



Copropriétés

Réduire ses charges de chauffage et d'eau

Espace **INFO-> ÉNERGIE**

ALEC Nancy Grands Territoires

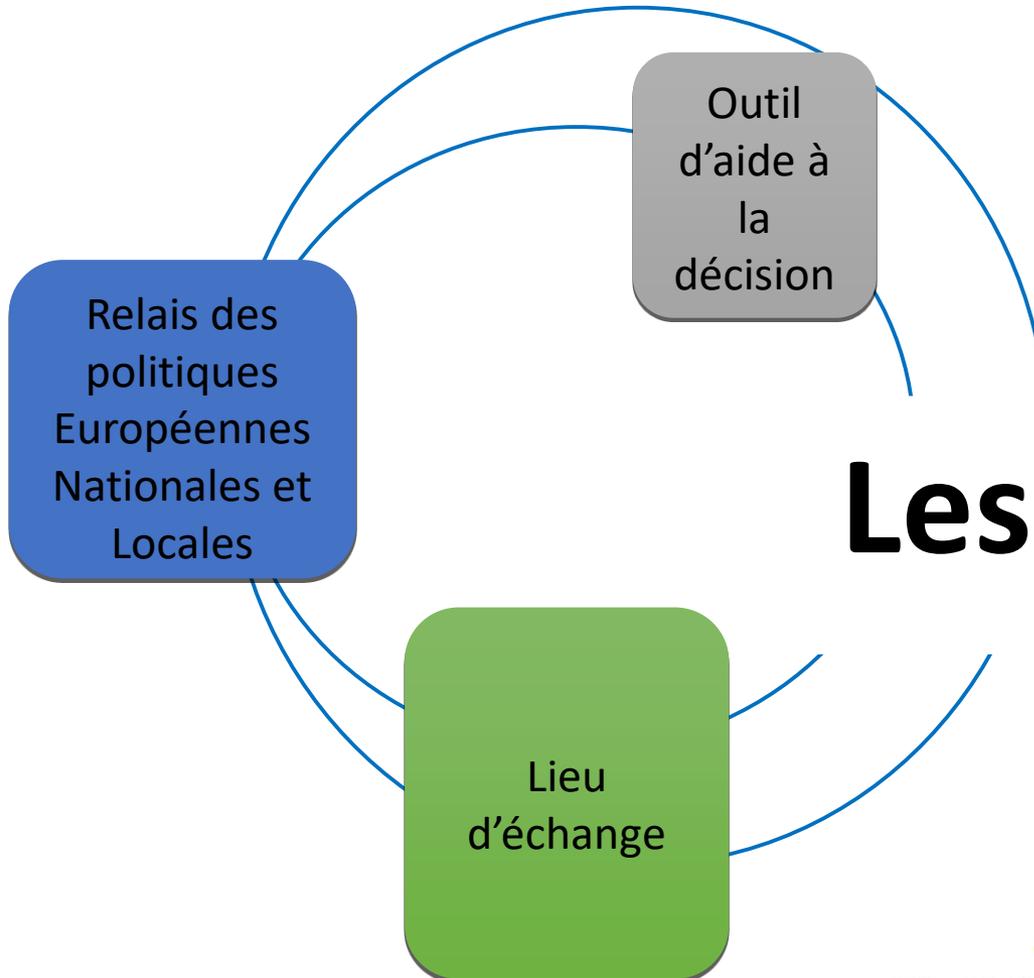
nancygrandsterritoires@eie-lorraine.fr

info@alec-nancy.fr

**AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
NANCY GRANDS TERRITOIRES**

Tél. : 03 83 37 25 87 - info@alec-nancy.fr

www.alec-nancy.fr



Les missions

SOMMAIRE



- La maîtrise de l'énergie en copropriété un enjeu économique majeur !
- L'audit énergétique en copropriété
- La parole aux acteurs
- Le dispositif Copro-Actif
- Débat ouvert

Le logement collectif en France



En lorraine : environ 22 000 copropriétés représentant 150 000 résidences principales soit 15% du parc lorrain.

Parc de logements

en milliers de logements au 1er janvier

	2002	2006	2008	2009	2010	2011	2012
Résidences principales	24 760	26 047	26 616	26 866	27 155	27 414	27 680
Individuel	13 896	14 685	15 057	15 215	15 394	15 557	15 725
Collectif	10 864	11 361	11 559	11 652	11 761	11 857	11 955
Logements vacants	1 954	1 949	2 104	2 208	2 263	2 309	2 359
Individuel	883	917	995	1 044	1 067	1 087	1 109
Collectif	1 071	1 032	1 109	1 164	1 196	1 222	1 249
Résidences secondaires	2 946	3 064	3 099	3 099	3 121	3 138	3 153
Individuel	1 805	1 887	1 875	1 853	1 845	1 833	1 819
Collectif	1 141	1 177	1 224	1 246	1 277	1 306	1 334
Total	29 660	31 060	31 819	32 174	32 539	32 862	33 192
Individuel	16 584	17 490	17 927	18 112	18 305	18 477	18 653
Collectif	13 077	13 570	13 892	14 062	14 234	14 385	14 539

Soit 43% du parc !

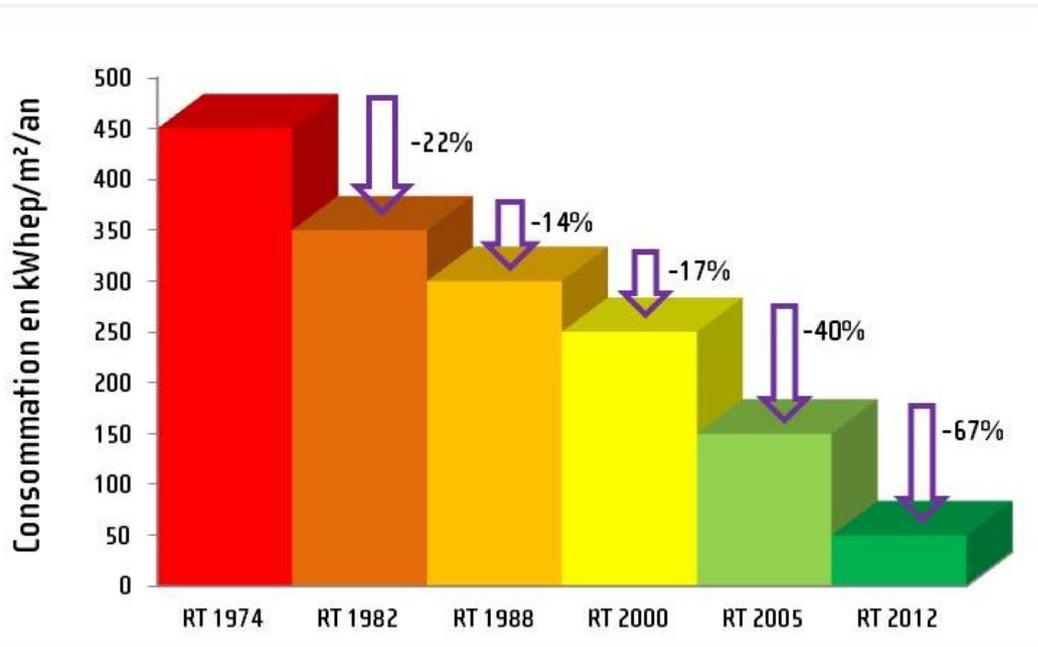
Consommation
moyenne de 260
kWh/m².an

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee et SOeS, estimation annuelle du parc de logements.

Des bâtiments énergivores

Parc de copropriété relativement récent
(60 % construite avant 1974 date de la première
règlementation thermique)

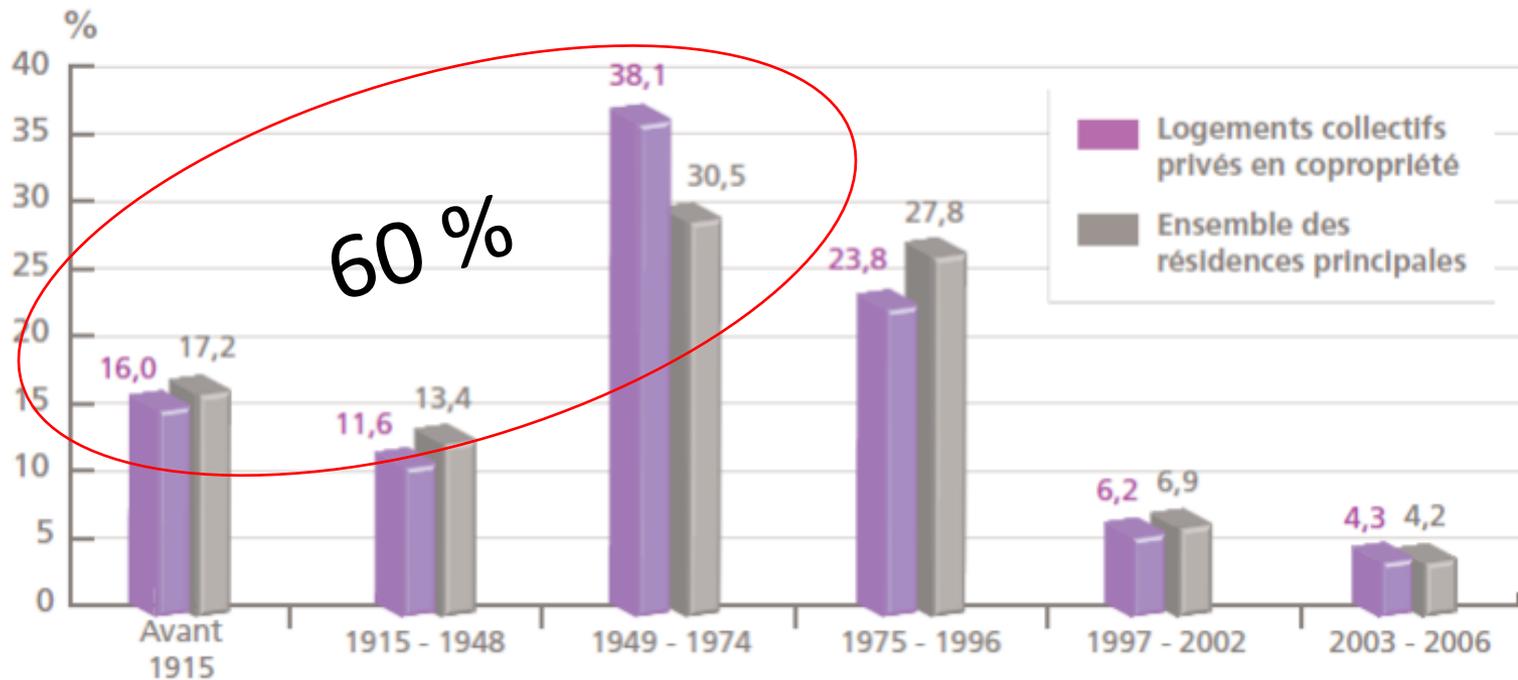


*L'impact des
réglementations
thermiques sur la
consommation des
bâtiments neufs*

Des bâtiments énergivores



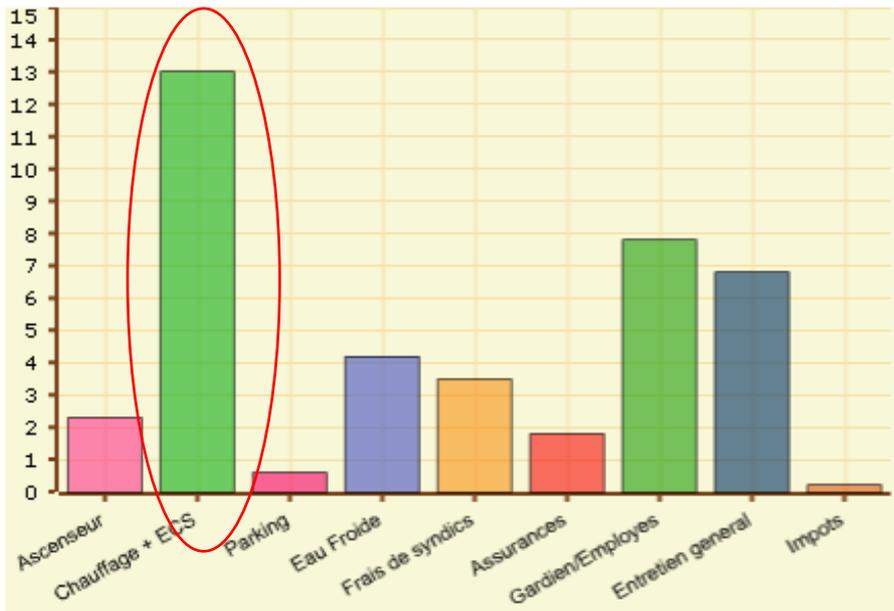
Répartition des logements collectifs privés en copropriété selon l'époque de construction



> Source : ENL 2006, Insee. > Champ : résidences principales, France métropolitaine.

La répartition des charges en copropriété

Coût moyen (en €) de chaque catégorie de charges d'après notre base de données :



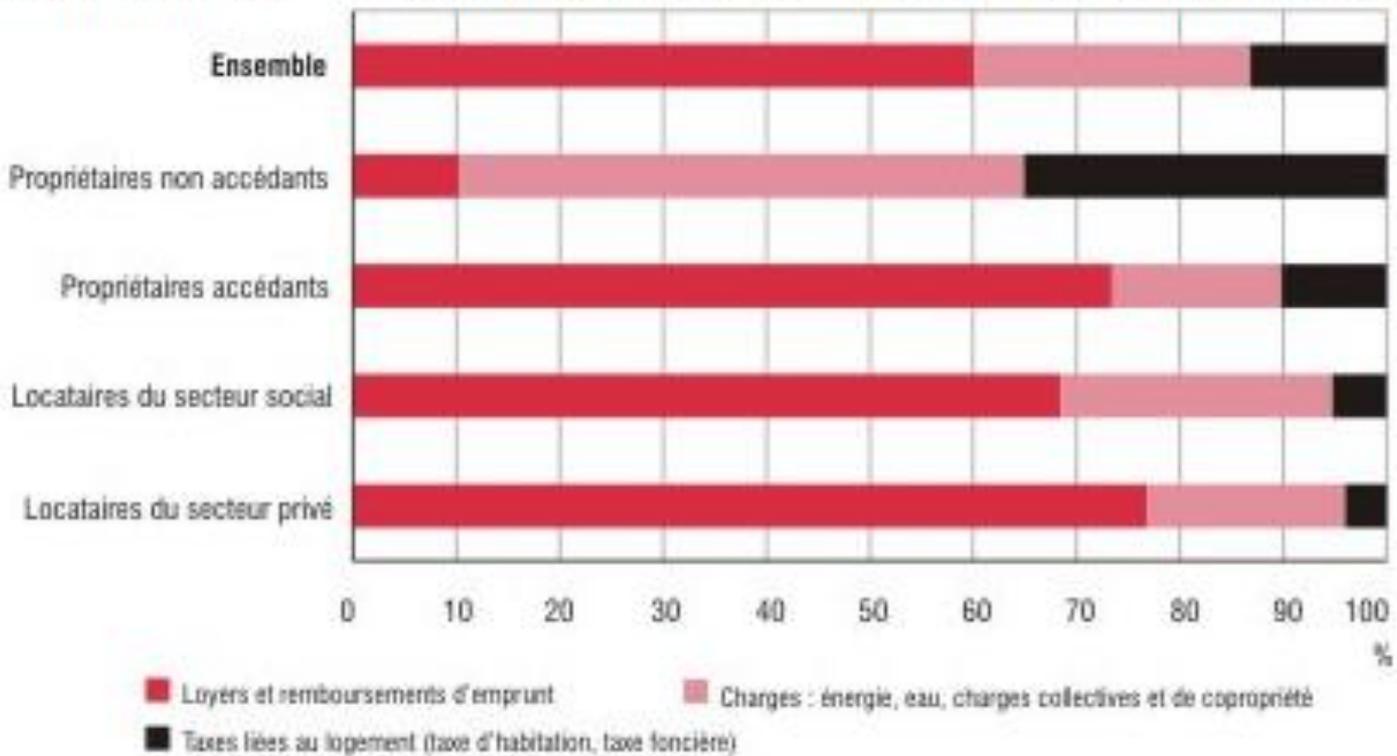
Poste	Moyenne (€ / m ² / an)
Ascenseur	2.3
Chauffage + ECS	13.0
Parking	0.6
Eau Froide	4.2
Frais de syndic et Honoraires	3.5
Assurances	1.8
Gardien / Employés	7.8
Entretien général	6.8
Impots	0.2

30 % des charges en moyenne

Source : site : www.oscar.unarc.fr

La répartition des charges en copropriété

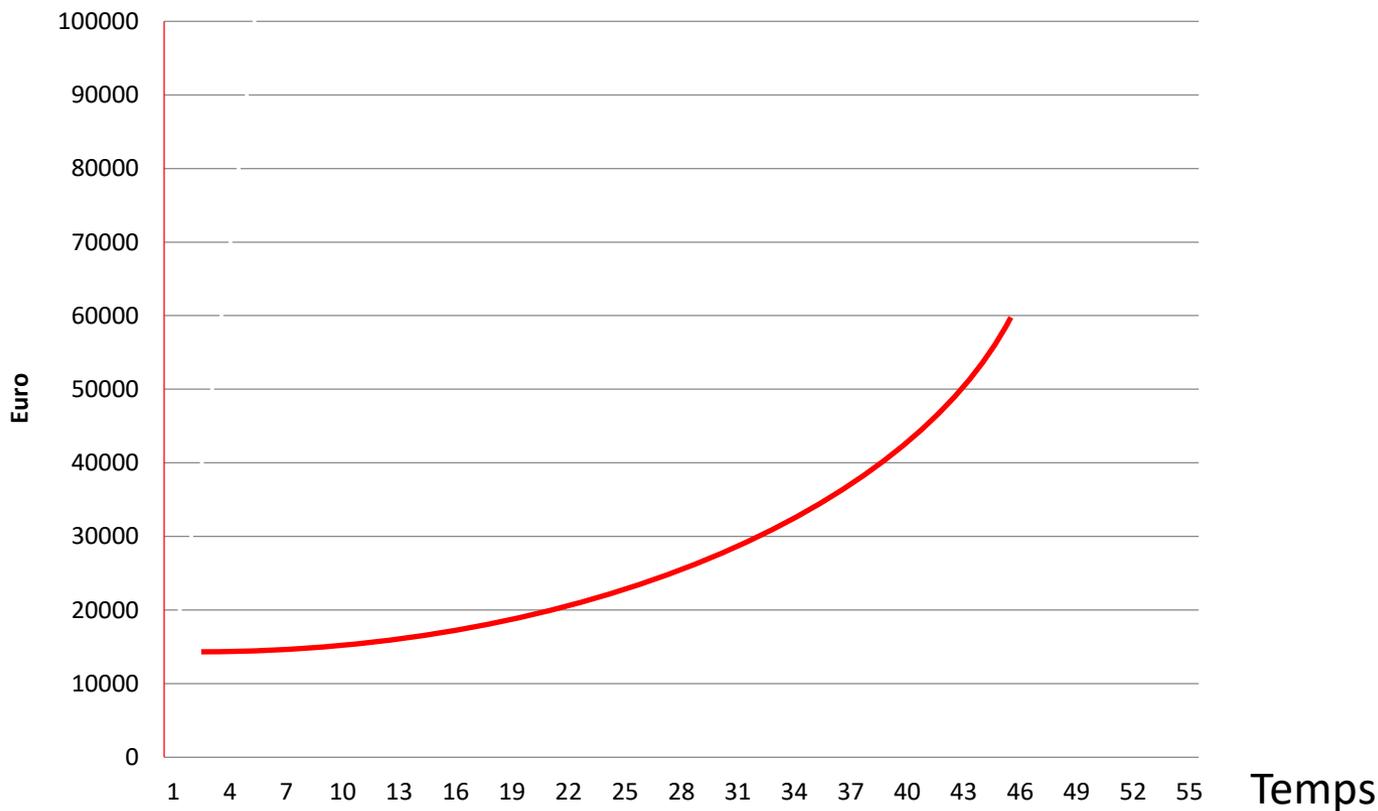
Graphique 2 - Les composantes du coût du logement en 2010



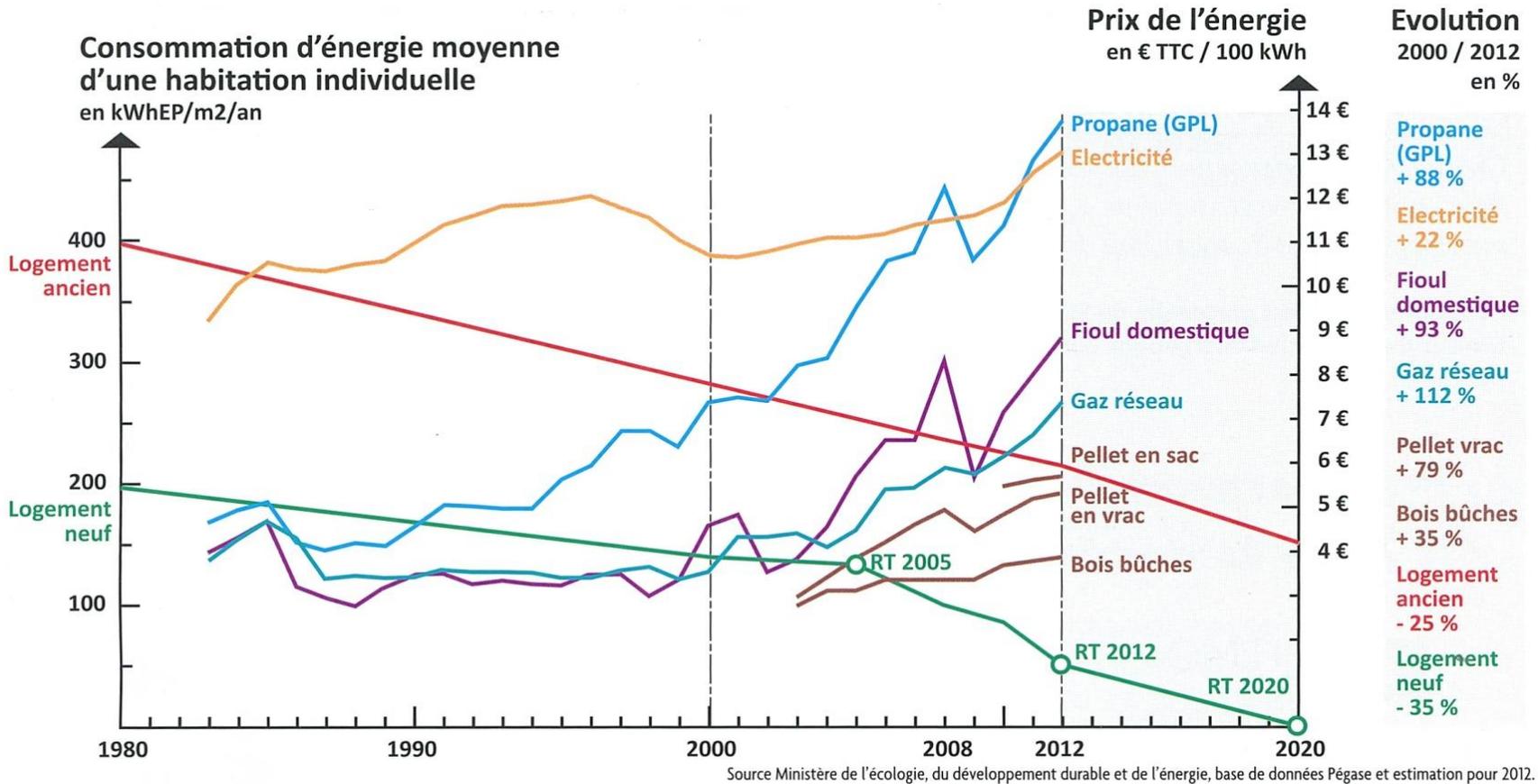
L'augmentation du prix de l'énergie...



Coût de l'énergie sans travaux



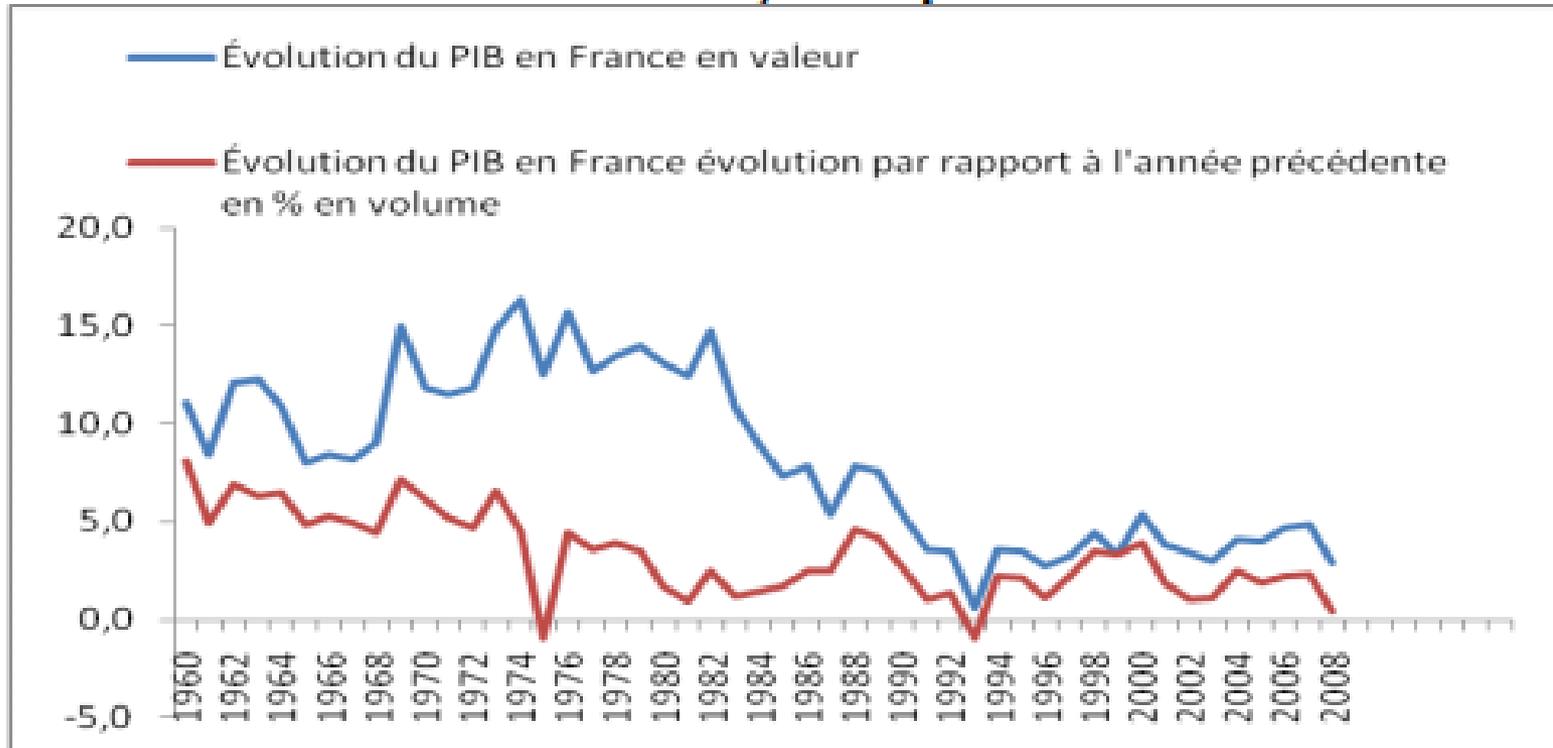
L'augmentation du prix de l'énergie...



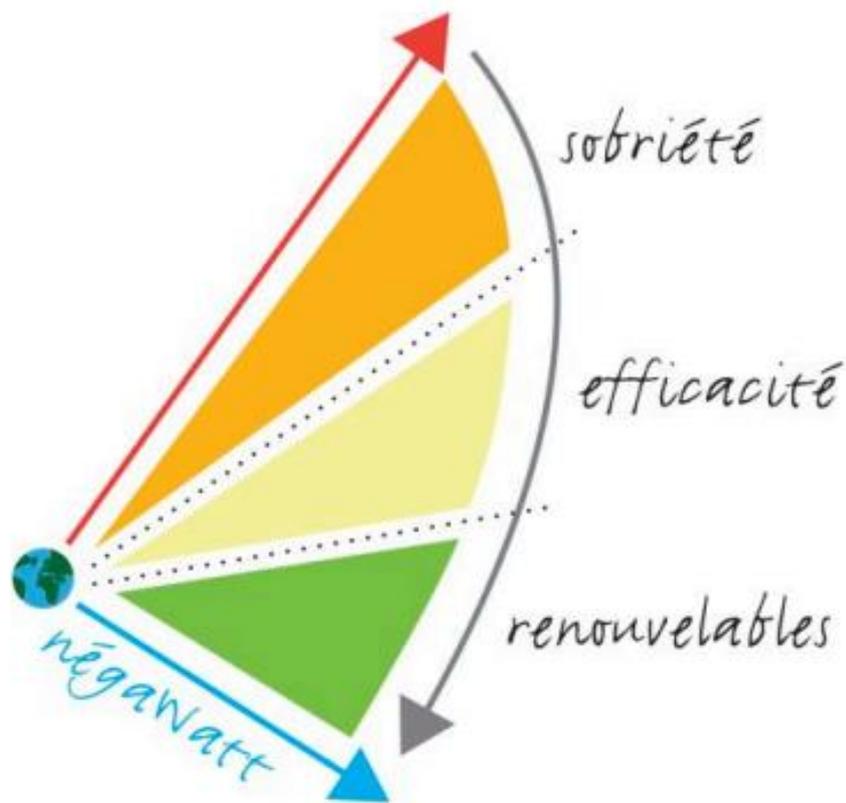
Soutenable avec une croissance de 0.1% ?



Croissance française depuis 50 ans



Maîtriser l'énergie passe par :



Maîtriser ses frais de fonctionnement !

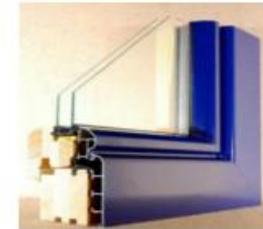


Agir sur la sobriété énergétique peut faire économiser jusqu'à 30 % sur la facture énergétique !

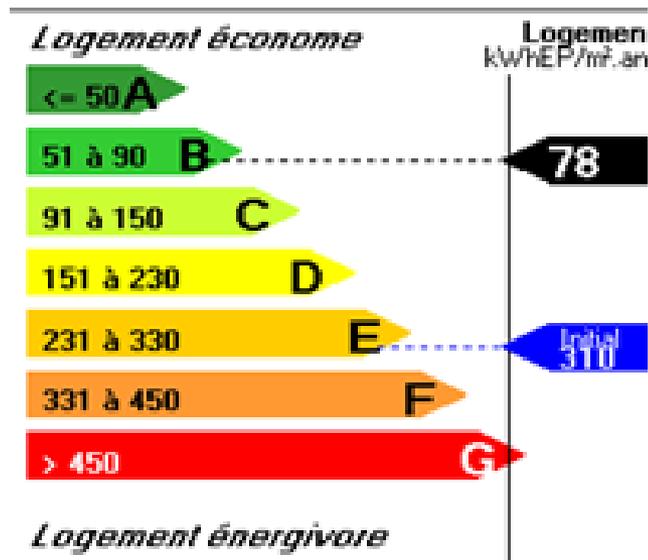
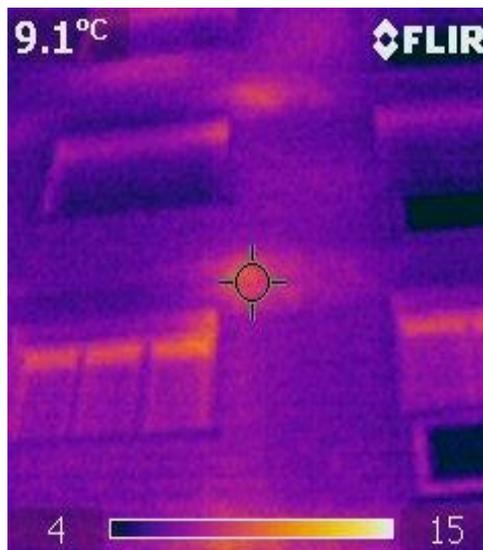
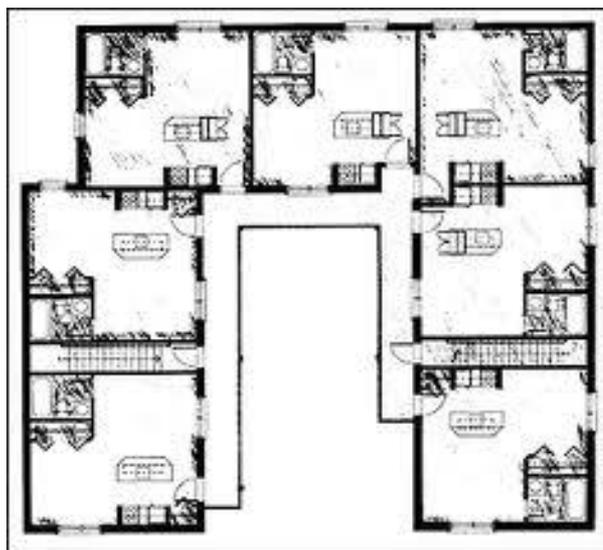
Miser sur les frais d'investissements !



*L'énergie la moins chère est
celle que l'on ne consomme pas !*

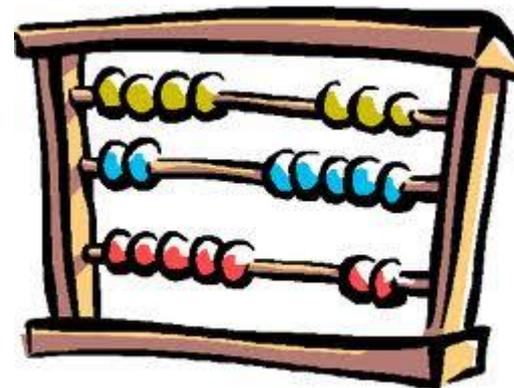


L'audit énergétique en copropriété



Source : Bureau d'étude EPURE Ingénierie

Qu'est-ce qu'un audit énergétique ?



Pourquoi réaliser un audit énergétique ?



- Obligation réglementaire pour les copropriétés \geq 50 lots et Permis de Construire $<$ 01/06/2001; Réalisation au plus tard 01/01/2017;
- Rénover correctement son patrimoine,
- Limiter les charges liées aux consommations d'énergie de son logements;

A qui confier un audit énergétique ?



- Un bureau d'études thermique (code APE 7112B);
- Vérifier le niveau des intervenants (cursus, expériences professionnelles....);
- Vérifier si l'offre fait référence au cahier des charges ADEME (en cas de subvention) ou Arrêté Ministériel du 28/02/2013;

Objectifs de l'audit

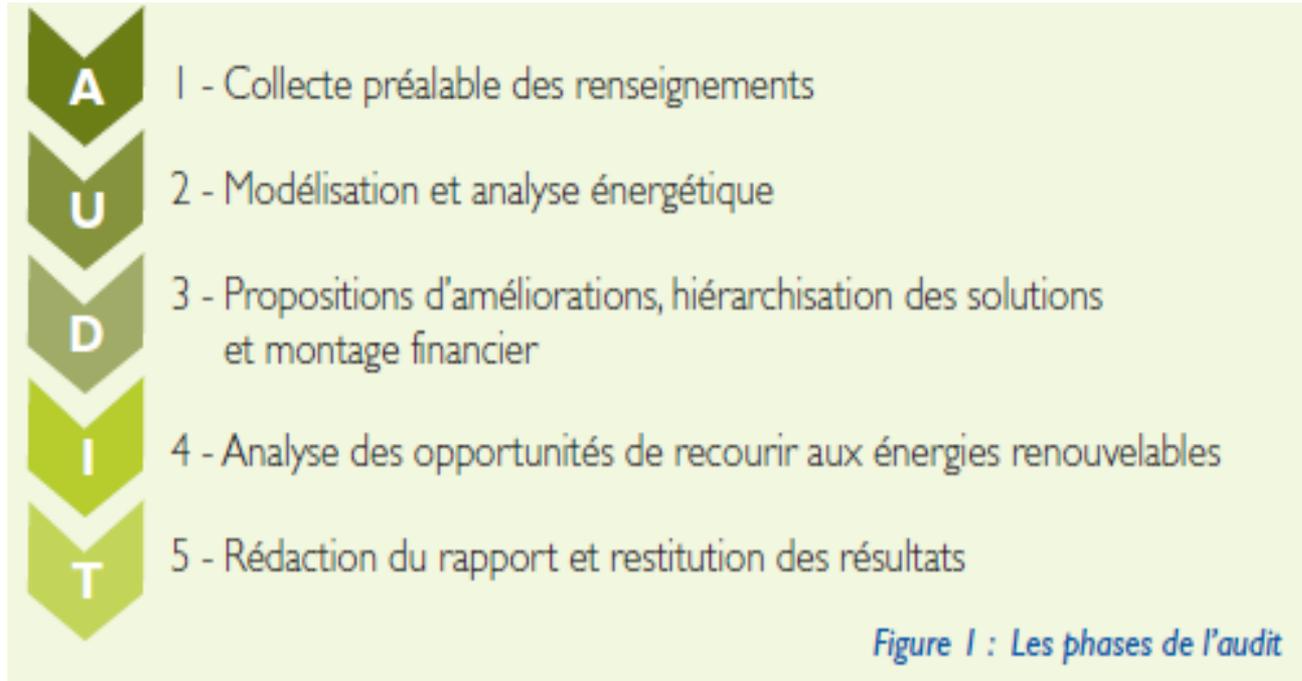


- Diminuer les consommations énergétiques d'un bien immobilier.

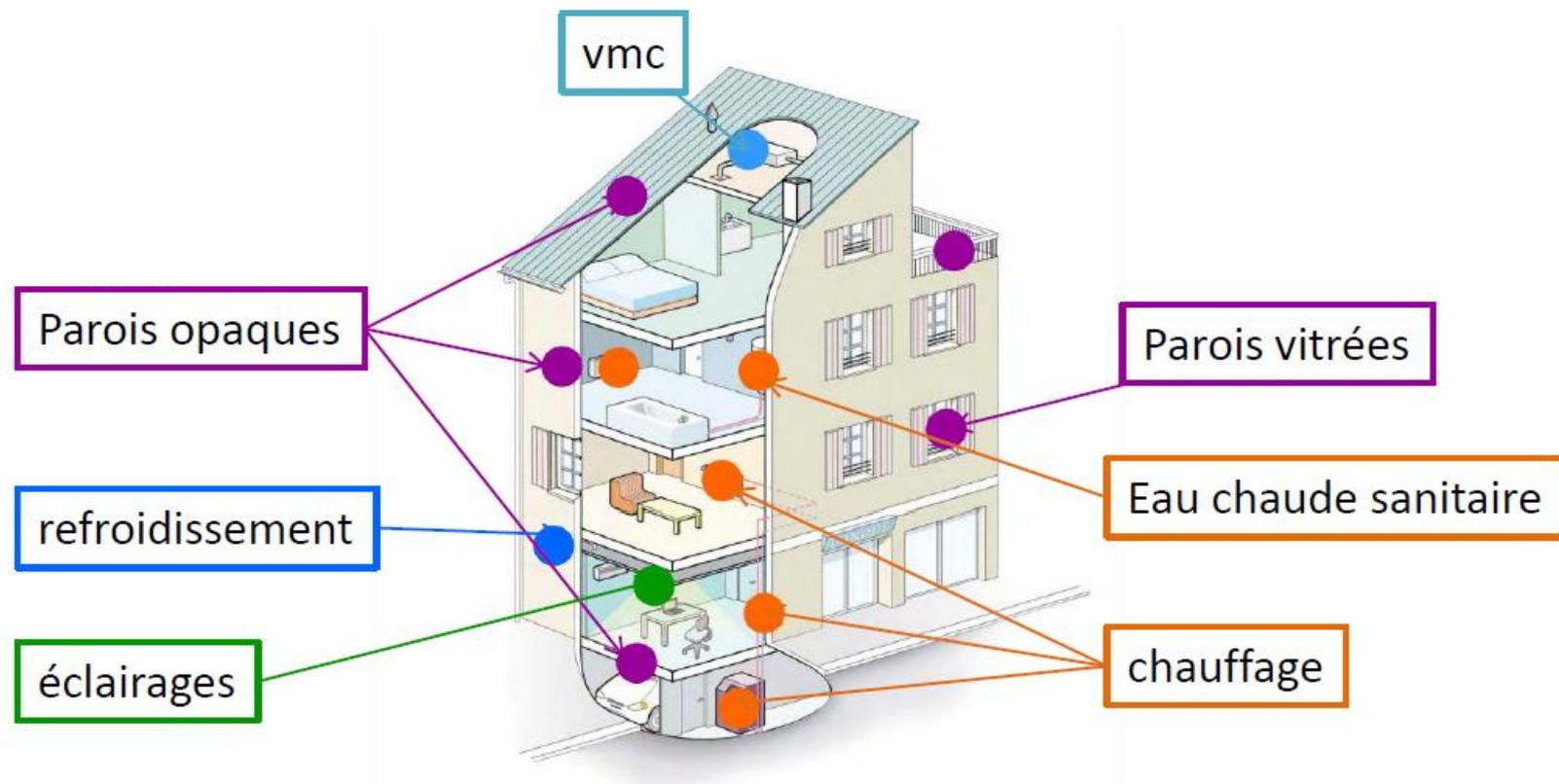
Comment ?

- À partir d'un état des lieux (constats, mesures, plans, factures), étudier des scénarios de rénovation thermique.
- Aider les co-propriétaires à choisir un programme travaux efficace.

5 étapes primordiales



Quelles consommations ?



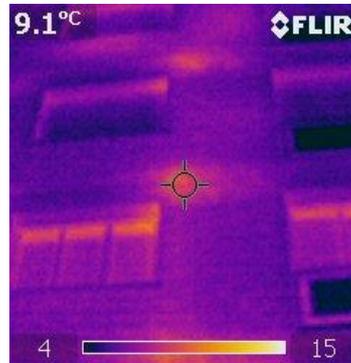
Exemple d'audit énergétique



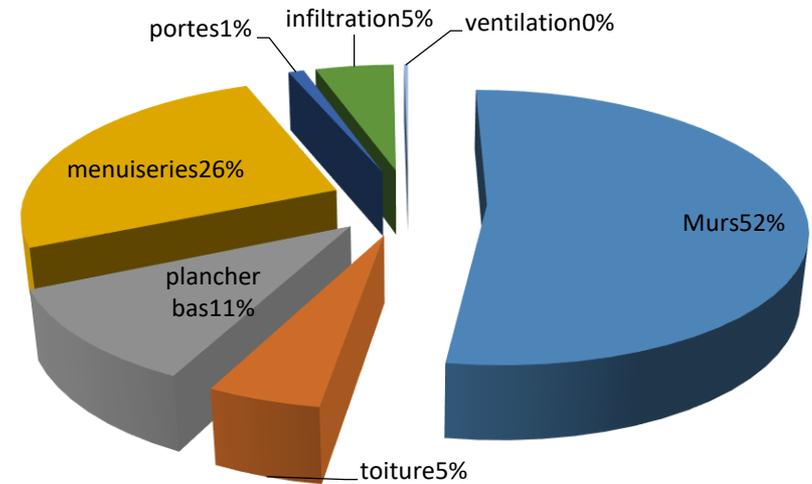


Exemple d'audit énergétique

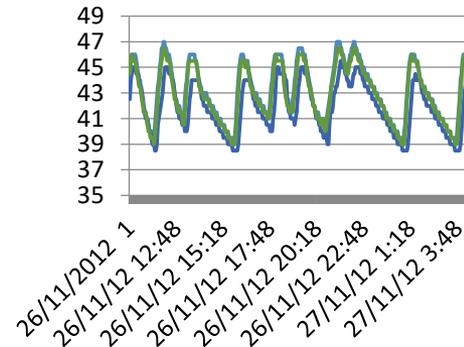
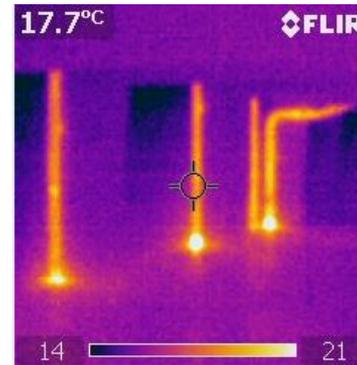
- Parois opaques : absence d'isolation thermique
- 70 % des menuiseries sont à double vitrage



Répartition des déperditions

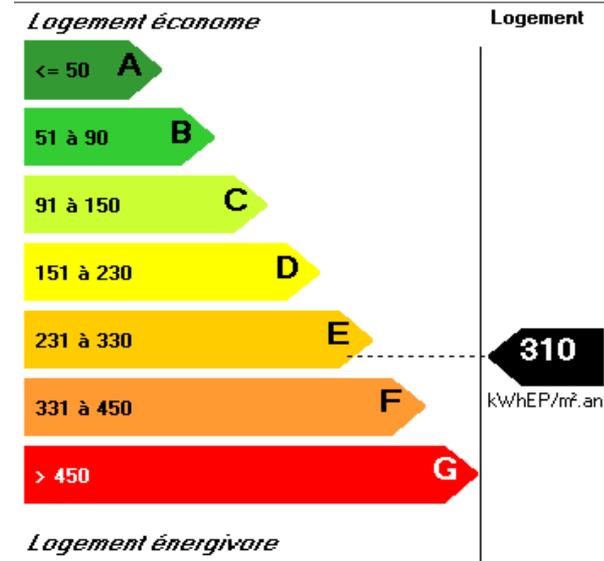
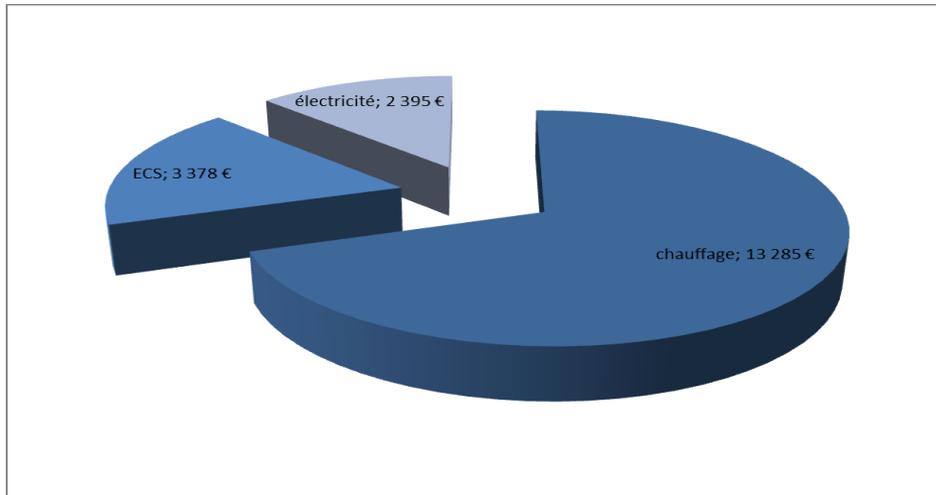


- Performances chaudières correctes;
- Chaufferie vieillissante: calorifuge, pas d'équilibrage hydraulique;
- Température ECS faible;

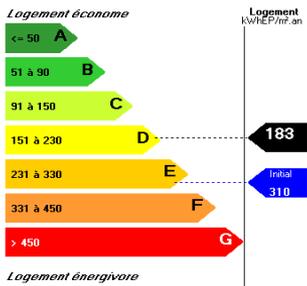


- départ ECS
- bouclage ECS F5
- bouclage ECS F3

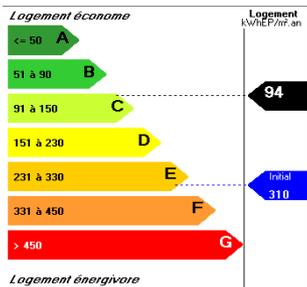
Consommations actuelles



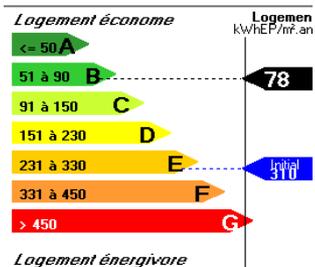
Étiquette énergétique du bâtiment



1) Scénario de base : le minimum réglementaire



2) Scénario performant : niveau BBC rénovation

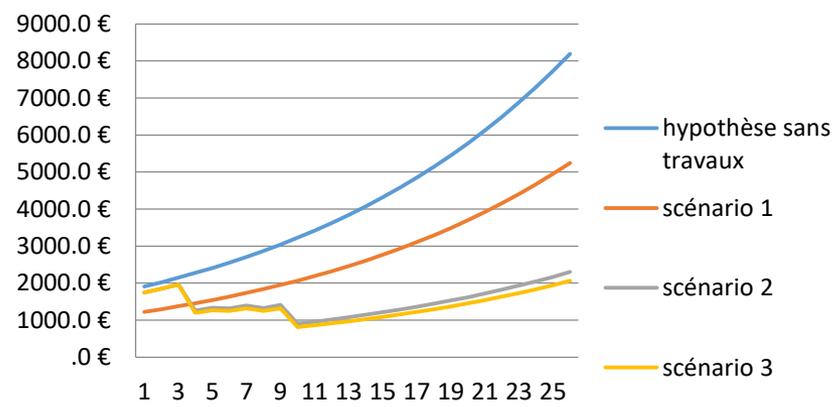


3) Scénario optimum : facteur 4

Les coûts



Évolution factures gaz



SCENARIOS	économies annuelles sur les charges			projection sur 20 ans	investissements			
	KWh PCS	€TTC	€ TTC/logement	économie totale € TTC	travaux € TTC	travaux € HT/logement	TRB (année)	TRA (année)
1 ITE R=3,15 m²°C/W	117191	6868	429	274665	165850	10366	24	12
2 ITE R=3,15 m²°C/W					165850	10366		
isolation toiture					31565	1973		
isolation dalle parking	234343	13733	858	480308	85600	5350	38	22
refection chaufferie					95680	5980		
remplacement menuiseries					149800	9363		
3 ITE R=6,05 m²°C/W					202230	12639		
isolation toiture					31565	1973		
isolation dalle parking	255833	14993	937	530603	85600	5350	40	23
refection chaufferie					95680	5980		
remplacement menuiseries					149800	9363		
PAC thermodynamique ECS					38129	2383		

Les réglementations applicables en copropriété?



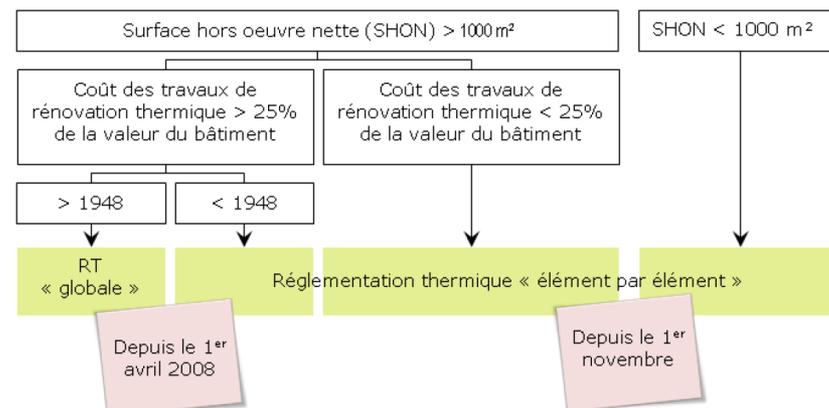
Décret 2012-545 du 23/04/2012:
obligation de répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs (jusqu'au 31/12/17);

Décret 2012-111 du 27/01/2012:
obligation d'audit énergétique dans les copropriétés (selon conditions);

AM du 03/05/2007 : RT ex par élément;

AM 13/06/2008: RT ex globale.....

La réglementation thermique s'applique pour (presque) tous les bâtiments résidentiels et tertiaires existants qui font l'objet de travaux de rénovation.



Conclusion



- Audit énergétique est un outil efficace de rénovation d'une copropriété;
- Permet de choisir en fonction des attentes des copropriétaires le scénario le plus adapté,
- Recourir à une équipe de MOE pour garantir le résultat des travaux.
- Prendre en compte l'ensemble des contraintes réglementaires lors de la rénovation.

« COPRO-ACTIF »

Un dispositif innovant et partenarial

Le Grand Nancy a mis au point un dispositif expérimental à destination des copropriétés volontaires pour la rénovation globale de leur immeuble.

Le but de ce dispositif est :

- d'accompagner les copropriétés volontaires pour une rénovation globale adaptée;
- de faciliter la démarche vers le vote d'un plan pluriannuel de travaux;
- de permettre aux copropriétaires de s'approprier une méthodologie de projet et de gestion de leur bien.

Accompagnement multi-partenarial



Un accompagnement multi-partenarial gratuit proposé aux copropriétés engagées dans la démarche.

Dans ce cadre les opérateurs du Grand Nancy sont :

- la S.P.L. Grand Nancy Habitat et
- l'Agence Locale de l'Énergie du Grand Nancy.

L'ingénierie ainsi proposée permettra de mobiliser les partenaires adéquats :

- l'Ademe
- l'Agence Nationale de l'Habitat
- la Caisse des Dépôts et Consignations
- la FNAIM
- l'UNPI

Méthodologie Copro-Actif



Définition du
projet mise en
place des
objectifs

Etat des lieux
de la
copropriété

Recrutement
d'une équipe
de Maîtrise
d'Œuvre

Réalisation de
l'audit global

Vote d'un
plan
pluriannuel de
travaux

Recrutement
de la maîtrise
d'œuvre pour
phase travaux

Réalisation
des travaux

Pérennisation
du processus



Merci de votre attention, place aux échanges !

nancygrandsterritoires@eie-lorraine.fr

Tel. 09 61 44 71 77

www.alec-nancy.fr

<http://www.eie-lorraine.fr/>

Méthodologie



Guide réalisé par Matthieu Billauté, conseiller énergie de TALE du Grand Nancy, avec le soutien financier de l'ADEME Lorraine.

**Réussir sa rénovation
énergétique globale en
copropriété**



Merci de votre attention, place aux échanges !

Espace **INFO** ÉNERGIE

ALEC Nancy Grands Territoires

nancygrandsterritoires@eie-lorraine.fr

info@alec-nancy.fr

<http://www.eie-lorraine.fr/>



**AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
NANCY GRANDS TERRITOIRES**
10, PROMENADE EMILIE DU CHÂTELET
54000 NANCY / 03.83.37.25.87
WWW.ALEC-NANCY.FR

PERMANENCES À LA MAISON DE L'HABITAT
ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DU GRAND NANCY,
LES MARDIS, JEUDIS & VENDREDIS DE 9H À 12H
ET DE 14H À 17H SUR RENDEZ-VOUS.



AVEC LE SOUTIEN DE

