



alec

AGENCE LOCALE
DE L'ÉNERGIE
ET DU CLIMAT

Nancy Grands Territoires

Copropriétés

La rénovation énergétique en copropriété

**Espace Conseil France Rénov'
ALEC Nancy Grands Territoires**

info@alec-nancy.fr



Présentation de l'ALEC



Les missions



SOMMAIRE

1. La maîtrise de l'énergie en copropriété un enjeux économique majeur !
2. Comment maîtriser les consommations d'énergie en copropriété
3. L'audit énergétique en copropriété



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 !

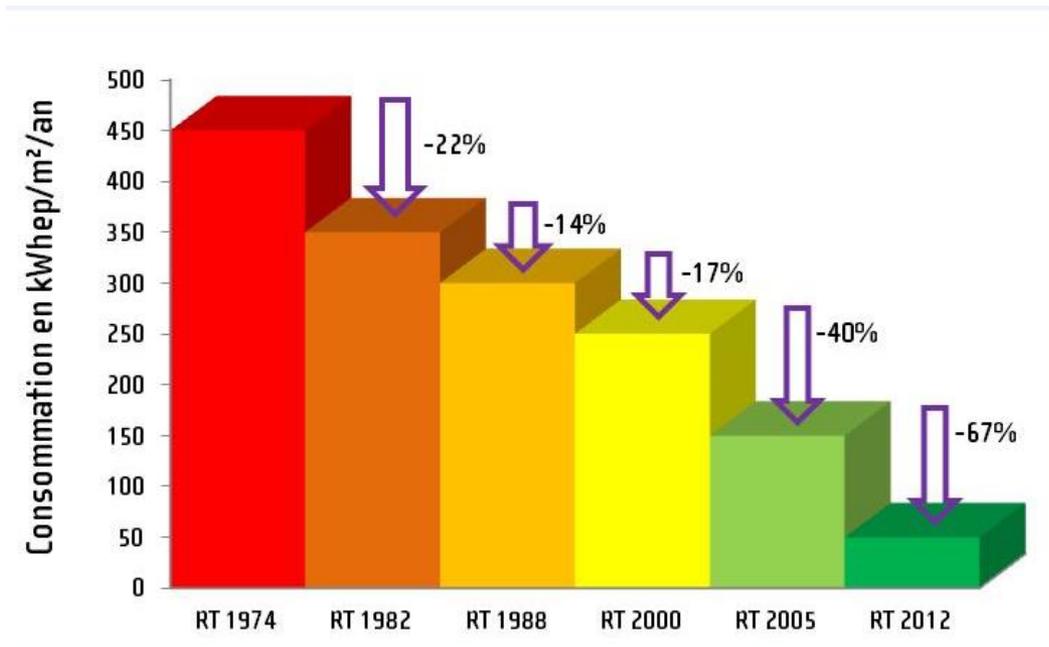
Consommation moyenne de 260 kWhep/m².an

Champ : France métropolitaine.

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

Des bâtiments énergivores

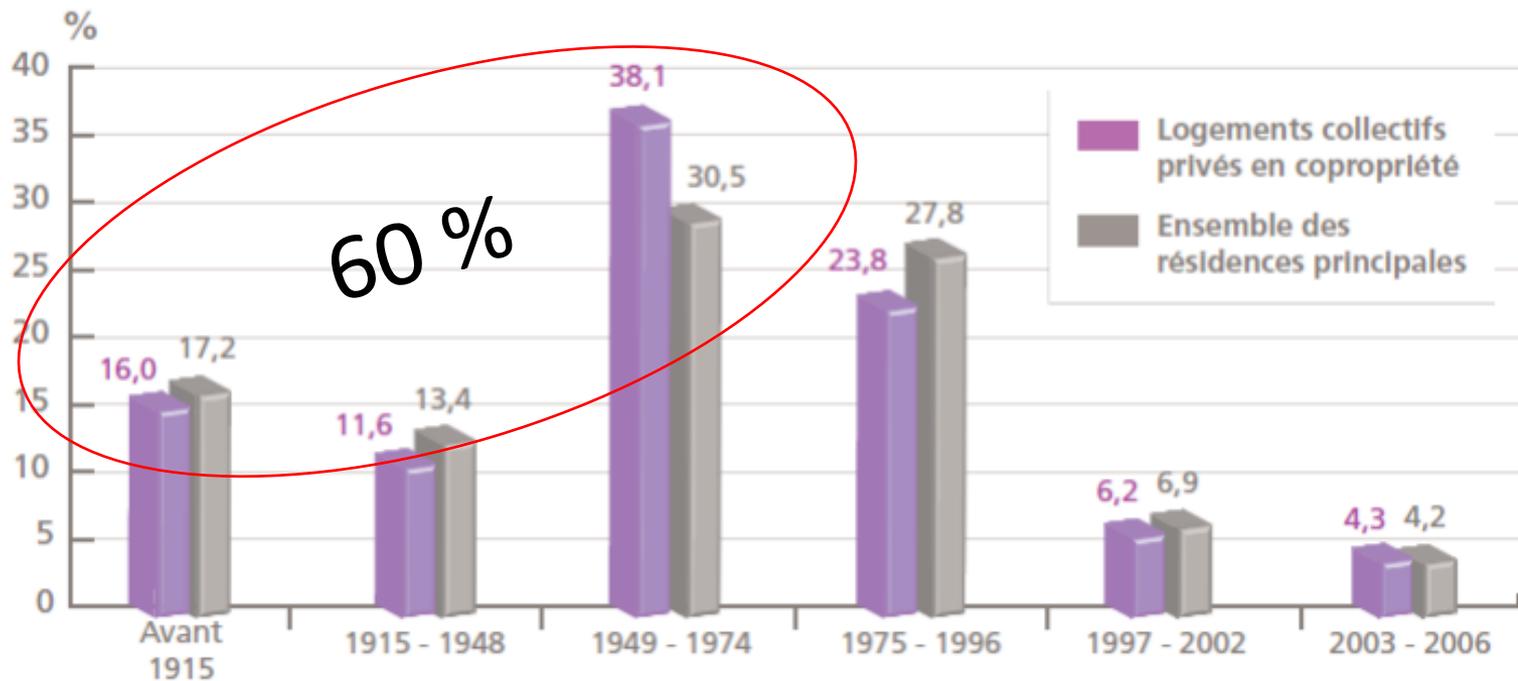
Parc de copropriété relativement récent
(60 % construite avant 1974 date de la première
réglementation thermique)



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

Des bâtiments énergivores

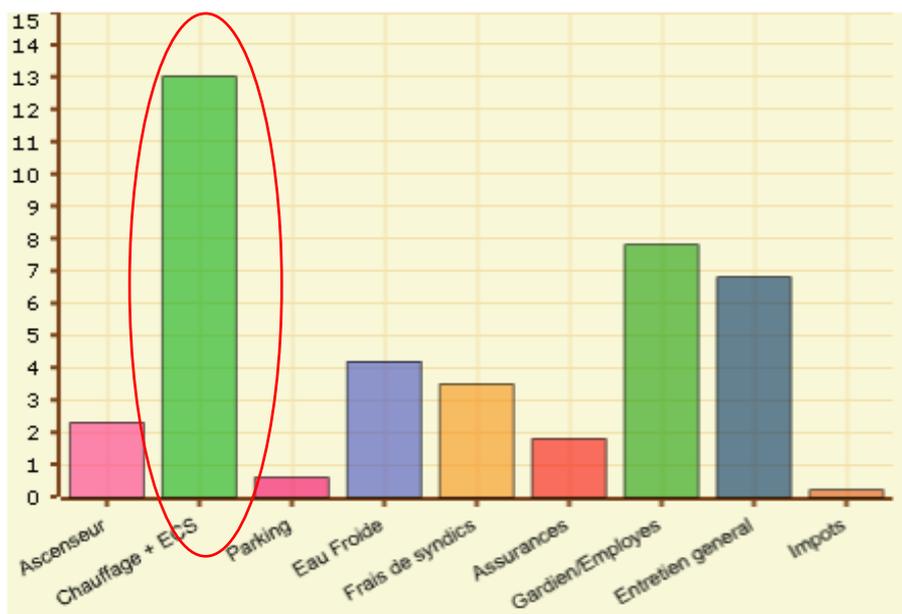
■ Répartition des logements collectifs privés en copropriété selon l'époque de construction



> 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

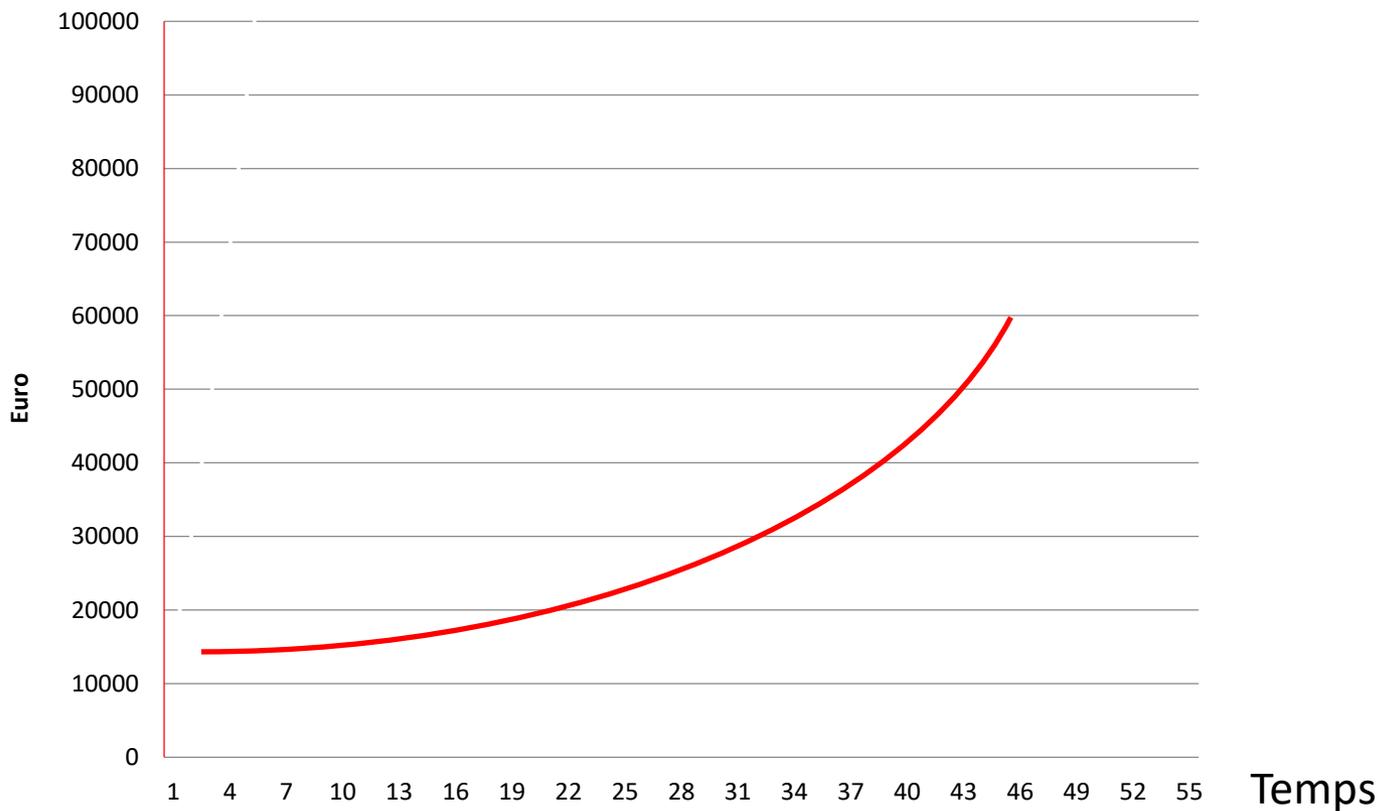
30 % des charges en moyenne

Source : site : www.oscar.unarc.fr



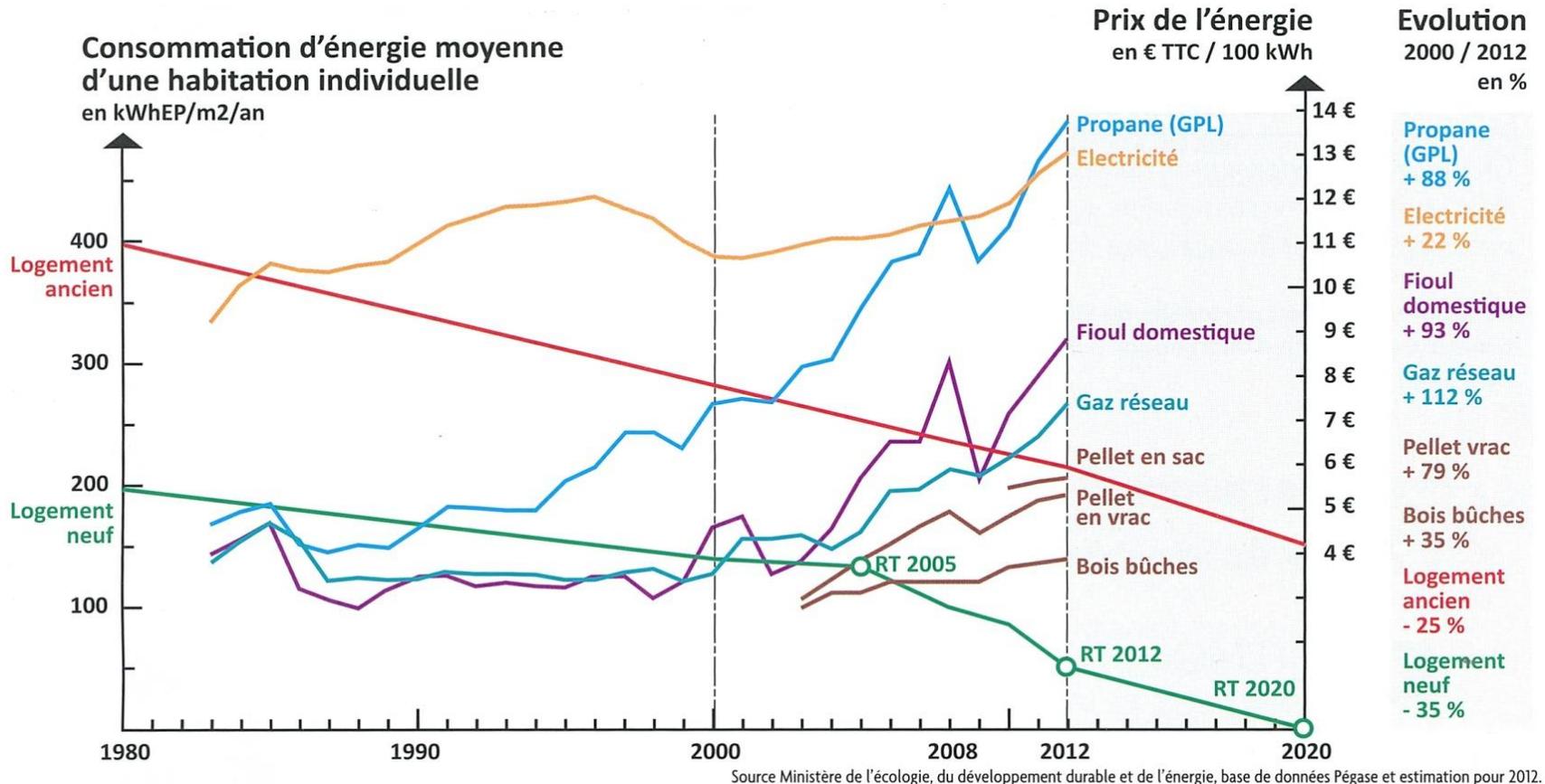
L'augmentation du prix de l'énergie...

Coût de l'énergie sans travaux

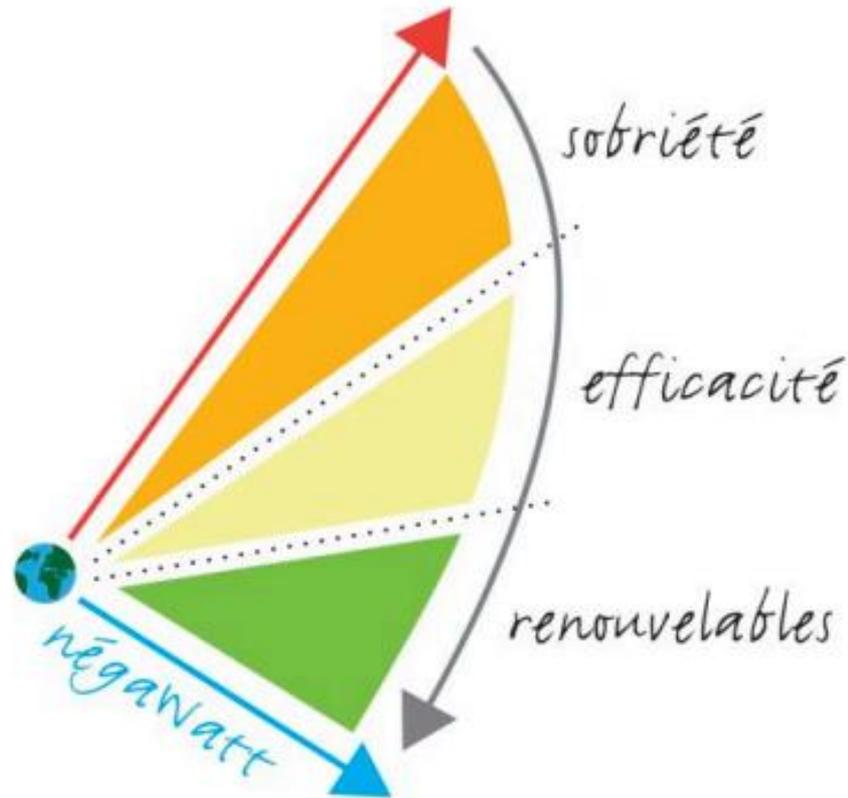




L'augmentation du prix de l'énergie...



Maîtriser l'énergie passe par :



Maîtriser ses frais de fonctionnement !

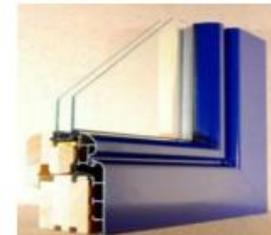


Agir sur la sobriété énergétique peut faire
économiser jusqu'à 30 % sur la facture énergétique !

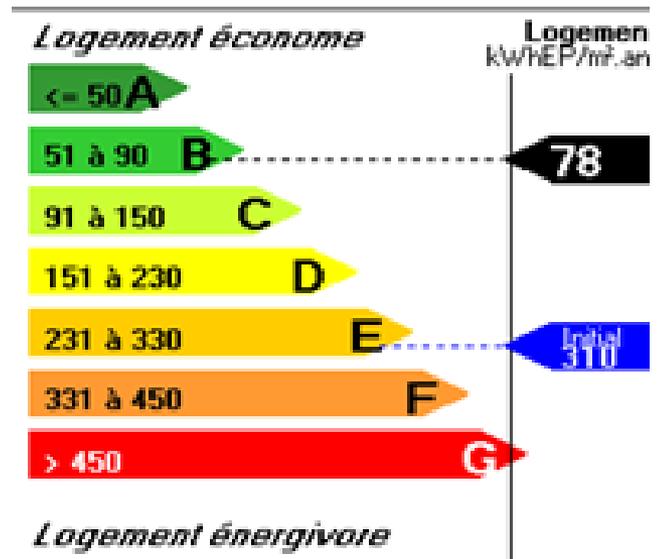
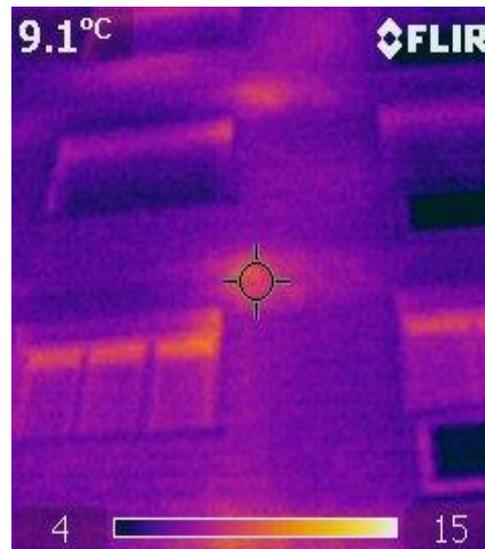
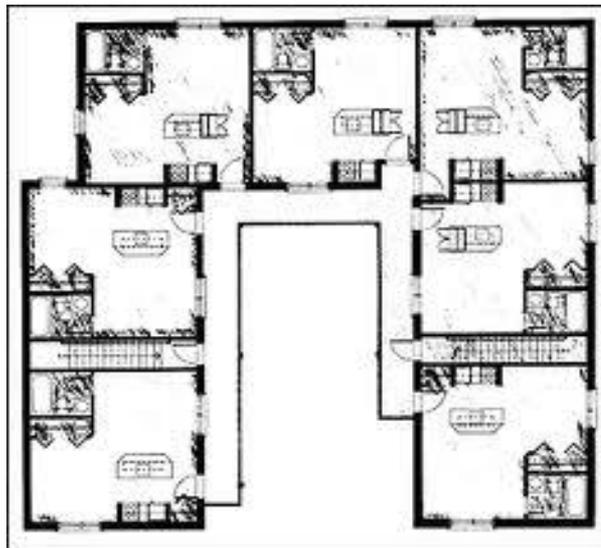


Miser sur les frais d'investissements !

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

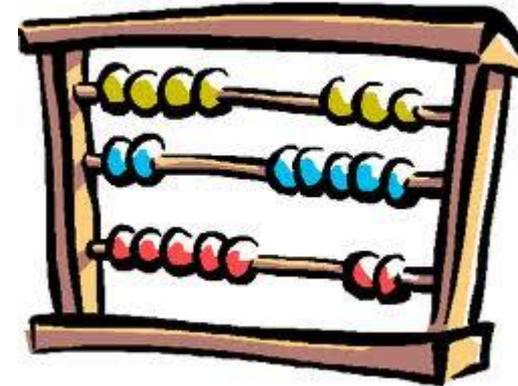


L'audit énergétique en copropriété



Source : Bureau d'étude EPURE Ingénierie

Qu'est-ce qu'un audit énergétique ?





Pourquoi réaliser un audit énergétique ?

- Obligation réglementaire pour les copropriétés de plus de 50 lots + chauffage collectif 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 sa copropriété;



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

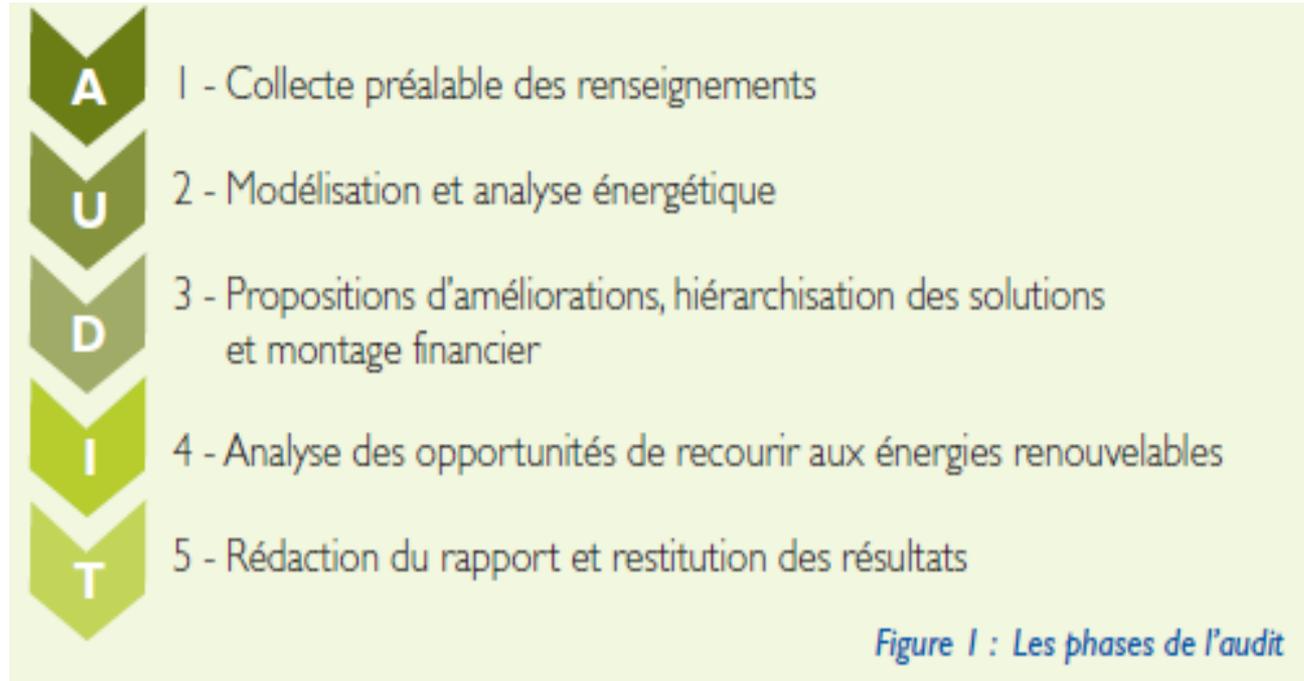
- Diminuer les consommations énergétiques d'un bien immobilier.
- Améliorer le confort des occupants,
- Augmenter la valeur patrimoniale du bien

Comment ?

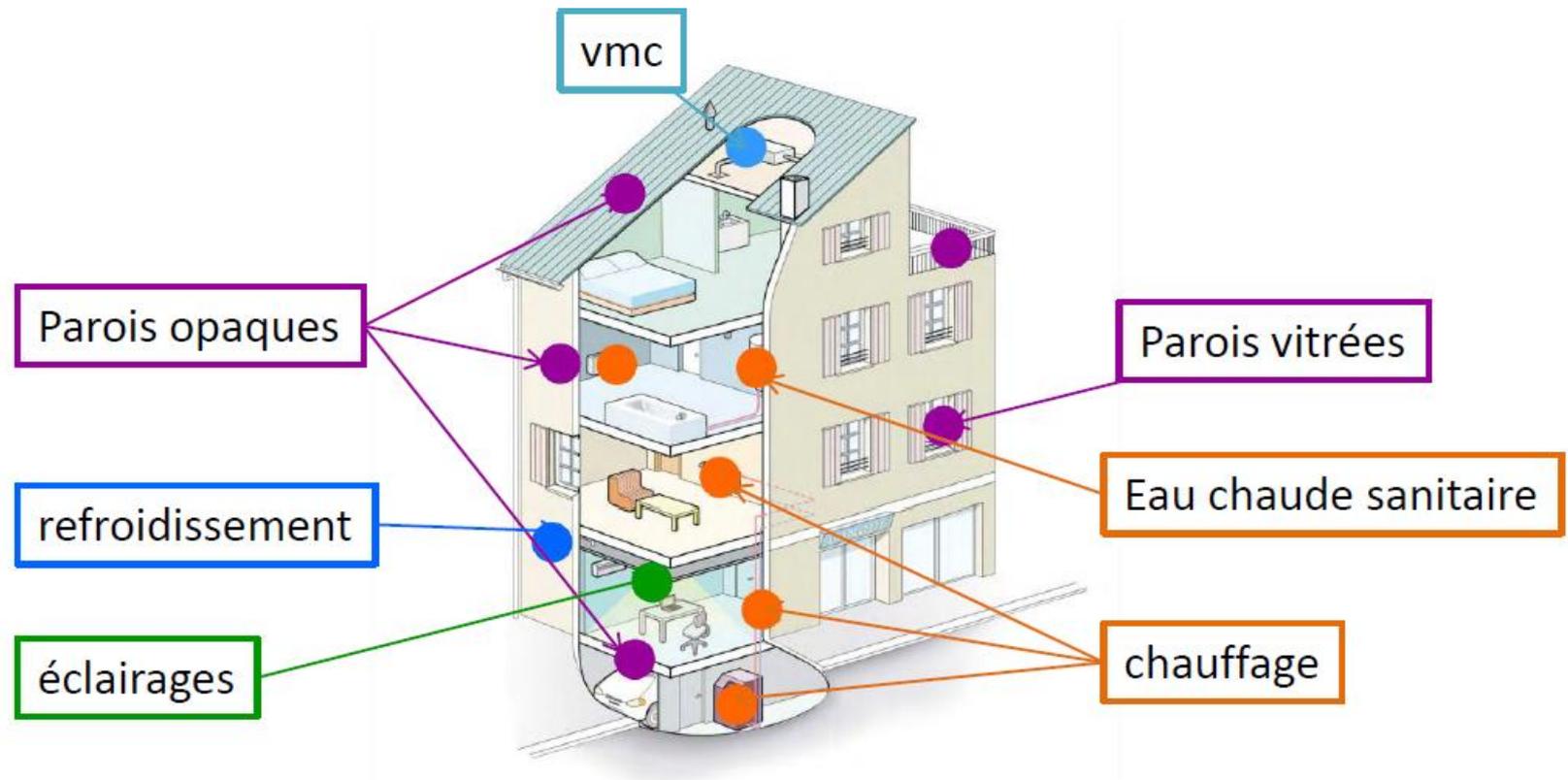
- À partir d'un état des lieux (constats, mesures, plans, factures), étudier des scénarios de rénovation thermique.
- Aider les copropriétaires à choisir un programme travaux efficace.

Déroulement de l'audit

5 étapes primordiales



Quelles consommations ?

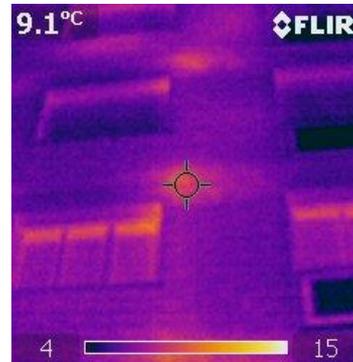




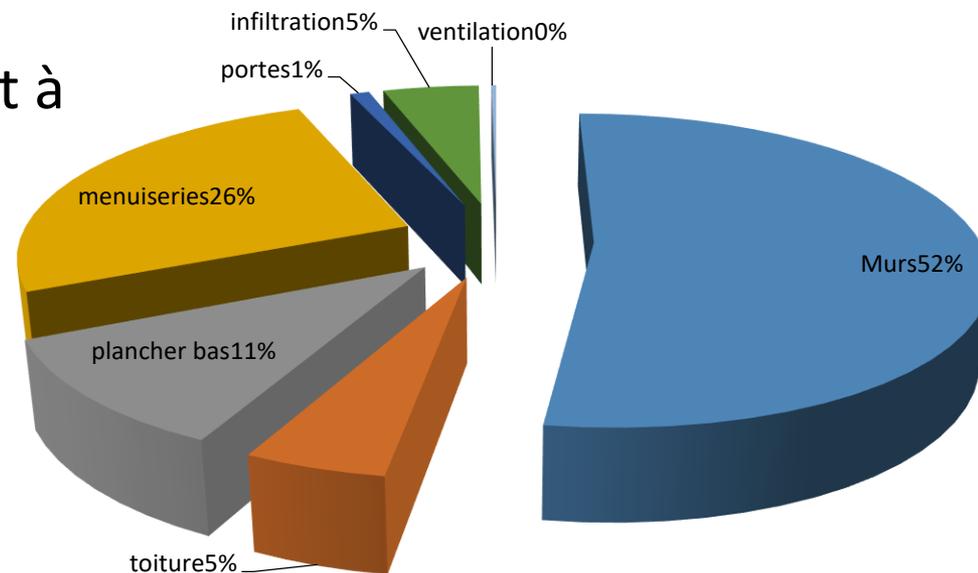
Exemple d'audit énergétique

État des lieux : bâti

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

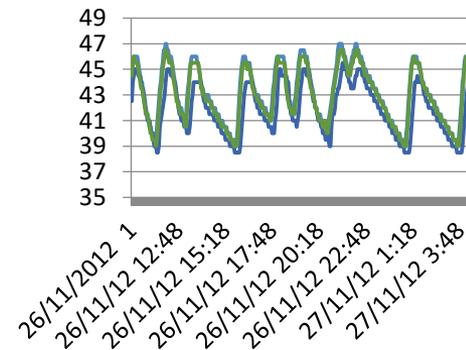
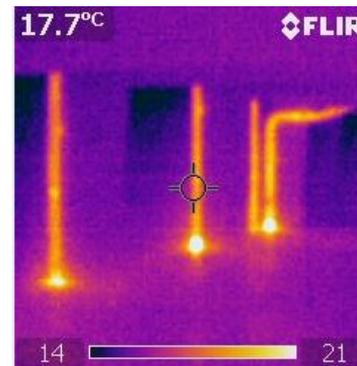


Répartition des déperditions



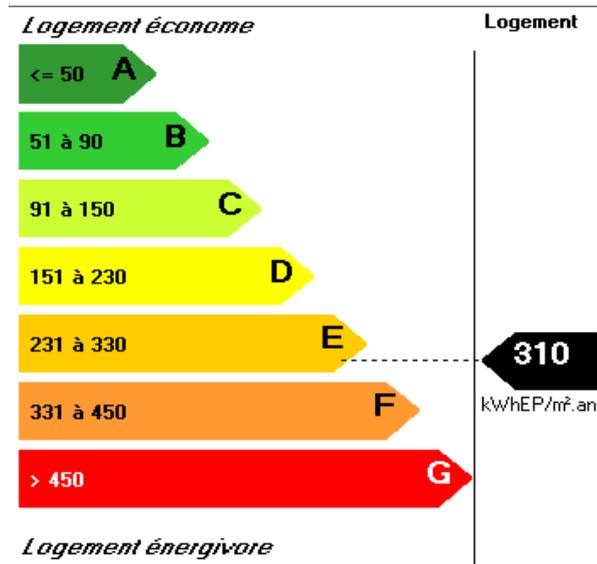
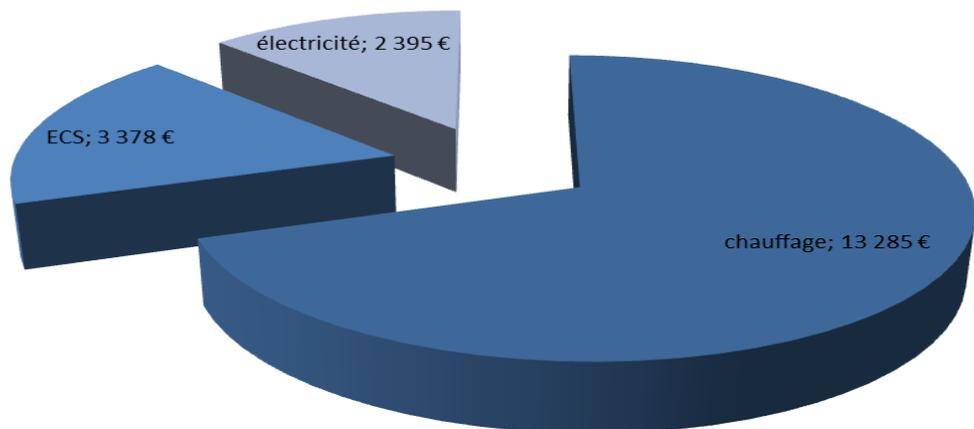
État des lieux : chaufferie

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



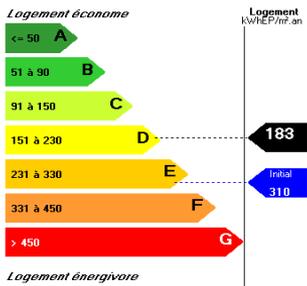
— départ ECS
— bouclage ECS F5
— bouclage ECS F3

Consommations actuelles

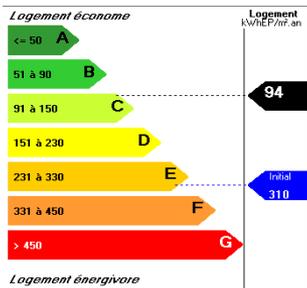


Étiquette énergétique du bâtiment

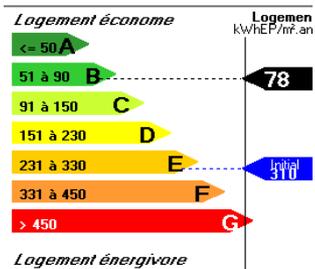
Les propositions



1) Scénario de base : le minimum réglementaire



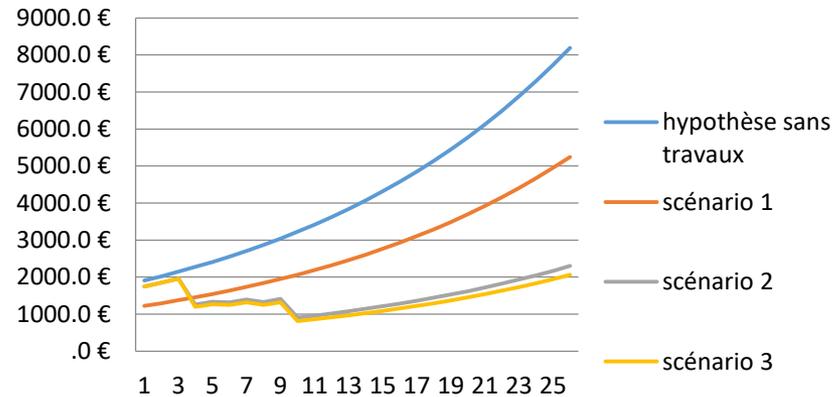
2) Scénario performant : niveau BBC rénovation



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 m ² C/W	117191	6868	429	274665	165850	10366	24	12
2 ITE R=3,15 m ² 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 m ² 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		



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.



**Merci de votre
attention,
place aux échanges !**

**Bérenger BIRCKEL,
Chargé de missions copropriétés**



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

10 Prom. Emilie du Châtelet - 54 000 Nancy

03.83.37.25.87 - info@alec-nancy.fr

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.

