

copropriété & travaux

Numéro 34

Tout pour sauvegarder et valoriser votre patrimoine



DAAF :

il est désormais obligatoire



Dimitri Molle
co-fondateur de Sénova



Tatiana Piesyk
Dirigeante d'Irisations



André May
Co-fondateur de Happy Syndic

Économies d'énergie : il existe des solutions peu onéreuses

Faire des travaux d'économie d'énergie (ou « rénovation énergétique ») présente de nombreux avantages mais demande souvent des travaux conséquents et onéreux. Toutefois, des solutions peu coûteuses existent.



Bardage rapporté pour une isolation renforcée.

Le projet de loi sur la transition énergétique pour une croissance verte a été adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture le 14 octobre. Ce texte inédit fixe la trajectoire de la France en matière de politique énergétique et écologique, dont découlent des objectifs en termes d'économies d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050. Les pouvoirs publics ont lancé un vaste Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) pour rénover 500 000 logements par an d'ici à 2017. Les travaux de rénovation énergétique permettent de réduire durablement votre facture d'énergie, d'améliorer significativement le confort de votre habitation, de valoriser votre bien sur le marché de l'immobilier (l'association Dinamic constate un écart de valeur de 5 % en moyenne par lettre du DPE notamment en province) et de réduire l'impact environnemental de votre logement. Toute la difficulté est de savoir quoi faire précisément, dans quel ordre, pour quel budget, avec quelles aides. Répondre à cette problématique de façon neutre et objective n'est pas une mince affaire et nécessite une excellente expertise technique et thermique, une approche globale et véritablement sur-mesure. *« Mettre en mouvement une copropriété autour d'un projet de rénovation énergétique n'est pas une chose facile, constate Dimitri Molle, cofondateur du cabinet d'audit énergétique Sénova. En effet, outre la complexité technique, le processus de décision et la diversité des situations de chaque copropriétaire nécessitent de prendre le temps pour gagner*

la confiance de chacun face à des investissements souvent coûteux. Une bonne manière de le faire est de commencer par des petites actions peu onéreuses et plus faciles à mettre en œuvre ». Dans ce dossier, nous allons essayer de passer en revue différentes solutions de rénovations énergétiques y compris celles qui ne nécessitent pas ou peu de travaux et qui présentent l'avantage certain d'un retour sur investissement court.

L'ITE, une solution parfois coûteuse

L'ITE (isolation par l'extérieure) permet de réduire considérablement la consommation d'énergie pour le chauffage et d'assurer une efficacité maximum grâce à la suppression de ponts thermiques de structure, tout en protégeant le bâti. Porté par le durcissement de la réglementation thermique (RT2012 et RT Existant), ce marché se développe rapidement, en neuf comme en rénovation, et bouscule les habitudes de construction. Il est intéressant de se pencher sur cette solution lorsque l'on doit également faire le ravalement de l'immeuble car là, le surcoût des travaux peut valoir la peine. Ce groupement de travaux est un point phare du projet de transition énergétique qui vise à rendre obligatoire l'isolation thermique par l'extérieur. *« Je ne saurais que trop conseiller, explique Dimitri Molle, lors d'un ravalement des pignons, d'étudier en même temps le poste isolation. L'opération combinée coûtera nettement moins chère que l'une puis l'autre ».* L'isolation de la toiture n'est pas à négliger. La toiture s'avère responsable de près de 30 % des déperditions thermiques d'un bâtiment. Il existe différentes solutions chez les industriels pour une bonne isolation. De plus, la pose d'une solution d'isolation en rénovation de toiture est éligible aux aides fiscales. Plus d'infos sur www.ademe.fr, espace Eco-citoyen. *« La principale difficulté des chantiers d'isolation thermique par*

Bailleurs : des travaux déductibles par www.universimmo.com

Les dépenses relatives à l'installation de dispositifs permettant les économies d'énergie, non récupérables sur les locataires, sont déductibles pour le bailleur de ses revenus fonciers au titre des « dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration ».

l'extérieur en copropriétés est le délai de prise de décision, précise Jean-Pierre Deleuze, chef de marché sur l'activité façade chez Weber, en effet le délai moyen se situe entre deux à quatre ans ! Nous sommes adhérents au Club de l'amélioration de l'habitat qui a pour mission d'aider les syndicats et les conseils syndicaux à mûrir leur décision en leur apportant l'expertise technique et toutes les informations utiles quant aux aides auxquelles ils peuvent prétendre. L'autre souci que l'on rencontre avec l'ITE c'est l'épaisseur de l'isolant qui peut dénaturer l'architecture du bâti, diminuer l'apport de lumière par sa surépaisseur, créant ainsi un effet « tunnel » tout autour de la fenêtre et qui n'est pas envisageable sur certains bâtiments. Pour ce faire, nous proposons aujourd'hui un isolant à épaisseur réduite présentant le lambda le plus faible du marché (0,022) permettant à performance équivalente de réduire les épaisseurs (pour exemple 9 cm d'Ultra 22 correspond à 14 cm de PSE blanc ou de laine de roche et à 12 cm de PSE gris) et comprenant un large choix de finitions ».

Le chauffage, des dépenses conséquentes

Le chauffage représente jusqu'à 70 % de la consommation d'énergie d'un logement, ce qui en fait le plus important poste de dépenses énergétiques pour les ménages français. Honeywell a fait

réaliser récemment par l'institut Odoxa une étude sur les habitudes des Français en matière de chauffage (enquête réalisée auprès d'un échantillon de Français interrogés par Internet les 20 et 21 novembre 2014. Échantillon de 1012 personnes représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus. La représentativité de l'échantillon est assurée par la méthode des quotas appliqués aux variables suivantes : sexe, âge et profession de l'interviewé après stratification par région et catégorie d'agglomération). Il ressort que quatre Français sur dix ont des difficultés à payer leur facture de chauffage; et même plus de six Français sur dix lorsque les revenus du foyer ne dépassent pas 1 500 €/mois. Selon les résultats de cette étude, 66 % des Français jugent le montant de leur facture de chauffage élevé, constat partagé par les foyers les plus modestes (70 %) mais aussi par les plus aisés (61 %). 40 % des Français déclarent éprouver des difficultés à payer les factures de chauffage. Et puisque le chauffage coûte cher, les Français veillent à ne pas en abuser : 77 % d'entre eux déclarent ne jamais oublier d'éteindre ou de baisser le chauffage lorsqu'ils s'absentent plusieurs jours. Désormais les économies priment en tout cas sur le confort, six Français sur dix privilégient les économies d'énergie plutôt que le confort d'une habitation bien chauffée. Et pourtant, dans les copropriétés avec un chauffage collectif, il semble que certains n'hésitent pas à surchauffer leur appartement, se disant

Modalités des prises de décisions en copropriété par www.universimmo.com

Si elle entre dans le cadre d'une opération globale de travaux d'entretien, la mise en place d'éléments tels qu'un meilleur isolant de toiture-terrace ou une nouvelle chaudière plus performante en remplacement d'une ancienne vétuste permettant d'économiser l'énergie est décidée comme les travaux eux-mêmes à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (« majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés »); c'est également le cas par exemple pour la mise en place de nouveaux luminaires utilisant des ampoules plus économes ou de détecteurs de présence à la place des minuteries classiques, qui serait effectuée dans le cadre d'une réfection du hall et d'une cage d'escalier.

Un équilibrage du chauffage peut être également décidé dans les mêmes conditions, car il s'agit d'une action d'entretien. La réfection du calorifugeage des canalisations de chauffage et de distribution de l'eau

chaude sanitaire suit la même logique, même si la réfection s'accompagne d'une amélioration de la qualité de l'isolation, l'essentiel l'emportant sur l'accessoire.

Par contre, la mise en place d'éléments ou de matériels nouveaux en dehors d'une opération plus globale d'entretien s'analyse comme une « amélioration ». C'est par exemple le cas pour une isolation thermique par l'extérieur (ITE). Depuis la loi « ALUR » du 24 mars 2014, tous ces travaux relèvent de la majorité de l'article 25 de la loi, à savoir la majorité des voix de tous les copropriétaires. De surcroît, dès lors qu'ils visent à réaliser des économies d'énergie ou la réduction des gaz à effet de serre, ils peuvent, au contraire des autres travaux d'amélioration, bénéficier de la souplesse apportée par l'article 25-1, aux termes duquel « lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les

copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ». Il prévoit aussi que « lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 ».

Enfin, depuis la loi « Grenelle II » de 2010, la loi prévoit que les travaux d'économie d'énergie peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Cette disposition s'applique notamment au remplacement des fenêtres et portes-fenêtres en vue de la mise en place de vitrages performants.

que la note est partagée par tous donc moins onéreuse ! D'autres n'hésitent pas à laisser leurs fenêtres ouvertes en pleine période de chauffe car ils ont trop chaud ou bien encore font couler l'eau ou ne réparent pas leur chasse d'eau qui coule inlassablement dans leurs toilettes. Si de tels comportements inciviques n'existaient pas... les économies d'énergie seraient bien plus conséquentes... Certaines solutions existent déjà pour limiter cette surconsommation et générer ainsi des économies substantielles. À noter également qu'une bonne ventilation permet de consommer moins de calories car le renouvellement d'air se fait naturellement sans ouvrir les fenêtres. « De nombreuses copropriétés se sont déjà équipées de répartiteurs de chaleur mais pas toutes, précise Bertrand Converset, directeur marketing France de Honeywell. Pourtant ces petits appareils faciles à poser et peu coûteux permettent de réduire le chauffage de 3 à 4 °C. Lorsque l'on sait que réduire sa température d'1 °C entraîne 7 % d'économies sur sa facture, le calcul est vite fait ». Le répartiteur est un appareil qui calcule la chaleur émise au niveau du radiateur. Il est équipé de deux sondes électroniques : une sonde qui mesure la température de surface du radiateur et une autre sonde qui mesure la température ambiante de la pièce. La consommation de chaleur correspond à l'intégration dans le temps de la différence de température entre les

deux sondes. Le répartiteur est conçu pour éviter l'enregistrement d'apport extérieur de chaleur comme le rayonnement du soleil. Les relevés de consommation sont effectués à distance en radio relevé ou télé relevé. Il en est de même d'ailleurs pour le comptage de l'eau. L'idéal est d'associer aux répartiteurs de chaleur une solution de régulation de température programmable pièce par pièce, qui sera « l'outil » de maîtrise des températures pour l'occupant. « Les appareils de mesure ne génèrent pas d'économies en tant que tel, explique Laurence Pellerin, responsable marketing & qualité chez Techem. L'impact économique est lié aux changements de comportements de consommations de chaque occupant. Avec l'installation de répartiteurs, la copropriété passe d'une répartition basée sur les tantièmes du logement à une répartition établie selon les consommations réelles du logement. Les occupants prennent conscience du lien entre leur consommation et le montant de leur facture. Ils sont motivés à adopter des comportements économes. De récentes études prouvent qu'une très grande majorité d'habitants est prête à faire attention aux dépenses de chauffage s'ils perçoivent un bénéfice sur la facture. L'économie obtenue peut varier d'une résidence sur l'autre de -10 % à -30 %. Pour exemple, lorsque l'on sait qu'un logement de 100 m² avec une étiquette énergétique de E, a une facture de chauffage comprise de 1 200

Actions rentables à mettre en œuvre

Sénova est un bureau d'études indépendant qui réalise des audits énergétiques, de la maîtrise d'œuvre et du suivi énergétique dans les copropriétés. Dans le cadre de leurs audits, ils préconisent les meilleurs programmes de travaux de rénovation énergétiques mais ont également la volonté de trouver des actions rentables et à faible investissement. Ainsi, dans le cadre de l'audit énergétique d'une copropriété à Argenteuil (95), composée d'un bâtiment en R +16 et comptant 67 lots d'habitations de type T4, le bureau d'études a préconisé avant toute chose de petites actions simples et rentables :

Parmi celles-ci, se trouvent :

- **la suppression d'un radiateur** dans le local poubelle (économies 1 000 kWh/an, soit 100 €) ;
- **le remplacement des ampoules** par des ampoules basse-consommation (économies 1 500 kWh/an pour une utilisation moyenne des ampoules 2h par jour, soit 180 €) ;
- **la mise en place d'un catalyseur ionique** pour augmenter le rendement des chaudières d'environ 5 % (économies 42 000 kWh/an, soit 2 900 € par an pour un meilleur confort, coût de l'opération 13 100 € TTC, retour sur investissement 5 ans). Par ailleurs, même si les planchers bas ne représentaient que 3 % des déperditions thermiques totales, le coût des travaux d'isolation étant très peu

élevé (16 000 €) et l'opération jouant un rôle essentiel dans la sensation de confort des appartements du rez-de-chaussée, elle a de ce fait une influence notable sur les consommations énergétiques. Sénova a évalué le retour sur investissement à 5 à 7 ans.

En complément, l'équilibrage du réseau de chauffage était assuré par des vannes manuelles qui ne permettaient pas d'optimiser le réseau hydraulique de chauffage ce qui provoquait un écart de température important entre l'appartement le plus froid et l'appartement le plus chaud. Il a donc été conseillé de mettre en place des vannes d'équilibrage sur les pieds de colonnes montantes. L'opération montre un retour sur investissement de 6 à 7 ans grâce aux économies d'énergie provenant de l'atteinte dans tous les appartements de la température de consigne désirée. Ainsi, le rafraîchissement par ouverture des fenêtres en hiver (phénomènes de surchauffe dans certains appartements) ainsi que les sensations d'inconfort en hiver (froid dans d'autres appartements) ont disparu. Enfin, le bureau d'études a préconisé l'installation de robinets thermostatiques sur tous les radiateurs car la plupart des appartements étaient munis de robinets manuels classiques.

Mises bout à bout, ces petites économies font des grandes rivières à moindre coût.

à 1 600 € en moyenne. Il y a place à de belles économies potentielles ». Chacun paye ainsi juste ce qu'il doit, ce qui inéluctablement engendre des économies globales. « N'oublions pas non plus de négocier les contrats de chaufferie, ajoute Dimitri Molle et d'optimiser son installation de chauffage en procédant au rééquilibrage et au débouage. Ces opérations raisonnables en terme de coût, peuvent octroyer des économies intéressantes ». « Des économies majeures peuvent être obtenues en adoptant des comportements de consommation raisonnables et en réduisant la durée des fuites d'eau, complète Laurence Pellerin. Comme les compteurs de chauffage, l'économie n'est pas générée par les compteurs mais par un changement de comportement de consommation des occupants. Ils ne peuvent plus dire « je dépense comme je veux, car ce n'est pas moi qui paye mais la copropriété ». Sensibles au montant de leurs factures d'eau, ils ont les moyens d'agir en adoptant des gestes économes et d'en avoir les bénéfices financiers sur leurs charges. Avec la répartition individuelle des charges d'eau, ils deviennent responsables de leurs dépenses. La somme des économies individuelles génère en moyenne une économie de -20 % sur la facture de la résidence (selon l'ADEME). Pour obtenir un résultat pertinent, le radio relevé des compteurs d'eau s'est généralisé. Plus encore, l'option télé relevé permet maintenant de surveiller quotidiennement les consommations afin de détecter les fuites beaucoup plus rapidement. Ces fuites sont des consommations cachées mais souvent très coûteuses : un goutte à goutte représente entre 40 à 50 m³, soit la consommation moyenne d'une personne par an, une fuite dans les WC peut représenter plus de 200 m³ d'eau, soit la consommation d'une famille de quatre personnes par an.

Agence locale de l'énergie de l'agglomération lyonnaise (ALE)

Associations loi 1901 en règle générale, les Agences locales de l'énergie regroupent en leur sein des partenaires, acteurs, décideurs que sont les collectivités territoriales, les chambres consulaires, les associations de consommateurs ou de protection de l'environnement, les fédérations de professionnels, les producteurs et distributeurs d'énergie et les bailleurs sociaux. L'ALE Lyonnaise fait partie de la fédération nationale des agences locales de l'énergie et a pour objectif de promouvoir les énergies renouvelables et de lutter efficacement contre le changement climatique, afin d'économiser l'énergie. C'est un outil de proximité pour accompagner et animer, un outil d'aide à la décision, un soutien au développement de bonnes pratiques locales, un lieu d'échanges entre tous les acteurs de l'énergie, un centre de ressources, d'informations et de formations et un outil de conseil, d'expertise et de formation. Pour plus d'infos : www.ale-lyon.org

gercop.com



**LA MARQUE
POUR LES PROS
DE L'IMMOBILIER**





01 48 20 20 00
commercial@gercop.com

Le gestionnaire peut identifier les appartements présentant une fuite de consommation et surveiller son évolution. Informé, l'occupant a la capacité de réparer rapidement pour ne pas faire durer la fuite ».

Équilibrage, désembouage, source d'économies

Une étude réalisée pour le compte de la Fedene (Fédération des services énergie environnement) par Cardonnel Ingénierie, montre qu'avant d'envisager des travaux lourds, il faut optimiser l'existant. Par exemple, les chauffagistes estiment qu'au moins 50 % des installations de chauffage collectif sont peu ou mal équilibrées. Un pilotage correct, c'est-à-dire un bon équilibrage, une régulation précise, des brûleurs régulièrement nettoyés... se traduit facilement par 15 à 20 % d'économies de consommation. Lorsqu'une installation de chauffage devient obsolète ou est trop ancienne, il ne faut pas hésiter à la changer. Dans ce cas, il existe des aides dont les certificats d'économie d'énergie (C2E) mais aussi des aides de l'état et des fournisseurs d'énergie qui sont susceptibles d'accorder des primes au cas par cas, en fonction de la région et du type de travaux mis en œuvre. Pour en savoir plus, voir le dossier intitulé « Désembouage des installations pour une exploitation économique » à la page 53.

Antenne parisienne du climat (APC)

Crée à l'initiative de la Ville de Paris, l'Agence parisienne du climat est une association loi 1901, indépendante et multi-partenaire. Elle a ouvert ses portes en janvier 2011 avec pour vocation de :

- promouvoir la sobriété énergétique
- accompagner le changement des comportements
- développer les énergies renouvelables
- aider à l'engagement concret dans la lutte contre le changement climatique et ceci dans tous
- les secteurs concernés (bâtiments, transports, consommation...).

Cette structure originale a été prévue par le Plan Climat de Paris (Plan d'action de lutte contre le réchauffement climatique), adopté en octobre 2007.

Plus d'infos : www.apc-paris.com

Réaliser des économies d'énergie à plusieurs niveaux,

Ivan Subileau, responsable des ventes sur le marché des copropriétés de GDF SUEZ Énergies France

« Une copropriété dispose de plusieurs leviers à différents niveaux d'intervention et d'investissement pour réaliser des économies d'énergie.

1. Des économies rapides et peu onéreuses à mettre en œuvre au niveau du logement :

- Pose ou remplacement de robinets thermostatiques sur les radiateurs pour régler la température dans chaque pièce; avec si possible un pilotage à distance via un thermostat connecté
- Pose de compteurs individuels ou de répartiteurs de chauffage
- Réducteur de débit d'eau chaude sanitaire

2. Agir au niveau du bâtiment ou de la chaufferie :

- Isolation de combles
- Isolation plancher bas pour les parties communes

- Calorifugeage réseau pour les parties communes
- Équilibrage de réseau pour les parties communes
- Régulation avec optimiseur de relance au niveau de la chaufferie

3. Choisir une démarche globale portant sur l'ensemble des postes et niveaux possibles d'économies peut s'avérer plus optimal : il s'agit d'un Plan de progrès énergie alliant la maîtrise des consommations et la valorisation du patrimoine résidentiel.

Combien coûte une rénovation ?
Quelles économies peuvent espérer les copropriétaires ?
Quelles sont les aides dont ils pourront profiter ?
Voici les trois questions qui se posent à toute copropriété qui souhaite engager la rénovation de son immeuble.

Grâce à Energy St@rter (<http://energystarter.gdfsuez-energiesfrance.fr>), une innovation mise au point par GDF SUEZ Énergies France, chaque copropriétaire, à l'aide d'un simple ordinateur, peut estimer rapidement le coût des travaux et les économies réalisables. Il suffit de renseigner la localisation et les caractéristiques du bâtiment, le type de vitrage et le mode de chauffage. On obtient immédiatement une estimation du coût des travaux (qui peuvent concerner le bâti ou le chauffage), des aides financières possibles ainsi que les économies d'énergie que les travaux apporteraient. À noter cependant qu'à l'issue d'une simulation, un audit énergétique réalisé par un professionnel permettra de dégager les travaux les plus performants à engager ».

La régulation : court retour sur investissement

La régulation est un système automatique qui permet de maintenir une consigne, température de chauffage par exemple, quelles que soient les perturbations : ouvertures de fenêtres, changements de température extérieure. Que ce soit en chauffage ou en climatisation, la régulation de température est essentielle au confort des individus. L'idéal est de coupler ce système avec des robinets programmables, pour une régulation encore plus fine. Le but de la régulation est de diminuer la température dans les pièces inoccupées, afin de faire des économies d'énergie, sans toutefois altérer le confort. La régulation ne s'arrête pas au chauffage ou à la climatisation, elle régit toutes sortes de systèmes où une boucle réactive de fonctionnement est requise. Par exemple une régulation sur un taux d'humidité fera varier la vitesse de ventilation de la VMC. Autre exemple, un capteur de pression sur un circuit de chauffage fera varier la vitesse de la pompe pour obtenir toujours le bon débit de chauffage malgré la fermeture de vannes. L'installation de thermostat programmable d'ambiance multizone présente un coût modéré et se trouve vite amortie par les économies générées.

De nouvelles mesures pour la rénovation énergétique

Suite au décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 paru dans le JO du 18 juillet 2014, le crédit d'impôt développement durable (CIDD) disparaît au profit du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Une mesure qui veut encourager les particuliers.

Un responsable stratégique de l'AFIH (Agence française pour l'isolation de l'habitat) souligne, « alors que l'ancien abattement était compris entre 15 et 25 % selon la nature et le nombre des opérations, le crédit d'impôt pour la transition énergétique prévoit 30 % d'abattement fiscal, même avec une seule opération. De plus, ce crédit d'impôt n'est soumis à aucun plafond de revenu de référence, tous les contribuables peuvent en bénéficier ». Tous les travaux de rénovation énergétique ou concernant l'acquisition d'équipements permettant des économies d'énergie, engagés entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2015, bénéficient de ce nouveau crédit d'impôt pour la transition énergétique. Non soumis à un revenu fiscal de référence ou à un « bouquet d'opérations », la mesure veut encourager le plus grand nombre de Français. Au-delà de la limite de 8000 € pour une personne seule et de 16000 € pour un couple, une condition est requise : faire appel à des professionnels qualifiés RGE. Et puis parfois, il est possible en se retroussant les manches et en faisant appel à des bureaux d'études et des architectes spécialisés, de trouver des solutions de financement peu communes. Il y a quelquefois la possibilité de surélévation de son immeuble où la vente des appartements peut financer les travaux de rénovation énergétique. Sont également possibles des négociations avec les fournisseurs d'énergie, qui, en signant des contrats d'exploitation peuvent prendre en charge la rénovation de la chaufferie. C'est le cas avec GDF par exemple. Des solutions existent, « faisons vite ça chauffe » comme le clame l'Ademe depuis des années. ■

Nathalie Vaultrin



La rénovation de votre copropriété clé en main !

Packs GT Audio & Vidéo

- Idéal rénovation
- Postes et badges VIGIK® inclus et programmés
- 1 installation = 1 référence
- 2 à 12 logements
- Accessibilité (en vidéo)

Rendez-vous sur www.aiphone.fr

AIPHONE®
Fournisseur de bien-être