

Comprendre l'audit global de votre copropriété

Parc Saint Germain
28 rue de Savigny
91390 Morsang sur Orge



01/09/2020

SÉNOVA

Pour un habitat plus économe, plus confortable, plus sain.
contact@sénova.fr | sénova.fr

1. POURQUOI L'AUDIT GLOBAL ?

Disposer d'une vision globale :

- De l'état de ses bâtiments et de ses équipements
- Des **travaux à réaliser** à court, moyen et long terme pour l'entretenir
- Des **opportunités** d'amélioration
- Des **investissements** et des financements accessibles

Permettre aux copropriétaires de prendre de bonnes décisions pour :

- **Entretenir** le patrimoine
- **Maintenir et améliorer le cadre de vie** des occupants
- **Valoriser** la copropriété à la location et à la vente
- **Optimiser** les coûts de travaux, les aides financières, et la valeur ajoutée du projet

2. QUELS SONT LES PRINCIPAUX POINTS D'AMELIORATION ?

- **Des façades en état d'usure et causant une forte déperdition de chaleur**

Les façades sont constituées soit de murs en béton recouverts de parement en pierres, soit d'ensembles menuisés (panneaux glasal et fenêtres).

Aucun ravalement de ces façades n'a été effectué, entraînant à termes un vieillissement et des dégradations sur celles-ci. Les balcons ont particulièrement été impactés avec des infiltrations d'eau entraînant des éclats de béton.



Les façades représentent à elles seules 58% des déperditions de chaleur. Il s'agit donc d'un gisement d'économie d'énergie très important.



- **Des appartements au rez-de-chaussée et R+1 qui donnent sur un sous-sol non isolé**

Les appartements du rez-de-chaussée donnant sur les caves ou du R+1 donnant sur les box et logettes ne bénéficient pas d'une isolation du plancher donnant sur les sous-sols.

L'isolation de ces planchers est importante pour homogénéiser les déperditions thermiques des différents appartements et ainsi de simplifier l'équilibrage du réseau.



- **Des toitures présentant des premiers signes de faiblesse**



Vos toitures sont couvertes par une étanchéité bitumineuse mais celle-ci arrive en fin de vie (Environ 40 ans pour des étanchéités protégées de gravillons). Des infiltrations ponctuelles seront de plus en plus fréquentes, il sera donc nécessaire de prévoir une réfection de l'étanchéité. Celle-ci sera l'occasion de mettre en place un isolant plus performant, qui bénéficiera à tous sur la facture énergétique et qui améliorera le confort des logements du dernier étage.

- **Des fenêtres encore d'origine, des coffres de volets roulants non isolés**

Certaines fenêtres sont encore d'origine, donc en simple vitrage avec un cadre bois. Ces fenêtres sont sources d'inconfort pour les occupants car, en plus d'être peu isolantes, le vitrage devient très froid en hiver, augmentant le ressenti de froid dans le logement.

De plus, les 30% de menuiseries estimées en simple vitrage alourdissent la facture de chauffage de l'ensemble de la copropriété.

Par ailleurs, les coffres de volets roulants ne sont pas isolés. Cela entraînent des pertes de chaleur et un inconfort pour les occupants.



- **Une ventilation naturelle peu performante et modifiée avec le temps**

La ventilation naturelle fonctionne par intermittence suivant lorsque la différence de température entre l'intérieur des logements et l'extérieur est suffisamment élevée. Au fil du temps. Une mauvaise ventilation est source de condensation et de moisissure dans le logement et de développement de pathologies respiratoires.

3. QUELLES SONT LES SOLUTIONS ?

- **Pérenniser l'étanchéité du toit**

L'une des priorités est de rénover l'étanchéité de vos toits qui arrive en fin de vie. Cette action permet d'améliorer l'isolation des toits et de sécuriser l'accès à ces derniers (mise en place de garde-corps). Cela réduira donc la facture de chauffage et améliorera le confort des occupants des derniers étages.

- **Procéder au ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur**

Ceci constitue un projet d'envergure qui permettrait de réduire considérablement les consommations d'énergie tout en améliorant grandement l'esthétique des bâtiments. Ce peut être également l'occasion de remplacer les garde-corps des balcons et de refaire les étanchéités de ces derniers.

- **Améliorer la ventilation des bâtiments**

Un projet d'isolation améliorera le confort thermique et réduira les entrées d'air parasites (notamment via les jonctions entre les fenêtres et les murs). Il est primordial d'assurer un bon renouvellement de l'air intérieur pour évacuer l'excès de vapeur d'eau et éviter le développement de moisissures.

Votre copropriété est tout à fait adaptée à la mise en œuvre d'un système de ventilation hybride dont les moteurs ne se déclenchent que lorsque le tirage naturel est insuffisant.

- **Améliorer le système de chauffage**

Vos chaudières sont en bon état. Des actions ponctuelles pourraient améliorer globalement votre système de chauffage en termes d'optimisation de la consommation et d'équilibrage. Elles sont listées dans les préconisations.

- **Profiter d'un remplacement groupé des menuiseries**

Un remplacement groupé de fenêtres vous permettra de bénéficier de prix plus avantageux, pour une meilleure performance. Le remplacement devra prendre en compte et respecter le même coloris (naturel) afin de conserver l'esthétique d'ensemble.

Les copropriétaires souhaitant remplacer leur menuiserie devront se référer au cahier des charges établi par le conseil syndical. Celui-ci définit la procédure à effectuer pour respecter l'harmonie de la résidence.

- **Réaliser le flocage du plafond des sous-sols, box et logettes**

Le plancher froid implique une nécessité de surchauffer les appartements du rez-de-chaussée pour atteindre une température de confort raisonnable. Il s'agit d'un point pénalisant pour l'ensemble de la copropriété. L'homogénéisation des déperditions thermiques permettrait une régulation plus fine et donc des économies importantes.

Ces travaux nécessiteront de laisser un accès suffisant aux sous-sols, box et logettes. Le maître d'ouvrage ou l'entreprise se charge de protéger les éléments restants grâce à des bâches. Ce point nécessite une logistique importante pour une copropriété.

4. QUEL PROGRAMME DE TRAVAUX ?

Les programmes préconisés pour votre copropriété comprennent les travaux suivants :

	Préconisations	Investissement € TTC	Programmes de travaux		
			Scénario 0	1	2
1	Ravalement avec ITE	3 682 700 €		X	X
2	Remplacement des gardes corps	706 600 €		X	X
3	Réfection et isolation de la toiture	666 800 €	X	X	X
4	Ventilation hybride	447 200 €		X	X
5	Calorifugeage réseau chauffage	146 600 €	X	X	X
6	Améliorations et équilibrage système de chauffage	73 300 €	X	X	X
7	Optimiseur chaufferie - solution Efficap	75 700 €	X	X	X
8	Isolation plancher bas	169 000 €			X
9	Remplacement des menuiseries collectives	81 400 €			X
10	Remplacement des menuiseries privatives	Coût privatif			X
11	Isolation des coffres de VR	Coût privatif			X
12	Remplacement des volets roulants	Coût privatif			X

Calcul réglementaire selon la méthode ThCE Ex			
Calcul réglementaire sur l'état actuel en kWhep/m ² /an	189 		
Calcul réglementaire après travaux en kWhep/m ² /an	171 	96 	76 
Gain sur le calcul réglementaire après travaux	-10%	-49%	-60%
Calcul réglementaire sur l'état actuel en GES (Tep/an)	36 		
Calcul réglementaire après travaux des GES (Tep/an)	32 	14 	9 
Gain sur le calcul réglementaire après travaux	-11%	-61%	-75%

Nous avons sélectionné les préconisations indispensables dans un programme à mettre en œuvre pour pérenniser votre patrimoine : le Scénario 0.

Les scénarios 1 et 2 visent à diminuer vos factures énergétiques, améliorer significativement votre confort et à valoriser votre patrimoine en ramenant vos bâtiments à des standards de performances actuels.

5. LE FINANCEMENT DE VOTRE PROJET

Des simulations de financement ont été réalisées sur des appartements types, pour le scénario 2. Elles prennent en compte toutes les sources de financement possibles : des subventions aux crédits d'impôt en passant par les emprunts à taux zéro.

Les informations détaillées ainsi qu'un résumé des aides applicables à votre projet sont **disponibles dans le rapport complet de l'audit**.

		Part pour un 56 m ²	Part pour un 66 m ²
+	Investissement sans aides	23 410 €	27 590 €
-	aides particulières (individuelles et collectives)	0 €	0 €
-	Aide de l'ANAH (sur condition de revenus)	Selon situation individuelle : 30 à 50% du montant travaux	
-	CEE	1 714 €	2 021 €
=	Reste à charge après déduction des aides	21 695 € + privatifs : 11 112 €	25 569 € + privatifs : 13 292 €
	Mensualités ¹ sur 10 ans	202 €	238 €
	Economies mensuelles liées aux travaux	33 €	39 €
	Effort financier mensuel²	169 €	200 €
😊	Valorisation immobilière - Gain sur la valeur verte	2 700 €	3 200 €

Aide à lecture du tableau (valable pour l'ensemble des programmes)

Ce programme de travaux revient à 23 4100 € pour un appartement T2 de 56 m² pour les travaux communs. Ce à quoi il faut déduire 1 714 € de CEE.

Cas propriétaire devant remplacer ces fenêtres : vous payez 32 807€, financé avec un prêt à 2,5%, cela revient à payer 202€/mois pour l'emprunt. Les économies d'énergie sont de 33€ par mois. Vous déboursez donc finalement 169€/mois sur 10 ans.