



Rénovation énergétique : Comment anticiper la précarité énergétique des copropriétés ?



Pierre-Manuel PATRY
Directeur Général
SENOVA



Les grands enjeux

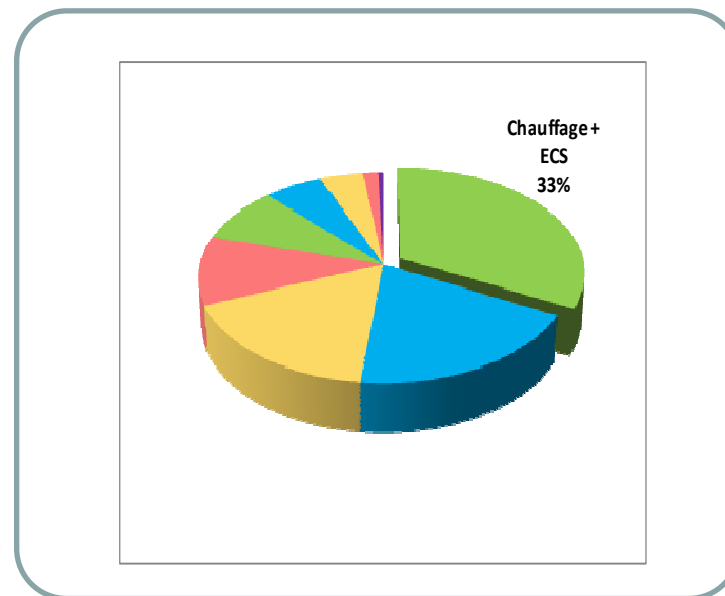
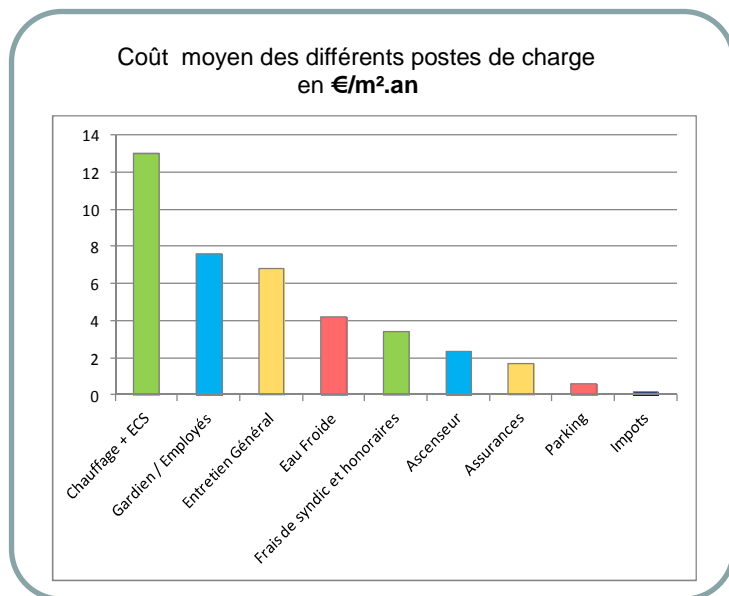


Répartition des charges de copropriété

Des charges entre **30 et 40 €/m².an** en moyenne

Dont **10 à 15 €/m².an** pour le chauffage et l'ECS

Source : Base OSCAR - ARC





Conséquence pour les copropriétés



➔ La difficulté de quelques copropriétaires devient la difficulté de tout une copropriété



Conséquence pour les collectivités

Poches de pauvreté

Plafonnement de la valeur du parc

Perte de mixité sociale



Coût de réhabilitation prohibitifs

Quartiers insalubres



Mais rassurez-vous... Cela va empirer

Depuis 10 ans, le prix de l'énergie augmente d'environ **4% annuellement**

Source : Base PEGASE - MEDDTL

A ce rythme, **dans 15 ans**, le prix de l'énergie aura doublé.

+13 €/m² pour l'énergie uniquement

Source : AIE – Scénario optimiste

Un appartement de 60 m² payera **700 €/an** supplémentaire





Les outils pour pousser la rénovation



Au niveau des copropriétés



- Etude thermique (Grenelle II)
 - Pour alerter et orienter les copropriétés sur les travaux à mener
- Plan de travaux d'économie d'énergie (Grenelle II)
 - Pour inciter les copropriétés à prendre des décisions
- Mise en place d'un fond travaux
 - Pour anticiper les travaux sur le long terme



Au niveau des collectivités

– OPAH

- Pour sortir les copropriétés trop en difficulté à s'en sortir

– Appels à projets

- Pour encourager les projets ambitieux

Besoin d'une communication spécifique auprès des copropriétés.





Les leviers financiers

- Les crédits d'impôt
- Les CEE
- L'éco-PTZ
- Aides ANAH
- Subventions
- CPE
- Tiers investisseur
- Contrat de maintenance P4...





Les Freins



Communication envers les copropriétés

- Barrière de la langue
- Manque d'outils pédagogiques



Réduction des moyens dédiés

- Les fonds publics se réduisent petit à petit
- Il existe rarement des chargés de mission spécifiques dans les mairies

Investissements très lourds déjà insupportables pour beaucoup de copropriétés



Un cas concret...



OPAH sur la ville d'Argenteuil



- 67 lots
- 17 niveaux
- Environ 6000 m²

- 88 % PO « Propriétaires occupants »
- 43 % TSO* « Très sociaux »

- Facture énergétique 85000€
- 1300 €/an par lot



** Un couple TSO gagne
moins de 13 000 €/an*



Les acteurs de l'opération



CITÉMETRIE



Mais rien ne se fait sans copropriétaires concernés
qui tirent le projet



Améliorations énergétiques proposées

– Isolation des murs par l'extérieur



- 16 cm d'isolant
- Bardage sur les étages inférieurs,
Enduit sur les étages supérieurs

600 000 € d'investissement

150 000 € de crédit d'impôt et CEE

Retour sur investissement :

Environ 15 ans hors aides OPAH



Améliorations énergétiques proposées

– Remplacement des fenêtres



- PVC – Double vitrage

270 000 € d'investissement

40 000 € de crédit d'impôt et CEE

Retour sur investissement :

Environ 12 ans hors aides OPAH

Améliorations énergétiques proposées

– Installation d'une VMC



- Pose d'un caisson de ventilation en toiture

- Bouches d'extraction dans chaque pièce humide – condamnation des ouvertures actuelles

80 000 € d'investissement

10 000 € de CEE

Retour sur investissement :
Environ 6 ans hors aides OPAH



Améliorations énergétiques proposées

- Isolation de la toiture à l'occasion de l'étanchéité
- Isolation du plancher par flocage
- Réfection de la distribution de chauffage

Réduction des consommations : 63%

Economies : 800 €/an par lot



Sur les travaux d'économie d'énergie



Poste	Montant
Coût total des travaux	1 M€
Coût par logement	15 000 €
Crédit d'impôt, CEE,...	250 000 €
Retour sur investissement	Environ 13 ans – Hors aides OPAH



Merci de votre attention !

Pierre-Manuel PATRY



www.senova.fr

01 41 13 16 98