



2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



Rénovation énergétique : Comment anticiper la précarité énergétique des copropriétés ?



Pierre-Manuel PATRY
Directeur Technique
SENOVA



2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



Les grands enjeux



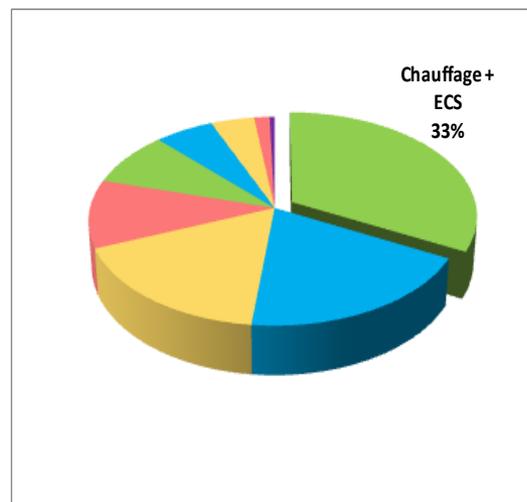
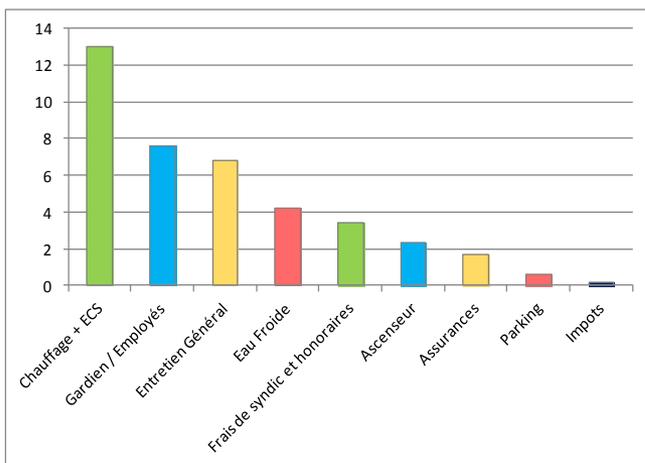
Répartition des charges de copropriété

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

Coût moyen des différents postes de charge en €/m².an





Conséquence pour les copropriétés

Désordres
divers et
disparitions de
certaines
prestations

Sous
investissement
chronique



Hausse des
défaillances de
paiement des
charges

Affaiblissement
des conseils
syndicaux

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



2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



Conséquence pour les collectivités

Poches de pauvreté

**Plafonnement de la
valeur du parc**

Perte de mixité sociale



**Coût de réhabilitation
prohibitifs**

Quartiers insalubres



2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



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





2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



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



2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



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.





2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



Les leviers financiers

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





2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



Les Freins



2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



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



2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



Un cas concret...



2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS

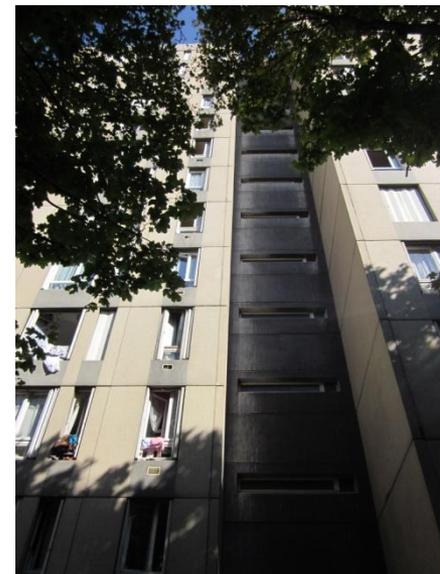


OPAH sur la ville d'Argenteuil



- 67 lots
- 17 niveaux
- Environ 6000 m²

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



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



Les acteurs de l'opération



ARGENTEUIL.FR



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

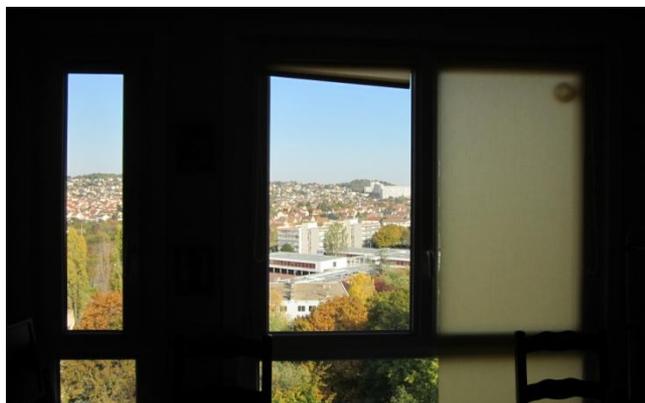
600 000 € d'investissement
150 000 € de crédit d'impôt et CEE

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



2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



Améliorations énergétiques proposées

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



2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



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 10 ans – Hors aides OPAH





2^{es} Assises Nationales de l'Éco Rénovation dans l'Habitat

19 Janvier 2012 - PARIS



Merci de votre attention !

Pierre-Manuel PATRY



www.senova.fr

09 88 99 75 75