

Rapport de synthèse d'une visite de copropriété





Une visite de la copropriété a été réalisée par un chargé de mission d'Ener'gence. Le rapport de visite précise brièvement les principaux éléments de cette visite et les pistes d'actions qui s'offrent à la copropriété pour poursuivre leur démarche de rénovation thermique. Cela ne remplace pas une étude thermique qui pourrait être réalisé par un bureau d'étude. Les R indiquées dans ce rapport sont les résistances thermiques minimum pour pouvoir souscrire aux aides de l'ADEME

A- Généralité sur la copropriété

ADRESSE	Cité XX 6 bâtiments (3 en moellon-3 en béton) en R+4 18 cages d'escalier 180 logements
Date visite	03/04/2012
Copropriétaire référent	M Exemple
Présents à la visite	9 propriétaires+2p. de PACT
contact	Marlene.exemple@wanadoo.fr
SYNDIC	Foncia

Descriptif de l'immeuble	
Date construction	1963 → n° impair 1968 → n° pair
Etages	R+4
Nombre de logements	180
Nombre de bâtiments	6 bâtiments
nombre de propriétaires	180
Dont PO	
Dont PB	
Surface de l'immeuble	

B -Tableau récapitulatif

CONSTAT	OBSERVATIONS	PISTE D'ACTION	Opportunité 😊😐😞 priorité : ①②③
LES PAROIS VERTICALES			
 	<p>Les bâtiments de numéros impairs sont en moellons avec RDC surélevé sur cave avec solives- séchoirs donnant dans les salles de bains avec fenêtres-combles perdues</p> <p>Les bâtiments de numéros pairs sont en béton avec RDC surélevé sur cave (plafond plat)-combles perdues</p> <p>Les parois sont à ravaler, enduit abimé localement, présence de fissures sous les soupiraux de cave et sur les pignons aveugles</p>	<p>Pour une bonne isolation thermique un R=3.7 est recommandée pour cela on peut créer une isolation par l'extérieur sur chaque bâtiment Soit en isolant collé chevillé enduit Soit avec bardage PVC ou bois</p> <p>Si l'isolation par l'extérieur est impossible sur certaines façades on mettra en place une isolation par l'intérieur qui elle ne pourra traiter les ponts thermique de dalle et mur de refends</p>	 

LES PAROIS VITREES			
	Toutes les fenêtres ne sont pas équipées en double vitrage	Mise en place de double vitrage dans tous les logements	☹️ ②
LA TOITURE			
	Toiture en zinc avec isolations des combles faite en 2011 avec de la laine de verre nouvelle génération		
LE SOL			
 	<p>Le RDC est surélevée. Les caves sont divisées en 2 zones, une partie où ce sont des caves privatives séparé par des planches de bois et l'autre qui est une pièce commune à tous les habitants</p> <p>Plafond avec solives dans les caves des bâtiments impairs. Les murs de séparation entre les caves sont faits en planches de bois</p> <p>Plafond plat dans les bâtiments pairs.les murs de cave sont en planches de bois</p>	<p>La RT 2012 demande un R=3 dans le plancher bas soit environ 15cm d'isolant au plafond</p> <p>Isolation du plafond de cave avec solives en Isolant dur (polystyrène...) avec coffrage des poutres</p> <p>Isolation du plafond plat en isolant dur ou en rouleau de laine minérale</p>	☹️ ①
LES ESPACES SPECIFIQUES			
	La majorité des fenêtres des celliers sont en simple vitrage. Les celliers sont des espaces par défauts non isolée ; Il faudra déterminer s'ils doivent être englobées dans les surface habitables chauffées ainsi ils s'apparentent à des pièces et non des celliers	Mise en place de double vitrage dans les séchoirs si ils sont considéré comme des pièces chauffées	☹️ ②
LE MODE DE CHAUFFAGE			
	Le chauffage et l'eau chaude sanitaire est fais par chaudière individuelle gaz avec émetteurs différent selon les propriétaires	Vu qu'il y a une arrivée de gaz dans l'immeuble il peut être envisagé de mettre en place des chaudières individuelles à condensation	☹️ ②

LA VENTILATION



Ventilation naturelle avec entrée d'air par la fenêtre, la salle de bain et la cuisine

Lorsqu'on fait des travaux d'isolation il est fortement recommandé de regarder après les travaux si la ventilation naturelle sera toujours suffisante pour le renouvellement d'air et pour éviter d'avoir de l'humidité dans les appartements. Dans le cas contraire il faudra mettre en place une VMC collectives qui sera suspendu dans les combles

C – Synthèse

La copropriété XX est un immeuble de bonne facture, bien géré, sans pathologies apparentes, et qui dispose d'un conseil syndical dynamique.

La copropriété est chauffée au chauffage collectif électrique, et comprend plus de 50 lots. De ce fait, elle entre dans le champ d'application du décret qui prévoit la réalisation d'un audit énergétique d'ici 2016.

Dans une logique d'isolation on raisonne en essayant de minimiser la surface à chauffée et donc , en réduisant la surface contenue dans l'enveloppe isolée ; on privilégie l'isolation au sol des combles perdus et non sur les rampants de manière à ne pas intégrer un volume non chauffé dans les surfaces isolées, de même que pour les caves qui sont des locaux non chauffés, on isole le plafond des caves et non le sol. De cette manière les caves s'apparentent à des pièces extérieures.

Méthodologie de projet

2012 : Elaboration du cahier des charges d'audit énergétique par le conseil syndical, accompagné par Ener'gence.

2013 : vote de l'audit en AG et vote d'un fond de roulement

2013 : réalisation de l'audit

2014 : Etablissement d'un plan de travaux suite à l'audit et vote en AG

2014- 2017 : mise en œuvre des travaux par phases ;

Coût des études et financements possibles :

- Eco prêt à taux zéro
- Crédit d'impôts
- Subvention de l'Agence Nationale de l'habitat
- Certificats d'économie d'énergie
- Aide régionale
- Aide départementale
- Aides des communes

Rappel des niveaux de résistance thermique demandée pour chaque paroi :

	RT2012 Réno BBC (m ² .k/W)	Niveau minimum des aides ADEME
Mur	3,2 à 6	3,7
Toiture terrasse	5 à 8	4,5
Plancher de combles		7
Isolation sous rampant		6
Sol	2 à 4	3

Méthodes :

- Accompagnement d'Ener'gence dans les décisions du conseil syndical
- Possible Intervention en Assemblée Générale
- Conseiller sur l'élaboration d'un cahier des charges sur les points clés d'un audit
 - Humidité
 - Eventuel Option ITE
 - Passer d'un chauffage individuel à un collectif
 - Etude thermique obligatoire pour les Copropriétés qui on plus de 50 lots.