

ANNEE 2013-2014

COLLECTION "LES MEMOIRES DE L'ESPI"

Energie renouvelable en copropriété

Dominique BATHIAT-THÉZÉ
Cycle Gestionnaire d'Affaires Immobilières
Professeur correcteur : Mme Pauline BONNEAU



www.edilivre.com

Edilivre Éditions APARIS (Collection Tremplin)
175, boulevard Anatole France – 93200 Saint-Denis
Tél. : 01 41 62 14 40 – Fax : 01 41 62 14 50 – mail : client@edilivre.com

Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction,
intégrale ou partielle réservés pour tous pays.

ISBN papier : 978-2-332-84305-0
ISBN pdf : 978-2-332-84306-7
ISBN epub : 978-2-332-84304-3
Dépôt légal : octobre 2014

© Edilivre Éditions APARIS, 2014



Promotion : GÉSAI 3

BATHIAT-THÉZÉ
Dominique

ENERGIE RENOUVELABLE EN COPROPRIÉTÉ

Professeur correcteur : Madame Pauline BONNEAU

Année 2013/2014

Les cinq mots clés

Richesse

Volonté

Complexité

Passion

Information

SOMMAIRE

	Page
Introduction	6
I. les sources	7
.A Les Réglementations et l'origine	7
B Les sources d'informations	8
1 Les agences publiques	9
2 Les associations loi 1901	10
3 Les entreprises et les réseaux	10
4 Les associations de copropriétaires	11
5 Les syndicats professionnels	11
6 Les associations de défense des consommateurs	11
II Sensibilisation des copropriétaires	12
A Création d'une « commission énergie »	12
1 Etat général du bâtiment	13
2 motiver la décision	14
3 Blocage des copropriétaires	14
B Le bilan énergétique simplifié	15
1 Les différents types de chauffage collectif	16
1.1 Le chauffage au gaz	16
1.2 Le chauffage au fioul	16
1.3 Le chauffage urbain	16
1.4 Le chauffage électrique	17
1.5 Calcul de consommation réelle	17
1.6 Consommation au m ²	17
1.7 L'eau chaude sanitaire	18
1.8 Analyse des données	19
C L'audit énergétique	20

1 Document à fournir	21
2 Le carnet d'entretien	21
3 Choix du bureau d'étude	21
4 Mission	22
5 Calendrier de la rénovation	23
III Les nouvelles énergies	25
A Les énergies renouvelables	25
1 Le solaire thermique	26
1.1 Le principe	26
1.2 Les avantages	27
1.3 Les limites	28
1.4 Le choix de ce système	28
2 Le solaire photovoltaïque	30
2.1 Le principe	30
2.2 Les avantages	30
2.3 Les limites	31
2.4 Le choix de ce système	31
3 Les pompes à chaleur	32
3.1 Le principe	33
3.2 Le COP	34
3.3 Les avantages	34
3.4 Les limites	34
3.5 Le choix de ce système	34
3.5.1 Système monovalent	35
3.5.2 Système Bivalent	35
3.5.3 Système Individuel	35
B Exemple de rénovation	36
1 Production d'eau chaude par solaire thermique	36
2 Electricité par panneaux photovoltaïques	36

3 Chauffage par pompes à chaleur	37
IV Le financement	38
A Les aides individuelles ou collectives	38
1 La loi de finance	38
2 Les établissements publics d'état	40
2.1 l'ANAH	40
2.2 L'ADEME	41
2.3 Les collectivités territoriales	41
3 La contribution du locataire	42
4 Les certificats d'économies d'énergies	42
5 L'épargne collective préalable	43
6 Les prêts collectifs en copropriété	44
Conclusion	46
Remerciement	47
Annexes	48
Sources documentaires	49
Synthèse	50

Introduction

L'objectif de ce mémoire est de montrer l'intérêt pour une copropriété de passer à une énergie renouvelable pour répondre aux lois en vigueur. Ces règles émanent des engagements pris par l'état au travers du Grenelle I et du Grenelle II pour permettre à la France de contribuer au respect de l'environnement. Les mesures touchent différents domaines et notamment celui du bâtiment. Dans ce cadre, l'état cherche à lutter contre les gaz à effet de serre et permettre de réduire les consommations d'énergie de notre pays. Concernant le parc existant, c'est 400 000 logements qui devraient être rénovés chaque année permettant une réduction d'énergie de 38 % prévu pour 2020. Face à cette problématique, en copropriété comment être en phase avec les nouvelles réglementations ? Existe-il des sources d'informations et de conseils à la disposition des copropriétés ? Comment obtenir l'approbation des copropriétaires ? Quelles sont les étapes pour réussir ces rénovations ? Peut-on prévoir un calendrier de mise en œuvre de la réalisation ? Est-il possible d'obtenir des financements et aides pour répondre à l'objectif ? Pour répondre à cet objectif des exemples viendront étoffer le sujet.

I Les sources

A Les réglementations et l'origine

Depuis les accords de Kyoto signé en décembre 1997, ratifié par 191 États alarmés par les changements climatiques, leurs politiques mettent en place des programmes visant à réduire les gaz à effet de serre. En France, pour répondre à ces exigences à long terme et être en adéquation en matière d'environnement et de développement durable la loi Grenelle I du 3 août 2009 a été mise en place. Cette loi édicte des principes pour parer à l'urgence écologique dans de nombreux domaines. Ainsi le secteur immobilier est le premier secteur visé.

Pour les bâtiments neufs des normes très strictes obligent les constructeurs à produire dès 2012 des immeubles ne dépassant pas une consommation énergétique de 50kWh au mètre carré. C'est la réglementation 2012 ou RT 2012. Ces normes doivent se durcir pour obtenir à partir de 2020 des bâtiments dits à énergie positive, c'est-à-dire qu'ils seront capables de produire de l'énergie au-delà de ce qu'ils utiliseront. A cette date, on arrivera à la réglementation 2020 ou RT 2020. La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 vient mettre en œuvre les mesures décidées dans le Grenelle I.

Actuellement, la France a un besoin de 500 000 logements neufs par an dont 150 000 de logements sociaux. Ce besoin répond au renouvellement du parc immobilier vieillissant et très énergivore. Cependant, on le sait, seulement environ 350 000 ont été construits en 2012 accusant déjà un retard de 18 % par rapport à 2011. Ces chiffres mettent en difficulté les objectifs fixés par le Grenelle, ainsi seulement 1 à 2 % du parc est renouvelé par ans. De plus dans l'ancien, cette loi

visé à inciter les propriétaires à rénover leur logement pour arriver à une diminution d'énergie de 38 % pour 2020. La rénovation devient cruciale pour tenir les objectifs fixés par la loi réglementant la consommation thermique des bâtiments anciens. Pour cela, l'état met à disposition des propriétaires un ensemble de mesures financières incitatives. Pour mettre en place, cette rénovation la réglementation prévoit deux possibilités

« Pour les rénovations lourdes de bâtiments de plus de 1000 m², la RT globale définit un objectif de performance énergétique globale pour les bâtiments rénovés, à l'exception de ceux construits avant 1948.

Pour les bâtiments de moins de 1000 m² ou pour les bâtiments de plus de 1000m² objets d'une rénovation légère, la RT éléments par éléments définit une performance minimale pour les éléments remplacés ou installés : elle porte notamment sur des équipements d'isolation, de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation. »¹

Pour réussir une rénovation, il faut respecter plusieurs étapes et compter au minimum 2 ans entre le moment où l'on décide cette rénovation et la réalisation des travaux. Mais en réalité, il faut compter plutôt de 4 à 5 ans.

C'est dans ce cadre qu'il est impératif aujourd'hui de réfléchir en copropriété à la rénovation pour d'une part réduire la consommation d'énergie et d'autre faire diminuer la facture. C'est ce que UNARC nomme devenir une "écopropriété"² et pour cela passé d'une utilisation d'une énergie dite fossiles (gaz, fioul) pour aller vers des énergies plus propre tel que l'électricité ou encore une source d'énergie dite renouvelable tel que la géothermie, l'aquathermie, aérothermie, les panneaux solaire ou encore la biomasse...

B les sources d'informations

Pour entreprendre le changement de chauffage en copropriété, le conseil syndical et les copropriétaires vont devoir en premier lieu se rapprocher d'un ou plusieurs organismes pour les orienter, les guider, les conseiller dans les démarches à mettre en œuvre. Ces différentes sources d'informations vont pouvoir les aider à réaliser et analyser la situation de leurs copropriétés. Elles pourront également les diriger vers des réseaux de spécialistes pour leur faire faire des économies et les renseigner sur les divers systèmes utilisant l'énergie renouvelable. Tous les conseils concernant ce type de travaux étant donné gratuitement. Il existe de nombreux organismes voici une liste non exhaustive des principales sources d'informations.

¹ = Citation du ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie concernant la réglementation thermique pour les bâtiments existants. ²= dénomination de l'UNARC