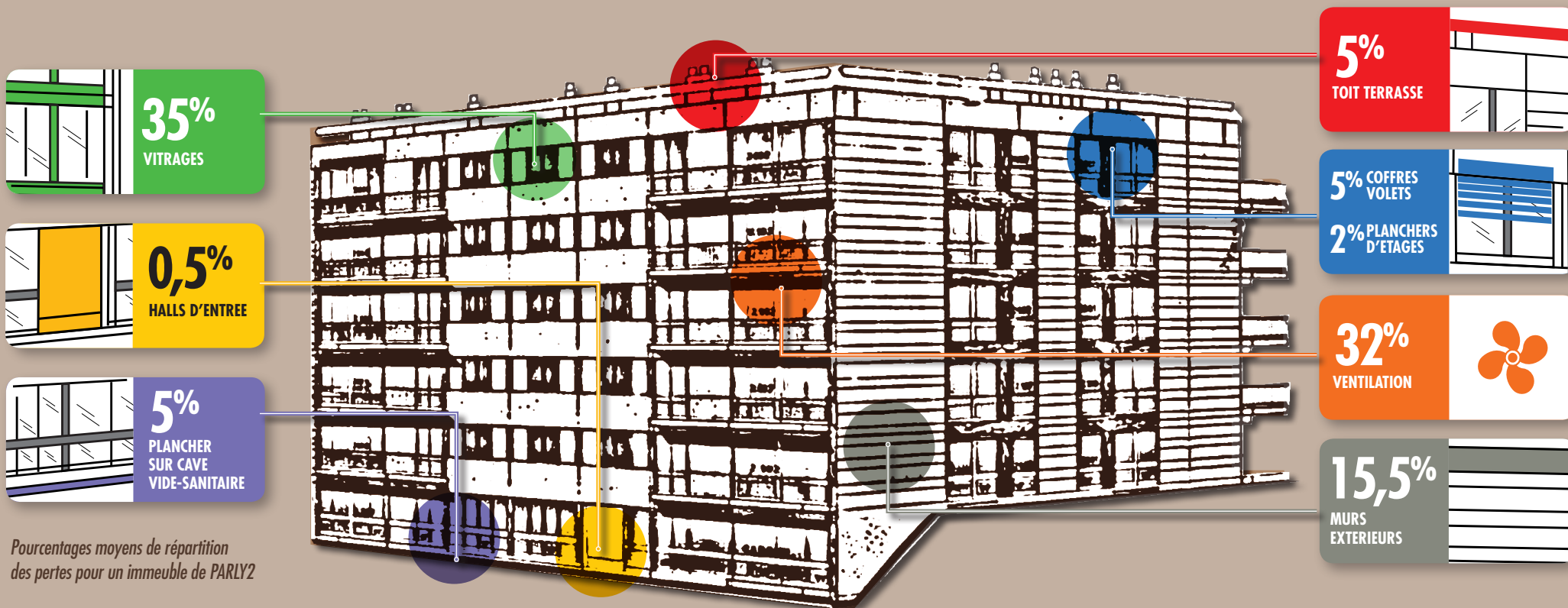


VOTRE GUIDE PRATIQUE " ÉCONOMIES D'ÉNERGIE "

Septembre 2013



parly2

Pourquoi ce guide ?

La question de l'efficacité énergétique et des économies d'énergie est depuis plusieurs années au centre des préoccupations des copropriétaires de Parly2.

Face à la diversité et à la complexité des textes réglementaires, face à l'évolution des mesures d'incitation fiscale et aux effets d'annonce, il est parfois difficile de s'y retrouver.

La copropriété de Parly2 n'a pas attendu d'être confrontée à des obligations réglementaires pour engager dès 2007 une démarche globale de diagnostic des sources possibles d'économies d'énergie, tant sur le bâti que sur le réseau de chauffage.

Ce Memo est destiné à tous les copropriétaires et résidents.

Il présente :

- les mesures concrètes
- les travaux réalisables au niveau des parties communes et des parties privatives

Comment améliorer le confort de votre appartement ?

Reportez vous en dernière page de ce document pour mieux appréhender la réalisation de vos travaux.

Économiquement vôtre,

Patrick CHAPOTOT

Président du Conseil Syndical Principal

Septembre 2013

Dans ce cahier

1. La démarche au sein de Parly2

LE BÂTI

2007	2008	2009	
Constitution d'un groupe de travail composé de la commission Energie de Parly2, du syndic, du cabinet d'architecte CROUE ainsi que de la société Energie et Service.	Mission confiée à la société ECOTEC - Cartographies thermiques des bâtiments - Premières préconisations	Appel d'offres et choix d'un bureau d'études Thermique Le cabinet MANEXI est retenu : - Campagne de mesure in situ - Évaluation sur des bâtiments pilotes	Remise et présentation du rapport d'aide à la décision pour l'amélioration thermique des bâtiments de Parly2. - Réalisation de l'Audit Énergétique (Le Grenelle 2 de l'environnement l'a depuis rendu obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots).

1. La démarche au sein de la copropriété de Parly2
2. Les principaux champs d'action
3. Les solutions d'isolation thermique pour améliorer votre habitat
4. Isoler vos fenêtres :
 - Modèles et tarifs estimatifs 2013 - 2014
 - Comment procéder ? Eco-prêts et impact fiscal

P. 2
P. 3
P. 5 & 6

P. 6 & 7
P. 8

LE CHAUFFAGE

Février 2013

...

2010-2013

Actualisation de l'Audit Energétique

Démarche pour traiter collectivement la problématique de l'ensemble des baies vitrées et fenêtres d'un bâtiment : les textes législatifs connus ne sont pas applicables à ce jour, car pour le moment ils restent inadaptés aux grandes copropriétés.

Nouveau contrat de chauffage : contrat de performance énergétique, négocié avec la société COFELY pour une durée de 12 ans.

- 1. une économie d'énergie contractuelle de 20,5%** par rapport au contrat précédent à rigueur d'hiver équivalent, rendue possible par une modification profonde de la technique employée et une modernisation de nos installations,
- 2. une économie sur le prix du gaz de 5 à 20%,** grâce à un achat direct aux producteurs de gaz sans intermédiaire,
- 3. une économie fiscale, en permettant à des "clients usagers extérieurs" de se raccorder** à l'installation de Parly2 et ainsi de nous faire bénéficier d'une TVA réduite de 19,6% à 5% sur certains postes de la facture chauffage.

Energies renouvelables : Une autre piste d'économies

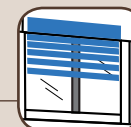
- 1. Le gisement géothermique** situé à 2400 m sous Parly2 serait utilisable. Toutefois, cette installation représenterait des coûts d'investissement qui ne peuvent être amortis que sur 20 ou 30 ans. Le coût de notre énergie étant très nettement inférieur au coût d'une installation géothermique, elle n'est donc pas d'actualité.
> Un RDV annuel est programmé avec notre chauffagiste pour en étudier la pertinence.
- 2. Les autres énergies renouvelables** (solaire, bois, etc.) ont été étudiées mais ne sont pas rentables à ce jour.

2. Les principaux champs d'action :

SUR LES PARTIES PRIVATIVES Initiative du copropriétaire



• Menuiseries



• Volets roulants

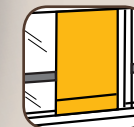
SUR LES PARTIES COMMUNES Initiative du Conseil Syndical Principal et/ou du Conseil Syndical de votre résidence



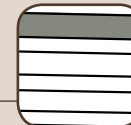
• Ventilation



• Toits terrasses



• Halls d'entrée



• Murs extérieurs

3. Les solutions d'isolation thermique, pour améliorer votre habitat

Quelles mesures peut prendre un parlyisien à titre individuel, dans son appartement ?



Isoler ses fenêtres

Les fuites thermiques des espaces vitrés demeurent les plus importantes : de 28% à 40% des pertes suivant les immeubles, 35% en moyenne !

Solutions :

> **dans la majorité des cas (plus de 95%), il suffit de faire remplacer le vitrage existant**, simple épaisseur de 4 mm ayant un coefficient de perte de 5.5 (le plus mauvais de toutes les parties de l'immeuble), par la pose d'un double vitrage 4-12-4 ou 4-16-4 avec argon, dont le coefficient de perte passe à 1.6 ou 1.4 (le meilleur de toutes les parties de l'immeuble).

Le professionnel fera les réparations éventuellement nécessaires et procédera au remplacement des galets de roulement, des charnières ou des fermetures qui seraient usées.

Le confort dans l'appartement est immédiat, plus de sensation de froid près des fenêtres et diminution des bruits extérieurs.

> **dans le cas où le bâti des fenêtres ou baies vitrées ne peut être réparé** (moins de 2% en général, moins de 5% des cas pour les résidences qui n'ont pas entretenu leurs façades régulièrement) la pose du double vitrage est assortie du remplacement de la fenêtre partie fixe et partie mobile.



Attention :

• **la pose d'un triple vitrage** parfois proposée est à éviter dans la mesure où elle n'apporte pratiquement qu'une amélioration insignifiante pour un supplément de

prix élevé et aussi un alourdissement inutile du vitrage.

- **pour les résidences de type 1 et 2, la pose d'une nouvelle fenêtre ne peut être qu'en bois** (décision d'AG 2011), à l'exclusion de toutes les solutions alu ou PVC, et **exclusivement en aluminium pour les type 3**.
- dans tous les cas, ces travaux **doivent être préalablement autorisés par le syndic** qui détient les modèles référencés et informations de prix habituellement pratiqués et négociés pour Parly2.



Isoler les coffres de volets roulants

La perte au niveau des coffres de volets roulants représente environ 5% des pertes de l'immeuble, que votre appartement dispose de volets roulants ou non.

Solutions : il est facile d'isoler l'intérieur des coffres depuis votre appartement, en utilisant soit un isolant de type laine de verre ou laine de roche d'environ 5 cm d'épaisseur, soit des éléments rigides de type polyuréthane sur les surfaces intérieures des coffres. Ces travaux peuvent être réalisés facilement par soi même ou par des artisans intervenant sur les volets roulants. Ils peuvent notamment être effectués lors de l'intervention du changement de vitrage de votre appartement. Le coût est dérisoire vis-à-vis du gain en confort et en chauffage.



QUESTION : Si je change mes vitrages, vais-je bénéficier d'une réduction de mes charges de chauffage ?

NON. Il s'agit d'une mesure individuelle qui ne peut changer la répartition des charges de chauffage. En revanche, vous, copropriétaires, bénéficierez d'un meilleur confort. Votre investissement individuel contribue à une baisse infime, certes, du chauffage de Parly2, mais tout le monde sait que ce sont les petits ruisseaux qui font les grandes rivières...

Quelles mesures collectives peuvent être mises en place ?

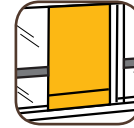


Améliorer l'isolation des toits terrasses

Les pertes de chaleur représentent environ 5%, en moyenne !

Solutions : L'amélioration de l'isolation des toits terrasses en tant que telle ne présente pas de réel intérêt car le prix de ces travaux est très important par rapport aux économies engendrées.

Solution, dans le cas de la réfection d'une terrasse « fuyarde » : l'isolant thermique est porté à une épaisseur de 10 cm au lieu des 3 cm d'origine, réduisant ainsi les pertes qui peuvent descendre à moins de 2% de l'ensemble de l'immeuble.



Isoler les halls d'entrées

L'isolation des halls d'entrée n'a qu'un impact négligeable sur les pertes d'énergie de nos bâtiments (moins de 0,5%)

Solutions : Ces travaux apportent immédiatement un grand confort aux pièces qui sont de part et d'autre de l'entrée et au-dessus.

Des résolutions sont déjà déposées dans ce sens aux assemblées de résidence 2013 et vont se poursuivre en 2014. Ces travaux ne doivent être entrepris que dans l'hypothèse d'une refonte complète de la ventilation, celle-ci passant par les halls d'entrée.



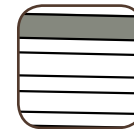
Ventilation des pièces dites humides

(cuisine, salle de bains et WC)

Aujourd'hui, il s'agit d'une ventilation dite shunt ou naturelle, avec une grille en bas de pièce qui apporte l'air froid extérieur et une grille en partie haute de la pièce qui évacue l'air humide et chaud (32%).

Ce système fonctionne sans ventilateur (c'est la différence de température entre l'intérieur et l'extérieur qui est le "moteur" de la ventilation), mais présente deux défauts majeurs : • en été, la température extérieure est voisine de la température intérieure, et il n'y a pas ou presque pas de ventilation (les serviettes de toilette restent humides, le linge placé dans les salles de bains ou cuisines ne sèche pas rapidement), • en hiver, la ventilation est très active (voire trop active, par les températures extérieures avoisinant zéro et moins), il n'y a plus les inconvénients de l'été mais en revanche c'est une partie importante du chauffage qui s'échappe inutilement. Ces pertes peuvent atteindre plus de 40% des pertes de l'immeuble par très grand froid (32% en moyenne)

Solutions : Une ventilation mécanique - contrôlée par ventilateur, peut être adaptée ; ces travaux collectifs touchent les halls d'entrée, les caves et les conduits sur les terrasses. Ils sont à prévoir en même temps que le traitement des halls d'entrée. Il s'agit de travaux à prix modéré pour un apport de confort immédiat et une économie énergétique substantielle de quelque 12% à 25% suivant les immeubles. Des résolutions aux AG, à partir de 2014, vous proposeront ces travaux rentables à court terme (5 à 10 ans).



Murs extérieurs

La perte thermique est de 15,5%

Solutions : L'isolation des murs engagerait des frais exorbitants et conduirait à une détérioration irréversible de l'harmonie de nos façades.

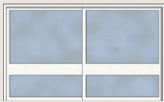
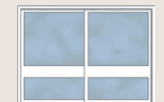


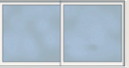
4. Isoler vos fenêtres : modèles et tarifs 2013 - 2014

- **Les baies vitrées des immeubles Type 1 et 2 sont en bois et doivent impérativement le rester** (décision assemblées générales du syndicat principal).

Les baies vitrées sont des parties privatives, c'est à vous, si vous le souhaitez, de les faire changer ou de faire poser du double vitrage sur les menuiseries existantes. Ce n'est en aucun cas obligatoire.

- **Modèles de fenêtres et baies vitrées, tarifs estimatifs** - suite à l'appel d'offre - tarifs juin 2013 TTC avec TVA - seul le bois est autorisé

TYPE FENETRE		Prix moyen baie vitrée	Double vitrage sur baie existante avec rempl galets	RESIDENCES CONCERNEES
	Repère Type 1 • porte fenêtre coulissante à relevage • une traverse intermédiaire Hauteur : 2000 mm x Largeur 3350 mm	4 500 €	1 460 €	Auteuil, Bagatelle, Concorde, Etoile, Gabriel, George V, Iena, La Muette, Louvre, Monceau, Orangerie, Passy, Pré Catelan, Rivoli, Saint-James, Trocadéro, Tuileries, Varenne
	Repère Type 1 bis • châssis 2 vantaux, dt 1 fixe Hauteur : 2000 mm x Largeur : 3350 mm		1 320 €	Breteuil, Chaillot, Dauphine, Longchamp, Maillot, Odéon, Opéra, Orsay, Ranelagh, Saint-Augustin, Saint-Honoré, Saint-Michel, Solférino
	RepèreType 2 • porte fenêtre coulissante à relevage • une traverse intermédiaire Hauteur : 2000 mm x Largeur : 2800 mm	4 250 €	1 150 €	Auteuil, Bagatelle, Concorde, Etoile, Gabriel, George V, Iena, La Muette, Louvre, Monceau, Orangerie, Passy, Pré Catelan, Rivoli, Saint-James, Trocadéro, Tuileries, Varenne
	RepèreType 3 • porte fenêtre coulissante à relevage • une traverse intermédiaire Hauteur : 2000 mm x Largeur : 2070 mm	3 400 €	1 080 €	Breteuil, Chaillot, Dauphine, Longchamp, Maillot, Odéon, Opéra, Orsay, Ranelagh, Saint-Augustin, Saint-Honoré, Saint-Michel, Solférino
	RepèreType 4 • porte fenêtre à 2 vantaux à la française • une traverse intermédiaire Hauteur : 2000 mm x Largeur : 1300 mm	1 750 €	950 €	Bagatelle, Chaillot, Dauphine, Etoile, La Muette, Longchamp, Monceau, Rivoli, Saint-Augustin, Saint-Honoré, Solférino, Tuileries
	RepèreType 5 • porte fenêtre à 2 vantaux à la française • une traverse intermédiaire Hauteur : 2000 mm x Largeur : 1500 mm	2 180 €	980 €	Auteuil, Bagatelle, Concorde, Etoile, Gabriel, George V, Iena, La Muette, Louvre, Monceau, Orangerie, Passy, Pré Catelan, Rivoli, Saint-James, Trocadéro, Tuileries, Varenne
	RepèreType 6 • fenêtre 1 vantail basculant • sur allège fixe vitrée Hauteur : 2000 mm x Largeur : 1030 mm	1 700 €	856 €	Breteuil, Chaillot, Dauphine, Longchamp, Maillot, Odéon, Opéra, Orsay, Ranelagh, Saint-Augustin, Saint-Honoré, Saint-Michel, Solférino

TYPE FENETRE		Prix moyen baie vitrée	Double vitrage sur baie existante avec rempl galets	RESIDENCES CONCERNEES
	Repère Type 7 - fenêtre 1 vantail basculant - sur allège fixe vitrée Hauteur : 2000 mm x Largeur : 1700 mm	2 750 €	1 035 €	Auteuil, Bagatelle, Concorde, Etoile, Gabriel, George V, Iéna, La Muette, Louvre, Monceau, Orangerie, Passy, Pré Catelan, Rivoli, Saint-James, Trocadéro, Tuileries, Varenne
	Repère Type 8 fenêtre coulissante à relevage Hauteur : 1500 mm x Largeur : 2800 mm	3 100 €	980 €	Iéna, Orangerie, Varenne
	Repère Type 9 fenêtre coulissante à relevage Hauteur : 1200 mm x Largeur : 2800 mm	3 200 €	950 €	Etoile, George V
	Repère Type 10 - fenêtre à 2 vantaux à la française - un vantail oscillo-battant - un fixe à gauche et à droite Hauteur : 1200 mm x Largeur : 2750 mm	2 000 €	1 085 €	Maillot, Odéon, Opéra, Orsay, Ranelagh, Solférino
	Repère Type 11 - porte fenêtre à 2 vantaux à la française - un fixe à gauche et à droite - une traverse intermédiaire Hauteur : 2000 mm x Largeur : 2750 mm	3 180 €	1 350 €	Chaillot, Dauphine, Longchamp, Maillot, Odéon, Opéra, Orsay, Ranelagh, Saint-Augustin, Saint-Honoré, Solférino
	Repère Type 12 châssis 3 vantaux, dt à sceller Hauteur : 2000 mm x Largeur : 2540 mm	2 525 €	1 150 €	Breteuil, Saint-Michel
	Repère Type 13 châssis 3 vantaux, dt à sceller Hauteur : 2000 mm x Largeur : 2540 mm	2 250 €	1 150 €	Breteuil, Saint-Michel
	Repère Type 14 porte crémone 1 vantail, dt à sceller Hauteur : 2000 mm x Largeur : 1030 mm	1 160 €	856 €	Breteuil, Chaillot, Dauphine, Longchamp, Maillot, Odéon, Opéra, Orsay, Ranelagh, Saint-Augustin, Saint-Honoré, Saint-Michel, Solférino
	Repère Type 15 - porte fenêtre 2 vantaux à la française - un fixe à droite - une traverse intermédiaire Hauteur : 2000 mm x Largeur : 2750 mm	2 820 €	1 250 €	Bagatelle, Etoile, La Muette, Monceau, Rivoli, Saint-Augustin, Solférino, Tuileries
Isolation coffre volets roulants			97 €	



4. Isoler vos fenêtres : comment procéder ?

Pour vous aider, nous avons lancé un appel d'offres et sélectionné plusieurs entreprises dont la qualité technique des produits a été validée par l'architecte de la copropriété. Les prix ont été négociés et semblent compétitifs.

Rapprochez-vous de votre interlocuteur habituel à la gérance qui vous enverra le dossier complet, contenant les types de fenêtres, en fonction de votre résidence. Si vous le souhaitez, il vous communiquera les noms et coordonnées des entreprises sélectionnées.

Les aspects financiers et fiscaux

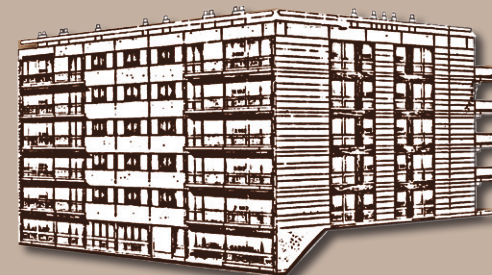
• **PTZ ou prêt à taux 0** : cet éco-prêt permet de financer des travaux entrepris afin de rendre le logement plus économe en énergie. Ce prêt peut être attribué à des copropriétaires, occupants ou bailleurs, à des conditions difficiles à atteindre à Parly2. Il faut soit réaliser un bouquet de travaux (changement de baies vitrées + réfection de la toiture terrasse par exemple), soit réaliser un type de travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique globale du logement.

• **La loi de finances permet de bénéficier d'un crédit d'impôt appliqué** aux dépenses réalisées en faveur des économies d'énergie (baies vitrées, réfection toitures terrasses...) respectant certains critères de performance. Cette mesure a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2015. Le taux du crédit d'impôt est plafonné et varie en fonction de l'équipement et de la qualité de propriétaire occupant ou bailleur.

Exemple : vous êtes copropriétaire occupant, votre résidence a voté la réfection des toitures terrasses et vous avez décidé de remplacer des baies vitrées. Le taux du crédit d'impôt sera de l'ordre de 18 à 23% du montant de la dépense (le coût de la main d'œuvre n'est en général pas compris), déduction faite des aides éventuelles (ANAH...) et plafonné à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple + 400 € par personne à charge.

Les critères d'attribution de ces aides sont complexes et susceptibles d'évoluer. Nous vous invitons à vous connecter au site de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie sur lequel toutes les possibilités sont analysées :

www.ademe.fr onglet « particuliers » onglet « éco-citoyen » « financer mon projet ».



Pour répondre à vos interrogations, entreprendre vos travaux, contactez votre syndic - gérance au :

+33 (0)1 39 55 55 45

parly2