**AG Glacière – 19 juin 2017**

**Budget : Ordres de grandeur**

Budget de fonctionnement annuel = 1 000 000 euros, dont :

- Gardiens jour+ nuit, nettoyage : 370 000

- Energie chauffage et eau chaude, électricité : 235 000

- Frais administratifs (syndic, assurance…) : 155 000

- Entretien (technique), travaux courants : 150 000

- Eau froide (payée collectivement) : 80 000

Budget de travaux exceptionnels :

* + 2012 : 220 000 € (électricité sous-sol)
  + 2013 : 1 150 000 € (cages d’escalier + ascenseurs)
  + 2014 : 52 000 € (chaudière)
  + 2015 : 60 000 € (ravalement H et I)
  + 2016 : 0 €

Rappel : en ordre de grandeur, 1 M€ au budget général représente une quote-part d’environ 5000€ pour un appartement d’une centaine de mètres carrés.

**Audit architectural et énergétique**

Choix d’un cabinet rassemblant les compétences souhaitées : architecture, énergétique, économie.

Visites sur site, études (plans, thermophotographie, simulation thermique…), discussion d’un premier projet de rapport avec des représentants du conseil syndical et le syndic.

1er objectif : Identifier les gros travaux qui seront à faire, indépendamment des souhaits d’économie d’énergie (scénario 0)

Diagnostic : Immeuble bien entretenu

*A prévoir dans les 10 ou 15 ans à venir :*

- Remplacement de toutes les colonnes d’eau usées

- Remplacement des radiateurs d’origine

- Réfection de l’étanchéité des toitures-terrasses (durée de vie 30 ans)

Sur ces différents points, chiffrage en cours ; question : prévenir les dégâts des eaux, au prix de travaux lourds, ou faire ces travaux petit à petit au fur et à mesure que les dégâts des eaux se produisent ?

- Autres points ? (en cours de vérification par l’architecte du cabinet d’audit)

*Optionnel :*

- Remplacement des portes palières (acoustique)

- Suppression des vide-ordure (hygiène ; économie 4000 euros/an)

- garde corps de sécurité sur les toitures (si on installe des ventilations qui amènent des ouvriers à intervenir sur les toits)

- Abri vélos

- Signalétique en sous-sol

\*

2ème objectif : Identifier les possibilités de réduction des consommations d’énergie (donc de réduction des charges) et d’amélioration du confort. Plusieurs scénarios de travaux.

Principe : isolation du bâti + maîtrise de l’aération / ventilation

*1. Dispositions d’optimisation du système de chauffage : gain de plus de 15% sur les consommations d’énergie, pour un coût relativement faible*

- Remplacement d’une pompe

- Remise en service du ballon « tampon »

- Installation d’un système de récupération de chaleur

- Opération d’équilibrage

- Eventuellement, revoir les contrats de fourniture d’énergie (à préciser)

Total environ 100 000 euros, gain 38 000 euros/ an sans compter le dernier point

- Robinets thermostatiques sur les radiateurs

Coût 90 000 euros, gain 9000 euros/an.

*2. Isolation : ce qui peut être fait sans lien avec la ventilation est peu intéressant, sauf s’il y a nécessité d’intervenir pour une autre raison*

- Façades : peu de possibilités (2 pignons bâtiments A et B)

- Sous-faces : planchers des appartements sur les sous-sols et sur les 2 halls d’accès

- Toitures-terrasses : lorsqu’il y a un besoin de réfection d’étanchéité

Coût : 750 000 euros, gain faible en rapport : 16 000 euros/an

*3. Ce qui ne peut être fait qu’en lien avec une modification des dispositifs d’aération : importantes économies d’énergie potentielles (25 %), mais temps de retour sur investissement très long (une vingtaine d’années)*

- Fenêtres (en particulier baies vitrées d’origine, dont la manipulation est bruyante)

- Coffres de volets roulants

- Ventilation (extracteurs sur le toit)

Coût : plus de 2 000 000 d’euros ; gain : 60 000 euros par an, à condition de respecter les consignes de limitation de l’aération (ne pas laisser les fenêtres ouvertes).

*4. Ce qui est encore à l’étude : les portes de hall*

- Nécessité de différencier les halls sans (exemple : G) ou avec sas

- Pas de gain en matière énergétique sur les cages d’escalier non dotées de grilles de ventilation au sommet (C, D, E, F)

*5. Pas de solution miracle identifiée, à ce stade, pour réduire les problèmes de chaleur l’été*

Préconisations : fermer les volets roulants et les fenêtres le jour, descendre les stores-banne, ouvrir les fenêtres la nuit pour rafraichir; d’autant plus efficace si tout le monde le fait.

\*

**Suites :**

Rapport définitif remis fin juillet

Discussions au sein du conseil syndical pour rechercher les options les plus pertinentes

Identification des aides au financement, préparation des dossiers de demande

Premières propositions soumises au vote à l’AG de juin 2018

O. Gupta, référent énergie pour le conseil syndical