



**Ballon d'eau chaude sanitaire  
vétuste dans un des bâtiments.**

**Source : audit énergétique  
Nouveau Monde – ad'3e  
Conseils**

**Grâce à la subvention  
accordée, la copropriété a  
bénéficié de 70 % d'aide  
(ADEME Languedoc-  
Roussillon et Région  
Languedoc-Roussillon)  
sur le montant de l'audit  
HT.**

**Aujourd'hui la subvention  
est de 50 % TTC (ADEME  
Languedoc-Roussillon  
uniquement) pour une  
copropriété non soumise à  
l'obligation de réaliser un  
audit énergétique.**

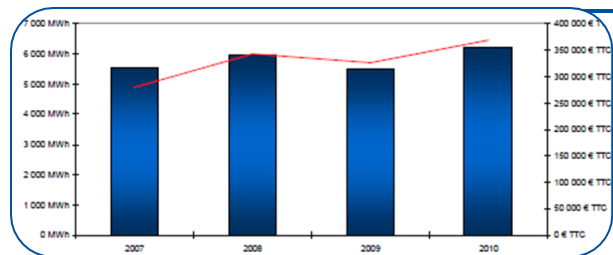
## Contexte

La copropriété Le Nouveau Monde, composée de 7 bâtiments et comprenant 514 logements, a été construite au milieu des années 70. De par sa taille et pour permettre une meilleure gestion, elle est divisée en deux sous-syndicats (Nouveau Monde 1 et Nouveau Monde 2) qui sont autonomes pour la prise de certaines décisions. La copropriété est alimentée en chauffage collectif et eau chaude sanitaire via le réseau de chaleur urbain géré par la SERM. Au fil du temps, des questions se sont posées sur l'âge et la vétusté des équipements techniques liés au chauffage (échangeurs à plaques, ballons tampons) ainsi que sur l'adéquation entre le contrat d'exploitation en vigueur et l'état de ces installations. De plus, de nombreuses questions relatives aux menuiseries se posaient ; les copropriétaires les ont changées au fur et à mesure (passage de simple vitrage en double vitrage), sans homogénéité (menuiseries bois, PVC, aluminium).

Dans un souci de cohérence et avant de lancer d'éventuels travaux importants, la copropriété a décidé de faire réaliser un audit énergétique.

## Caractéristique de l'audit

L'audit a été réalisé avant que ceux-ci ne soient rendus obligatoires pour les copropriétés de plus de 50 lots en chauffage collectif et a pu, à ce titre, bénéficier d'une aide financière incitative de l'ADEME et de la Région Languedoc-Roussillon. Néanmoins, pour obtenir cette aide, l'audit devait respecter un cahier des charges précis, proche de celui exigé aujourd'hui dans le cadre de l'audit réglementaire.



**Évolution des consommations énergétiques sur les 4 dernières années. Source : audit énergétique Le Nouveau Monde – ad'3e Conseils**

## Entretien avec un membre du conseil syndical

### Quelles ont été les réflexions initiales à la prise de décision ?

Vu l'état de nos installations et la complexité de notre copropriété, il semblait important de faire le point sur la situation actuelle et obtenir un avis extérieur, mieux perçu par l'ensemble des copropriétaires car plus neutre.

### Quel a été l'intérêt de cet audit pour la suite ?

Cet audit nous a apporté une aide sur le plan stratégique. Nous n'aurions sans doute pas mené les mêmes actions, notamment sur la question du contrat d'exploitation des sous-stations – le bureau d'étude thermique était présent lors de toutes nos discussions avec l'exploitant. Grâce à l'audit nous avons pu discuter avec l'exploitant en ayant des informations précises sur l'état de nos installations, sur les actions à mener pour les rendre plus performantes et sur le financement possible des travaux.

### Quels travaux ont été réalisés suite à cet audit ?

Nous avons changé certains échangeurs, des pompes et des ballons tampons qui alimentent la copropriété en eau chaude sanitaire tout en adaptant leur taille à nos besoins afin de limiter les consommations inutiles. Nous avons également installé un adoucisseur pour limiter la formation de calcaire dans les réseaux de chauffage. Dans la résidence Le Nouveau Monde 2, des répartiteurs de frais de chauffage vont être installés, ce qui permettra à chaque copropriétaire de payer seulement ses consommations réelles.

### Pourquoi conseillerez-vous aux copropriétés de réaliser un audit énergétique ?

Les copropriétaires n'ont le plus souvent pas les compétences techniques pour aborder ces problématiques, l'audit permet donc d'apporter le point de vue d'un spécialiste extérieur à la copropriété. De plus, les politiques actuelles vont dans le sens des économies d'énergie, il vaut mieux donc anticiper ce mouvement en prenant le temps de la réflexion.

#### Coût de l'audit

15 069 €

#### Subventions obtenues

9 684 €

#### Reste à charge par logement

18,8 €

*En règle général, hors subventions, le coût d'un audit énergétique est de l'ordre de 80 à 150 € par logement (suivant la taille de la copropriété et la complexité du ou des bâtiment(s)).*

*A titre d'exemple pour un appartement, depuis l'installation pour l'eau froide d'un compteur divisionnaire, les consommations sont passées de 120m<sup>3</sup> (répartition au tantième) à 40m<sup>3</sup> (consommation réelle).*

#### Timing du projet

**Première réflexion** : début 2010

**Vote de l'audit** : été 2010

**Réalisation de l'audit** : mai 2011

**Premiers travaux** : printemps 2012

#### Acteurs du projet

**Conseil syndical** : Résidence Le Nouveau Monde 1 et 2

**Bureaux d'étude thermique** : ad'3e Conseils

**Suivi post travaux** : ad'3e Conseils

**Conseil personnalisé** : ALE Montpellier