

Montagne  
de  
demain

OCOVA 2026

3 février 2026

Les Orres



## Guide la rénovation énergétique des copropriétés



Présentation du projet

Etudes réalisées

Etudes en cours et à venir



# LES ORRES CHIFFRES CLES

**15k**

LITS AU TOTAL

**250k**

Visiteurs par an

**60%**

LITS COMMERCIALISES

**53**

COPROPRIETES

DONT **42**

LES ORRES 1650 et  
A PRE-BOIS

**F-G**

CLASSEMENT NRJ MAJORITAIRE

**2034**

OBJECTIF ETIQUETTE **D**

**3000**

LOGEMENTS

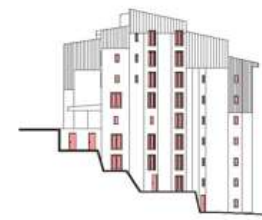
DONT **66%**

LES ORRES 1650

Surface moy logements

**25m<sup>2</sup>**

**A** architecture  
contemporaine  
remarquable

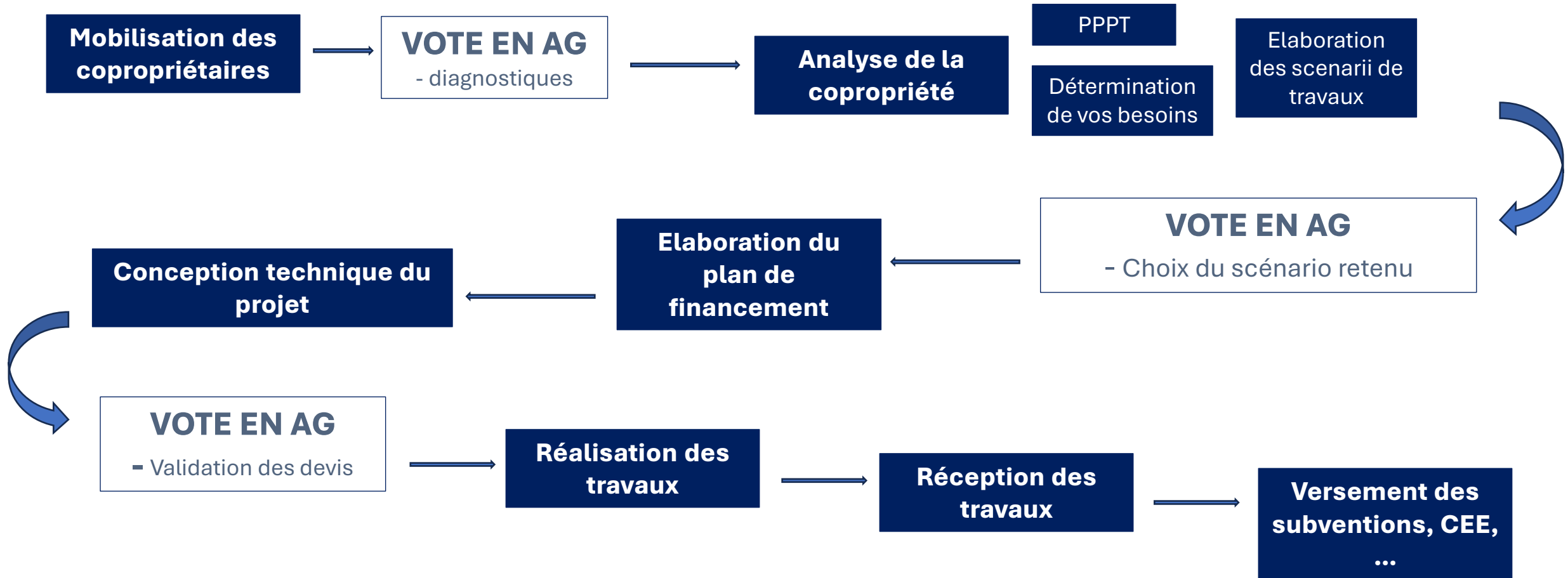


001 Identification  
des ouvertures sur  
l'épervière et le  
Médoc



002 Coupe de site  
des L'Épervière et  
du Sunny snow

# FRESQUE DE LA RENOVATION ENERGETIQUE UN PROCESSUS LONG...



... 4 ANS

## CREATION DU GUIDE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

### PERENNISER

l'attractivité et le développement  
(économique, social,  
environnemental) de la station

**DUPLICABLE  
ADAPTABLE  
EVOLUTIF**

### ACCOMPAGNER

à la rénovation du parc  
immobilier

### INCITER

les propriétaires à la mise en location

### FÉDÉRER LA FILIERE BÂTIMENT

(Industriels, entreprises, artisans et fournisseurs)  
montée en compétence, **innovations  
techniques**

## SYNDIC DE COPROPRIETES



## CONSEILS SYNDICAUX



## COMMUNE LES ORRES SEMLORE

TRAVAILLER COLLECTIVEMENT  
AVEC LES DIFFERENTES  
PARTIES PRENANTES &  
EXPERTS

## BUREAUX D'ETUDES



## INDUSTRIELS



## DRAC



**#1.** Constats, études, analyses, état des lieux, réglementations

**#2.** CDC Technique, solutions énergétiques, solutions industrielles, niveaux de rénovations, innovations et domotique;

**#3.** Chiffrages et planifications, financements pour atteinte objectif

**#4.** Retours sur investissements, charges, confort

**#5.** Outils à disposition, lexique, contacts



# 2 COPROS PILOTES – LES ORRES 1650

## PERESCUELLE



**65** Logements  
Construction – **1975**  
Energie: **électricité**  
**ECS**: individuelle - électrique

## LES ECRINS



**50** Logements  
Construction – **1975**  
Energie : **électricité**  
**ECS**: collective - électricité



**Copropriétés pilotes**  
**Les Orres 1650**  
Perescuelle & les Ecrins





# Enjeux & objectifs

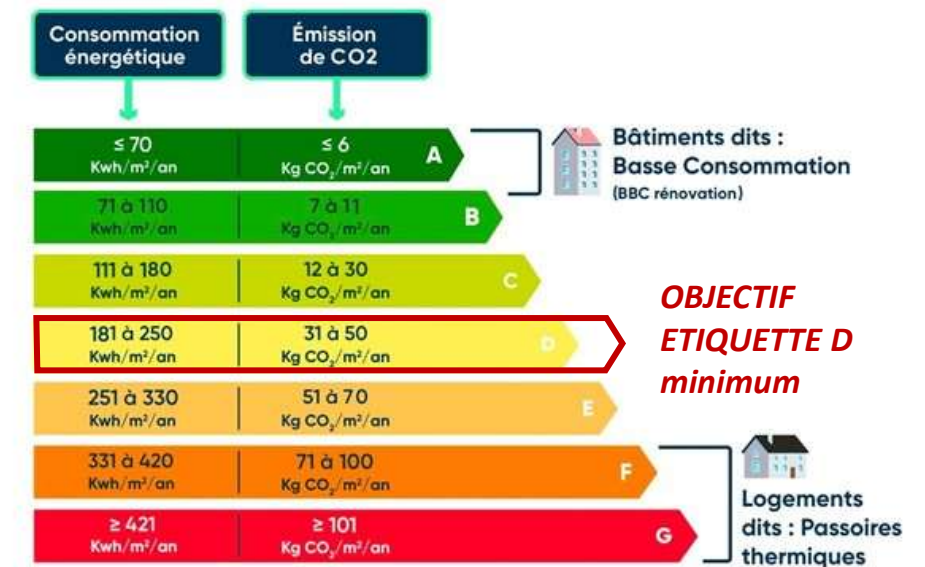
Une trajectoire ambitieuse, où la rénovation énergétique est un projet de territoire.

## Les enjeux :

- L'urgence énergétique et climatique,
- La réglementation qui se resserre,
- La concurrence des stations voisines.

## Objectifs :

- **Atteindre, à minima, l'étiquette D**
- Établir un diagnostic énergétique précis du bâti existant.
- Définir des solutions de rénovation adaptées et reproductibles.
- Servir de référence pour une stratégie de massification.

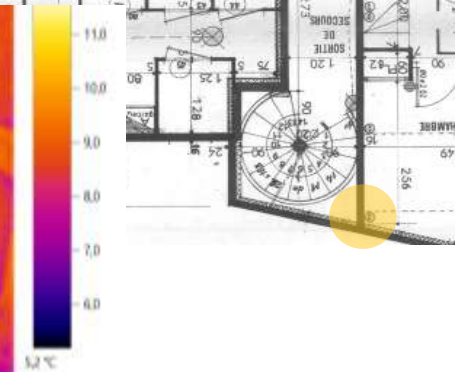
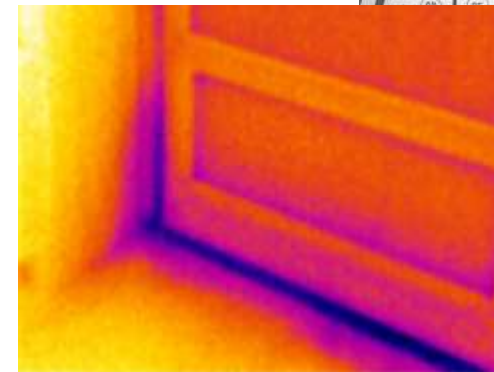
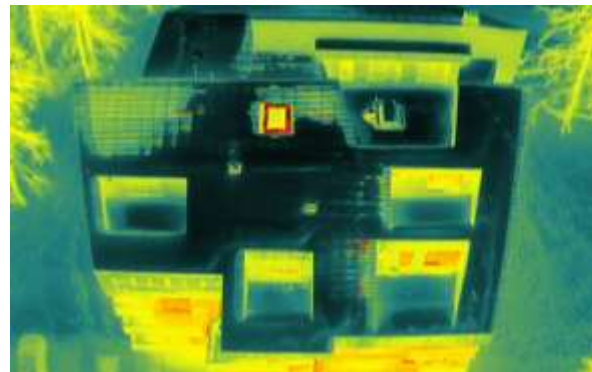
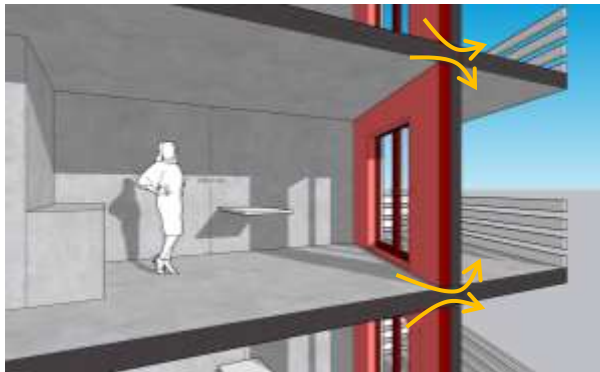


# Diagnostic énergétique & ARCHI

Une enveloppe thermique peu performante & systèmes hétérogènes

- Isolation insuffisante
- Nombreux ponts thermiques
- Menuiseries vétustes et peu performantes
- Ventilation défailante : débits faibles, QAI compromise
- Systèmes énergétiques hétérogènes :  
*collectifs ou individuels*

Identification des ponts thermiques majeurs



# Diagnostic énergétique & ARCHI

## Analyse des consommations – des copropriétés très énergivores

### CONSOMMATIONS ELECTRIQUES MOYENNES SUIVANT LES DONNEES TRANSMISES

	PERESCUELLE				ECRINS			
<b>CHAUFFAGE</b>	Base électrique en dalle et appoint électrique individuel				Base radiateurs hydrauliques alimentés par des ballons de stockage électriques avec appoints individuels			
<b>EAU CHAUDE SANITAIRE</b>	ballons électriques individuels				production collective par les ballons communs au chauffage de base avec bouclage dans le bâtiment			
	Taux d'occupation moyen actuel : 20%				Taux d'occupation moyen actuel : 43%			
	ratio surface		total par logement moyen		ratio surface		total par logement moyen	
Consommations électriques individuelles moyennes <i>en supposant un taux d'occupation de 100 % selon les dates d'ouverture de la station</i>	<b>166</b>	kWhelec/m².an	<b>4150</b>	kWhelec/an	<b>76</b>	kWhelec/m².an	<b>1900</b>	kWhelec/an
Consommations électriques collectives moyennes usage ECS	<b>0</b>	kWhelec/m².an	<b>0</b>	kWhelec/an	<b>46</b>	kWhelec/m².an	<b>1150</b>	kWhelec/an
Consommations électriques collectives moyennes usage chauffage	<b>31</b>	kWhelec/m².an	<b>783</b>	kWhelec/an	<b>21</b>	kWhelec/m².an	<b>525</b>	kWhelec/an
Consommations électriques totales moyennes	<b>197</b>	kWhelec/m².an	<b>4933</b>	kWhelec/an	<b>143</b>	kWhelec/m².an	<b>3575</b>	kWhelec/an
<b>Consommations usages réglementés en <u>énergie primaire</u></b>	<b>828</b>	kWhep/m².an	<b>20708</b>	kWhep/an	<b>499</b>	kWhep/m².an	<b>12483</b>	kWhep/an

**Nota : ces valeurs sont basées sur l'analyse des consommations des logements qui nous ont été transmises. On constate une forte disparité entre les logements.**

Nota : surface moyenne des logements ; valeur estimée =	<b>25</b>	m²						
Coefficient de transformation d'énergie primaire =	<b>2,28</b>	kWhep/kWhelec						

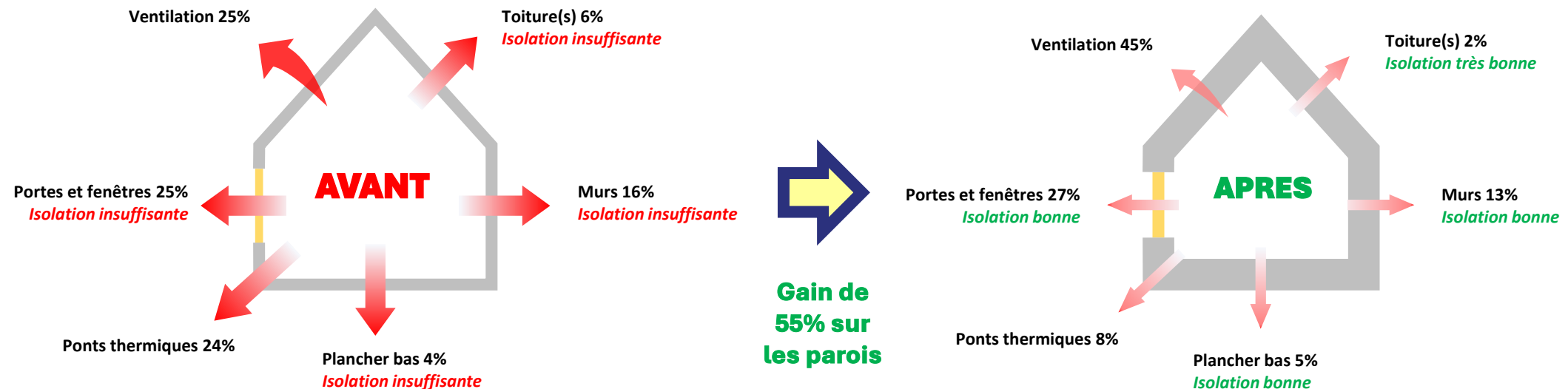


# Propositions techniques

## Amélioration de l'enveloppe thermique

### Une intervention sur l'enveloppe thermique indispensable :

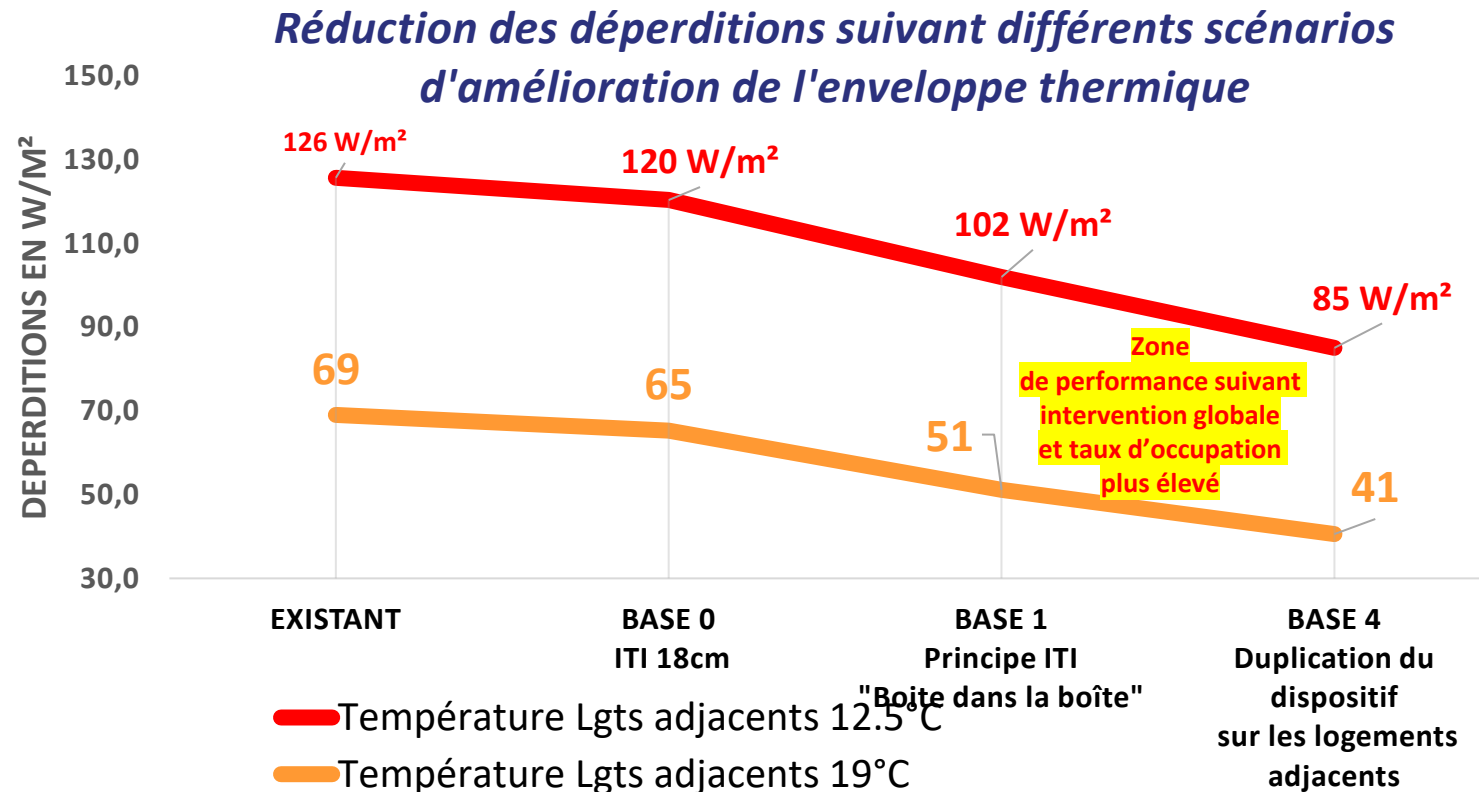
- Renforcement de l'ITI privilégiée (*ITE écartée du fait des contraintes patrimoniales et technique – balcons non désolidarisés et label architecture contemporaine durable*)
- Remplacement des menuiseries
- Traitement particulier des ponts thermiques



# Propositions techniques

## Amélioration de l'enveloppe thermique

- Dupliquer les dispositifs de rénovation
- Favoriser & augmenter le taux d'occupation de la copro participant à l'efficacité énergétique du bâti.



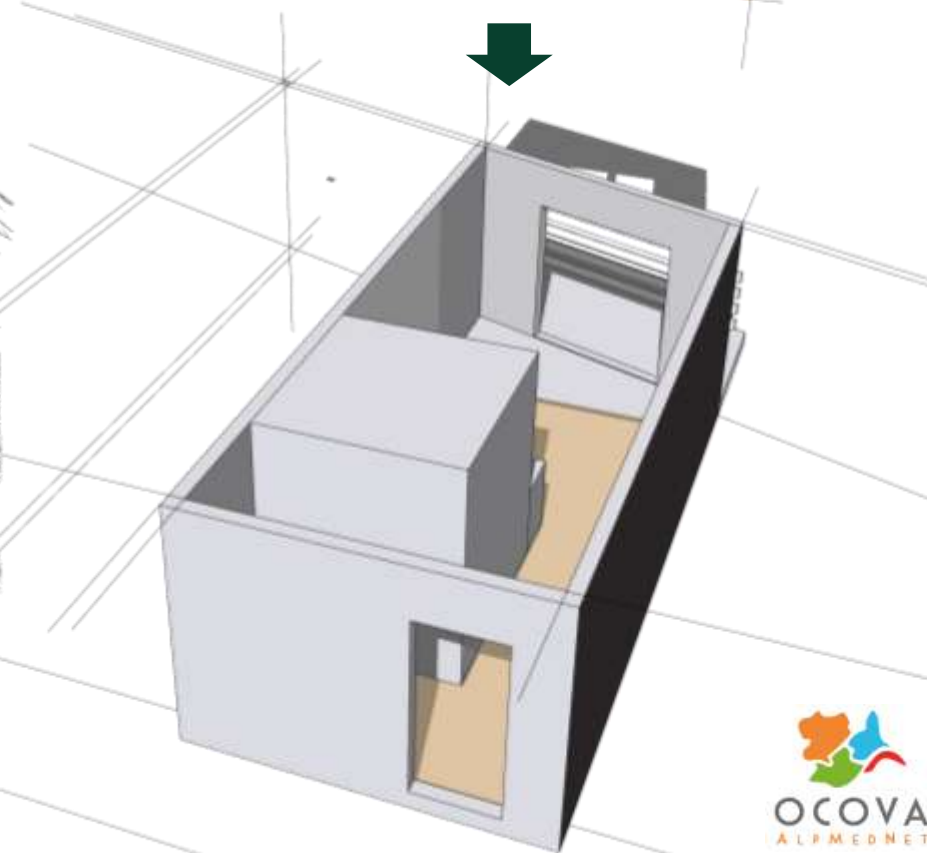
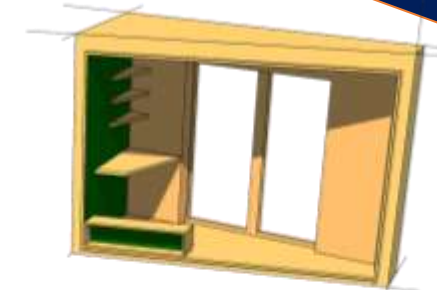


# Propositions techniques

## L'enveloppe thermique – le principe de « boîte dans la boîte »

Le principe consiste à créer **une seconde enveloppe isolée et étanche à l'air** à l'intérieur du logement, indépendante de l'existant, constituant ainsi une véritable "boîte" thermique et acoustique :

- Structure légère préfabriquée
- Doublage intérieur complet
- Systèmes intégrés
- Design enrichi

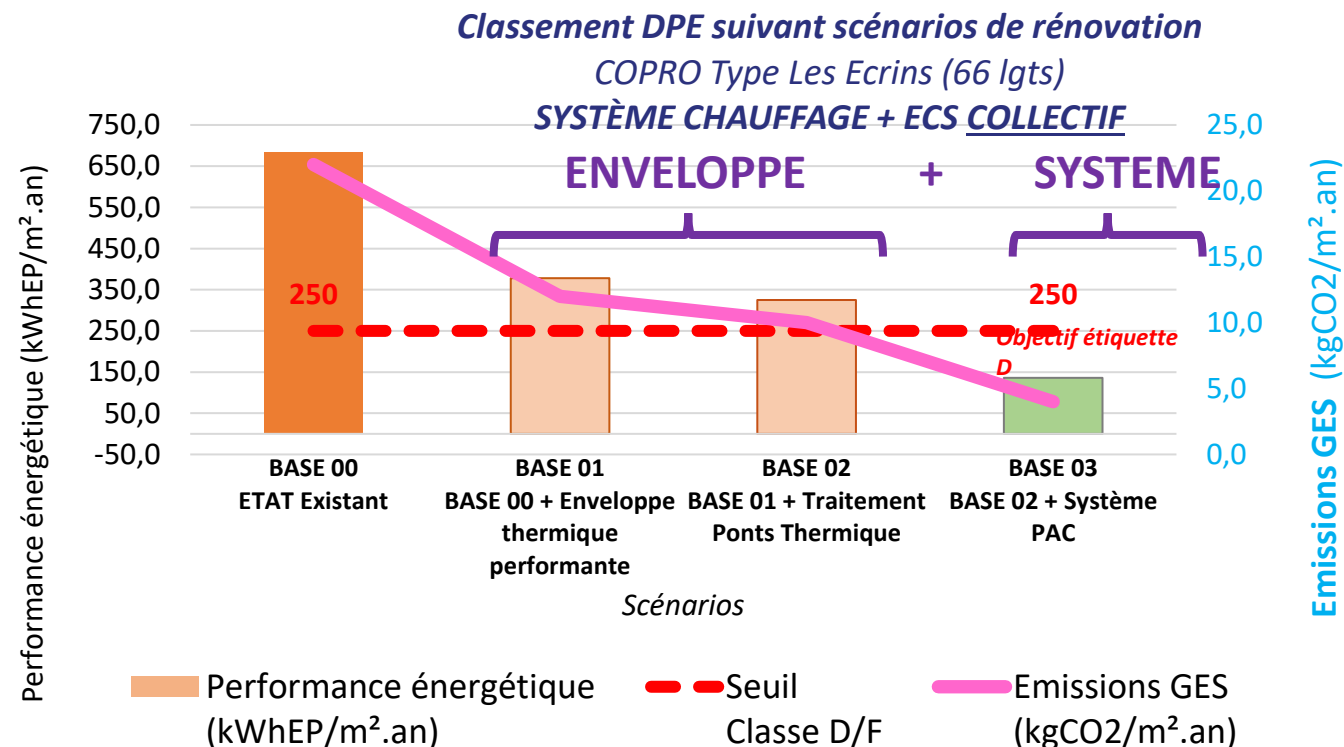


- *Une solution efficace, reproductible et rapide à mettre en œuvre, pouvant être réalisée de manière indépendante d'un logement à l'autre.*

# Propositions techniques

## Des systèmes améliorés et/ou repensés « collectif »

- Améliorer la performance des systèmes de chauffage, de ventilation et de régulation.
- Réaliser des systèmes collectifs hydrauliques, si inexistant, permettent une mutualisation des moyens : *pompe à chaleur, réseau de chaleur biomasse etc.*



# scénarios

## Stratégies à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs

L'étude démontre qu'il est indispensable d'agir simultanément sur **l'enveloppe thermique** du bâti **ET** sur **les systèmes techniques** pour atteindre les performances ciblées, et viser une étiquette DPE inférieure à D.

### Scénario 1 : Enveloppe

Isolation selon le principe "boîte dans la boîte" permettant le traitement des ponts thermiques

Remplacement des menuiseries

➤ Gains : passage de G à E (40% d'éco)



### Scénario 2 : Systèmes

Solutions collectives (PAC air/eau par ex)  
Modernisation des systèmes de production, de distribution et d'émission

VMC hygroréglable

> Gains limités sans traitement de l'enveloppe



### Scénario 3 : Mixte (recommandé)

Combinaison des approches précédentes  
*Perescuelle : passage à D (199 kWhEP/m².an)*  
*Écrins : passage à C (136 kWhEP/m².an)*

Gains : 50-60% d'économies d'énergie



Cette étude menée par ADRET pour la SEMLORE démontre que la rénovation énergétique des hébergements de montagne peut devenir un levier stratégique pour :

- **Améliorer la performance énergétique**
- **Réduire les émissions de gaz à effet de serre**
- **Accroître le confort des usagers**
- **Renforcer l'attractivité de la station**

En somme, il s'agit moins d'une simple étude que d'un point de départ vers une dynamique collective de massification, où chaque copropriété rénovée devient un jalon vers la neutralité carbone et la pérennité des territoires alpins.

L'enjeu sera de passer de l'expérimentation à la stratégie globale, en élargissant l'échelle, en structurant une filière locale et en intégrant les dimensions sociale et organisationnelle de la transition

*"Il s'agit moins de sauver des murs que de réinventer un avenir : préserver l'identité alpine, favoriser l'attractivité du territoire, et montrer qu'à 1 600 mètres d'altitude, un village peut devenir un laboratoire de la transition."*

## ETUDES AVEC DIAGNOSTIQUEURS:

- Mieux comprendre
- Mieux orienter
- Compléter l'étude d'Adret



## DPE Collectifs:

- Base officielle de comparaison
- Basés sur échantillonnage de logements



## DPE Individuels:

- 2 par bâtiment (le meilleur et le moins bon)
- DPE existant + DPE projeté suivant scénarii retenus





**ACCOMPAGNEMENT PAR  
DES INDUSTRIELS:**



## Résidences principales:

5% de notre parc

## Résidences secondaires:

95% de notre parc

## SUBVENTIONS POSSIBLES:

- **CEE**
- **ORIL** combinée à une **OPAH-RU** – projet pas encore en application
- **Article 20** du projet de **LOI OLYMPIQUE** pas encore en application

## REGION SUD

- Attribution de subvention aux copropriétés et/ou aux propriétaires pour des travaux de rénovations énergétiques à l'étude

## CREDIT AGRICOLE:

- Prêt copro adossé au lot et non au propriétaire.

## Simulateur – aide à la décision pour la rénovation Atout France

The screenshot shows the 'Caractéristiques du bien' (Property Characteristics) section of the Atout France simulator. A progress bar at the top indicates 0% completion. On the left, a teal sidebar contains three icons: a house for 'Accueil', a plus sign for 'Nouvelle estimation', and a document for 'Notice d'utilisation'. The main form area includes the following fields: 'Nom du bien' (text input), 'Type' (dropdown menu), 'Surface' (text input with a unit selector set to 'm²'), 'Nombre de pièces' (text input with a unit selector set to 'pièces'), and 'Ville/Département' (dropdown menu). Logos for 'France Tourisme Ingénierie', 'ALP MEDNET', and 'ATOUT FRANCE' are visible at the top right. A 'Suivant' (Next) button is located at the bottom right.



## Simulateur – REPEAT Atlantic

# PLAN D’ACTION GLOBAL

DEPUIS 2017



Contrats de station  
Rénovation de l’habitat touristique



2020  
**LANCEMENT  
ESPACE  
PROPRIETAIRES  
LOUEURS**

Label 5 mélèzes



2024-25:  
**2 Copros pilotes -  
Etude énergétique  
Collecte de  
données  
Analyse**

Janvier 26 :  
**Réalisation des  
DPE collectifs  
– 2 copros  
pilotes**

Automne 26 :  
**Choix matériaux  
Mise en relation avec  
leur réseau d’artisan  
Massification et  
négociation de tarifs  
préférentiels**

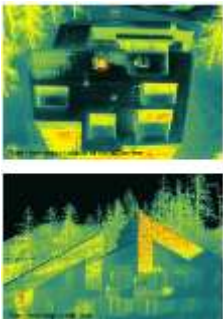
2026 - 27  
**GUIDE DE LA  
VALORISATION ET  
DE LA  
RENOVATION  
ENERGETIQUE DES  
COPROPRIETES**

2034  
**OBJECTIFS  
DPE D  
EN STATION**

2007  
**LES ORRES  
1650  
LABEL**  
Architecture  
Contemporaine  
Remarquable



Automne 2024  
**1<sup>er</sup> comité de  
piloteage  
« RENOVATION  
COPRO »**



Eté 25:  
**Participation  
aux AG des  
2 copros  
pilotes et  
présentation  
avancement  
études**



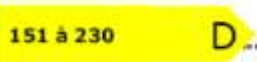
Mars 26 :  
**Modélisation  
bâtiments  
Propositions  
globales de travaux**



2026 - 27  
**Etudes  
architecturales  
intérieures**



Printemps 27 :  
**Appartement  
témoin**



VALORISATION DE L’ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE

# CONCLUSION

**Il est impératif de travailler sur  
l'ISOLATION ET LES SYSTEMES**

**Le financement est le  
moteur de la décision**

**ENSEMBLE NOUS  
SOMMES EFFICACES**

**DIMINUER LE COÛT DES TRAVAUX:**

- Par de la massification
- Par des aides
- Par des solutions techniques innovantes

**ETUDES APPROFONDIES:**

- Pour trouver les solutions les plus adaptées
  - techniquement
  - économiquement
- Echanger les bonnes informations et les retours d'expérience pour éviter les erreurs

**RENOVER EFFICACEMENT PREND DU TEMPS**



Montagne  
de  
demain

OCOVA 2026

3 février 2026

Les Orres



MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Thank you for your attention!



**Espace Propriétaires  
Les Orres**

Laurence Legros

**ADRET Ingénieurs associés**

Gilles Wegner

