

# deRham

---

## TERRITET



### For sale: Investment building

**CHF 1'800'000.00**

N° MTX\_IL0004



**ARDIT DINAJ**  
de Rham SA - Montreux  
Avenue du Casino 28  
1820 Montreux

Phone +41 79 937 95 22  
E-mail [ardit.dinaj@derham.ch](mailto:ardit.dinaj@derham.ch)

---

[www.derham.ch](http://www.derham.ch)

# deRham



## CHARACTERISTICS

Reference : MTX\_IL0004

Year of construction : 1937

Year of restoration : 2021

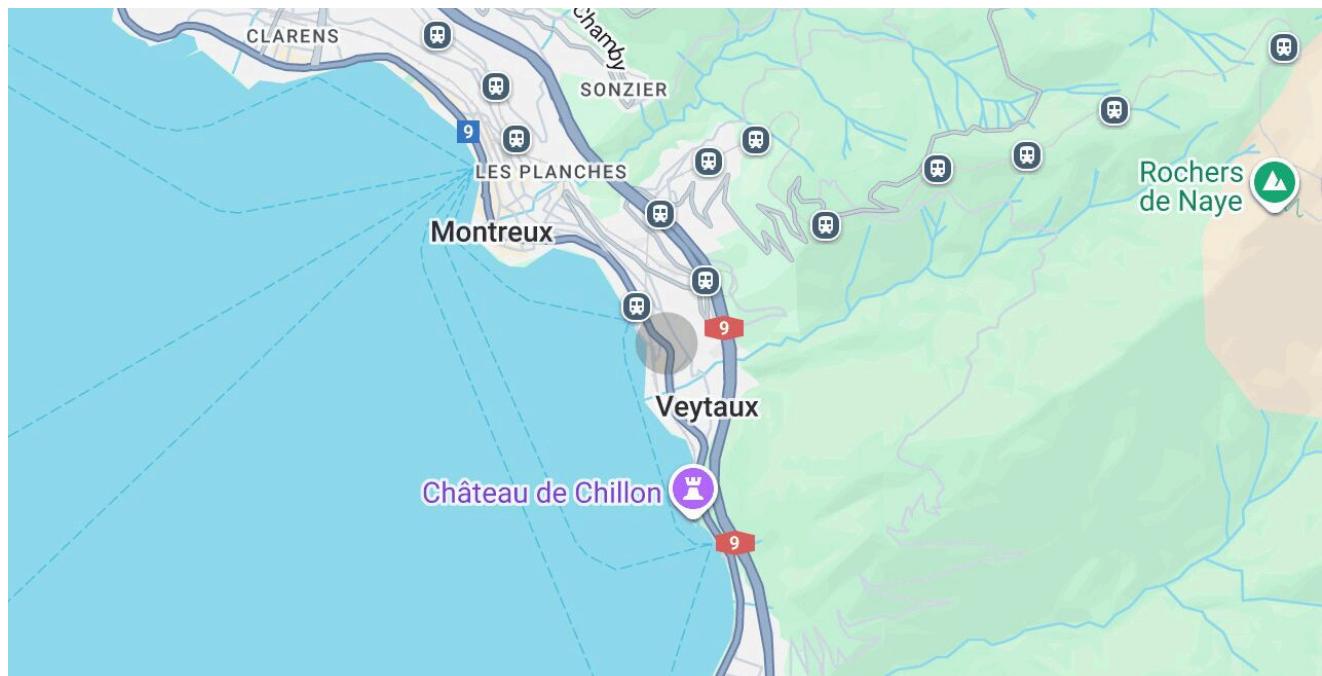
Living area : ~ 236 m<sup>2</sup>

Volume : ~ 1193 cbm

Heating system : Gas

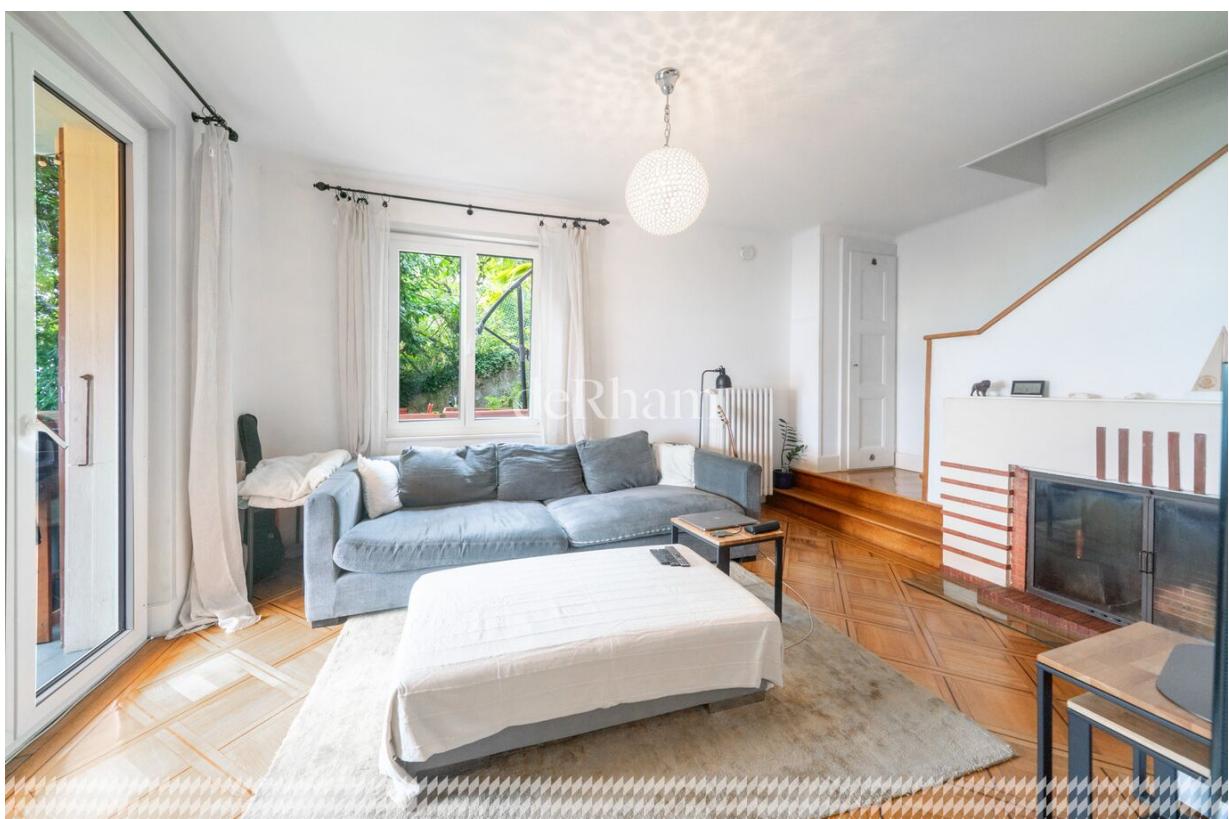
Availability : Immediately

# deRham



# deRham

---



---

[www.derham.ch](http://www.derham.ch)

# deRham

---



# deRham

---

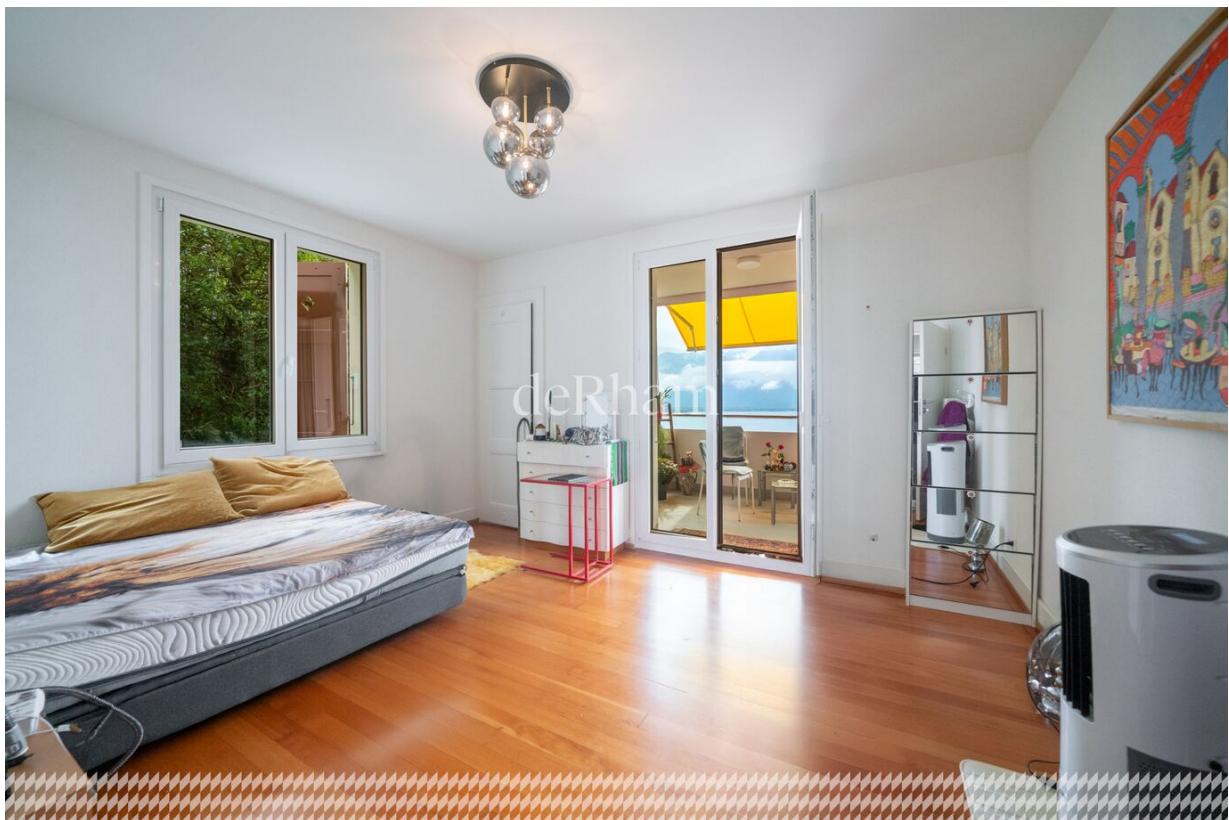


---

[www.derham.ch](http://www.derham.ch)

# deRham

---

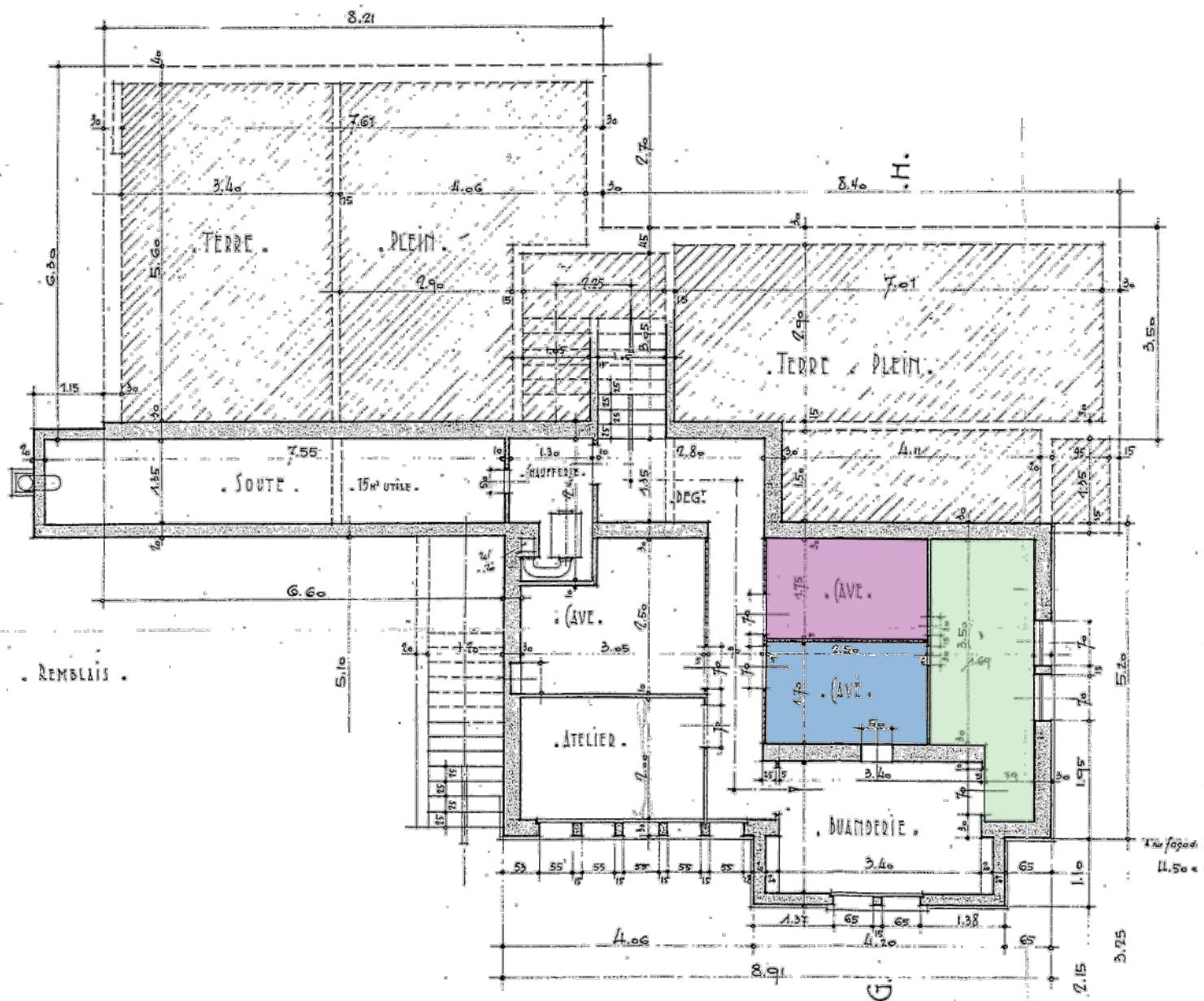


# deRham

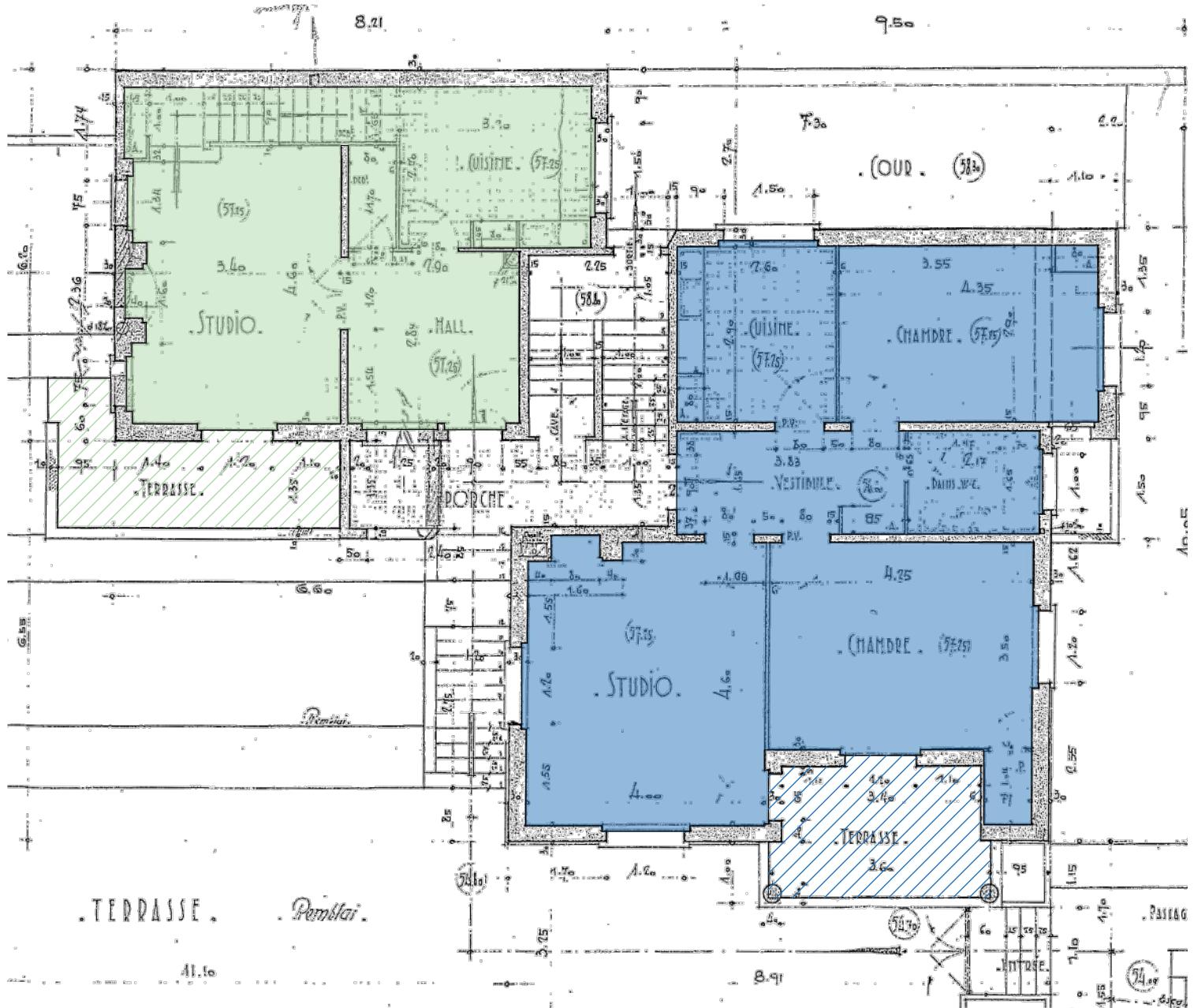
---



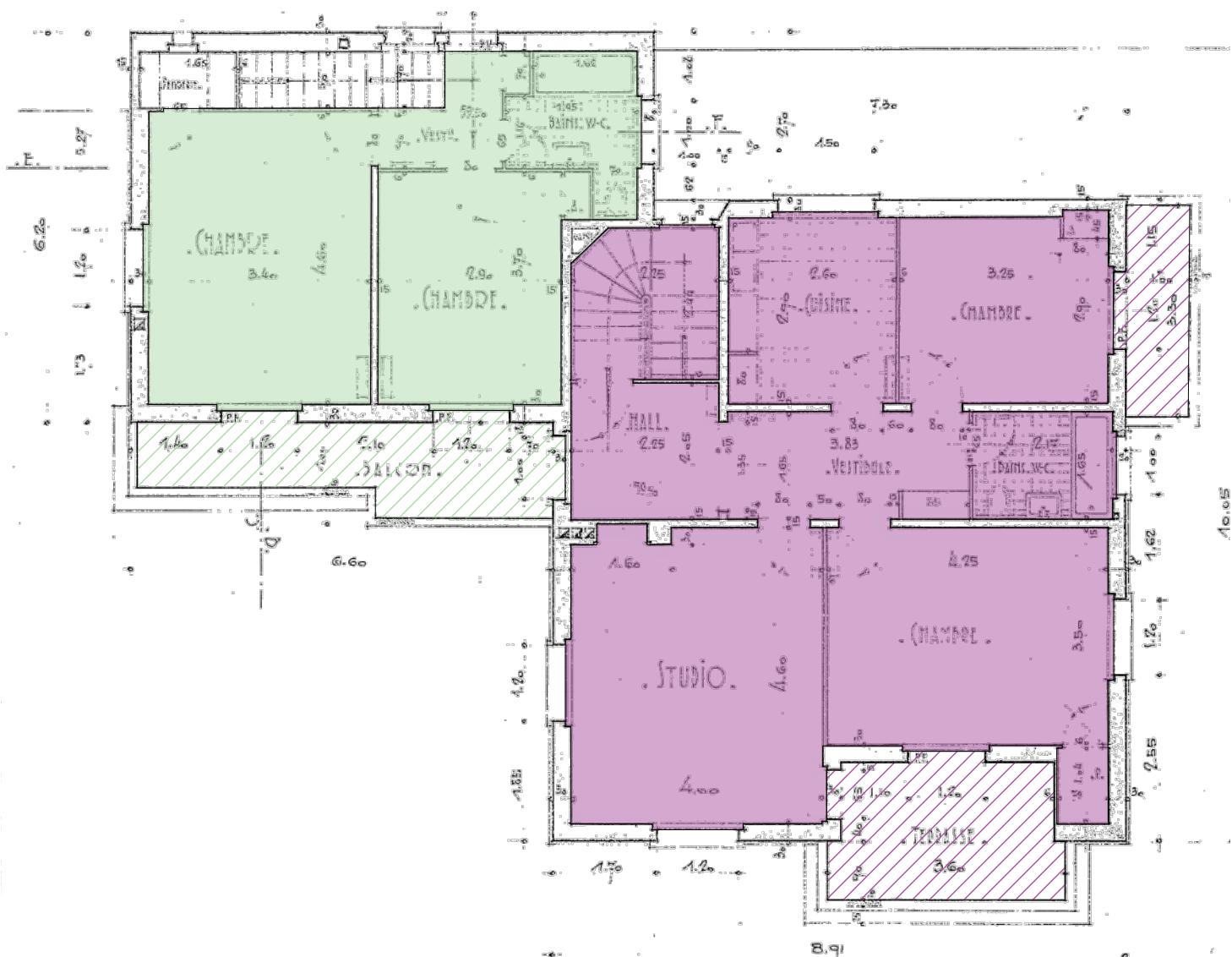
# SOUS-SOL



# REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE

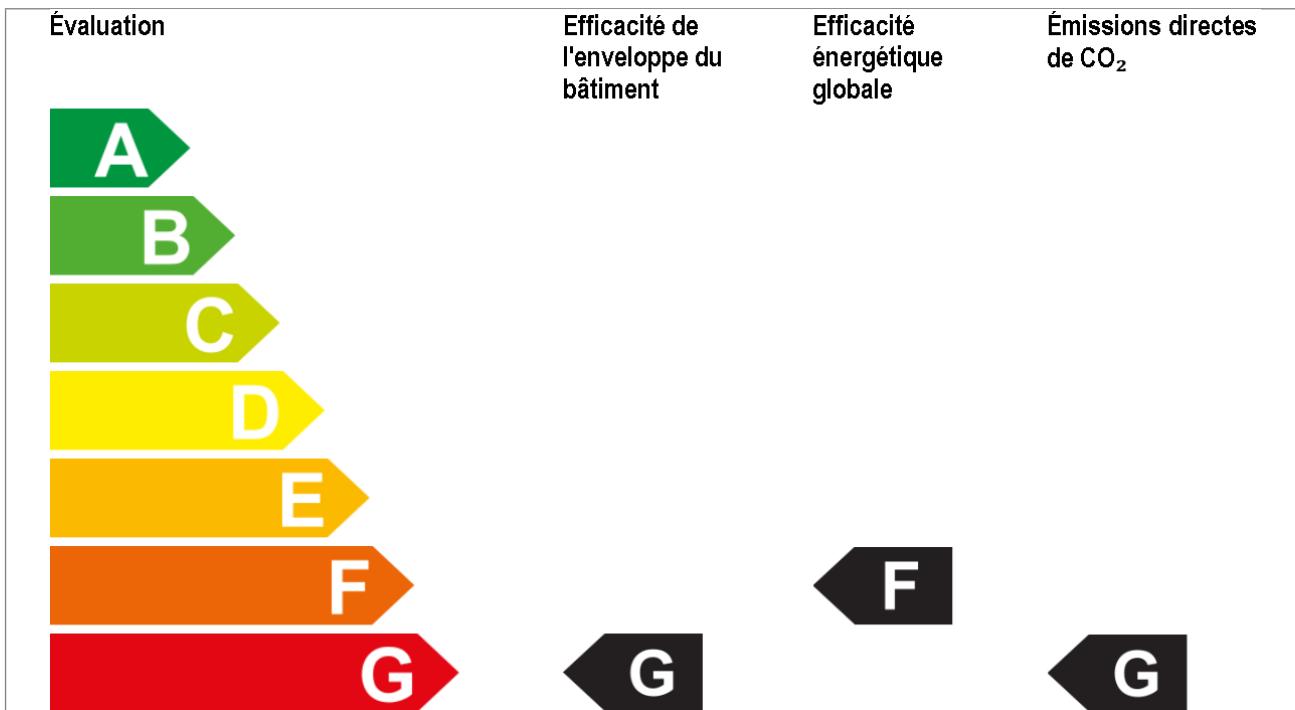


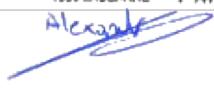
Légende :

- Usage de jardin (Lot A)
- Usage de jardin (Lot B)
- Usage de jardin (Lot C)



Adresse/Nom de projet	Avenue de Naye 11 1820 Territet	
Année de construction	1937	
Catégorie de bâtiment	Habitat collectif	
N° EGID_EDID	837985_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe	238 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Date d'établissement	05.12.2023
Efficacité énergétique globale	374 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Émetteur (expert.e)	Alexandre Albuquerque
Émissions directes de CO <sub>2</sub>	64 kg/(m <sup>2</sup> a)	BIFF SA	
Émissions de gaz à effet de serre	85 kg/(m <sup>2</sup> a)	Av. de la Gare 50	
<b>Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)</b>		1003 Lausanne	
Chauffage	48'300 kWh/a	Signature	BIFF SA Bureau d'ingénieurs Fenêtres & Façades SA Av. de la Gare 50 T +41 21 601 88 29 1003 LAUSANNE F +41 21 601 88 24
Eau chaude	17'860 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère	19'010 kWh/a		

## Description du bâtiment

Généralités		Valeurs U [W/(m²K)]			Producteur de chaleur		Degré de couverture / fraction utile		
Total de la surface de référence énergétique [m²]	266		Contre extérieur ou enterré ≤ 2 m	Contre espace non chauffé ou enterré > 2 m	Chaudière gaz à condensation	100 % / 0.95	Eau chaude sanitaire	Année de construction	
Nombre d'appartements	3								2022
Nombre moyen de pièces	≤ 3.5								
Étages entiers	3	Toits/plafonds	-	1.6					
Facteur d'enveloppe	2.46	Murs	1.1	1.2					
Station météo		Sols	1.5	1.2					
Payerne		Fenêtres et portes	1.4	-					
Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²])					Puissance thermique spécifique [W/m²]				
Habitat collectif (266)					Puissance thermique spéc. *	81			
Installations de ventilation		V/AE [m³/(hm²)] Débit d'air neuf thermiquement actif	Production d'électricité	Puissance [kWc]	Gain [kWh/a]	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)]	Valeur-limite	Valeur-cible	
Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.70	Inst. PV effective Inst. PV compt.	-	-	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1:2016)	50	30		
Hotte aspirante	Mauvais	Inst. CCF effective Inst. CCF compt.		-	Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031/CECB)	129			

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, kWc = puissance crête, CCF = couplage chaleur-force, prise en c. = prise en compte

\* La puissance thermique spécifique  $P_h$  représente une valeur d'optimisation uniquement, et ne sert pas au dimensionnement, même approximatif.

## Évaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	G	L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique très faible, voire inexiste. Les déperditions dépassent très largement les exigences actuelles des nouvelles constructions.
Efficacité énergétique globale	F	L'efficacité énergétique globale est insuffisante. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de près de 3 fois celui des nouvelles constructions.
Émissions directes de CO <sub>2</sub>	G	Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO <sub>2</sub> . L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.

Enveloppe du bâtiment				Technique du bâtiment			
	Intact	Légèrement usé	Usé		Chauffage	Eau chaude	Électricité
Très bon				Très bon			
Bon	Fe			Bon			
Moyen				Moyen			
Insuffisant	Mu, Sol, Mu c. n-c., Sol c. n-c.	Pl c. n-c.		Insuffisant			

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répartis en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments (intact, légèrement usé, usé) aide à décider si une amélioration est réalisable et en vaut la peine. Légende: To, Mu, Sol = toiture/plafond, murs, Sol ext. / ≤ 2 m contre terrain, Fe = fenêtres ext., Pl c. n-c., Mu c. n-c., Sol c. n-c. = Plafond, Mur, Sol contre non-chauffé ou > 2 m contre terrain

## Indications en vue d'une éventuelle rénovation

### Enveloppe du bâtiment

Murs Les façades sont composées d'une maçonnerie monolithique de type moellon de 60 cm d'épaisseur sans aucune isolation. Il y a un enduit intérieur de finition et un crépi extérieur.

Toits La toiture inclinée est froide et composée d'une charpente en bois non isolée. La dalle des combles est composée de béton. Une isolation de la toiture aurait un impact important dans l'assainissement de l'immeuble.

Sols Le plancher est composé d'une dalle hourdée en briques avec éventuellement une chape et un revêtement en parquet. Le plancher n'est pas isolé. Une partie est située contre les caves et une partie est contre terre.

Fenêtres Les fenêtres en PVC sont des doubles vitrages 4/14/4 récents avec couche à basse émissivité et intercalaire plastique. Les portes d'entrée sont anciennes et composées de bois. La qualité isolante des fenêtres est bonne.

### Installations techniques

Chauffage Le bâtiment est équipé d'une chaudière à gaz à condensation ELCO Thision S Plus de 34 kW. Elle alimente des radiateurs à vanne thermostatique et son efficacité est bonne mais elle émet du CO<sub>2</sub>.

Eau chaude sanitaire L'eau chaude sanitaire est produite par la chaudière et stockée dans un ballon de 500 litres. Les conduites ne sont pas isolées.

Autres appareils électriques L'efficacité énergétique moyenne de l'ensemble des appareils électriques ne correspond plus tout à fait à l'état actuel de la technique.

## Dispositions à prendre et recommandations

Enveloppe du bâtiment	La protection thermique de l'enveloppe pourrait être améliorée par la pose d'une couche d'isolation complémentaire. Les mesures de rénovations possibles de l'enveloppe sont résumées comme suit : - MURS : Les murs extérieurs pourraient être améliorés par la pose d'une isolation périphérique, c'est la partie par laquelle se produisent le plus de déperditions énergétiques. -TOITURE: Isolation de la toiture par l'extérieur. Dans ce cas, c'est intéressant de combiner la mesure avec l'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires. Il est utile de rappeler que le canton de Vaud octroie des subventions pour encourager les travaux d'isolation de l'enveloppe des bâtiments. Il faut se référer aux conditions d'octroi.
Étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment	L'enveloppe du bâtiment est étanche et la ventilation est assurée manuellement par les fenêtres.
Chauffage	Le producteur de chaleur est une chaudière à gaz à condensation et la chaleur est distribuée à travers des radiateurs à vanne thermostatique. Il correspond à l'état actuel de la technique. Cependant il émet des quantités importantes de CO2 et son remplacement est à prévoir à moyen terme, en privilégiant les énergies renouvelables. Dans un premier temps il est recommandé d'isoler les conduites de chauffage et eau chaude. En outre, l'installation de collecteurs solaires est à envisager, cela réduirait déjà une partie considérable des émissions de CO2. Il est aussi recommandé d'isoler les conduites de chauffage.
Eau chaude sanitaire	L'efficacité de production de l'eau chaude sanitaire est insuffisante. La mise en place d'une installation solaire est à envisager. Le raccordement du lave-linge et du lave-vaisselle à l'eau chaude est conseillé. Les conduites d'eau chaude sont à isoler et, le cas échéant, la circulation doit être dotée d'une horloge. Veillez à favoriser l'achat d'appareils économes en eau et en énergie (classe énergétique A).
Autres appareils électriques	Seule une partie des appareils électriques a une efficacité énergétique convenable. Chaque appareil est à examiner. Les éclairages sont en général relativement modernes à l'exception des éclairages de la cage d'escalier, cependant la plupart des appareils électroménagers ont déjà une vingtaine d'années voir plus. L'utilisation d'appareils plus performants pour les réfrigérateurs et les machines à laver permet d'économiser de l'énergie et est rentable sur la durée de vie de ces appareils. De même, des appareils qui restent en mode veille 24 h sur 24 consomment inutilement de l'électricité. À l'aide de blocs multiprises avec interrupteur, il est très simple d'éviter cette consommation. Le décalage entre la consommation réelle et les besoins adaptés à l'utilisation sont sûrement du au chantier qui a eu lieu après l'incendie de l'immeuble en 2021.
Comportement de l'occupant	Le CECB donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant, peut être très différente des données chiffrées du CECB. Les recommandations du document CECB ne concernent donc que le corps du bâtiment et ses installations techniques. Pourtant, un comportement en accord avec la problématique énergétique est l'une des mesures les plus efficaces et les plus rentables que l'on puisse prendre. En particulier, en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver, on économise énormément.
Revalorisation	Une rénovation énergétique est une occasion unique d'améliorer à long terme le confort et la valeur d'un bâtiment. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des aménagements ou des extensions; on peut aussi fusionner des pièces ou agrandir des balcons. Il est pertinent d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. Une modernisation Minergie est à envisager.

## Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) permet de déterminer la qualité énergétique des bâtiments d'habitation, administratifs, scolaires peu complexes, de restauration ou de commerce. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

### Que dit le CECB et à quoi sert-il?

Le CECB indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. Le CECB caractérise un bâtiment, et non son utilisation; il peut donc y avoir des écarts entre les besoins mentionnés et les consommations effectives, en fonction du comportement des habitants. Le CECB apporte une information transparente dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB sert de base à l'étude des améliorations énergétiques possibles du bâtiment.

### Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit les performances isolantes des fenêtres et de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher.  
L'efficacité de l'enveloppe détermine les besoins en chauffage du bâtiment.
- L'efficacité énergétique globale comprend, outre les besoins pour le chauffage, la production d'eau chaude, l'électricité pour les appareils fixes et les luminaires, également la production d'électricité propre. Les sources d'énergie utilisées sont pondérées avec les facteurs de pondération nationaux : 2 pour l'électricité, 1 pour le pétrole et le gaz, 0,5 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui n'est donc pas prise en compte.
- La classification des émissions directes de CO<sub>2</sub> indique la quantité de CO<sub>2</sub> émise par le bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cela dépend de la quantité d'énergie renouvelable utilisée et de l'efficacité énergétique. Des émissions de CO<sub>2</sub> nulles correspondent à la classe A, le changement de classe se fait par paliers de 5 kg/(m<sup>2</sup>a). Les émissions en amont, par exemple pour la production d'électricité ou de chauffage à distance, ne sont pas prises en compte. Ces émissions en amont sont déclarées, y compris les émissions directes de CO<sub>2</sub>, comme émissions de gaz à effet de serre, mais n'ont pas d'influence sur l'évaluation.

	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Émissions directes de CO <sub>2</sub>
A	Excellente isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtres avec triple vitrage (par ex. Minergie-P).	Installations techniques du bâtiment à haute fraction utile pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipements efficaces ; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (par ex. Minergie-A).	Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO <sub>2</sub> .
B	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur.	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (par ex. modèles de rénovation Minergie).	Le bâtiment ne génère que de très faibles émissions de CO <sub>2</sub> , par exemple pour couvrir les pointes de charge.
C	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (par ex. avec modèles de rénovation Minergie).	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables.	Le bâtiment émet peu de CO <sub>2</sub> , peut-être en raison de la combinaison d'une très bonne enveloppe du bâtiment avec un chauffage fossile ou une couverture des pointes de consommation par énergie fossile.
D	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants.	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans recours à des énergies renouvelables.	Le bâtiment émet d'importantes émissions de CO <sub>2</sub> . Une réduction peut être envisagée grâce à l'utilisation d'énergie renouvelable et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
E	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y.c. avec nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment ancien partiellement rénové, avec par ex. nouveau générateur de chaleur et éventuellement de nouveaux appareils et éclairage.	Le bâtiment émet beaucoup de CO <sub>2</sub> , par exemple en raison d'un chauffage purement fossile (mazout ou gaz) ou d'une enveloppe de bâtiment jugée insuffisante.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.)	Le bâtiment émet trop de CO <sub>2</sub> et présente un potentiel considérable pour le passage aux énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
G	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation.	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration.	Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO <sub>2</sub> . L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.

### Minergie

Minergie et CECB utilisent les mêmes méthodes pour calculer les indices énergétiques. Un CECB permet de classer les bâtiments existants et neufs sur une échelle de A à G. Les trois labels Minergie définissent des valeurs limites exactes et comportent des exigences supplémentaires, par exemple sur le renouvellement d'air, l'autoproduction d'électricité, le monitoring, la protection thermique estivale ou l'émission de gaz à effet de serre pendant la construction. Les nouveaux bâtiments certifiés Minergie sont systématiquement classés au moins en catégorie B / B, Minergie-P au moins en catégorie A / B et Minergie-A en catégorie B / A. Cependant, l'inverse n'est pas vrai : un bâtiment ayant une bonne classification CECB n'est pas équivalent à un bâtiment certifié Minergie.  
[www.minergie.ch/fr](http://www.minergie.ch/fr)

### Autres informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie EnDK. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc. [www.endk.ch/fr](http://www.endk.ch/fr)