

# CPE Réhabilitation Copropriété de 60 logements à Neuilly sur Marne



Ouvrage lauréat de l'appel à projets RD financé par la Région Ile-de-France et l'ADEME



Représenté par  Bati-rénov

# Rénovation énergétique & Copropriétés

## Rénovation énergétique & Copropriétés: **QUELLES REALITES?**

Un parc considérable...

→ Les copropriétés représentent 8 millions de logements.

...nécessitant une rénovation énergétique...

→ Construites à 80 % avant 1974, les copropriétés affichent des consommations d'énergie élevées,

→ Les factures énergétiques augmentent constamment (le coût pour l'utilisateur final a grimpé de 12.2 % en 2011<sup>1</sup>),

→ La décote de l'immobilier énergétique est attendue entre 10 et 15%<sup>2</sup>

...mais qui en semble incapable!

→ Prise de décision difficile vu l'hétérogénéité des copropriétaires (âge, ressources, occupant ou bailleur...),

→ Complexité de mener des projets ambitieux vu le fonctionnement de la copropriété (1 AG/an, vote sans justifications...),

→ La rénovation énergétique, un projet à interfaces multiples nécessitant une maîtrise d'ouvrage compétente et disponible

<sup>1</sup>La Tribune 19/07/2012

<sup>2</sup> Benoit FAUCHARD La Tribune 19/08/2010

## Rénovation énergétique & Copropriétés: **QUELLES SOLUTIONS?**

**Les 2 méthodes** pour agir en faveur de la performance énergétique:

- Limiter les déperditions: l'enveloppe et la ventilation
- Optimiser la production: Les systèmes et l'énergie

**Les 3 modes d'actions:**

- Intervention ponctuelle (réparation embellissement)
- Plan pluriannuel de travaux
- Rénovation Globale

**Seule approche permettant de remplir les objectifs du Grenelle Environnement le mode d'action Rénovation Globale:**

- Permet une visibilité tangible sur la future consommation énergétique
- Inscrit durablement les économies d'énergie dans le patrimoine

# Rénovation énergétique & Copropriétés: **LE CPE, UNE SOLUTION REALISTE**



## **La signification:**

CPE = Contrat de Performance Energétique

## **Le concept:**

Rénovation énergétique globale par laquelle le client obtient, de l'entreprise réalisant les travaux et la maintenance des systèmes énergétiques, une **garantie** de réduction de ses consommations énergétiques réelles.

## **La démarche:**

Démarche Conception/Réalisation/Maintenance envisageant toutes les optimisations thermiques du bâtiment.

Démarche portée par groupement:

Entreprise générale (mandataire), Bureau d'étude thermique, Chauffagiste & Architecte.

## **L'innovation:**

Passage d'une obligation de moyen à une obligation de résultat d'améliorer la performance énergétique des bâtiments

**→ Les copropriétaires peuvent envisager ce projet  
comme un investissement doté d'une garantie.**

# 1er CPE en copropriété

# 1er CPE en copropriété LE SITE

Copropriété située à **Neuilly sur Marne**

Commune de Seine Saint Denis (14 km de Paris) de 33 000 habitants

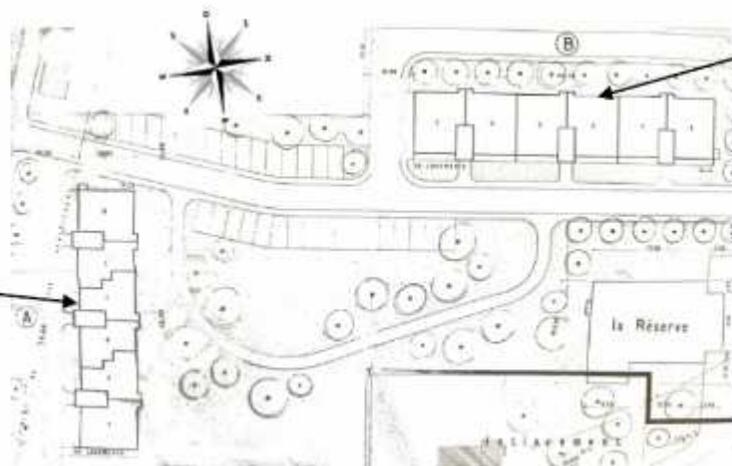


La copropriété est construite en **1964**.

Comportant **60 logements**, dont 20 T2 (de 45 m<sup>2</sup> en moyenne) et 40 T3 (de 60 m<sup>2</sup> environ), elle est composée de **2 bâtiments**.



Bâtiment A



Bâtiment B



# 1er CPE en copropriété LE PLAN DE TRAVAUX

Label **BBC**



Réfection de la toiture  
+ Isolation des combles

Isolation thermique  
plancher haut caves

Peinture

Isolation par  
l'extérieur

Robinetts  
thermostatiques

Brique  
te  
décorat  
ive

Double vitrage  
performant\*

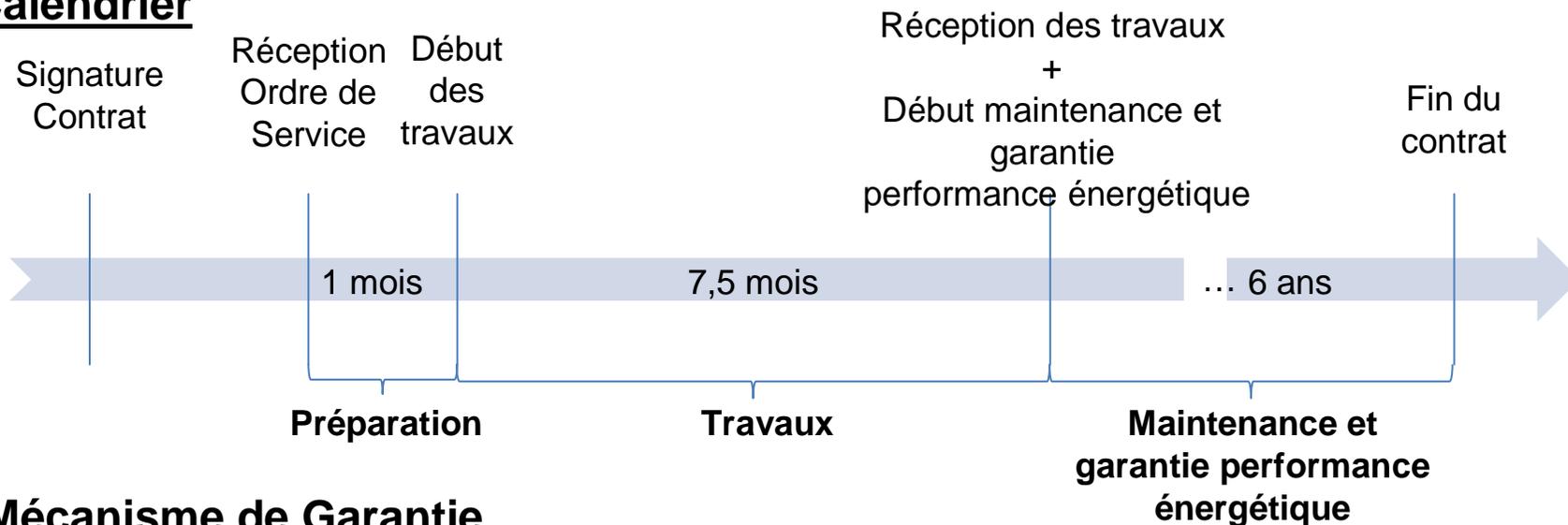
Pompes à débit  
variable



\*Les copropriétaires ayant déjà changé leurs fenêtres ne sont pas concernés par ce poste

# 1er CPE en copropriété LA MAINTENANCE & LA GARANTIE

## I. Le Calendrier



## II. Le Mécanisme de Garantie

Confrontation **annuelle & contradictoire** des consommations énergétiques **théoriques et réelles** liées au chauffage de la copropriété:

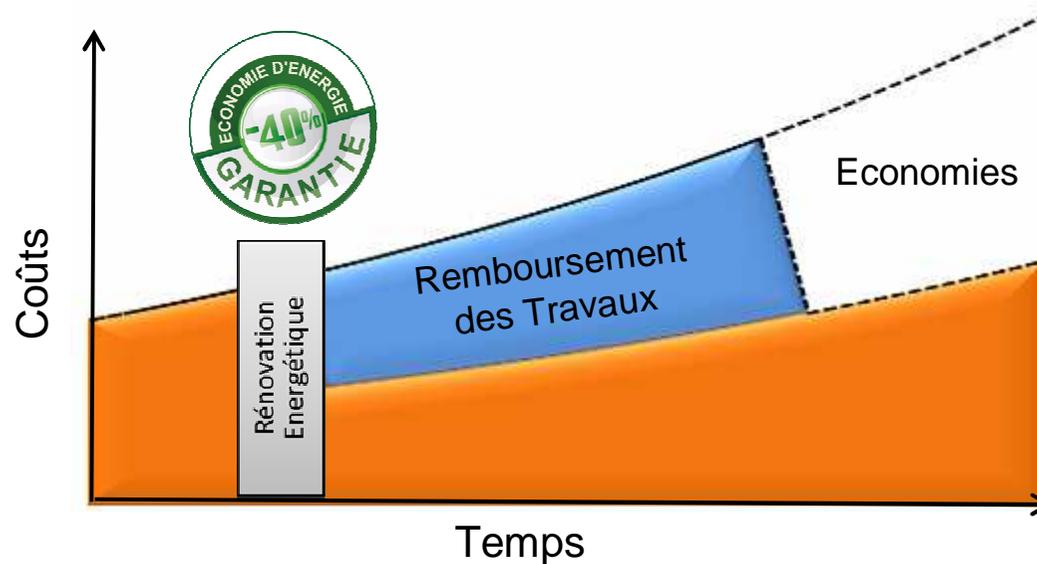
→ **Si surperformance** : 100% des économies supplémentaires récupérées par la copropriété.

→ **Si sous-performance** : 100% des surconsommations supplémentaires remboursées par le groupement.



# 1er CPE en copropriété LE FINANCEMENT

## I. Le Principe Général



### Outils du financement:

- Eco Prêts à Taux Zéro (PTZ)
- Fonds propres



## II. Les spécificités de ce projet

→ Un coût global par logement en moyenne de 13 600€ TTC\*

→ Un projet amorti pour tous les copropriétaires occupants en moins de 15 ans

\*modulé selon les tantièmes et les travaux déjà réalisées. 50% de cette somme est subventionné par l'ADEME & la Région Ile de France

# 1er CPE en copropriété

## LE BILAN

### Une réussite basée sur:

- un **dialogue riche et continu** entre le Conseil Syndical, le Syndic et le Groupement,
- un **programme global** comprenant la conception, les travaux et la maintenance débouchant sur:
  - **40 % d'économie d'énergie garantie,**
  - **Le Label BBC Effinergie Rénovation,**
  - **Les obligations Grenelle de l'Environnement remplies (Audit & Economies d'énergie),**
- un projet au financement optimisé, **voté à l'unanimité** de l'Assemblée Générale de copropriété.

### Un projet répliquable:

→ une **copropriété représentative de plus de la moitié des copropriétés** par son époque de construction et le nombre de logements,

→ un programme de **travaux** sur mesure, **ne nécessitant qu'une majorité atteignable** (Art 25. loi de 1965),

→ un projet **financier équilibré** par la combinaison des 40 % d'économies d'énergie garanties et par l'accès aux Eco Prêt à taux zéro. La part prise en charge par l'ADEME sur l'opération (50%) équivaut au **prix d'un ravalement classique**. Le bilan financier ne tient pas compte de la **valorisation attendue du patrimoine**.

## La démarche CPE en copropriété

## CPE: La copropriété adéquate

Les copropriétés:

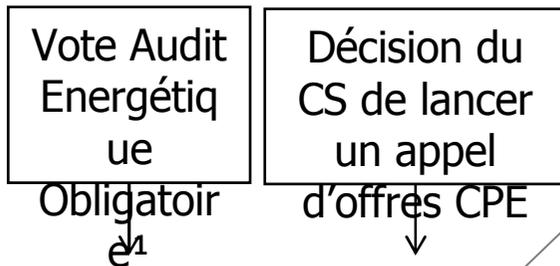
- construites entre 1945 et 1974 (50 logements minimum),
- dotées d'un chauffage collectif,
- avec un projet de travaux de rénovation (ravalement, chaudière, toiture...)

**→ Pour cette typologie de copropriété, la rénovation énergétique globale peut être envisagée sans investissement complémentaire et avec un TRI maîtrisé.**



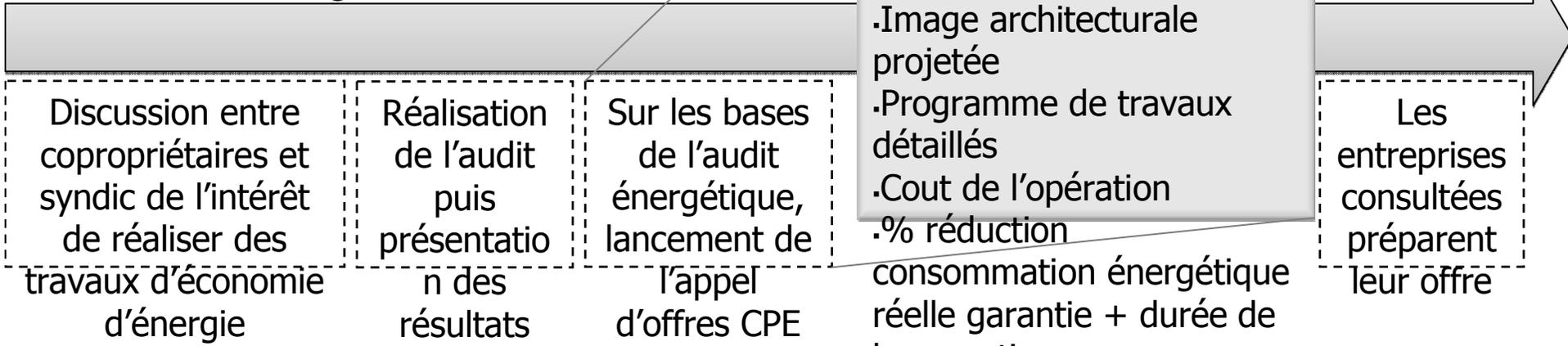
# CPE: La démarche « phase préparatoire »

A  
G  
1



**Appel d'Offres CPE**  
**Les 4 éléments fondamentaux** demandés aux entreprises:

- Image architecturale projetée
- Programme de travaux détaillés
- Cout de l'opération
- % réduction consommation énergétique réelle garantie + durée de la garantie



<sup>1</sup>décret N°2012-111 du 27 janvier 2012

# Zoom sur Le Montage de l'Offre

## 1. L'Etat des lieux

Modélisation des paramètres du bâtiment:

- Enveloppe
- Système



Analyse des facteurs:

- Météo
- Utilisation



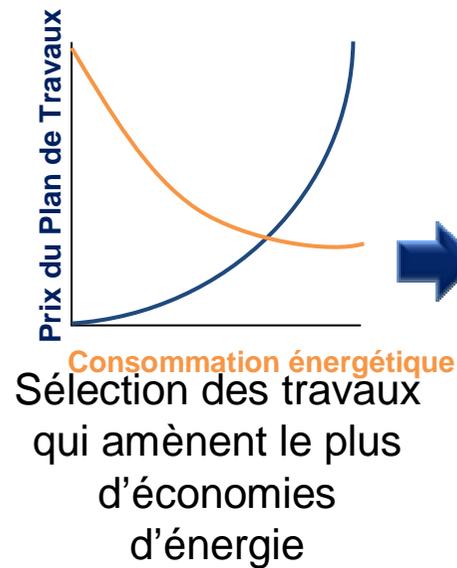
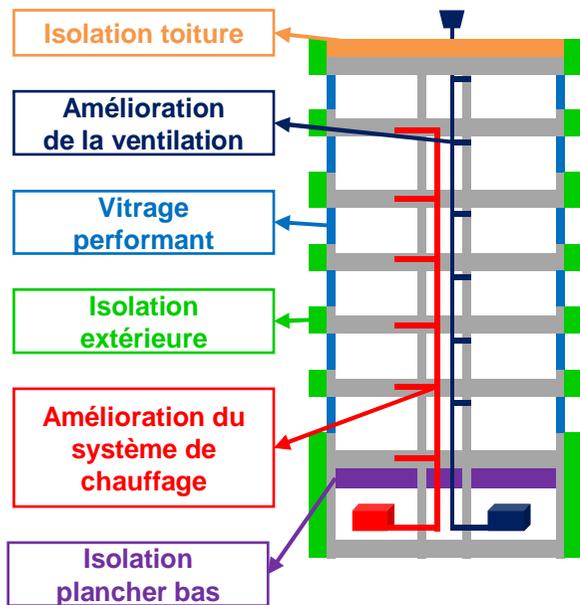
Simulation  
Thermique  
dynamique du  
bâtiment existant



Evaluation des  
consommations  
d'énergie actuelle

# Zoom sur Le Montage de l'Offre

## 2.La Conception



## L'Offre



Plan Optimal de travaux

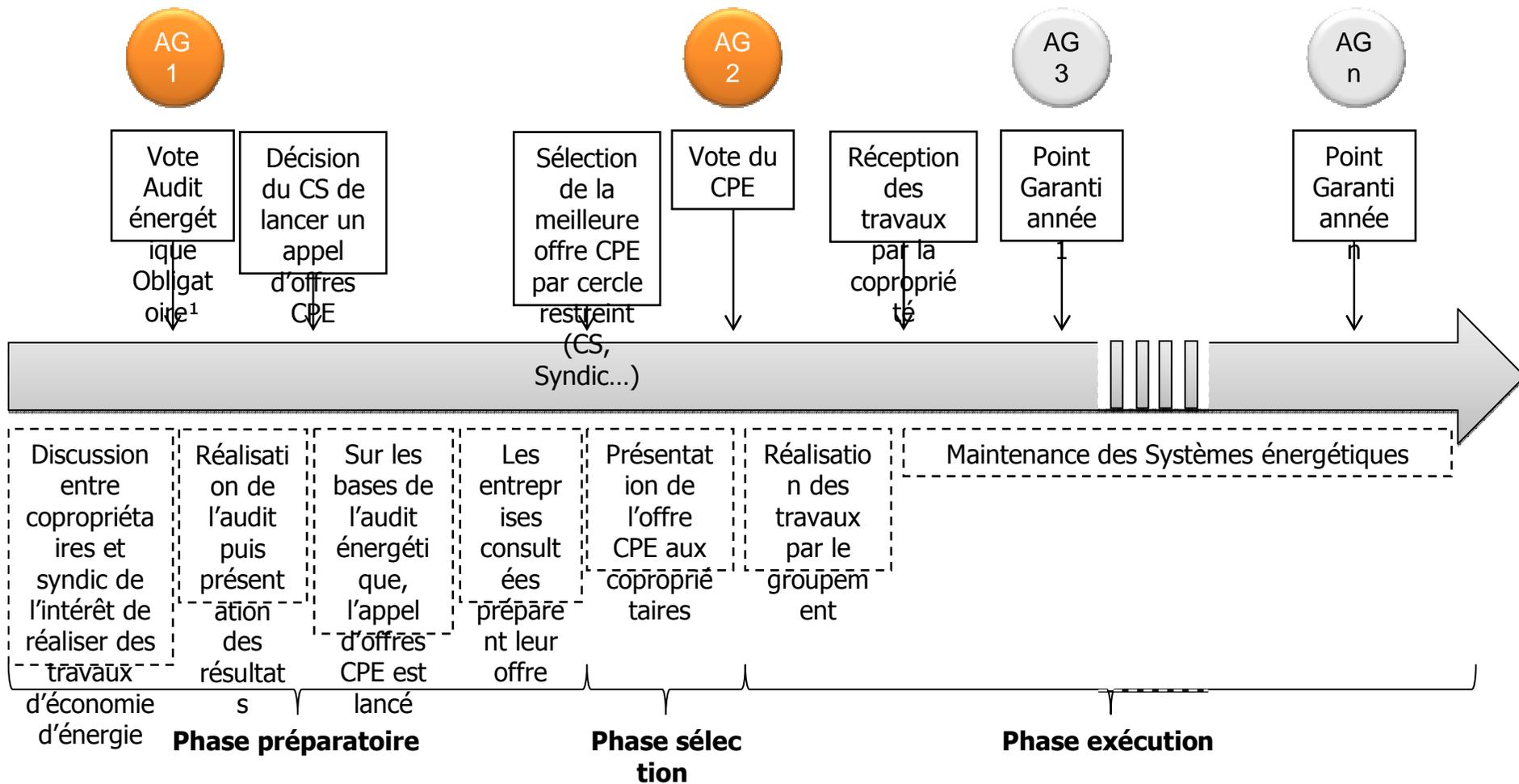
Isolation extérieure	XX €
Vitrage performant	XX €
Isol. plancher bas	XX €
...	...
<b>Total</b>	<b>XXX€</b>



Durée de la garantie: X ans

- ① Image architecturale projetée
- ② Programme de travaux détaillés
- ③ Cout de l'opération
- ④ % réduction consommation énergétique réelle  
garantie + durée garantie

# CPE: La démarche « globale »



<sup>1</sup>décret N°2012-111 du 27 janvier 2012



**Merci  
pour votre accueil!**



Représenté par  Bati-rénov