

Introduction au dispositif CPE en copropriété



Maison de
Départementale de
l'Habitat - Evry

Le 16 juin 2014

Présentation réalisée avec l'aide de
l'Agence Parisienne du Climat

Agence Locale de l'Énergie d'Évry Centre Essonne

Association loi 1901 - 1 boulevard de l'Écoute s'il Pleut - 91000 Evry - Tél. : 09 83 39 27 03 - @ : contact@ale-centre-essonne.fr - Siret: 751 534 199 00029

www.ale-centre-essonne.fr

UNE APPROCHE GLOBALE DE TRAVAUX POUR UNE RÉNOVATION EFFICACE

MOBILISATION AUTOUR D'UNE APPROCHE GLOBALE DE RÉNOVATION

- **Travaux effectués conjointement**

- Sur l'enveloppe (isolation, remplacement des fenêtres, etc.)
- Sur les systèmes (chauffage, ECS, ventilation, etc.)
- Sur le gros œuvre (réhabilitation des parties communes, ravalement de façade, sécurité incendie, ascenseur, caves, local vélo, etc.)

- **Eviter le coup par coup contre productif**

- Ex : changement des fenêtres par appartement et rééquilibrage difficile
- Ex : changement de chaudière avant isolation du bâti

- **Des gains importants**

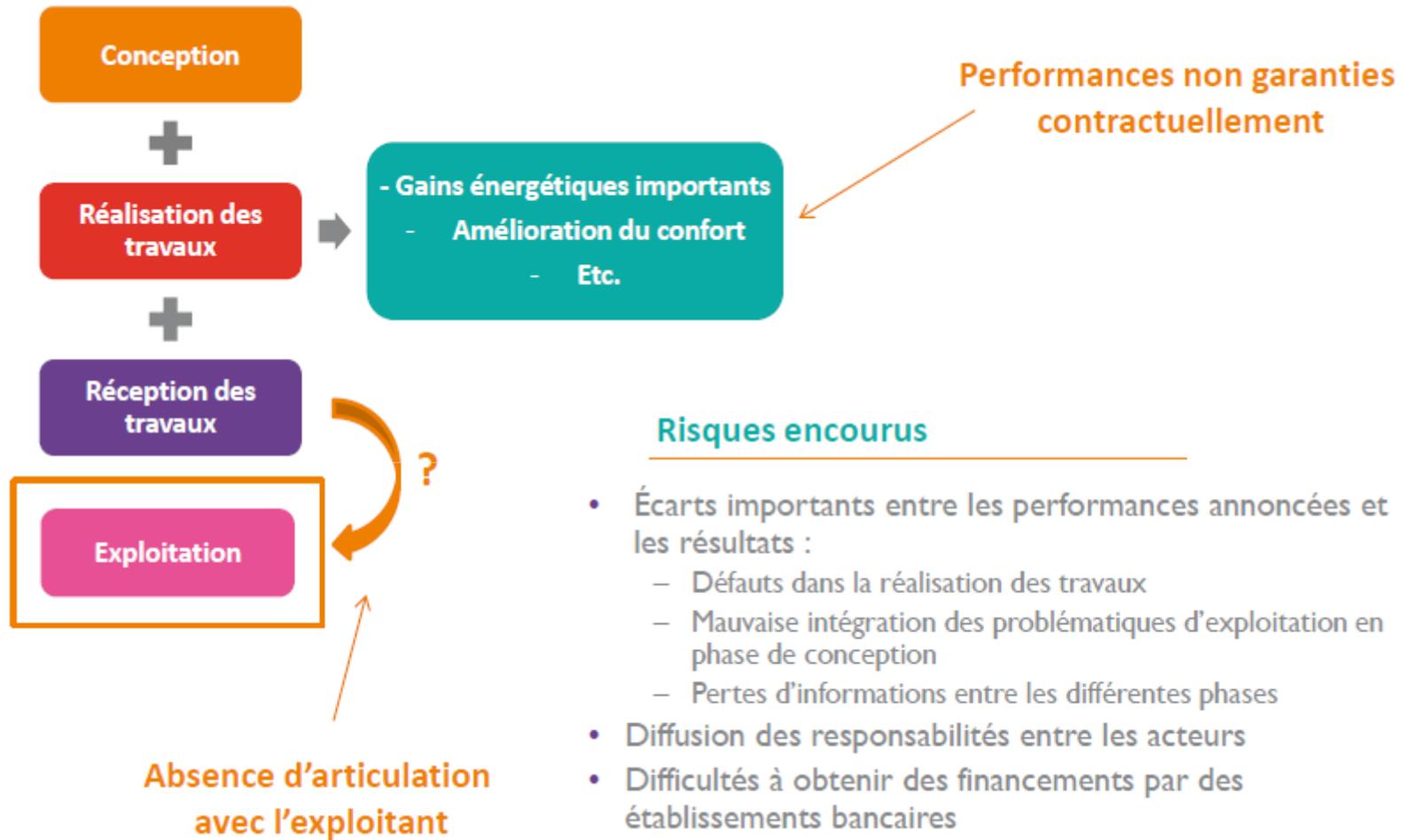
- Financiers (mise en compétition des entreprises, prix de gros, mutualisation des certains équipements, réduction des coûts annexes lors des travaux, baisse des charges)
- Temps de chantier
- Environnementaux

MOBILISATION AUTOUR D'UNE APPROCHE GLOBALE DE RÉNOVATION

- **Mais des risques et des craintes :**
 - Investissement important
 - Risques de non qualité et non tenue des performances attendues
 - D'où risque financier
 - Multiplicité des métiers et acteurs
 -

UNE GARANTIE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET UN TIERS FINANCEMENT

Approche classique



Vocabulaire

- **La garantie de performance énergétique (GPE)**
 - Engagement contractuel sur un niveau maximal de consommations énergétiques réelles et mesurables
 - Engagement dans le temps (10/15 ans) après travaux
- **Tiers financement**
 - Personne extérieure finançant les travaux
 - Va de pair avec GPE pour réduire les risques
 - Tiers financeur se rembourse sur les économies d'énergie et sur un loyer
- **Le contrat de performance énergétique (CPE)**
 - Contrat passé entre copropriété et entreprise
 - Avec garantie de performance énergétique
 - Avec ou sans tiers financement
- **Les fournisseurs de services énergétiques (FSE)**
 - Appelé aussi « ensemblier » - groupement d'entreprises
 - Propose des solutions « agrégées »
 - Conception – réalisation – exploitation / maintenance
 - Peut proposer de la GPE avec ou sans financement

MOBILISATION AUTOUR DE PROJETS AVEC CPE

- Définition :

- Engagement contractuel

- sur un niveau maximal de consommations énergétiques réelles et mesurables après travaux
 - dans le temps (10/15 ans)
 - comprenant exploitation / maintenance
 - passé avec une seule entreprise (fournisseur de service énergétique)

Protocole International de Mesure et Vérification de la Performance énergétique (IPMVP)



FOURNISSEUR DE SERVICES ÉNERGÉTIQUES

Conception

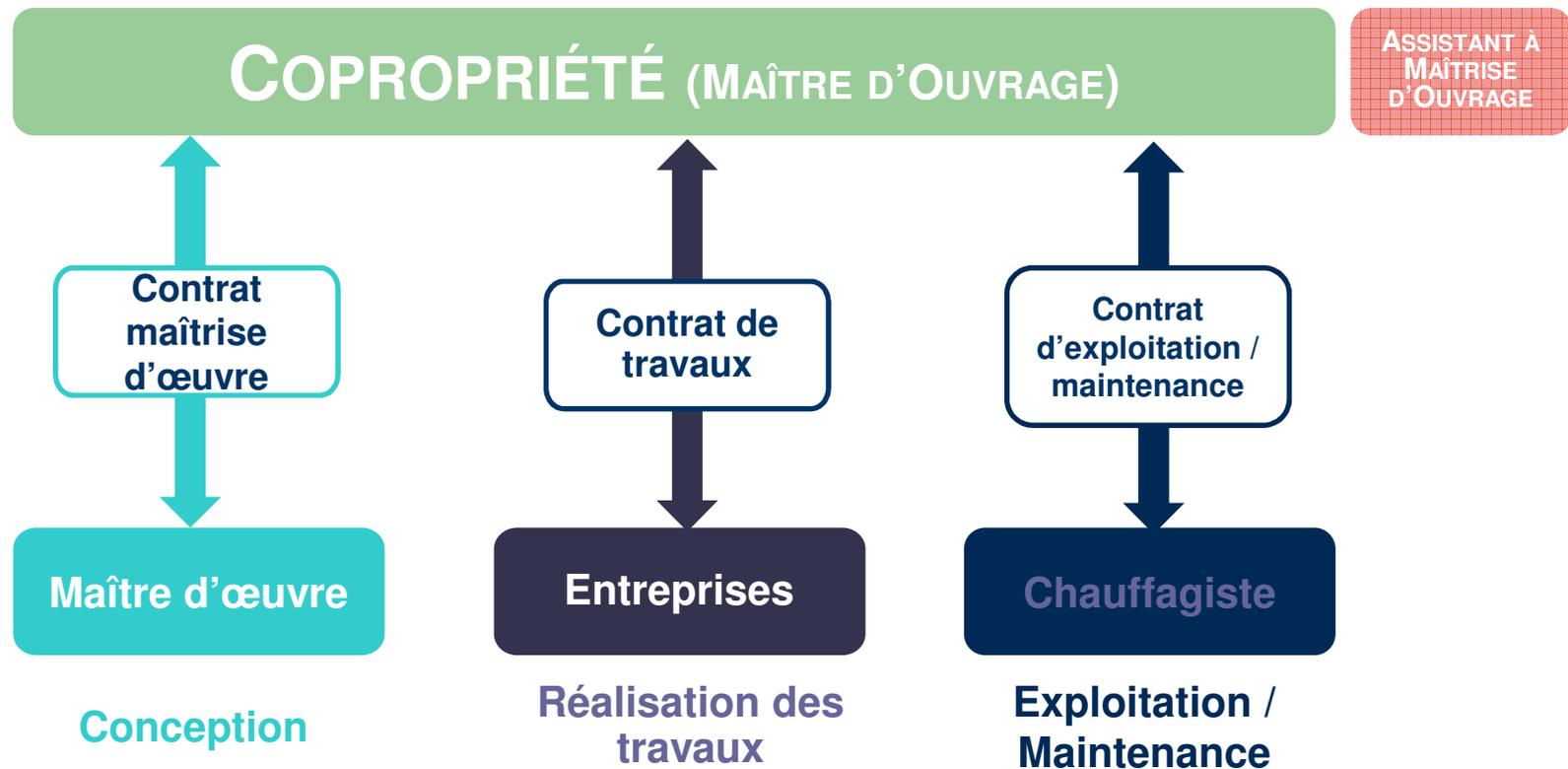


Réalisation des travaux

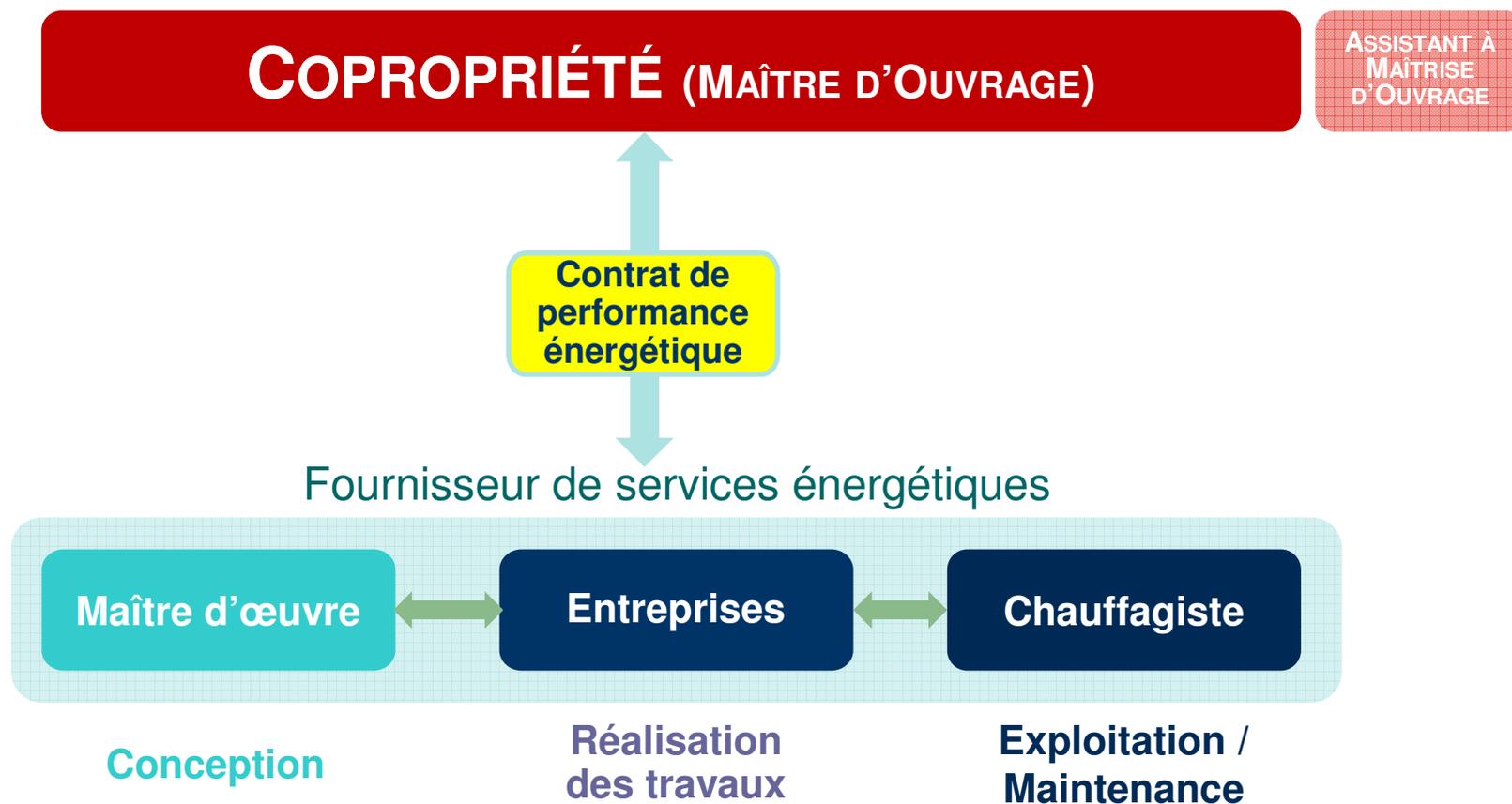


Exploitation / Maintenance

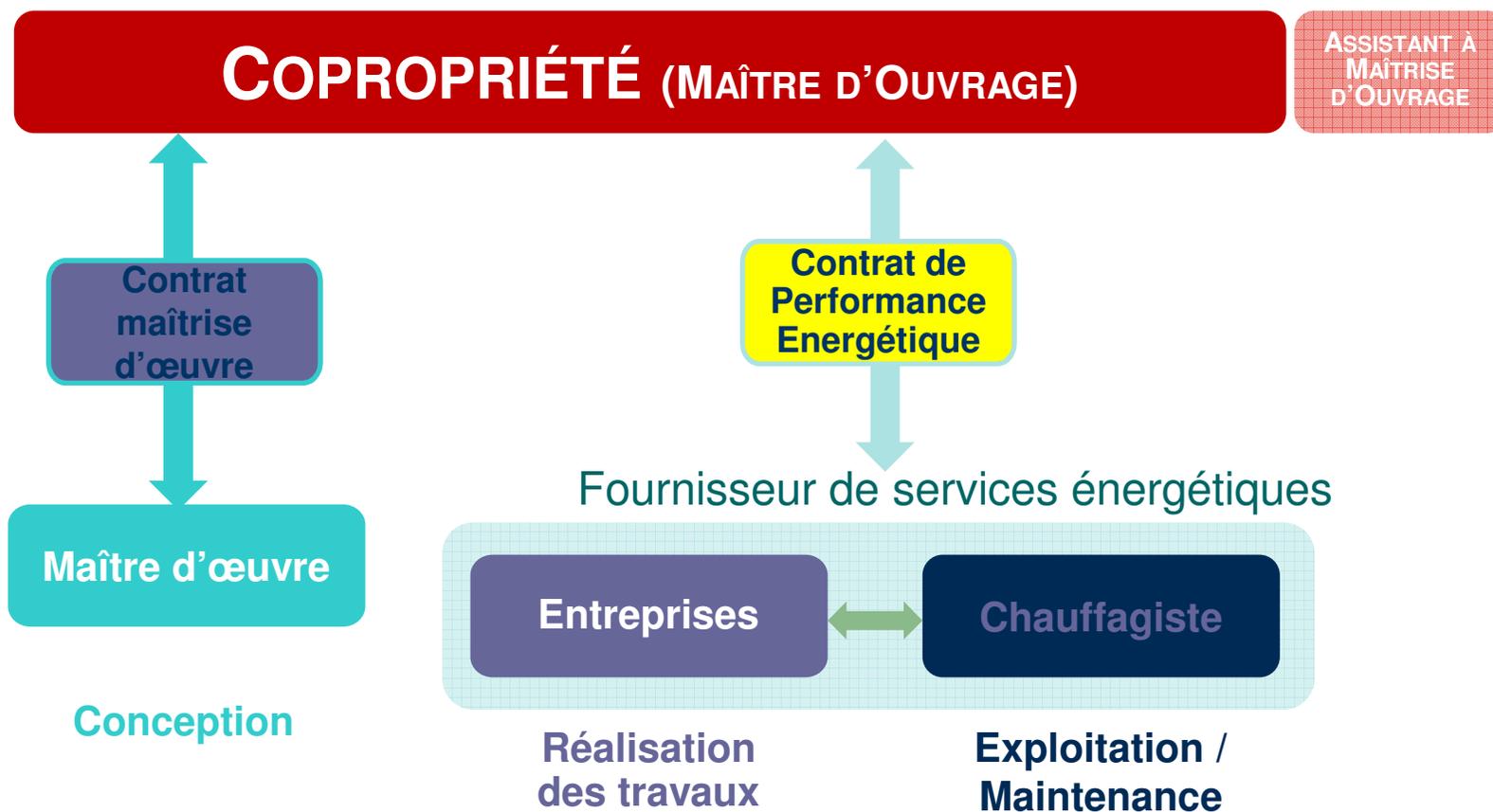
Acteurs d'un projet « classique »



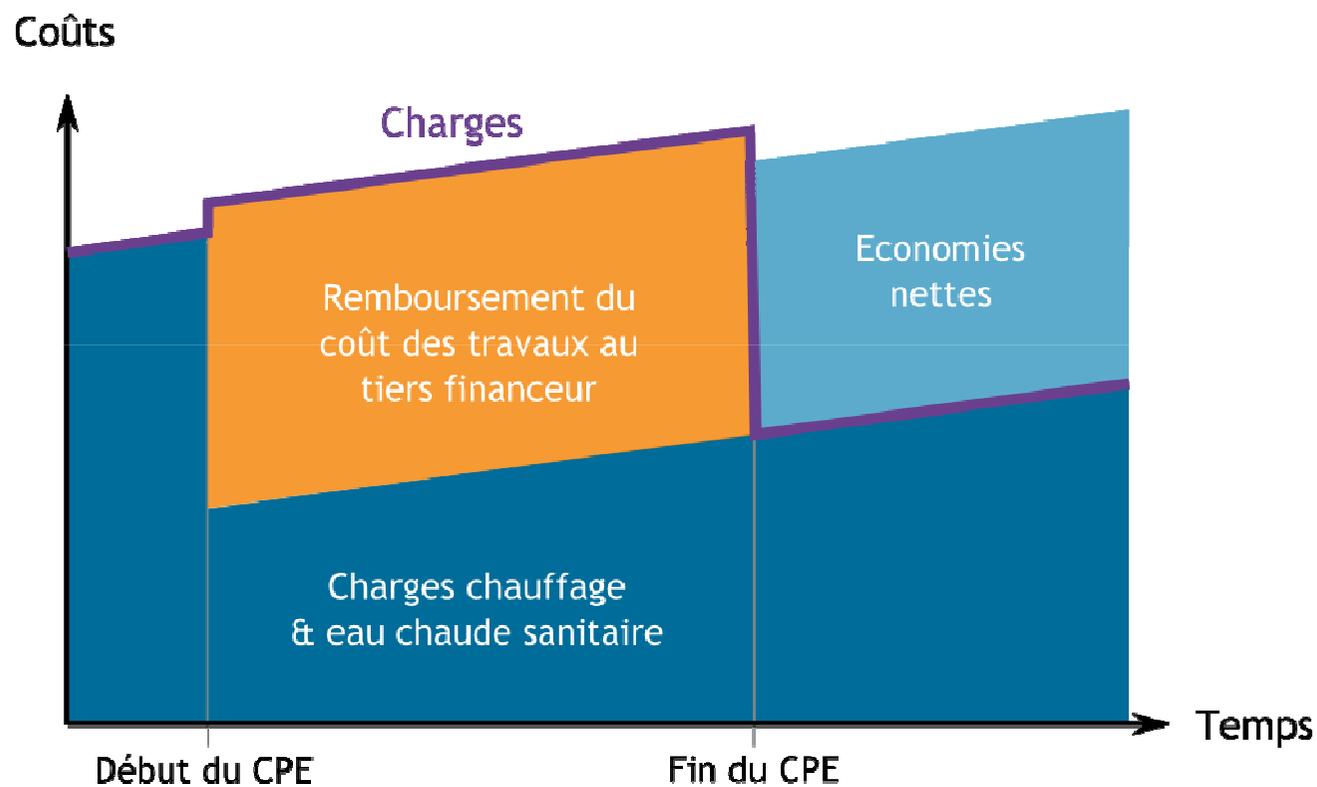
Contrat de performance énergétique – CAS N°1



Contrat de performance énergétique – CAS N°2



Option : Tiers financement

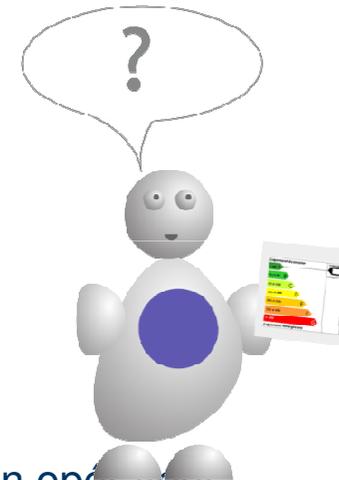


Evolution des charges des copropriétaires :
Le tiers financement permet d'étaler l'investissement dans le temps

UNE ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE POUR UN CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Principales difficultés pour la copropriété

- **Choix techniques et financiers délicats**
 - Potentiel de gains énergétiques
 - Choix architecturaux
 - Optimum technico-économique
- **Démarches complexes**
 - Mise en concurrence des entreprises
 - Montage financier
 - Passation de contrat
 - Suivi et réception des travaux
 - La copro peut se sentir en position de faibles devant un opérateur de grosse taille
- **Nombreux interlocuteurs**
 - Syndic
 - Fournisseurs de services énergétiques
 - Banques
 - Assurances



Solution : Assistance a maitrise d'ouvrage (AMO)

- **Intermédiaire entre la copropriété et les « Fournisseurs de Services Energétiques »**
- **Travail en étroite collaboration avec le conseil syndical et le syndic**
 - De nombreuses réunions d'information sont organisées
 - Définition des attentes de la copropriété
- **Aspects techniques, financiers et juridiques étudiés**
 - Triple compétence : technique, juridique et financière
- **Peut bénéficier d'une subvention (Ademe, Région) sous réserve du respect d'un Cahier des Charges**

- BE
- Architecte
- Cabinet avocat
- Expert financier
- Syndic

Missions de l'AMO

🌐 Définir les objectifs de la copropriété

- Étudier les caractéristiques techniques de la copropriété
 - Audit énergétique, visite sur site, rencontre avec le conseil syndical et le syndic
- Définir les attentes de la copropriété
 - Travaux envisagés et priorisation (architectural, sécurité, EnR, etc.)
 - Objectifs de performance (% de réduction, labellisation, etc.)
 - Financement envisagé et envisageable

L'AMO travaille en étroite collaboration avec le conseil syndical et le syndic

🌐 Consulter les fournisseurs de services énergétiques

- Mise en place de la consultation
 - Rédaction des différents éléments (contrat de consultation, programme performanciel, etc.)
- Choix des candidats
- Sélection des offres

De nombreuses réunions d'information sont organisées

🌐 Présentation de l'offre retenue en AG

🌐 Accompagnement à la signature du CPE

Aspects techniques, financiers et juridiques étudiés

Missions de l'AMO

Début mission AMO



Fin mission AMO