

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**

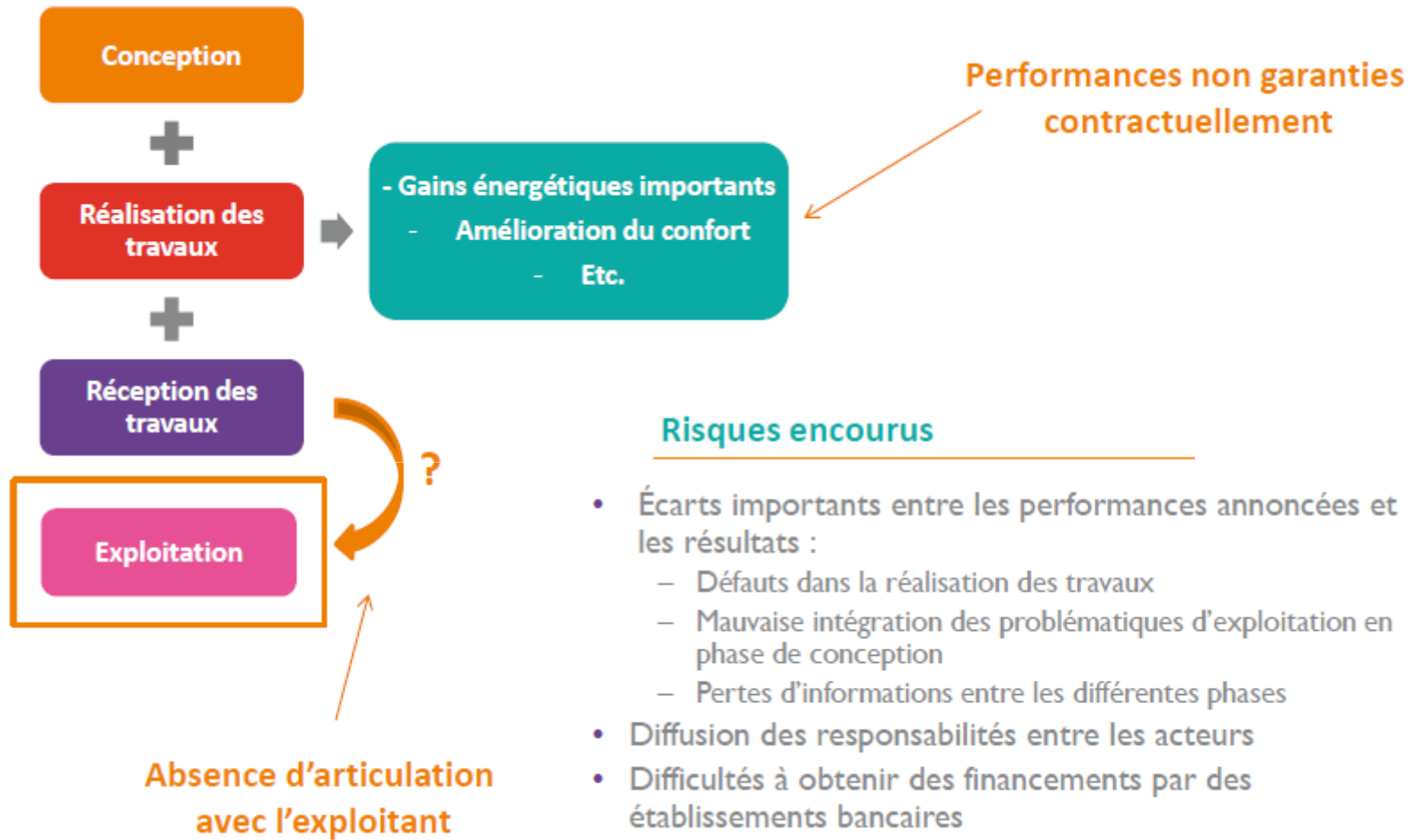
- Financiers (mise en compétition des entreprises, prix de gros, mutualisation des certains équipements, réduction des coûts annexes lors des travaux, baisse des charges)
- Temps de chantier
- Environnementaux

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

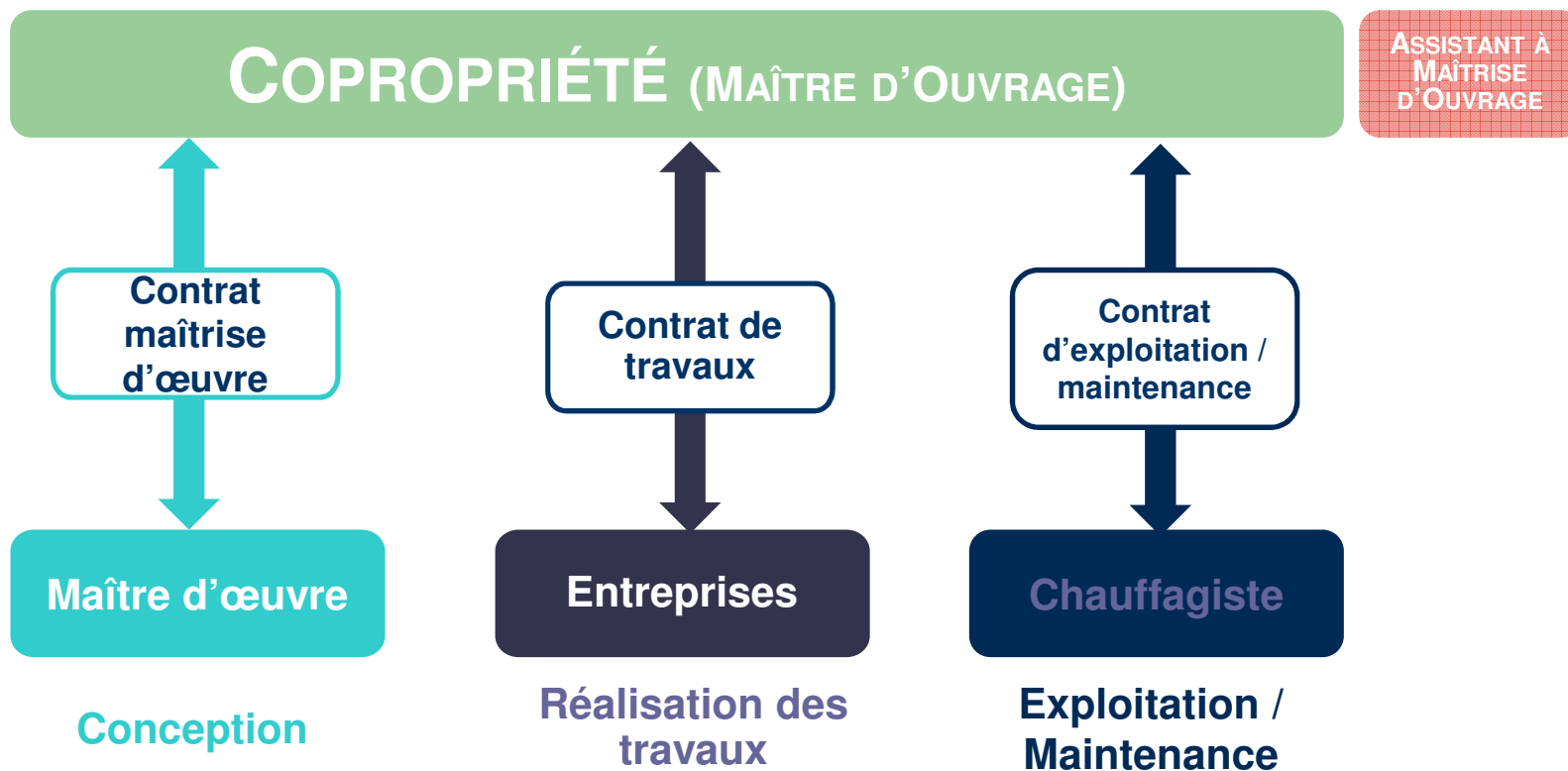


Réalisation des travaux

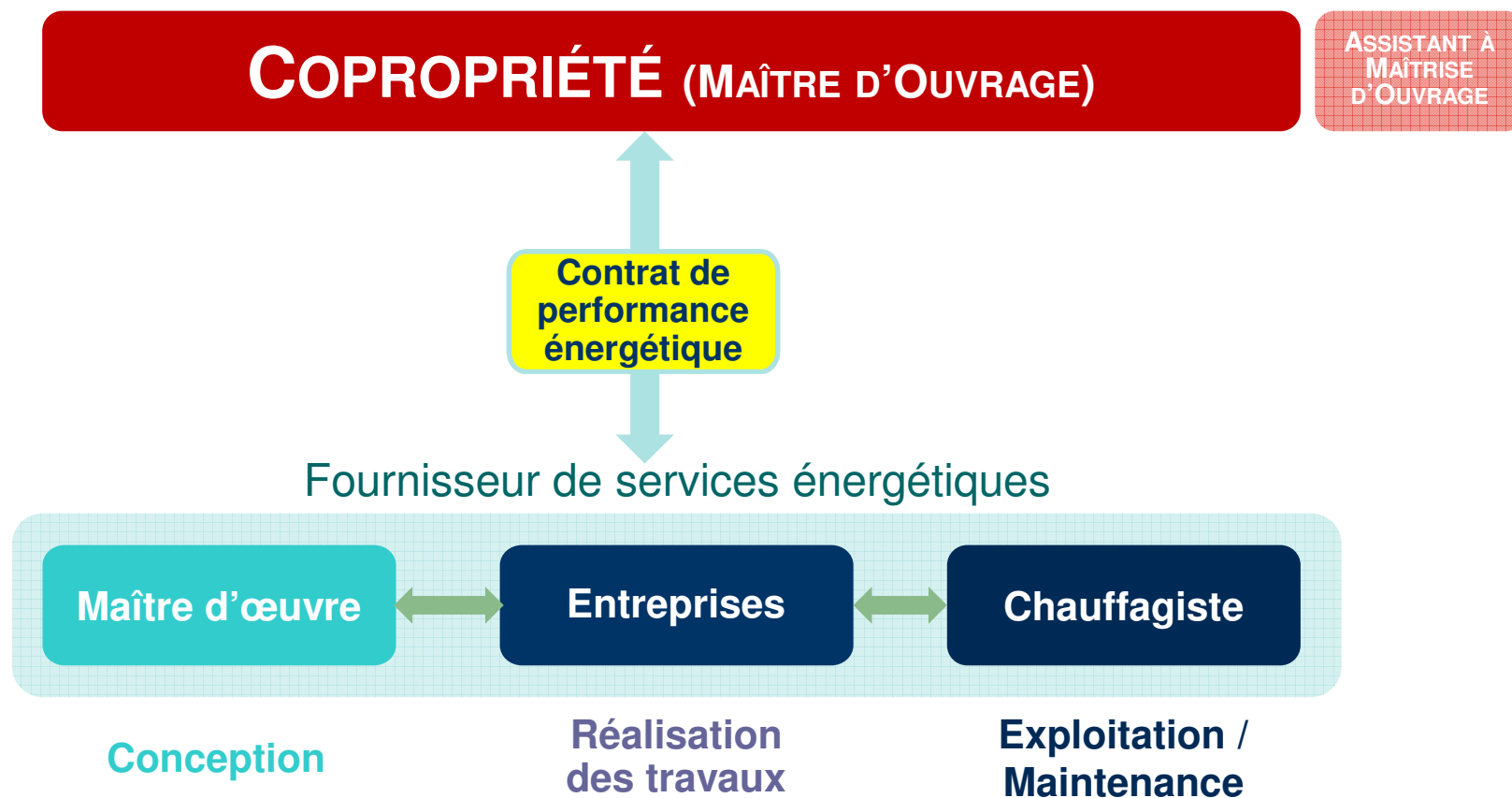


Exploitation / Maintenance

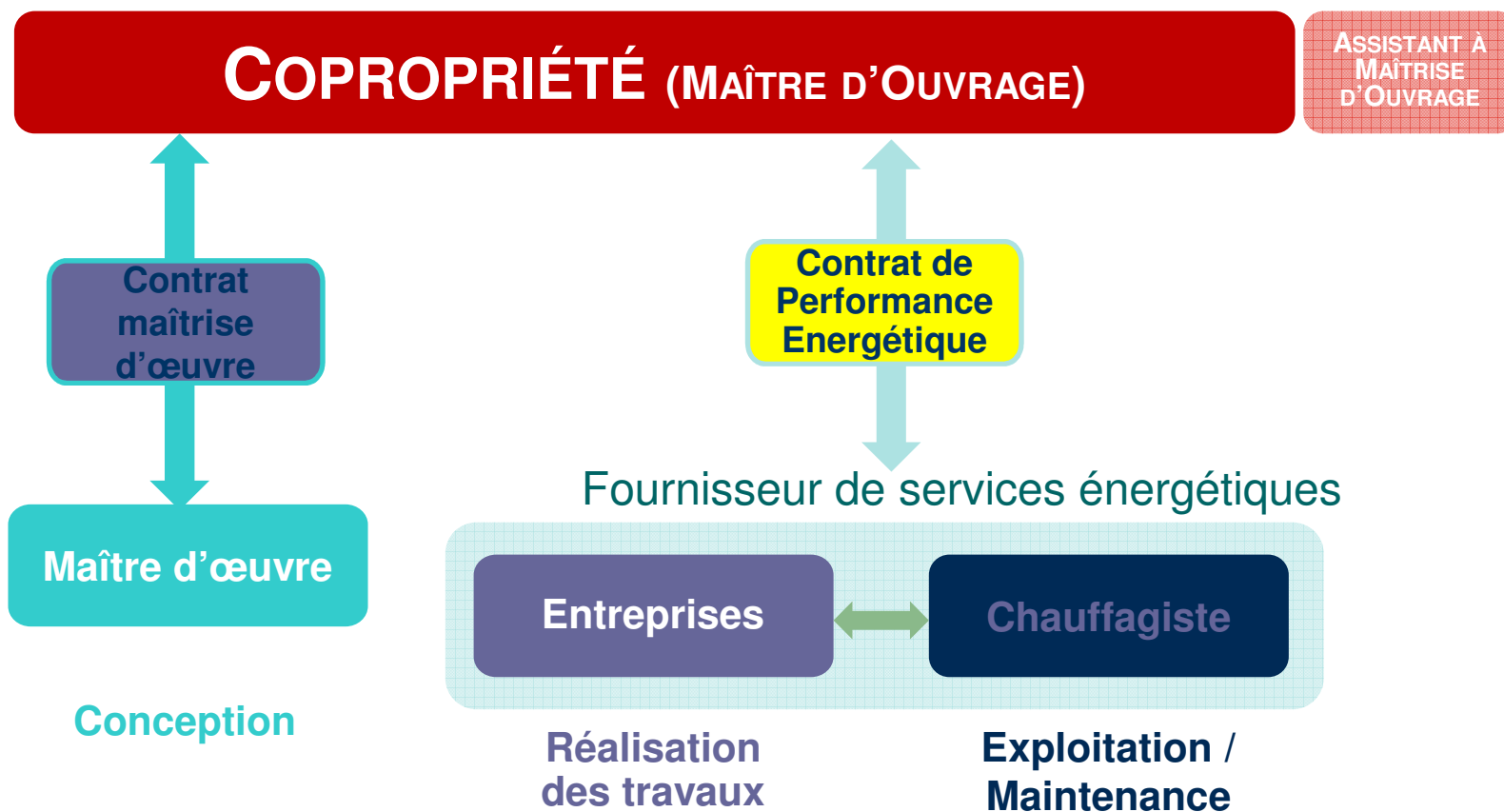
Acteurs d'un projet « classique »



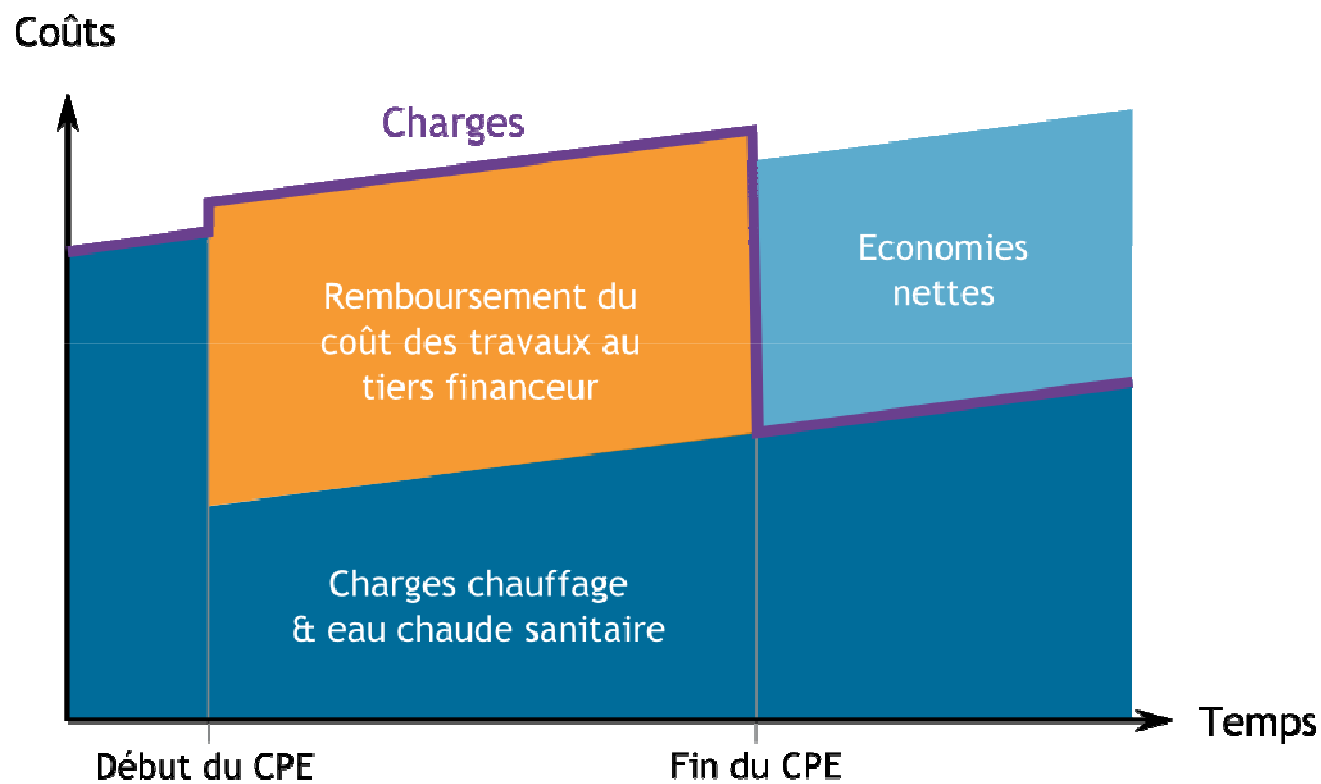
Contrat de performance énergétique – CAS N°1



Contrat de performance énergétique – CAS N°2



Option : Tiers financement

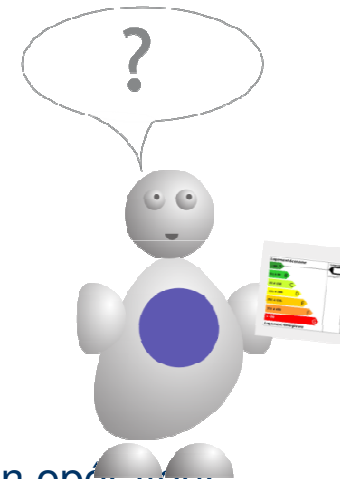


Evolution des charges des copropriétaires :
Le tiers financement permet d'étaler l'investissement dans le temps

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
- **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
- **Présentation de l'offre retenue en AG**
- **Accompagnement à la signature du CPE**

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

De nombreuses réunions d'information sont organisées

Aspects techniques, financiers et juridiques étudiés

Missions de l'AMO

Début mission AMO



Fin mission AMO