

PRÉB4T

PLATEFORME DE RECHERCHE
ET D'EXPERIMENTATION
SUR L'ENERGIE DANS LE BÂTIMENT

Amélioration énergétique en copropriétés

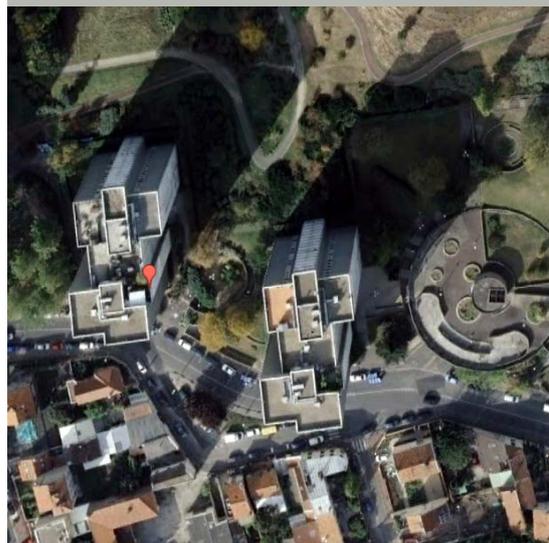
PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie



Bagnolet
Contrat de performance
énergétique

Contrat de performance énergétique élargi

Localisation

33-45 rue de la Capsulerie
93170 Bagnolet

Équipe

ARC : Renaud Dhont
01 40 30 42 82
Ingénierie: Eden
Conseil syndical



Contexte

La copropriété

La copropriété est composée de deux bâtiments de dix-sept et dix-neuf étages, identiques dans leur structure, pour un nombre total de deux cent quatre-vingt-et-un lots. Les bâtiments ont été construits en 1973, pour une surface habitable évaluée de 17 762 m².

Focus sur...

Partage des économies : si les économies obtenues grâce au contrat de performance énergétique sont excédentaires, 80 % de l'excédent revient à la copropriété, 20 % au prestataire. Si les économies ne sont pas atteintes, le prestataire verse au client une rémunération égale à différence entre les économies garanties et les économies effectives (le partage des économies est pris en compte au-delà d'un seuil de neutralisation de +/- 5 % des économies garanties).

Objectif

Le but du contrat de performance énergétique est une amélioration permanente de l'efficacité énergétique globale de la copropriété, par l'optimisation des performances grâce à un suivi et une conduite constante du fonctionnement des équipements et de leur environnement dans le cadre d'un contrat de service, à travers des économies d'énergies garanties dans la durée et l'obtention d'un niveau de services défini en accord avec le client. Le contrat global inclut les prestations de conception, de travaux, d'exploitation-maintenance et la prise en charge de certains risques liés à ces prestations par le mandataire du marché. Le contrat garantit contractuellement les économies d'énergie, mesurées et évaluées par rapport à une situation de référence détaillant l'ensemble des hypothèses thermiques à utiliser pour mettre au point un modèle de simulations.

Démarche

Le contrat de performance énergétique, qui engage le prestataire, exige des conditions précises de taille, de potentialité des travaux, de consommations... et de « professionnalisation » du syndicat de copropriété en tant que maître d'ouvrage, ou au moins d'une assistance qui l'encadre soigneusement.

Un audit a permis d'élaborer une proposition d'amélioration globale des performances des installations de chauffage, de l'efficacité énergétique des bâtiments et le lancement d'une consultation sur la base d'un cahier des charges détaillé.

La démarche comporte trois étapes :

- étude de tous les éléments qui influencent la consommation énergétique du bâtiment (isolation enveloppe, fenêtre, système de chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire...) pour définir le programme de travaux optimal en matière d'économies d'énergie ainsi qu'un plan de financement (subventions, éco prêts à taux zéro, prêts collectif. ..) ;
- réalisation du programme de travaux optimal ;
- garantie contractuelle de la réduction des consommations énergétiques annoncée par l'audit, pendant la maintenance du système de chauffage.

Trois scénarios ont été proposés par le groupement d'entreprises ayant répondu à la consultation :

- Changement des chaudières, pour un coût par logement de 549 € (retour sur investissement : 7 ans, consommation énergétique ramenée à 218 kWh PCS-EP/m² de surface habitable) ;
- Changement des chaudières + remplacement des menuiseries + peinture isolante des trumeaux, pour un coût par logement de 9 400 € (retour sur investissement : 25 ans, consommation énergétique ramenée à 180 kWh PCS-EP/m² de surface habitable) ;
- Changement des chaudières + remplacement des menuiseries + peinture isolante des trumeaux + robinet thermostatique + VMC hygroréglable + isolation des planchers bas + traitement de façade, pour un coût par logement de 15 217 € (retour sur investissement : 25 ans, consommation énergétique ramenée à 130,9 kWh PCS-EP/m² de surface habitable).

Résultats

Selon le scénario adopté, la consommation énergétique des deux bâtiments devait être réduite de 13 % (1^{er} scénario) à 48 % (3^e scénario). La réussite du projet reposait sur une préparation très en amont du dossier par le conseil syndical, son syndic et l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Les tâches à réaliser sont nombreuses :

- mise à jour de tous les plans, réseaux y compris ;
- étude fine des consommations énergétiques ;
- réalisation d'un audit technique global des parties communes ;
- concertation de l'ensemble des copropriétaires sur leurs attentes et volonté sur l'avenir de la copropriété ;
- formalisation et validation des attentes aux regards des contraintes financières des copropriétaires.

Quand bien même les objectifs essentiels sont des objectifs techniques et thermiques, les aspects architecturaux ne sont pas à négliger : c'est eux qui ont déterminé le conseil syndical à déclinier l'offre, qui par ailleurs ne lui paraissait pas suffisamment fondée.

Le contrat de performance énergétique demande un investissement important de toutes les parties prenantes, et se bâtit sur des hypothèses qui, pour le moment, ne sont pas totalement vérifiables. Les tâtonnements d'un début sont toutefois très instructifs : c'est très en amont de la décision que l'affaire se joue, par un travail intense de la copropriété, et par un cadrage méticuleux de la maîtrise d'œuvre (quid du financement, des simulations, des garanties, et même de l'avenir des coûts de l'énergie ?).

