



# Les contrats de performances énergétiques en copropriété

---

Retours d'expériences et perspectives

# L'exemple de la Capsulerie

---

- La copropriété :
  - 2 tours de 18 étages des années 60.
  - Des copropriétaires modestes
  - Un conseil syndical moteur souhaitant anticiper ses travaux.
  
- Objectif de la recherche-action:
  - Mettre en place un programme de travaux (bâti et systèmes) avec garantie de résultat énergétique (GRE) sur les consommations chauffage et l'ECS.

# Méthodologie de la recherche action

---

- ❑ Réalisation d'un audit énergétique instrumenté visant à réduire les marges d'erreurs relatives à :
  - La production d'ECS (32% des consommations).
  - Le renouvellement de l'air.
  - Donner les hypothèses de bases aux équipes consultées.
- ❑ Lancement d'un appel d'offre auprès de groupements.

# Résultats de l'appel d'offres

---

- ❑ Une seule réponse obtenue : appel d'offres infructueux.
- ❑ Le conseil syndical n'a pas été convaincu par l'offre et est resté défiant vis à-vis du groupement :
  - Simulation thermiques complexes
  - En cas de non atteintes des objectifs, le groupement rembourse la différence pendant 4 ans : le risque lié à la garantie est très faible
  - Les propositions techniques étaient trop succinctes pour être crédibles.
  - Pas de solutions de financement

# Enseignements

---

- ❑ La garantie de performance ne suffit pas à donner confiance aux copropriétaires.
- ❑ Le réponse reçue n'a pas créé de dynamique autour d'un projet de travaux.
- ❑ Un accompagnement est donc indispensable pour initier et faire perdurer une dynamique.

# Quel accompagnement en amont de l'appel d'offres?

---

- L'accompagnement stratégique et pédagogique (ARC, ALEC, EIE, etc.):
  - Mise à niveau de la copropriété (BIC)
  - Explication de la démarche et de l'audit global partagé
  - Aide à la planification et à la répartition des tâches
  - Assistance à la concertation lors de la phase d'audit

# L'accompagnement en amont de l'appel d'offres

---

- L'accompagnement technique et financier:
  - Réalisation d'un audit global partagé : compétences thermiques, architecturales et financières.
  - Réalisation d'un dossier de consultation CPE basé sur les résultats de la concertation :
    - Définition des objectifs : techniques, financiers et énergétiques
    - Définition d'une démarche « qualité » en phase travaux
    - Définition du protocole de M&V

# Accompagnement après réception des offres

---

- L'accompagnement technique :
  - Vérifications et analyses des réponses
  - Recadrage du projet de CPE avec les groupements
  
- L'accompagnement financier :
  - Montage du plan de financement
  
- L'accompagnement stratégique et pédagogique :
  - Préparation de l'assemblée générale

# Accompagnement après le vote du CPE

---

- L'accompagnement technique :
  - Suivi et contrôle de la démarche « qualité » de la phase travaux
  - Suivi et contrôle du protocole de M&V
  
- L'accompagnement stratégique :
  - Assistance à la gestion des relations avec les occupants en phase de chantier
  - Suivi des résultats énergétiques

# Les outils utiles

---

- ❑ Le site [www.coprojet.com](http://www.coprojet.com) donne tous les outils pour mener un projet de rénovation.
- ❑ Le site [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org) donne les informations techniques et juridiques nécessaires et toute une partie sur la mobilisation des copropriétés.
- ❑ Le BIC (Bilan Initial de Copropriété) : plus de 300 copropriétés l'ont fait avec l'ARC
- ❑ Le cahier des charges de l'audit global partagé : 23 en cours avec l'ARC et EIE/ALEC partenaires
- ❑ La charte de la GPEI : Rapport Huet-Jouvent
- ❑ Le cahier des charges de l'AMO CPE (ARC – Alec Plaine Commune)
- ❑ Recherche-action PUCA : projet compact : consolidation des outils de mise en place de plans de travaux en copropriété.