



CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE COPROPRIÉTÉ LES BALMES À MIRIBEL (01)

FICHE BÂTIMENT DURABLE

Un **contrat de performance énergétique (CPE)** garantit des résultats en matière de réduction des consommations, lors de la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Ce dispositif encore rare dans le secteur des copropriétés, en particulier privées, a été retenu en 2016 pour la rénovation de la résidence « Des Balmes », dans l'Ain, à Miribel.



CONTEXTE

> Le territoire

La ville de Miribel est située au sud-ouest du département de l'Ain, entre le plateau de la Dombes et le Rhône. Proche du centre de Lyon (une quinzaine de kilomètres), elle ne fait malgré tout pas partie de la Métropole.

Son climat est plutôt continental, avec des étés chauds et des hivers souvent rigoureux.

La résidence des Balmes a été construite en 1966.

PRÉSENTATION DE L'EXPÉRIENCE

> Objectif

Un **audit énergétique**, réalisé par Eco4home, et les informations et encouragements apportés par l'ALEC 01, ont amené le syndicat de copropriétaires de la résidence des Balmes à envisager une rénovation énergétique importante de ses bâtiments, construits au milieu des années 60. En 2017, il a confié à un groupement d'entreprises locales conduit par Operene la mise en oeuvre d'un CPE « Conception, réalisation, exploitation, maintenance » qui s'engage collectivement sur une **garantie de résultats** pour une durée de **8 ans**, correspondant à une **diminution annuelle de 48 % des consommations d'énergie** pour le chauffage, au niveau BBC Rénovation. Les travaux doivent permettre de passer d'une consommation énergétique de 207 kWh / m² / an à une **consommation de 108 kWh / m² / an**, ou encore de 248 kWh / DJU à 124 kWh / DJU¹.

LE PROJET EN BREF

> **Objectif de performance énergétique**
Consommation d'énergie :- 48 %

> **Durée**
8 ans

> **Investissement**
953 k€ TTC (19 k€ TTC par logement)

> **Coût moyen par logement**
4,2 k€

> **Type de CPE**
Conception-réalisation-exploitation-maintenance (CREM)

> **Maître d'oeuvre**
CS Partenaire, Eco4home, Bemotech, SEBAT EnR, SLET

> **Coordination du groupement d'entreprises**
Operene

> **Type de bâtiments :**
3 bâtiments pour une surface totale de 3 500 m² (50 logements) construits en 1966 (murs non isolés). Chaufferie rénovée en 2014 (gaz naturel collectif)

¹ Résultat pondéré en fonction des conditions climatiques.

> Mise en œuvre

En amont des travaux, CS Partenaire a assuré l'accompagnement social et financier des copropriétaires jusqu'au vote en assemblée générale du CPE en juin 2016. Ce dispositif a été déterminant pour l'aboutissement du projet : le CPE a été voté à l'unanimité.

L'opération bénéficie des aides de l'ADEME.

La copropriété a été accompagnée par plusieurs prestataires selon les domaines d'expertise : Eco4home (accompagnement technique et suivi de travaux), Bemotech (économie), SEBAT EnR (fluides), CS Partenaire (accompagnement social et financier des copropriétaires jusqu'au vote du CPE). La SLET assure l'exploitation des installations.

Des réunions collectives ont été animées sur les enjeux des usages et des énergies. Les copropriétaires sont informés régulièrement par Operene et mensuellement par le conseil syndical pendant les travaux.

Les travaux d'efficacité énergétique mis en œuvre sont les suivants :

- l'**isolation thermique par l'extérieur des murs**, isolation thermique **des toitures terrasses et des planchers bas** ;
- le **remplacement des menuiseries** pour tous les vitrages de plus de 10 ans **et pose de volets roulants** ;
- l'**optimisation des systèmes de chauffage** et de production d'eau chaude sanitaire (désembouage et mise en place d'un pot à boues, équilibrage, reprise du calorifugeage, pose d'un adoucisseur d'eau, pose de vannes thermostatiques)
- l'**installation d'une ventilation basse pression** (collective hygro B) ;
- la **rénovation de l'éclairage** extérieur et intérieur des parties communes. Le contrat comprend la conduite et la maintenance (P2).

Les travaux comprennent en outre le remplacement des garde-corps.

> Respect des objectifs du CPE et vérification

Les objectifs d'économies d'énergie sont garantis à hauteur de 48 % (+/- 4 %) et font l'objet de pénalités pour l'opérateur s'ils ne sont pas atteints. La garantie couvre 100 % des surconsommations. En cas de surperformance, l'exploitant conserve 30 % des économies réalisées.

Le facteur de correction des calculs est le paramètre «DJU»¹. L'effet de l'ensoleillement sur les résultats est observé dans le cadre de la prestation, mais n'est pas inclus dans le contrat.

> Aides financières pour la réalisation des travaux

La quote-part des copropriétaires, dans un premier temps, était estimée entre **6 000 et 14 000 €**²

pour un logement de type T4 dans le bâtiment A (quote-part moyenne par appartement de 12 500 €, et 6 800 € pour les ménages modestes éligibles aux aides de l'Anah, après déductions des aides collectives et du CITE).

Au final, les travaux se montent à **19 000 € TTC/ logement** (tout compris : travaux, assurances, management énergétique). Les copropriétaires ont bénéficié d'aides collectives et individuelles :

- une aide de la Région (3 400 €/ logement) ;
- les certificats d'économie d'énergie³ (CEE, 1 400 € par logement).
- le coût moyen par logement, déduction faite de ces aides est donc de 14 200 € TTC/ logement, dont les copropriétaires ont pu encore déduire individuellement :
 - > le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) et l'avantage de l'éco-prêt à taux zéro ;
 - > pour certains propriétaires aux revenus modestes, l'aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

¹ Degré jour unifié : différence entre la température extérieure et une température de référence. Permet une estimation des consommations d'énergie thermique nécessaires au confort d'usage d'un bâtiment selon les conditions météo.

² Dans cette première estimation, la pose de double-vitrages, de volets roulants et de nouveaux garde-corps n'étaient pas comprise. Ces travaux ont été votés lors d'une seconde AG.

³ Dispositif reposant sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les Pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie (électricité, gaz, chaleur et froid, fioul domestique...) qui sont incités à promouvoir activement l'efficacité énergétique auprès de leurs clients et des autres consommateurs d'énergie (ménages, collectivités territoriales ou professionnels).

PRINCIPALES ÉTAPES

> Fin 2015 *Étude*
Audit, devis CPE

> juin 2016
Vote du CPE en AG

> Juin 2017 *Contractualisation*
Signature du CPE

> Octobre 2017 *Travaux*
Phase de travaux

> Novembre 2018 *Travaux*
Fin des travaux - livraison de la copropriété rénovée

Un point d'étape à mi 2018

> Résultats

L'**accompagnement des copropriétaires** a permis un vote unanime en AG. Le chantier a bénéficié d'un **suivi de travaux** efficace de la part de Eco4Home, qui s'est bien impliqué dans le projet. L'existence d'un interlocuteur investi dans le projet au **conseil syndical** a été essentiel pour faire le lien entre les copropriétaires et le groupement d'entreprises.

Après travaux, les logements des Balmes sont passés de la classe D à la classe B sur l'étiquette énergétique, soit le niveau « BBC Rénovation ». Ceci se traduit par une facture énergétique sensiblement plus légère pour les habitants : le gain sur le chauffage est de l'ordre de **400 € / an** pour un T4. C'est un bon argument de valorisation d'un bien lors d'une vente ou d'une mise en location.

Les habitants ont apprécié le nouveau confort, à mesure de l'avancement de l'isolation (d'abord les 10 logements du bâtiment C, puis les 16 du bâtiment B, enfin les 24 du bâtiment A).

Pour la saison de chauffe 2017-2018, le ratio moyen est descendu à 222 kWh/ DJU alors qu'il était de 248 kWh/ DJU sur les années 2014 à 2017.

Les travaux se terminant fin 2018, les économies qui seront réalisées sur la saison de chauffe 2018-2019 devraient être supérieures à celles obtenues en 2017-2018.

> Difficultés

- L'opération a pris un certain retard par rapport aux prévisions car l'obtention du prêt à taux zéro a été plus longue que prévu, et quelques propriétaires ont tardé pour approuver leurs devis individuels.
- Il a été nécessaire de passer beaucoup de temps à expliquer le projet pour obtenir l'adhésion de tous les copropriétaires.
- Une bonne analyse des cahiers des charges est indispensable pour éviter les négociations en cours de chantier. Il est malgré tout judicieux de prévoir des travaux supplémentaires dans le budget.

Les acteurs impliqués

- Syndicat des copropriétaire et conseil syndical de la résidence des Balmes
- Syndic de la copropriété : agence BGC
- Coordinateur du groupement : Operene
- MOE technique : Eco4home, Bemotech
- MOE accompagnement : CS Partenaire
- Exploitation : SLET

Informations et contacts

- cpeauvergnerrhonealpes.org
- Syndic et conseil syndical
Agence BGC Porte de la Dombes
G BRAILLON
g.brailon@regie-bgc.fr
- Conseil syndical
JY GRAND
[jygrand@laposte.net](mailto: jygrand@laposte.net)
- OPERENE
Kevin COSNARD
k.cosnard@operene.fr
- ECO4HOME
Laurent RIMBERT
laurent.rimbert@eco4home.fr
- CS Partenaire
Denis VANNIER
denis.vannier@cs-partenaire.fr

Fiche réalisée par



**Auvergne
Rhône-Alpes**
Énergie - Environnement

Avec le soutien de

