



# CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE COPROPRIÉTÉ LES PLÉIADES À LYON (69)

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 2017 pour la rénovation de la copropriété « Les Pléiades » à Lyon.



## CONTEXTE

### > Le territoire

Lyon compte environ 500 000 habitants (1,5 M d'habitants pour l'agglomération). Préfecture de région, c'est aussi le siège de la Métropole Grand Lyon.

La résidence « Les Pléiades » se situe dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon, en face du parc de la Tête d'Or.

### > Une métropole qui s'engage dans la transition énergétique

La Région Auvergne-Rhône-Alpes, la métropole du Grand Lyon et la ville de Lyon, sont engagées dans des **Plans climat air énergie territoriaux (PCAET)** qui ont pour objectifs de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie et de s'adapter aux évolutions du climat.

### > Un CPE global

Ce projet est porteur d'un **enjeu architectural fort**, c'est pourquoi les copropriétaires ont sollicité l'aide de la Métropole de Lyon pour définir un **programme de travaux ambitieux et respectueux du patrimoine lyonnais**. L'objectif du bouquet de travaux est de **générer des économies d'énergie** et d'**améliorer le confort des habitants**.

La mise en place d'un contrat de performance énergétique (CPE) garantit contractuellement une efficacité énergétique dans la durée et le syndic peut valoriser une économie de charges. Le CPE permet à tous de considérer les travaux comme un moyen de parvenir à ce résultat, ce qui facilite la prise de décision de les réaliser.

## LE PROJET EN BREF

### > Objectif de performance énergétique

Consommation d'énergie :- 35 %

Émissions de GES :- 50 %

### > Durée

10 ans

### > Investissement

645 k€ TTC (17 k€ par logement pour les travaux d'efficacité énergétique)

### > Type de CPE

Travaux réalisation exploitation maintenance

### > Maître d'ouvrage

Plénetude / Pégime

### > Mandataire du groupement

Operene

### > Type de bâtiments :

2 bâtiments pour une surface totale de 4 250 m<sup>2</sup> (27 logements) construits en 1964

## > Objectif

Les **économies d'énergie garanties sont de 35 %** sur 10 ans par rapport à la situation de référence (chauffage et eau chaude sanitaire). La **consommation** doit ainsi passer de 182 à **96 kWh / m<sup>2</sup> / an**, au niveau BBC Rénovation, et les **émissions de CO<sub>2</sub>** de 39 à **19 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**.

## > Mise en œuvre

Ce contrat de performance énergétique a été mis en place suite à une proposition du groupement de PME coordonné par l'entreprise Operene, lors d'une consultation lancée par la copropriété « Les Pléiades » pour des travaux.

C'est un CPE global pour lequel l'engagement de performance énergétique est pris par l'ensemble des entreprises (travaux et exploitation), qui peuvent ainsi se fixer un objectif ambitieux en assumant un risque partagé, si cet objectif n'est pas atteint.

Il n'a pas été nécessaire de valider le CPE en assemblée générale de copropriété, le vote des travaux ayant été fait préalablement lors de l'AG précédente, avant lancement de la consultation.

Les équipes de maîtrise d'œuvre et les entreprises ont accompagné les propriétaires et leur syndic tout au long des opérations, y compris dans la phase de demande d'aides auprès des différents partenaires publics.

Les travaux d'économie d'énergie, d'un montant de 495 k€ TTC, comprennent :

- **l'isolation de la façade par l'extérieur**, côté cour ;
- **l'isolation du plafond des caves** ;
- **la refonte complète de la chaufferie** (installation de 2 chaudières à condensation) et la **modernisation du système de production d'eau chaude sanitaire** ;
- **l'optimisation du système de régulation du chauffage** ;
- **la mise en place d'une VMC basse pression**. La sensibilisation des occupants a été assurée par des réunions communes où tous les occupants étaient conviés. Ils ont aussi tous reçu une note explicative sur la bonne utilisation des têtes thermostatiques.

L'opération bénéficie de la valorisation de certificats d'économie d'énergie<sup>1</sup> (CEE), ce qui représente un montant de 34 k€ TTC.

D'autres travaux ne concernant pas l'efficacité énergétique ont été réalisés en même temps, pour un montant de 150 k€ TTC : reprise de l'étanchéité des balcons, reprise de l'électricité des caves, ravalement, traitement des parements de façade en pierres.

Le contrat d'exploitation, opéré par la société SLET, comprend l'entretien, la maintenance et la conduite du matériel (P2) et une garantie totale (P3) pour les éléments conservés.

**Huit enregistreurs de température** ont été installés pour suivre le respect des obligations liées au niveau de température. Ils sont placés dans les parties privatives de façon à constituer un échantillon représentatif des différentes situations (rez-de-chaussée, étage courant, sous toiture, pignon, côté rue, côté cour...).

En cas d'économies supérieures au taux contractuel, le groupement obtient une **prime qui correspond à 30% du gain obtenu**.

Les deux premières années, la garantie de performance n'est pas applicable afin de laisser le temps au prestataire d'optimiser les installations.

<sup>1</sup> 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

> Juin 2017 *Étude préparatoire*  
Choix du CPE

> Novembre 2017 *Contractualisation*  
Lancement du CPE

> Fin 2017 - Juill 2018 *Travaux*  
Réalisation des travaux

> Septembre 2018 *Exploitation*

## > Aides financières pour la réalisation des travaux

Les copropriétaires ont bénéficié d'**aides financières collectives et individuelles** pour faciliter le financement des travaux :

- crédit d'impôt ;
- dispositif Ecorenov, à hauteur de 3 500 € par logement pour une rénovation BBC ;
- aides de la Ville.

Le reste, à la charge des copropriétaires, est en moyenne de 11 000 € par appartement.

## BILAN

### Un point d'étape à mi 2018

#### > Résultats

La **rénovation énergétique** de la copropriété a été menée **avec un coût maîtrisé** et les habitants ont la garantie, sur les prochaines années, d'économies significatives. Il est cependant difficile de donner un chiffre précis des économies de charges à venir pour les occupants, compte tenu des évolutions du coût des énergies et des taxes liées. À titre d'exemple, la facture moyenne de gaz avant travaux était de 45 k€ et les économies à venir devraient se monter à environ 15 à 16 k€.

**L'AMO CPE (Pegime) vérifie les consommations pendant une période de deux ans, afin de faire respecter les clauses du contrat et d'accompagner les copropriétaires pour en comprendre les notions.**

Le 1er bilan sera disponible à l'été 2019.

#### > Difficultés

La copropriété se situe en zone classée (proximité du Parc de la Tête d'Or), ce qui influe sur la réalisation des travaux extérieurs.



Vue de la cour intérieure ©Operene

### Les acteurs impliqués

- Syndic de copropriété : Bocquet des Garets & Chastel (BGC)
- Conseil syndical : 50 Boulevard des Belges - 69006 Lyon, 2 rue Tête d'or - 69006 Lyon

#### Groupement d'entreprises locales :

- Mandataire du groupement : Chanel
- Coordinateur : Operene
- AMO technique : Plénétude, Pegime
- Exploitant : SLET

### Informations et contacts

- [cpeauvergnerhonealpes.org](http://cpeauvergnerhonealpes.org)
- Syndic de copropriété : BGC - 60 rue Racine - CS 10031 Villeurbanne Cedex  
[contact@regie-bgc.fr](mailto:contact@regie-bgc.fr)
- Operene : 12 rue de l'Industrie - 69200 Vénissieux  
Kevin COSNARD  
[k.cosnard@operene.fr](mailto:k.cosnard@operene.fr)
- Pegime : 63 avenue Roger Salengro - 69100 Villeurbanne  
Ludovic TALUT  
[ludovic.talut@pegime.fr](mailto:ludovic.talut@pegime.fr)
- Plénétude : 63 avenue Roger Salengro - 69100 Villeurbanne  
[info.lyon@plenétude.fr](mailto:info.lyon@plenétude.fr)
- SLET : 2 boulevard Lucien Sampaix - 69190 Saint-Fons  
[slet@slet.fr](mailto:slet@slet.fr)

Fiche réalisée par



**Auvergne  
Rhône-Alpes**  
Énergie - Environnement

Avec le soutien de

**La Région**  
Auvergne-Rhône-Alpes

