



Réhabilitation BBC avec Contrat de Performance Énergétique en copropriété à Neuilly-sur-Marne (93)



■ Bâtiment

■ Île-de-France

Pourquoi agir ?

La copropriété du 54 avenue Paul Doumer à Neuilly-sur-Marne a été construite en 1963. Il s'agit d'un ensemble de 2 bâtiments R+4 de 30 logements chacun. Le copropriétaire principal est la SARL « *Cité du Printemps* », une société indépendante de logement social créée par Emmaüs qui possède à elle seule 30 logements. Les 29 autres copropriétaires sont constitués de 25 copropriétaires occupants et de 4 bailleurs. Depuis 28 ans, le syndic de copropriété est le cabinet Nexity, un acteur majeur du secteur en France.

Les copropriétés doivent surmonter plusieurs difficultés pour s'engager dans la voie de la rénovation énergétique : multitude et hétérogénéité des décideurs (âges, ressources, type d'occupant) ; lenteur du cycle décisionnel (une assemblée générale annuelle) ; coût et complexité des projets. Elles limitent donc bien souvent leurs décisions à de simples travaux de réparation sans réelle ambition énergétique. L'enjeu est pourtant très important. 80% des copropriétés ont été construites avant 1974 et affichent des consommations d'énergie élevées, en augmentation constante.

C'est dans ce contexte que les copropriétaires, accompagnés par leur syndic, ont décidé de lancer un projet de rénovation énergétique ambitieux et novateur et de se doter d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE). Basés sur des choix techniques et architecturaux adaptés, les travaux ont porté sur le traitement thermique de l'enveloppe du bâtiment et des systèmes. Ils ont permis d'obtenir le label « *Bâtiment Basse Consommation* » (BBC), avec une garantie de réduction des consommations énergétiques réelles de 40% sur 6 ans. Dans la dynamique de ce projet, les combles vides d'un des bâtiments ont été aménagés en 10 logements.

Pour sa part, la Direction régionale Île-de-France de l'ADEME a apporté un soutien financier à cette opération pour contribuer à l'équilibre financier de l'opération et encourager d'autres copropriétés à se lancer dans des démarches similaires.



Organisme

- Copropriété 54 avenue Paul Doumer à Neuilly-sur-Marne
- Nexity

Partenaires

- Direction régionale Île-de-France de l'ADEME
- Conseil régional Île-de-France

Coût (HT)

Montant total : 758 k€

Financement

- ADEME : 195 k€
- Conseil régional Île-de-France : 205 k€

Chiffres clés

- 2 180 m² de SHON pour le bâtiment A
- 2 459 m² de SHON pour le bâtiment B
- 60 logements
- Garantie de 40% de réduction des consommations réelles de chauffage
- 16 k€ TTC économisés par an, soit 265 € d'économie par locataire

Date de lancement

2009

Bonnes pratiques téléchargeables sur notre site : <http://bonnes-pratiques-idf.ademe.fr>

Enseignements :

M. Morancy, président du conseil syndical :
« Pour les propriétaires occupant souvent en majorité leur copropriété, l'appartement qu'ils habitent représente normalement l'investissement le plus important de leur vie. Que veulent-ils en faire ? Le contrat de performance énergétique est une occasion unique de le valoriser : amélioration du confort, garantie de réduire les factures énergétiques ... Mais un tel projet est plus complexe qu'un simple ravalement. Pour venir à bout de cette complexité, la solution, c'est la concertation ! »



La copropriété

Crédit photo : Monia Benmamar

Présentation et résultats

Le projet a été élaboré avec une démarche en conception-réalisation et maintenance. Sur les bases de l'audit énergétique obligatoire dans les copropriétés supérieures à 50 lots, à usage principal d'habitation et équipées de chauffage collectif, le maître d'ouvrage a demandé aux entreprises de trouver une solution comprenant un plan de travaux, le coût et une consommation énergétique réelle garantie. Pendant la phase de conception, toutes les optimisations thermiques du bâtiment ont été envisagées. Cela a permis de déterminer le plan de travail optimal.

Le projet a été adopté à l'unanimité par l'assemblée générale de la copropriété. Les travaux ont commencé en septembre 2011 et les nouveaux bâtiments ont été livrés en avril 2013. Ils ont compris la pose de doubles vitrages performants, l'isolation de la toiture, des façades, des combles et du plancher haut des caves ainsi que l'amélioration du système de chauffage par la pose de robinets thermostatiques et de pompes à débit variable.

Pendant les travaux et les 6 ans suivant leur réception, la société COGEMEX est chargée de la maintenance des équipements énergétiques. Les résultats sont vérifiés chaque année et présentés à l'assemblée générale de la copropriété. Les consommations réelles sont alors comparées aux consommations garanties. Si les consommations sont inférieures aux consommations garanties, les économies supplémentaires sont réparties entre les propriétaires. Si elles sont supérieures, les entreprises dédommagent la copropriété.

Focus

Une rénovation énergétique ambitieuse a des coûts conséquents. Or les copropriétaires sont réticents devant ces investissements importants, surtout si les résultats sont aléatoires. Le CPE écarte ce risque car les économies d'énergies sont garanties et amortissent dans le temps le coût. L'intérêt de cet investissement est renforcé par différents dispositifs :

- les éco-prêts à taux zéro qui allègent l'effort financier ;
- l'augmentation du coût de l'énergie qui accroît la valeur des économies ;
- la valeur verte de la copropriété éco-rénovée.

Facteurs de reproductibilité

Pour envisager un contrat de performance énergétique en copropriété similaire, 3 conditions doivent être réunies :

- avoir un projet de travaux. Même s'il génère des économies d'énergie, le CPE est avant tout un projet de travaux qui a un coût auquel les copropriétaires doivent être préparés collectivement ;
- être équipé d'un chauffage collectif ;
- avoir des consommations de chauffage importantes.

POUR EN SAVOIR PLUS

• Sur le site internet de l'ADEME :
www.ademe.fr/batiment

• Le site de la Direction régionale Île-de-France de l'ADEME
www.ile-de-france.ademe.fr

CONTACTS

• Nexity (syndic)
Tél : 01 48 76 55 43
nbenmamar@nexity.fr

• Direction régionale Île-de-France de l'ADEME
Tél : 01 49 01 45 47
ademe.ile-de-france@ademe.fr