

# Les règles du contrat de performance énergétique

Votre rubrique juridique par l'ANCC



Aujourd'hui **les charges de chauffage collectif représentent environ 25 à 30 % du budget prévisionnel** d'un syndicat de copropriétaires. Par ailleurs plus de 6 millions de logements sur les 14 millions en immeubles collectifs (copropriétés et logements sociaux) sont chauffés collectivement. C'est pourquoi il est apparu urgent au législateur d'intervenir afin d'inciter les copropriétés à réduire les charges relatives à ces équipements.

Depuis le Grenelle 2 (loi du 12 juillet 2010), le législateur a inséré dans la loi du 10 juillet 1965 qui régit les copropriétés (à l'article 24-4), **une nouvelle obligation pour le syndic**, dans tous les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou

de refroidissement. Lorsqu'un **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** ou un audit énergétique a été réalisé dans l'immeuble, le syndic doit, de sa propre initiative, inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, la question de la réalisation d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (CPE), outil pivot dans la rénovation énergétique des bâtiments.

En ce qui concerne ce dernier contrat, le syndic devra obtenir plusieurs devis de prestataires mis en concurrence et recueillir l'avis du conseil syndical, avant de soumettre le CPE au vote de l'assemblée générale.

**Le syndicat des copropriétaires reste libre d'adopter, ou non, le plan de travaux d'économie d'énergie ou le contrat de performance énergétique (CPE) proposé.**

Ces nouvelles règles fixent en fait une méthodologie fondée sur l'analyse des forces et faiblesses énergétiques de l'immeuble, soit sur la base d'un diagnostic simple ou d'un audit plus détaillé. Il sera la plupart du temps suivi par un plan de travaux qui fixera l'échelonnement et les coûts, ce plan pouvant être décisionnaire ou indicatif.

L'objectif du CPE est d'améliorer l'efficacité énergétique de la

chaudière de l'immeuble afin d'économiser les charges (en application de la directive européenne 2006/32/CE du 5 avril 2006) en faisant peser sur le prestataire retenu une obligation contractuelle de résultat quant au niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique à atteindre.

Pour arriver à ce but, le prestataire pourrait par exemple proposer de modifier ou changer la chaudière ou remplacer le fioul par le gaz.

Il sera cependant souvent souhaitable d'opter, dans un premier temps, pour un plan de travaux (qui concerne toutes les sources de déperdition de chaleur: toiture, mur, fenêtres, sol, etc.) afin d'établir des priorités en fonction des enjeux. La réduction des déperditions d'énergie (ex.: remplacement des fenêtres, doublage de murs...) pourra avoir des conséquences importantes sur le dimensionnement et les performances de la chaudière. Le CPE sera d'autant plus efficace que les travaux de structure nécessaires auront été réalisés au préalable.

Aujourd'hui l'entrée en vigueur du texte de la loi reste subordonnée à la parution d'un prochain décret, mais il s'agit d'ores et déjà d'un enjeu important.

## GrDF à vos côtés

**Pourquoi rénover votre chaudière et la convertir au gaz naturel ?**

Ce projet répond aux attentes fortes des copropriétaires :

- Réaliser des économies de charges
- Maîtriser les dépenses d'investissement
- Anticiper la rénovation de la chaudière pour assurer la continuité de fonctionnement

Votre copropriété s'inscrit ainsi dans une démarche d'utilisation plus rationnelle de l'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), nécessaires pour limiter le réchauffement climatique. En cela, vous êtes en accord avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

**Exemple :** Immeuble ancien, remplacement d'une chaudière des années 1980 par une chaudière condensation gaz naturel.

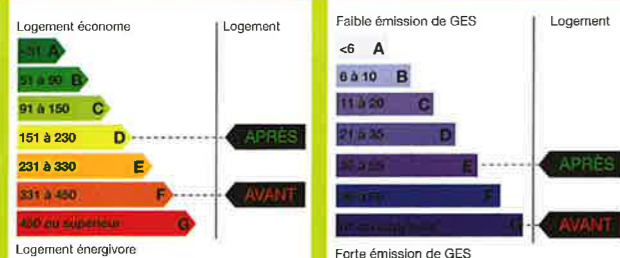
Suivant votre situation initiale et notamment le type de chaudière remplacée, vous pouvez gagner 2 classes énergétiques et même diviser par 2 les émissions de gaz à effet de serre de votre copropriété.

Vous pouvez aller encore au-delà dans la performance énergétique en améliorant l'isolation de votre immeuble (fenêtres, murs, toiture...) et/ou en choisissant des EnR (énergies renouvelables) en complément de votre solution gaz.

**Vous serez assuré de disposer d'une installation respectant les normes de sécurité en vigueur.**

**Rénover un système de chauffage ancien, et utiliser le gaz naturel: des économies d'énergies substantielles et un amortissement rapide de votre investissement.**

Étiquette énergie (kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an)



Étiquette énergie (kg<sub>CO2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

## Repères

**-38 %**

**240 kWh/m<sup>2</sup>/an**

**Objectif des pouvoirs publics** de réduction de consommation d'énergie des bâtiments existants d'ici 2020.

**Consommation moyenne d'énergie d'un logement ancien**, avec un nombre important de bâtiments dans les classes F ou G (+ de 450 kWh/m<sup>2</sup>).

## Témoignage

**Laurent HENNETON, Directeur du bureau d'études L.H. Conseil** dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de Paris, s'est prêté à l'exercice de l'interview afin de nous parler de son métier et de nous aider à mieux comprendre son rôle.

« L.H. Conseil est un bureau d'études (B.E.) qui a été créé en 1997. Nous sommes trois à y travailler, bientôt quatre, quasiment dédiés à la copropriété (cette dernière représentant en effet 98 % de notre activité), principalement sur Paris et la petite couronne.

Pour ma part, avant d'être ingénieur, je travaillais chez des exploitants de chauffage, c'est cette expérience qui m'a permis d'acquérir une connaissance approfondie de la copropriété.



**Bureau d'études**  
62 bis, rue Jean-Pierre Timbaud,  
75011 Paris  
Tél.: 0148051745

Nous recevons beaucoup de demandes émanant des copropriétés sur divers éléments (économies d'énergie, impact environnemental...). L.H. Conseil traite 50 à 60 gros travaux (rénovation de chaudière) par an, sur tout type de copropriétés. Nous faisons principalement du conseil et de la

conception. Notre but est de fournir aux copropriétaires une réponse objective à leurs problématiques énergétiques; c'est-à-dire en cherchant la solution la plus adaptée à chaque copropriété.

Pour cela nous travaillons en étroite collaboration avec les syndicats qui nous remontent les interrogations des copropriétaires.

Ces derniers peuvent nous interroger pour différentes missions qui se décomposent en trois phases :

- **Un Avant-Projet Sommaire** (APS) (audit technique et économique) qui porte sur la vérification de la conformité, la vétusté, la conception... des chaudières et réseaux de distribution.
- **Un Avant-Projet Détaillé** (APD) qui est le cahier des charges détaillé des améliorations à apporter, suivi de la consultation des entreprises.
- **Enfin, le suivi de l'installation et des travaux** (bon respect du cahier des charges).

Mais ils peuvent aussi nous interroger sur des audits énergétiques: diagnostic du bâti (isolation +

fenêtres) / la chaudière et la ventilation. Ceci est une conséquence du Grenelle 2, qui rentrera en application en 2012. L'audit énergétique apporte de nombreux conseils mais aucune obligation d'agir pour les copropriétés pour le moment.

Notre mission consiste également à la pérennité des économies d'énergie dans le temps par des contrats de résultats que nous nous proposons de garantir par des Missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (A.M.O.).

La chaudière à condensation gaz naturel est une solution souvent mise en avant lors des audits pour ses qualités en termes d'économies d'énergie, et permettant d'obtenir des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), tout comme le changement des fenêtres pour des modèles à double vitrage, ou encore l'isolation du toit-terrasse.

Pour conclure, notre rôle de B.E. est d'aider les personnes sur leur réflexion énergétique dans leur copropriété de la manière la plus objective possible. »

*Propos recueillis le 28/02/2011*

## Le Système d'individualisation des Charges

Pour que chaque occupant paie ce qu'il consomme, il est généralement possible d'installer dans l'immeuble un système d'individualisation des charges. Ce dispositif à l'avantage de responsabiliser chacun sur ses consommations, et ainsi de favoriser les économies d'énergie.

**15 % d'économie budgétaire et d'émissions de gaz à effet de serre possibles, en responsabilisant les occupants des logements grâce à un suivi de leurs consommations (source Ademe).**

Suivant la configuration de l'immeuble et de son réseau d'eau chaude intérieur, plusieurs solutions techniques sont envisageables. Elles pourront être associées à divers services de répartition et de facturations :

• **Des répartiteurs d'énergie:** petits boîtiers électroniques, discrets et fiables, qui se placent sur les radiateurs pour mesurer la quantité de chaleur émise. Toutes les mesures sont comptabilisées dans un système qui permet ensuite l'affectation des consommations à chaque logement.

• **Des compteurs d'énergie:** Un compteur de débit installé en gaine palière pour chaque appartement, dans les immeubles récents. Suivant l'entreprise prestataire de ce type de service, ce compteur peut être acheté ou loué.

• **Le Module Thermique d'appartement (MTA):** Associé à un compteur d'énergie (cf. schéma ci-contre), le MTA est placé également en gaine technique palière. Il constitue l'interface hydraulique entre la distribution collective et la distribution individuelle du chauffage. Il permet à chaque copropriétaire de régler de façon autonome l'installation de son logement (couper son chauffage ou le régler selon ses besoins).

Dans tous les cas, il est possible de collecter les **mesures manuellement ou automatiquement par télérelève.**



Schéma d'individualisation des charges sur un immeuble collectif existant avec mise en place d'un MTA.

**Chacune des solutions d'individualisation présente des spécificités en fonction de l'installation et de son utilisation.**

À noter que l'individualisation a un coût pour le consommateur final. Il varie en fonction de la solution technique et de l'offre commerciale de l'entreprise prestataire de solutions de répartitions individuelle (vente ou location des compteurs, nombre de relevés manuels ou automatiques, durée du contrat...)

## Plaque Ouest

### Chef des ventes Ouest

- Yannick COLOMBEL (Cergy)  
06 26 98 30 07  
yannick.colombel@grdf.fr

### Développeurs

- Catherine ISAR  
06 24 27 33 09  
catherine.isar@grdf.fr  
(Départements 78, 93 ouest, 95)

- Nelly MAUGE

- 06 68 93 26 24  
nelly.mauge@grdf.fr  
(Départements 78, 93 ouest, 95)

## Plaque Paris Centre Sud

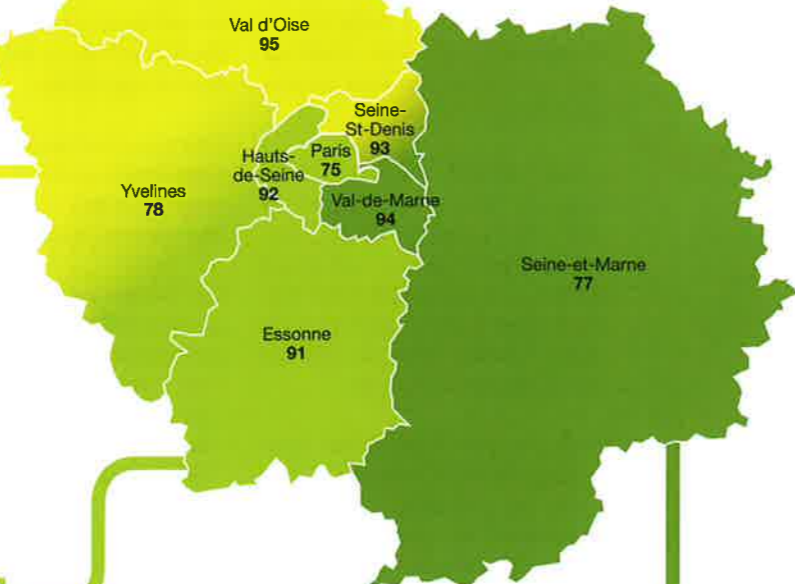
### Chefs des ventes

#### Paris Centre Sud

- Jacques MARIE (Massy)  
06 22 58 36 04  
jacques.marie@grdf.fr

### Développeurs

- Michel CREPEL  
06 22 58 33 38  
michel.crepel@grdf.fr  
(Départements 78, 91, 92)
- Alain LEBLANC  
06 64 36 20 61  
alain.leblanc@grdf.fr  
(Départements 78, 91, 92)
- Philippe MURY  
06 22 58 37 69  
philippe.mury@grdf.fr  
(Départements 78, 91, 92)
- Alain BONGRAND  
06 64 72 03 81  
alain.bongrand@grdf.fr  
(Paris Sud Seine)



## Plaque Est

### Chef des ventes Est

- Didier LANTERNAT (St Mandé)  
06 07 55 64 02  
didier.lanternat@grdf.fr

### Développeurs

- Brigitte LOISELAY  
06 67 18 38 62  
brigitte.loiselay@grdf.fr  
(Département 77)
- Charles MELLOUL  
06 67 52 70 32  
charles.melloul@grdf.fr  
(Départements 77, 93, 94)
- Alain DELASSY  
06 65 71 31 77  
alain.delassy@grdf.fr  
(Neuilly, Courbevoie, Levallois, Suresnes, Nanterre, Puteaux)
- Stéphane PERPOIL  
06 68 92 00 89  
stephane.perpoil@grdf.fr  
(Paris Nord)

## Contacts utiles

**Chef d'Agence**  
Véronique BEL  
06 69 68 11 13

**Directrice de la publication**  
Agnès BAILLOT

**Rédacteur en Chef**  
Jacques MARIE

**Rédaction**  
Équipe marketing Ile-de-France:  
Clément BEREL, Séverine MANCINELLI,  
Antoine BUCHY

**ANCC:**  
Nathalie FIGUIERE et Christine MOUROT



Par e-mail:  
clement.berel@grdf.fr

**Réalisation**  
www.aymellinecousin.fr - 06 17 92 13 41

Si vous souhaitez abonner un de vos collaborateurs ou ne plus recevoir cette lettre, signalez-le par e-mail à l'adresse suivante:  
clement.berel@grdf.fr

**Crédits photos**  
Droits réservés



L'énergie est notre avenir, économisons-la!

GrDF - 6 rue Condorcet - 75009 PARIS  
Société Anonyme au capital de 1 800 000 000 € - RCS PARIS 444786 511



www.grdf.fr

# COPRO'news

la lettre d'information de GrDF Ile-de-France aux acteurs de la copropriété

Accordons nos projets



Mars 2011 #4

## Édito

2010 s'est achevée sur l'annonce de grands changements, notamment dans le monde de la copropriété: de nouvelles réglementations concernant la performance énergétique des bâtiments, de nouveaux dispositifs d'aide au financement des travaux de rénovation, une clarification attendue du rôle des syndic vis-à-vis des copropriétaires... Autant de sujets qui font votre actualité et qui vous intéressent vivement.

GrDF Ile-de-France propose de vous suivre dans ces grands changements et de vous apporter des éclairages sur toutes ces thématiques qui vous impactent grandement.

N'hésitez pas à faire appel à notre équipe commerciale qui pourra vous accompagner sur tous les projets de reconversion de chaufferie que vous aurez à gérer en 2011.

Jacques MARIE  
Chef des ventes  
GrDF-Ile-de-France



## Actualités

- GrDF a organisé le 16 novembre dernier la soirée de la copropriété qui s'est tenue cette année au Ciné Aqua.

Lieu magique se situant au pied du Trocadéro, les Aquariums de la ville de Paris permettent de découvrir toutes sortes

d'espèces aquatiques, de l'hippocampe au requin.



C'est dans cet univers impressionnant que GrDF a choisi de convier une cinquantaine de syndic de copropriété. Après une visite des aquariums, nos hôtes ont pu échanger avec les équipes de GrDF autour d'un repas traditionnel japonais, ponctué de danses de guerriers et geishas.

Échange et convivialité ont été les maîtres mots de cette soirée placée sous le signe de l'exotisme!

- Dans le cadre de l'animation des Présidents de Conseil Syndicaux (PCS), GrDF a organisé une porte ouverte au 81 boulevard Suchey, à Paris 16°.

Durant toute une journée, GrDF, entouré des autres acteurs de la réalisation de cette chaufferie (bureau d'études, installateur, fabricant de chaudières et syndicat de copropriété) a permis à différents PCS de découvrir une chaufferie gaz naturel en fonctionnement. Cette manifestation a été l'occasion pour les invités d'échanger avec tous les intervenants de la copropriété afin de découvrir les avantages du gaz naturel autour d'une installation ayant fait ses preuves. Les copropriétaires ont économisé 38 % sur leur facture énergétique et ont fait 30 % d'économies d'énergie.\*

**Vous souhaitez participer à nos prochaines journées portes ouvertes?** Contactez-nous! Vous trouverez toutes nos coordonnées en page 4.

\* Selon le bureau d'étude L.H Conseil, ayant travaillé sur la réflexion de la chaufferie de cette copropriété.

Porte ouverte Paris 16°



## Bon à savoir Le nouveau Diagnostic de Performance Énergétique (D.P.E.)

La loi du Grenelle 2 du 12 juillet 2010 conforte l'existence et élargit le champ d'application du DPE, il devient un outil de sensibilisation de premier ordre!

Le DPE est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et le classe suivant une étiquette de A à G.

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 un DPE est tenu à la disposition de tout candidat acquéreur ou

locataire, il doit être réalisé par le propriétaire dès la décision de mise en vente ou de mise en location (hors location saisonnière et baux ruraux). Le DPE doit être annexé à tout contrat de location quel que soit son régime juridique.

- Les annonces de mise en vente ou location doivent faire apparaître le classement du bien au regard de sa performance énergétique.

- Un DPE doit être réalisé (entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2016) dans les copropriétés de moins de 50 lots dont le dépôt de

la demande de permis de construire est antérieur au 1<sup>er</sup> juin 2001, lorsqu'elles sont dotées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment, un DPE adapté aux bâtiments neufs est réalisé par le maître d'ouvrage, au plus tard à la réception de l'immeuble.

- L'Ademe centralise à des fins statistiques, accessibles aux collectivités locales concernées, tous les DPE réalisés sur le territoire.

Accordons nos projets