

INTÉRÊTS DU CPE EN COPROPRIÉTÉ

JUILLET 2025

Cible principale de l'outil

Bénéficiaire
et/ou
Assistant Maître d'Ouvrage



Maître d'œuvre



Entreprise travaux



Exploitant mainteneur



Chronologie : à quelle(s) étape(s) du projet utiliser cet outil ?

Amont

Constitution du marché

Contractualisation

Réalisation

Exploitation



Besoin auquel l'outil répond

Cet outil vise à mettre les CPE à la portée des copropriétaires et des syndicats de copropriété.

AVERTISSEMENT

Bien que les auteurs aient pris des mesures quant à la qualité des outils et livrables, ils ne peuvent être tenus responsables quant à leur utilisation et aux conséquences en résultant. Le contexte réglementaire est susceptible d'évoluer. De plus les données et informations contenues dans ce document peuvent être sujettes à des mises à jour et des modifications sans préavis, il est de la responsabilité de l'utilisateur de s'assurer qu'il dispose des informations les plus récentes et les plus pertinentes.



RESSOURCES LIÉES DANS LA BOÎTE À OUTILS CPE

Compartiments N°	Désignation	Quels outils de la boîte à outils CPE sont en lien avec cet outil
1	« Je me renseigne »	<input checked="" type="checkbox"/> 1.1 Présentation pédagogique du CPE
		<input checked="" type="checkbox"/> 1.2 Choisir son CPE
		1.3 Intérêts d'un CPE en copropriété
		1.4 Les facteurs clés pour réussir un CPE
		1.5 Rappels sur le cadre juridique d'un CPE
		<input checked="" type="checkbox"/> 1.6 Ressources documentaires sur le CPE
2	« Je monte un CPE »	2.1 Guide de préparation d'un marché CPE
		2.2 Etablir la situation de référence d'un CPE - check-list
		2.3 Composer l'équipe de pilotage d'un CPE
		2.4 Définir les objectifs d'un CPE
		2.5 Echanger entre parties prenantes d'un CPE
3	« Je réponds à un CPE »	3.1 Évaluer la qualité de la situation de référence d'un CPE
		3.2 Répartir les honoraires au sein du groupement d'un CPE
		3.3 Partager les tâches du groupement d'un CPE
4	« Nous contractualisons et suivons un CPE »	4.1 Matrice des risques d'un CPE
		4.2 Contrat type pour l'établissement d'un CPE
		4.3 Etablir un contrat de groupement pour un CPE - Aide
		4.4 Découvrir les contrat d'exploitation avec intéressement
		Outil de suivi de l'engagement d'un CPE & guide d'utilisation de l'outil de suivi de l'engagement d'un CPE
5	« Je finance un CPE »	5.1 Les fiches CEE dédiées au CPE Services

1 CONTEXTE

La performance énergétique est au cœur des enjeux en copropriété.

- La loi climat et résilience dessine la trajectoire d'éradication des passoires énergétiques et de décarbonation progressive du parc de logement locatif en visant l'atteinte à horizon 2050 des étiquettes DPE A ou B.
- La forte inflation des coûts de l'énergie incite par ailleurs les copropriétaires à engager des actions et travaux visant à en limiter l'impact sur les charges et le reste à vivre.

La finalité étant la performance énergétique réelle, la contractualisation de cette performance semble adaptée au contexte de la copropriété qui regroupe des personnes « non-sachantes ». Le Contrat de Performance Energétique (CPE) est un outil permettant aux copropriétaires de s'assurer d'un niveau de performance vérifiable et mesurable dans le temps correspondant à un investissement (en prestation, matériel ou travaux). Cet engagement implique également une certaine qualité d'exécution.

2 UN OUTIL AU SERVICE DE LA PERFORMANCE

1.2.1 LES DIFFÉRENTS TYPES DE CPE

Trois types de contrat de performance énergétique peuvent être utilisés :

- Le CPE services : ciblant des actions d'optimisation et d'exploitation des systèmes énergétiques, impliquant un « faible » investissement ;
- Le CPE système : ciblant des travaux portant sur les systèmes énergétiques et actions d'optimisation et d'exploitation, impliquant un investissement « moyen » ;
- Le CPE global : ciblant les rénovations globales associant travaux sur le bâti, sur les systèmes énergétiques et sur l'optimisation et l'exploitation, impliquant un investissement « élevé ».

1.2.2 COMPARAISON AVEC LES PRATIQUES COURANTES

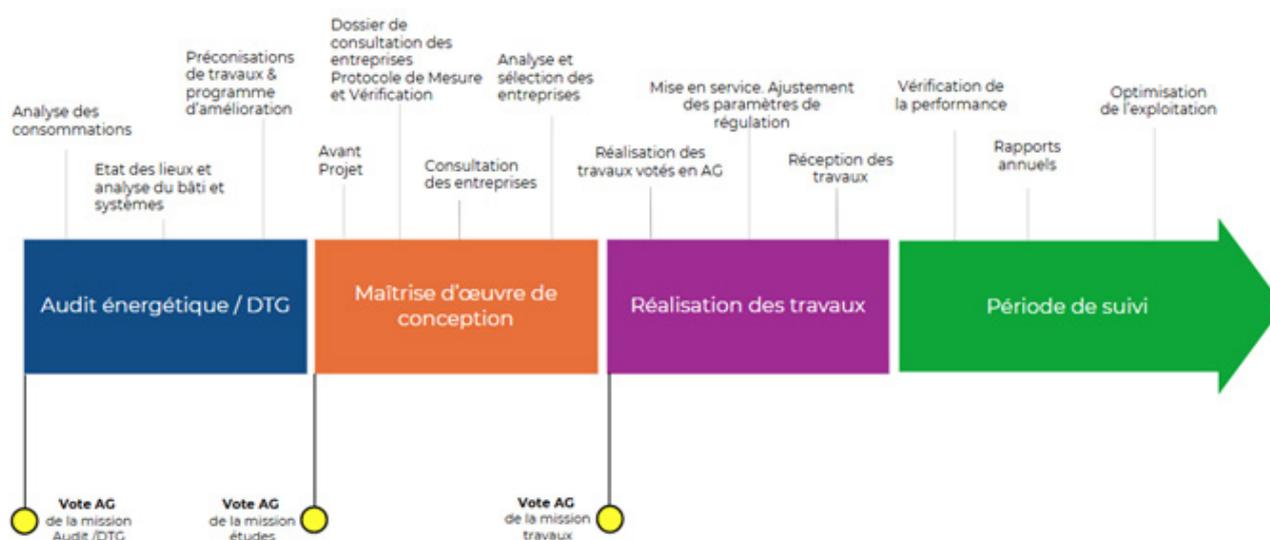
Type de CPE adapté	Contrat d'exploitation maintenance avec clause d'intéressement « CPE service »	« CPE système »	« CPE global »
Périmètre de travaux	Exploitation des systèmes énergétiques	Exploitation des systèmes énergétiques	Exploitation des systèmes énergétiques
		Travaux sur les systèmes	Travaux sur les systèmes
			Travaux sur le bâti
Type de marché « traditionnel » en absence de CPE	Contrat d'exploitation maintenance sans clause d'intéressement	Contrat de travaux et engagement de maintien en état de fonctionnement	Contrat de travaux et engagement de maintien en état de fonctionnement
Avantages d'un CPE en remplacement d'un marché « traditionnel »	<ul style="list-style-type: none"> - Définition d'une cible - Contrat gagnant/gagnant - Pénalités pour l'exploitant en cas de surconsommation 	<ul style="list-style-type: none"> - Transformer les gains potentiels théoriques en gains réels - Contrat gagnant/gagnant - Pénalités pour l'exploitant en cas de surconsommation 	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter que l'investissement consenti permettra d'atteindre la performance visée - Contrat gagnant/gagnant - Pénalités pour l'exploitant en cas de surconsommation
Inconvénients du CPE	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessite l'analyse fréquente des données de consommation et des facteurs influents - Préparation amont cadrée - Rédaction des clauses du contrat - Montage du CPE suivant complexité du projet 		
Durée mini conseillée	3-5 ans	10-12 ans	15 ans



Dans un objectif de massification des CPE, les contrats d'exploitation avec clause d'intéressement peuvent répondre aux critères de la directive européenne sur la performance énergétique à condition d'y associer un gain par rapport à une consommation de référence, un protocole de mesure et vérification et des pénalités en cas de non atteinte des objectifs de résultat.

3

LES ÉTAPES À RESPECTER



L'**audit énergétique** (existant ou à réaliser) est l'élément clé qui va permettre d'une part bien connaître les consommations énergétiques de la résidence et les facteurs influents et d'autre part de prédéterminer le bouquet de travaux à mettre en œuvre. Sur la base de ce bouquet de travaux, il sera alors aisé de déterminer le type de CPE adapté (« service », « Système » ou « Global »).

Sur la base de ce préprogramme de travaux, le Conseil Syndical et son Syndic pourront alors consulter une maîtrise d'œuvre à même de mener à bien le projet et le soumettre au vote en AG pour la mission études.

Un **Diagnostic Technique Global (DTG)** ou un **Audit Global Partagé** permettra d'avoir une vision plus globale en intégrant également les aspects non énergétiques qui permettent de répondre aux attentes plus larges des copropriétaires ou simplement à des besoins réglementaires.

La **phase de conception** permettra de **préciser les travaux ainsi que les gains attendus** suivant le protocole de mesure et vérification.

La **phase de réalisation**, au-delà des travaux pouvant être réalisés dans un marché classique, intègre également une mise en adéquation des paramètres de régulation.

Enfin, la **période de suivi** (durée dépendante du contrat) permettra de **mesurer et vérifier cette performance**. Les rapports annuels permettront de préciser le positionnement par rapport à la cible énergétique et d'appliquer ou non les bonus/malus à l'entreprise.



Sur un projet de CPE global il peut également être envisagé de consulter un groupement assurant la conception, la réalisation et le suivi.



COMMENT PASSER À L'ACTION ?

La mise en œuvre d'un CPE en copropriété peut nécessiter, suivant le type de CPE, des compétences pointues au sein du conseil syndical et du syndic.

En cas de besoin, il est recommandé de recourir à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui facilitera l'avancement des différentes étapes, l'interface technique entre le bénéficiaire et la maîtrise d'œuvre ou entreprises ainsi qu'un regard technique et juridique extérieur.

Plusieurs prestataires peuvent vous accompagner/renseigner :

- Accompagnateur France Rénov' ;
- Une maîtrise d'œuvre expérimentée en rénovation énergétique de copropriété ;
- Votre exploitant dans le cadre d'un CPE service ;
- Voir compléments sur outil 2.3 RENOBX CPE « compétences bénéficiaire ».

Accéder gratuitement à l'ensemble des ressources et outils PROFEEL sur www.proreno.fr

