VITRY-SUR-SEINE
Résidence Saussaie

Réhabilitation de 231 logements avec Contrat de Performance Énergétique

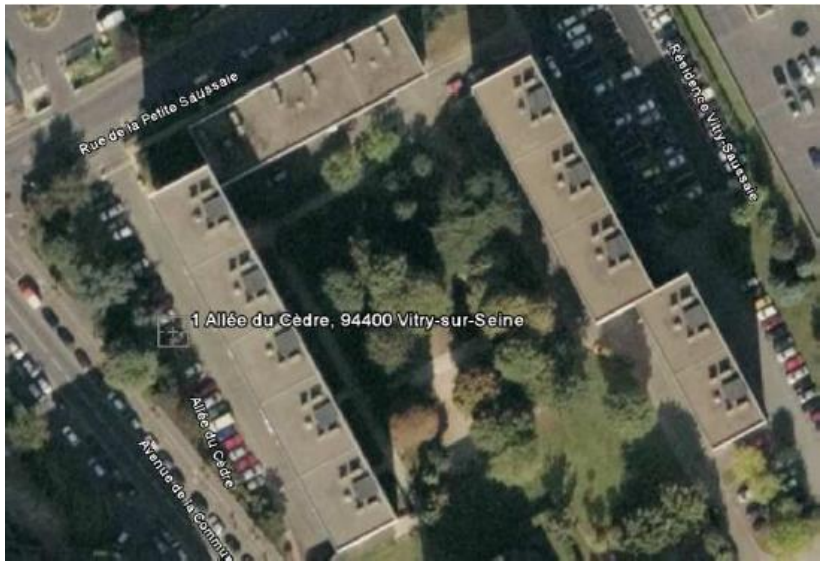
INNOVATE TO RENOVATE!
EUSEW
Bruxelles, 19 Juin 2012

Sommaire

- Le site
- Historique du projet
- Présentation du groupement lauréat
- Le programme de travaux
- Le Contrat de Performance Énergétique
- Le financement
- Information et communication aux locataires
- Conclusion: le retour d’expérience

Le site

- 231 logements
- 3 ensembles de bâtiments
- Livraison: 1965
- Façades en béton préfabriqué sans isolants
- Balcons sur façades Sud
- Menuiseries simples vitrage bois
- Toitures terrasses inaccessibles
- Chauffage et ECS: réseau de chaleur urbain de Vitry-sur-Seine
- Aucune réhabilitation globale depuis la livraison du programme



Historique du projet

- **Janvier 2010**: début des études
- **Juin 2010**: appel d'offres restreint – 5 candidatures retenues
- **Juillet-août 2010**: rédaction et remise des offres par les groupements
- **Septembre 2010**: analyse des offres
- **Octobre 2010**: jury
- **2 Décembre 2010**: signature du marché de conception
- **Janvier à Septembre 2011**: élaboration du dossier marché Conception-réalisation
- **21 Septembre 2011**: signature du marché de travaux et Ordre de Service
- **Mars 2013**: fin des travaux

Présentation du groupement lauréat

- CONCEPTION
  - ARCHITECTE: Lair et Roynette Architectes
  - BET: CET Ingénierie
- REALISATION
  - Brézillon (mandataire du Groupement)
- MAINTENANCE
  - Cogemex (filiale d'ETDE)

Le programme de travaux

- Traitement architectural de l'ensemble des bâtiments et travaux énergétiques
- Amélioration du confort des logements
- Embellissement des parties communes
- Amélioration de la sécurité des bâtiments
- Densification de l'opération par la création de 6 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite

Zoom sur les travaux énergétiques

- Isolation thermique par l'extérieur (bardage et enduit mince sur isolant)
- Isolation des sous faces
- Isolation des toitures terrasses

- Végétalisation terrasse du bâtiment R+ 4 (rue de la Petite Saussaie)
- Installation de panneaux solaires thermiques (allée du Cèdre)
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC, doubles vitrages 4/16/4 lames Argon avec volets roulants ou persiennes

Le Contrat de Performance Énergétique

- a- La situation de référence
- b- Le programme: l’expression des besoins
- c- Le fonctionnement de la garantie
- d- Le financement

a- La situation de référence

- Audit énergétique des bâtiments réalisé par un AMO thermique extérieur ayant mené à:
  - la détermination du point « 0 » de la consommation avant travaux comme situation de référence (en MWh/an modulé du DJU trentenaire)
  - La faisabilité et l'estimation des travaux énergétiques
  - la détermination d'un % minimum d'économie réelle (30%)

- Diagnostic des travaux fonctionnels réalisé en interne

b- Le programme: l'expression des besoins

- Atteinte du label BBC Rénovation Effinergie
- Utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique)
- Obligation de résultat sur la partie énergétique: 30% minimum d'économie réelle en kWh
  - Remarque: le groupement retenu s'est engagé sur une économie de 40%
- Liberté sur le choix de l'énergie
- Conception-réalisation
- Pas de P1
- Maintenance pendant travaux + 4 ans de maintenance après travaux
- Obligation de moyens pour la partie réhabilitation classique

c- le fonctionnement de la garantie

- Ajustement sur les DJU
- Année 1: année probatoire sans application du bonus/malus + mise en place de la GRS
- Vérification annuelle année 2, 3 et 4 du contrat de maintenance sur le compteur RCU
- Sur-performance: partage 50/50 de l'économie financière réalisée entre les locataires LogiRep et le Groupement
- Sous-performance: pénalité de 100% de l'écart à la charge du Groupement

d- Le financement

- SUBVENTIONS:
  - Ville: 317 k€
  - Région: 462 k€
  - ADEME: 400 k€
  - CEE: 815 k€

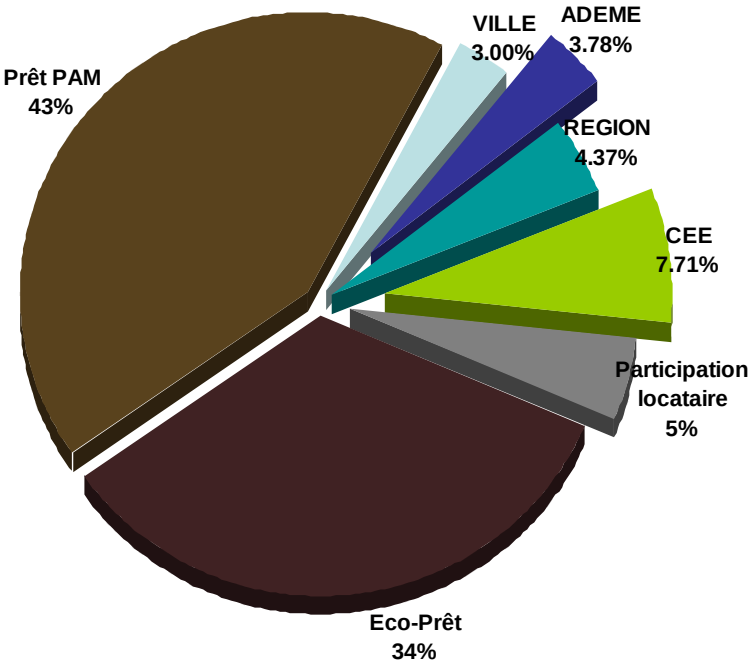
- PRÊTS:
  - Eco prêt: 3 580 k€
  - Prêt à l'amélioration: 4 501 k€

- PARTICIPATION LOCATAIRES: 499 k€

(3ème ligne quittance)

12€/mois pendant 15 ans
Selon taille du logement et
Consommations effectives

- TOTAL: 10 574k€



Information et communication aux locataires

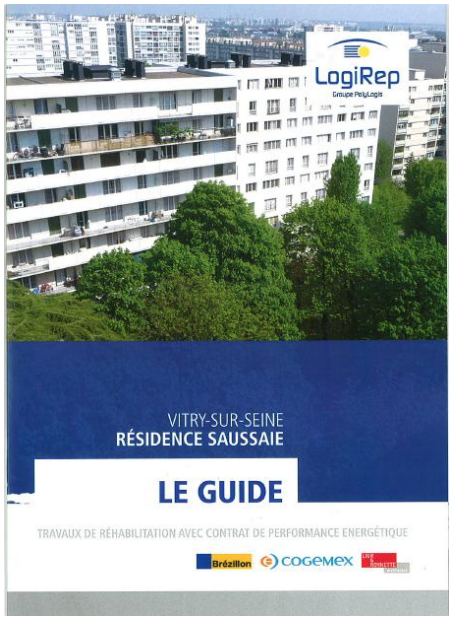
- a- Consultation des locataires
- b- Les outils d’accompagnement des locataires pendant les travaux
- c- L’accompagnement des locataires après les travaux: le site EFFICONSO

a- Consultation des locataires

- Organisation de réunions publiques
- Organisation de réunions techniques avec les représentants des locataires
- Mise en place de « locataires-relais »
- En parallèle des réunions techniques, lancement d'un audit social (terminé au mois de juin 2011)
  - forte attente des locataires concernant l'explication du fonctionnement du système de chauffage

b- Les outils d'accompagnement des locataires pendant les travaux

- Un site Internet d'information pour tout connaître du projet: www.saussaie-vitry.com
- Un guide des travaux de réhabilitation



c- l'accompagnement des locataires après les travaux

- Mesure et suivi des consommations énergétiques à travers le site EFFICONSO
- Mise en place de compteurs d'énergie et sonde de t C radio relevables pour chaque appartement
- Site de partage des bonnes pratiques des locataires

Efficono - Consumption Analysis

Conclusion: le retour d'expérience

AVANTAGES

- Une performance garantie pour les locataires.
- Compte tenu de la globalité du projet, la procédure d'Appel d'Offres apparaît plus adaptée que celle du Dialogue Compétitif.
- Interfaces entre les différents intervenants au cours des 3 phases (conception/réalisation/exploitation) gérées au sein du Groupement. Le bailleur se recentre ainsi sur ses objectifs finaux.

INCONVENIENTS

- Travail conséquent du Maître d'Ouvrage en amont pour préciser la phase Conception.
- Rôle moins objectif du Maître d'Oeuvre durant la phase réalisation (MOE faisant partie du Groupement).

Merci de votre attention!