vivapolis
La créativité française pour la ville

DONNÉES CLÉS

- Nombre de logement : 231
- Année de construction : 1964
- Année de l'opération : 2012
- Durée des travaux : 18 mois
- Obtention du label BBC Effinergie Rénovation et de la catégorie énergétique (A)
- Engagement CPE : - 40% de consommation
- Périmètre de l'engagement CPE contrat de performance énergétique : Chauffage & Eau Chaude Sanitaire
- Durée de l'engagement CPE : 4 ans (2013-2014)

1er CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE) RÉALISÉ EN LOGEMENT SOCIAL

RÉSIDENCE SAUSSEY LOGIREP - VITRY SUR SEINE

MODÈLE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE POUR L'HABITAT EXISTANT GARANTISSANT L'EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE DU PROJET

La rénovation énergétique du logement social est un sujet fondamental pour nos sociétés. Que ce soit pour ses aspects écologiques dans la lutte contre le réchauffement climatique ou ses aspects économiques dans la lutte contre la précarité énergétique, elle se doit d'être ambitieuse. Le modèle de « Contrat de performance énergétique » déployé sur la rénovation énergétique globale de la résidence Saussey à Vitry sur Seine encourage cette ambition en garantissant 40% d'économie d'énergie après travaux.

Un succès : depuis la fin des travaux, les économies d'énergie sont chaque année plus importantes que prévues !

INNOVATIONS DÉPLOYÉES

Le contrat de performance énergétique est une innovation économique, juridique, technique et sociale.

- **Économique :** la maitrise d'ouvrage est désormais garantie des économies d'énergie suite aux travaux engagés sur son patrimoine. Elle est ainsi amenée à envisager le coût de d'une opération comme un investissement et à se lancer dans des projets bien plus ambitieux d'un point de vue environnemental.
- **Juridique :** A la base de l'innovation économique, elle consiste en l'évolution de l'obligation de moyens en obligation de résultats pour l'opérateur (ici Bouygues Construction) en termes de performance énergétique.
- **Technique :** Elle rend possible l'innovation juridique. Grace à un processus de simulation énergétique, de commissionnement et de pilotage énergétique dans le temps l'opérateur peut s'engager sur la performance.
- **Sociale :** elle soutient l'innovation technique. En sensibilisant les occupants avant pendant et après les travaux, l'opérateur les implique dans le projet et renforce la performance énergétique du projet.

ACTEURS CONCERNÉS

- **Bouygues Construction**

Un des acteurs majeurs de la construction durable et des services, le Groupe et ses 53 500 collaborateurs conçoivent, réalisent et exploitent des ouvrages qui améliorent au quotidien le cadre de vie et de travail : bâtiments publics et privés, infrastructures de transport, réseaux d'énergie et de communication.

- **LogiRep Groupe Polylogis**

Bailleur social privé avec un patrimoine de plus de 36 000 logements en Ile-de-France et Normandie. C'est un opérateur global de projets d'agglomération.

- **Lair et Roynette architectes**

Cabinet d'architecte spécialisé en réhabilitation en milieu occupé avec une forte approche énergétique.

- **CET ingénierie**

Bureau d'Etudes Techniques spécialisé dans l'ingénierie environnementale.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER
MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

▶ La Maitrise d'Ouvrage a organisé un appel d'offre de Contrat de Performance Energétique en Conception, Réalisation, Maintenance pour la rénovation globale de sa résidence. Le cout des travaux et le niveau performance énergétique garantie étaient les 2 principaux facteurs de sélection. Lauréat, Bouygues Construction s'est appuyé sur l'expertise de ses filiales spécialisées en rénovation et en pilotage énergétique ainsi que sur celle de ses partenaires pour sa mise en œuvre.

▶ Le fait que la rénovation énergétique concerne des logements a entrainé un accompagnement spécifique des occupants par plusieurs réunions d'information, la distribution d'un guide pédagogique et la mise en ligne d'un site internet pour que les locataires suivent leurs consommations en temps réel.

▶ Le succès de cette opération repose sur la combinaison de l'expertise technique et de l'accompagnement social dont elle a bénéficiée.

Bruno Marotte, Directeur rénovation énergétique de Bouygues Bâtiments Ile-de-France

Ce 1er Contrat de Performance Energétique réalisé en logement social est exemplaire à plusieurs titres. Il va permettre de réduire effectivement de 40% les coûts de consommations d'énergie (sous peine de pénalité pour Bouygues Construction), d'utiliser des énergies renouvelables, via une installation solaire thermique permettant un gain de 30% sur l'eau chaude sanitaire, de réduire l'impact climatique en divisant par 4 les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble immobilier dans sa configuration actuelle, de construire des logements accessibles aux personnes handicapées.

RÉSULTATS OBTENUS

/// Avec 40% d'économies d'énergie garanties contractuellement sur 4 ans, ce projet représentait un véritable défi de mise en pratique de la théorie en termes de rénovation globale. En 2016 après 3 années de chauffe écoulées, les résultats dépassent toutes les espérances (voir ci-contre).

/// Cette opération est un véritable succès pour tous les acteurs. Si l'exploit technique tant en conception, en réalisation ou en maintenance est attesté. Le principal bénéficiaire est le locataire qui, en plus de l'avantage financier lié aux économies d'énergie, profite du confort des logements rénovés et d'une cohésion sociale renforcée par sa participation à ce projet collectif.

	Engagement contractuel	Résultats		
		1ere année	2ème année	3ème année
Economies d'énergie	40%	-53,26%	-56,51%	-54,52%

Cela se répercute directement sur la facture énergétique des bâtiments. Au terme de la première année, le CPE dégage plus de 40 € d'économie mensuelle, dont 28 € au bénéfice direct du locataire.

DIMENSION FINANCIÈRE DE L'OPÉRATION

/// Une rénovation amitieuse sécurisée financièrement

En cas de non atteinte des objectifs, l'opérateur (ici Bouygues Construction) prend en charge 100% des surconsommations.

/// Un projet économiquement gagnant-gagnant

- Les économies d'énergie sont partagées entre bailleur et locataires.
- Si le projet surperforme, le gain est partagé entre maîtrise d'ouvrage et opérateur. Tous les acteurs ont donc le même désir de performance.

CHIFFRES CLÉS

➜ **Opération de 9 M d'euros :**
- 4 M Rénovation énergétique,
- 5 M Réhabilitation des logements.

➜ **Subventions :**
- 400 000 € de l'Ademe,
- 320 000 € de la Ville,
- 20 000 € de la Région.