

RETOURS D'EXPÉRIENCES

Le 1^{er} CPE dans le logement social

LogiRep a signé le 1^{er} contrat de performance énergétique (CPE) dans le logement social pour concevoir, réhabiliter, agrandir et assurer la maintenance des équipements énergétiques de 231 logements sociaux à Vitry-sur-Seine (94)



Les 231 logements de la résidence Saussaie à Vitry-sur-Seine (94) n'avaient pas été rénovés depuis leur construction en 1965. Avec la volonté du bailleur social LogiRep de signer avec Brézillon (filiale de Bouygues Bâtiment Ile-de-France) et Cogemex (filiale d'ETDE) un contrat de performance énergétique, une rénovation exemplaire a été réalisée.

Des travaux d'ampleur

Le groupement s'étant engagé sur un volume d'économie d'énergie en s'impliquant très en amont dans la conception du programme de travaux et en validant, par des mesures après livraison, la réalité de la performance annoncée. Xavier Martel, responsable du renouvellement urbain de LogiRep explique cette décision : « nous souhaitions conclure un CPE car nous avions besoin d'aller très vite sur ce projet qui, grâce à sa taille moyenne, présentait en plus un schéma reproductible. » Une rénovation lourde a donc été réalisée avec la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (bardage et enduit mince sur isolant), d'une isolation des sous-faces et des toitures

terrasses. Le remplacement des menuiseries a aussi été effectué avec des menuiseries PVC, doubles vitrages 4/16/4 lames Argon avec volets roulants. Xavier Martel précise que « la configuration des bâtiments se prêtait bien à la rénovation thermique grâce à leur compacité notamment. » Au niveau des équipements techniques pas de grands bouleversements si ce n'est la pose de panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire. Trop compliquée à mettre en œuvre la ventilation double flux n'a pas été choisie mais celle-ci a tout de même été améliorée avec un passage en ventilation hygroréglable de type B.

La maintenance

Après la conception et les travaux, la troisième phase du CPE a débuté et celle-ci n'est pas moindre puisqu'il s'agit de la maintenance du site. Le groupement analyse les consommations, contrôle la performance énergétique et assure un suivi dans le temps. « Nous avons instrumenté les logements d'une part pour les locataires qui peuvent ainsi avoir un suivi précis de leurs consommations, mais aussi pour la maintenance. Ceci doit nous

permettre d'atteindre l'objectif initial de la rénovation, à savoir une baisse de 40% des consommations d'eau chaude et de chauffage » commente Xavier Martel. Une maintenance et un suivi qui existaient déjà pendant les travaux et qui doivent se prolonger durant 4 ans. Le groupement s'engageant réellement sur la réduction des consommations d'énergie car, à défaut la différence restera à sa charge. Des objectifs qui ne pourront être atteints sans une bonne utilisation du bâtiment, d'où l'importance d'avoir associé tout au long du projet les locataires de la résidence se félicite Xavier Martel : « nos locataires ont été à l'écoute, ils ont pu suivre l'évolution des travaux grâce à un site internet mis à leur disposition. Maintenant chacun a reçu un livret après travaux et peut suivre ses propres consommations via le site Efficonso. Leur accompagnement est essentiel pour nous. » Quant aux bénéfices réels de l'opération en terme de consommation, s'il est encore trop tôt pour avoir des chiffres précis et fiables, l'exploitant annonce déjà une baisse de plus de 50% des consommations réelles.

■ FRANCK GUIDICELLI

FICHE SIGNALÉTIQUE

Commune : Vitry-sur-Seine (94)
Maître d'ouvrage : LogiRep
Usage des bâtiments : Logements
Type de bâtiment : Privé
Type de travaux : Réhabilitation de 231 logements (3 ensembles de bâtiments) + création de 6 logements PMR avec Contrat de performance énergétique en conception, réalisation et maintenance.
Surface hors d'œuvre : 18 690 m²
 SHON
Date de livraison des travaux : Avril 2013

Description technique

• Enveloppe

Murs extérieurs : Isolation thermique par l'extérieur (ép. 12 cm)
Planchers hauts : Isolation des terrasses (ép. 12 cm)
Planchers bas : Flocage (ép. 8 cm)
Fenêtres : Remplacement des menuiseries existantes par menuiseries double vitrage 4/16/4 avec lame argon

• Equipement

Chauffage : Réseau de chaleur urbain (RCU)
ECS : RCU + panneaux solaires thermiques
Ventilation : Hygroréglable de type B
Eclairage : Réfection électrique complète + mise en place de lampes à ampoules basse consommation.
Energie Renouvelable : Panneaux solaires thermiques

Montant des investissements

Coûts des travaux au m² : 475 €/m²
Coût total de l'ingénierie : 1 026 K€
Coût total : 10 076 K€

Montage Financier

Subventions totales : 797 K€

Bilan énergétique

Gain : 187.25 Cep (KWhm²/an)

