

## TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LA RESIDENCE VIADUC

Afin de répondre aux attentes des locataires et aux enjeux de l'environnement, en collaboration avec les membres du Conseil de Concertation Locative, il a été décidé de procéder à des travaux de rénovation énergétique (isolation des façades, remplacement des fenêtres,...).

### **L'OPH a lancé son premier Contrat de Performance Energétique dit « CPE ».**

Ce contrat, par lequel une entreprise ou un groupement réalise des travaux d'économie d'énergie pouvant être de natures variées (isolation des façades, menuiseries, chauffage, étanchéité,...), garantit un résultat en terme de consommations futures.

### **Le CPE s'articule autour de 3 phases**

**La conception** : élaboration d'un programme de travaux : niveau de performance recherché, coût et délais, amélioration du cadre de vie, alliance entre confort et économie d'énergie,....

**Les travaux** : isolation thermique des façades, renouvellement des menuiseries extérieures et des équipements de chauffage,...

**La maintenance** : analyse des consommations, contrôle de la performance énergétique et suivi dans le temps, vérification objective des résultats.

L'OPH a arrêté avec le groupement les travaux et économies à réaliser.

### Les travaux

- Isolation et ravalement des façades ;
- Remplacement de menuiseries et de volets roulants ;
- Réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse ;
- Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs ;
- Rénovation complète de la chaufferie : mise en place d'une chaudière à condensation pour le chauffage et d'une chaudière haute température pour l'Eau Chaude Sanitaire (ECS) ;
- Mise en place de vannes thermostatiques sur le recyclage ECS ;
- Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée Hygro B ;
- Amélioration de la sécurité incendie des bâtiments.

### Les engagements

Cette rénovation doit permettre, selon le groupement, **d'économiser en moyenne 34 % sur le poste « CHAUFFAGE » et 9,6% sur le poste « ECS ».**

Il est prévu dans le contrat de procéder chaque année à une batterie de mesures et de contrôles afin de garantir la parfaite exécution des engagements pris par le groupement et l'Office à l'égard des locataires. Dans le cas où les résultats sont inférieurs aux engagements initiaux du groupement, ce dernier prend en charge le surplus des factures d'énergie.

L'Office s'engage à sensibiliser les locataires sur les économies d'énergie et le développement durable afin de les aider à maîtriser leurs consommations.

## Investissement par résidence

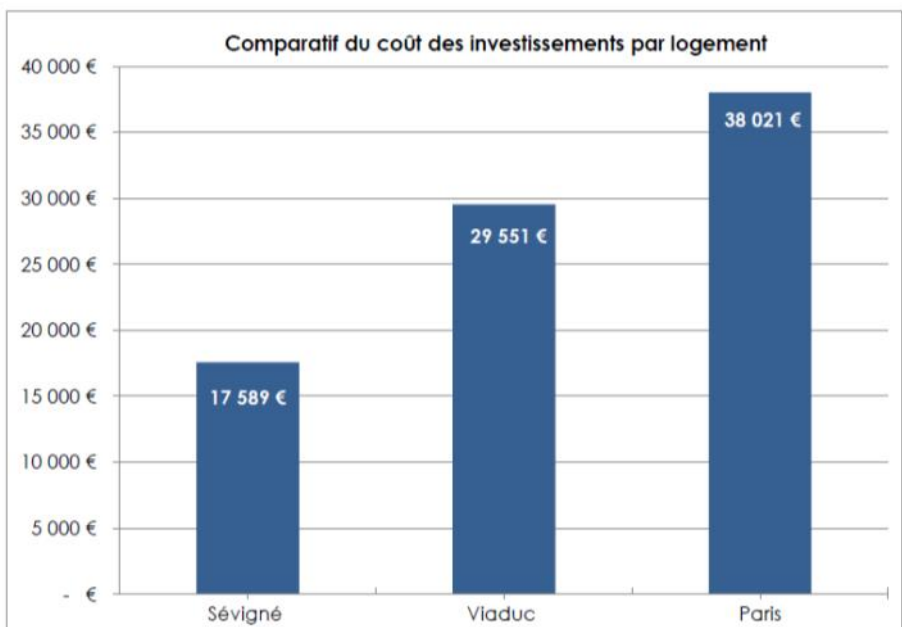
Le **montant total** de l'opération s'élève à **3 841 580 € TTC** (travaux, études, assurance dommage ouvrage, bureau de contrôle, coordonnateur sécurité, ...).

La **maintenance des installations (P2) : 239 435 € H.T.**

Le **gros entretien (P3) : 56 655 € H.T.**

Ces travaux sont financés sur fonds propres.

L'OPH réalise une importante opération d'investissement dont le **coût de l'opération par logement** s'élève à **environ 29 551 €** (En comparaison, 17 589 € pour la rénovation énergétique de la résidence Sévigné et 38 021 € pour la réhabilitation lourde de la résidence Paris).

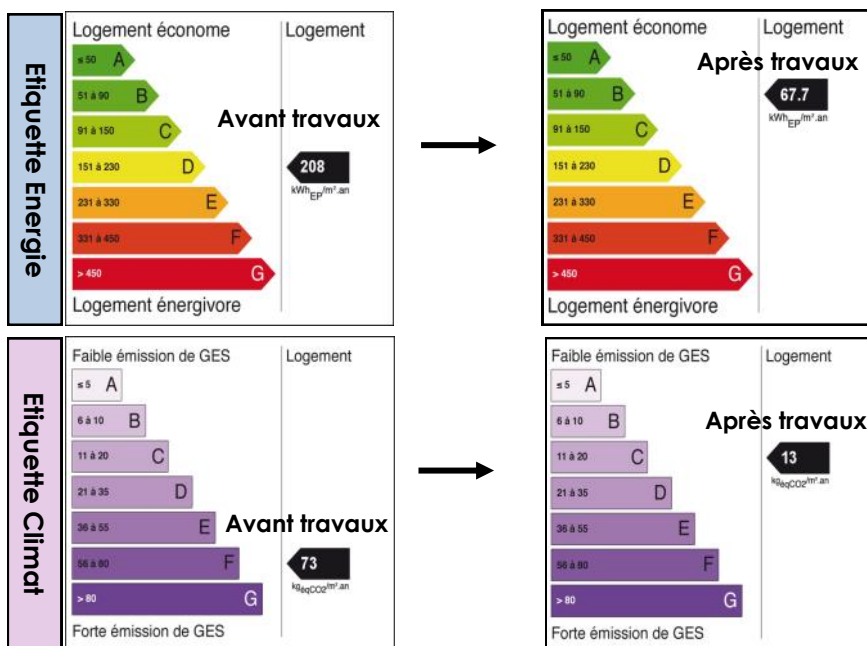


## Diagnostic de Performance Energetique (DPE)

Il renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre (GES). Le DPE donne un état thermique de l'habitat et délivre deux étiquettes à **7 classes de A à G** (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise) :

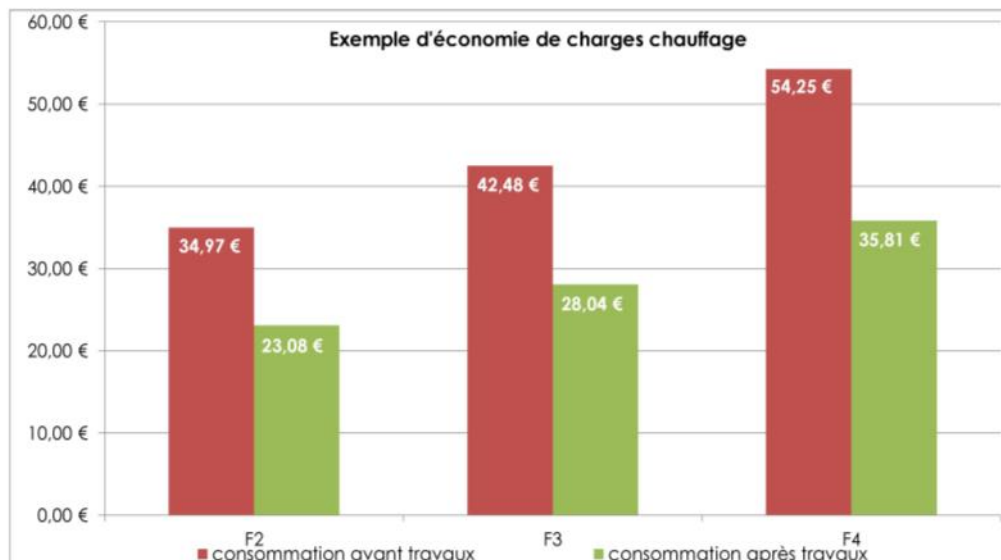
- **l'étiquette énergie** pour connaître la consommation d'énergie primaire ;
- **l'étiquette climat** pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise.

Les travaux de rénovation qui seront engagés par l'OPH permettront un saut énergétique de la classe **D** à la classe **B** et les émissions de GES se verront diviser par un coefficient supérieur à 5. Bien entendu, les consommations réelles des bâtiments dépendent directement des conditions d'usage et de la température effective de chauffage.



## Contribution au partage des économies d'énergie

Le Contrat Performance Energétique (CPE) est conclu pour une durée de 15 ans. Le groupement s'engage à réaliser en moyenne 34 % d'économie sur le chauffage et 9,6% d'économie sur l'Eau Chaude Sanitaire (ECS).

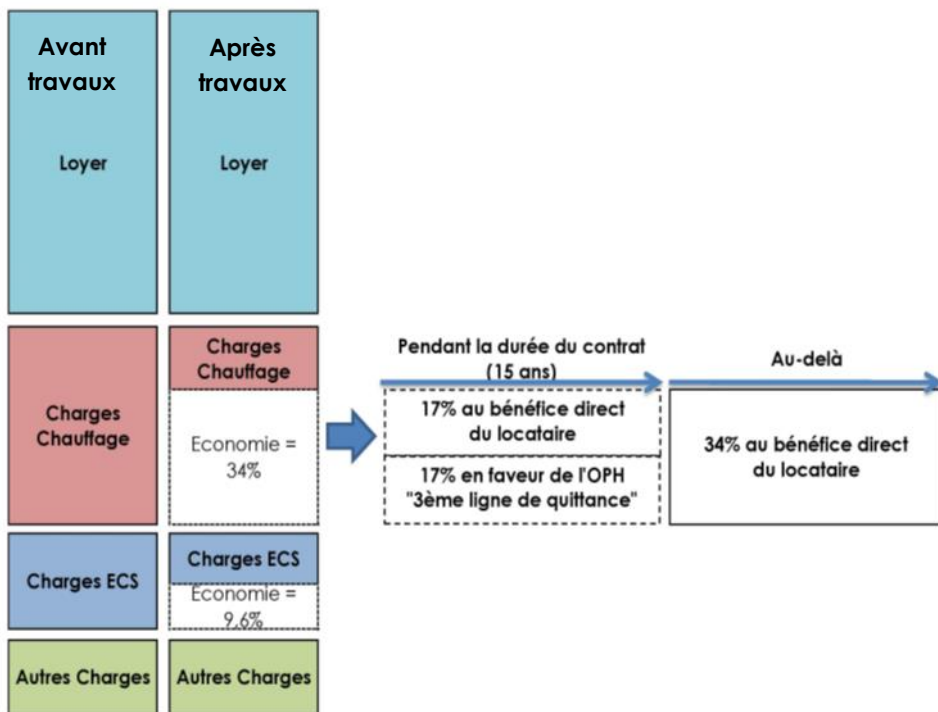


Instituée par la loi pour la Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 dite loi MOLLE, l'article 119 permet au bailleur qui réalise des travaux d'économie d'énergie de demander aux locataires une contribution pécuniaire. Celle-ci correspond à la moitié de l'économie d'énergie estimée pendant 15 ans.

Selon le décret du 23 novembre 2009, relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisé par le bailleur, la mise en œuvre de la troisième ligne de quittance doit se faire sous la forme d'une concertation locative, mais ne nécessite pas légalement d'accord collectif signé par les locataires.

## Contribution au partage des économies d'énergie (suite)

L'économie liée au poste « Chauffage » sera partagée entre le locataire et le bailleur pendant la durée du contrat. A l'issue de celui-ci, cette économie sera en totalité au bénéfice du locataire soit 34%. Concernant l'économie liée au poste « ECS » (9,6%), elle sera au bénéfice du locataire dès la fin des travaux.



La 3ème ligne de quittance est une somme forfaitaire calculée sur la base des dernières consommations réelles connues (année 2013). Elle apparaîtra sur la quittance du locataire à partir de la fin des travaux et seulement pour les 15 prochaines années.

**3ème ligne de quittance :**

	F2	F3	F4
<b>Montant</b>	5,94 €	7,22 €	9,22 €

## Tarifs des loyers

Nous vous rappelons qu'il existe trois types de tarifs sur votre résidence, qui diffèrent selon la date d'entrée dans votre logement :

Tarifs des loyers (€/m <sup>2</sup> /surface corrigée/an)									
	TARIF 1 = 32€73			TARIF 2 = 42€71			TARIF 3 = 43€94		
	Si vous êtes rentrés avant avril 1987			Si vous êtes rentrés entre avril 1987 et février 1996			Si vous êtes rentrés après février 1996		
Nb de logements	57			14			58		
En pourcentage	44%			11%			45%		
Répartition par typologie	F2	F3	F4	F2	F3	F4	F2	F3	F4
	15	17	25	7	5	2	20	21	17

NB : données du 23/06/2015

## Evolution des charges et des loyers

L'OPH a rencontré à plusieurs reprises les membres du Conseil de Concertation Locative de votre résidence afin de discuter de l'évolution des charges et des loyers après travaux.

Plusieurs scénarios ont été étudiés afin d'établir une proposition cohérente et en adéquation avec les intérêts des locataires.

	TARIF 1	TARIF 2	TARIF 3
Evolution annuelle	5% <sup>(1)</sup>	3% <sup>(1)</sup>	IRL <sup>(2)</sup>
Durée d'application	8 ans <sup>(3)</sup>	2 ans <sup>(3)</sup>	-

Il a été arrêté les évolutions suivantes :

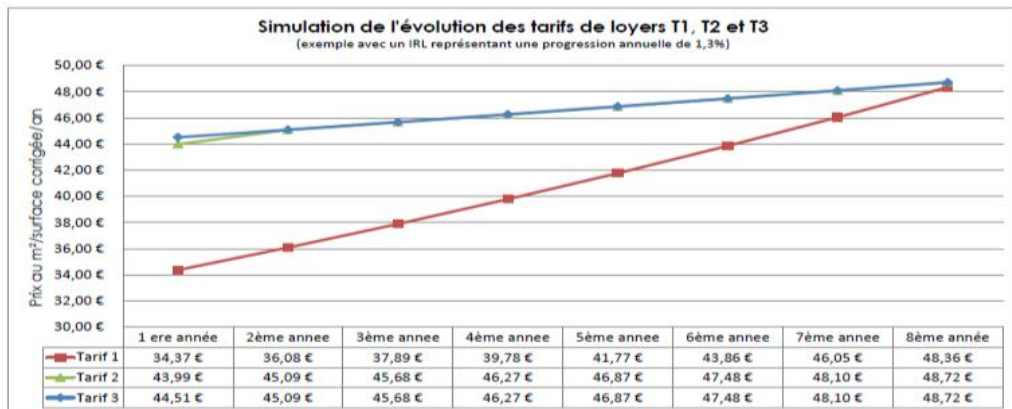
(1) Dont IRL. Application de l'évolution jusqu'à disparition des tarifs 1 et 2

(2) Indice de référence des loyers

(3) Durée estimée sur la base d'un IRL représentant une progression annuelle de 1,3%

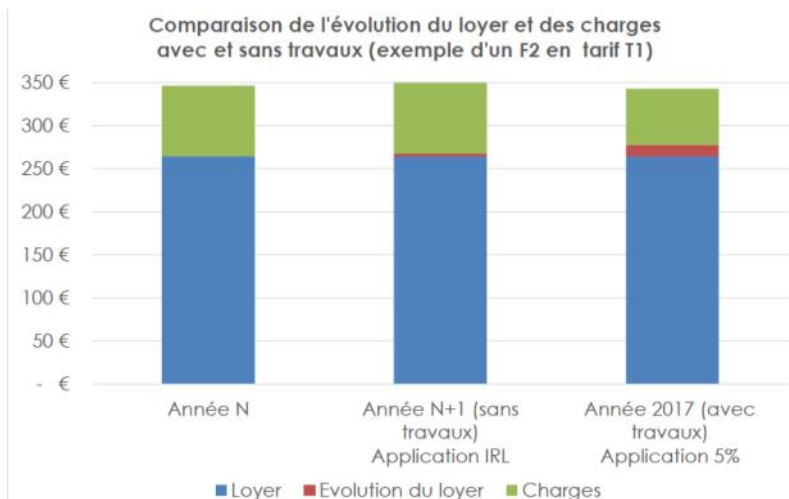
## Evolution des charges et des loyers (suite)

Avec les différentes évolutions appliquées chaque année, les tarifs T1 et T2 seront amenés à disparaître progressivement. Ils seront remplacés par le tarif T3.



## Evolution du loyer avec et sans travaux

Malgré le pourcentage de revalorisation appliqué de 5% et grâce aux économies réalisées après les travaux, vous remarquerez que le montant de la quittance reste inférieur à celui que vous auriez dû avoir sans la réalisation des travaux.











## **Joinville-le-Pont Habitat - OPH**

---

2 Boulevard de l'Europe 94345 Joinville-le-Pont cedex

Tél. 01 48 85 40 80 - Fax : 01 43 97 90 51

Email : [contact@joinvillehabitat94.fr](mailto:contact@joinvillehabitat94.fr)

EPIC - Siret : 279 400 105 00011 - APE 6820A

N° de TVA Intracommunautaire : FR47279400105