

COMPTE RENDU

DE : C. MULLER
LE 1er juin 2012

A : Les participants
Copie : P. GUILBERT - R. MENTYNE - N. BAILLEUL

OBJET : Concertation sur la contribution des locataires aux économies de charges énergétiques avec les amicales de locataires

Participants :
Mme GOUTTEBROZE - Mme et M CAMARA - JC. SZMIGEL - G. KAHLERT - A. KOVACEVIC

I - LA RESIDENCE

La résidence la TOISON D'OR à CRETEIL a été construite en 1984, Noëlle BAILLEUL en est gardienne, son bureau d'accueil est situé 37 allée de la Toison d'Or.

La résidence comprend 79 Logements - 18 T2 - 25 T3 - 30 T4 - 6 T5, répartis sur 4 adresses :

- 31 allée de la Toison d'Or - 23 logements
- 33 allée de la Toison d'Or - 24 logements
- 35 allée de la Toison d'Or - 14 logements
- 37 allée de la Toison d'Or - 18 logements

Depuis le 23 novembre 2009, dans le cadre de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique d'un logement, la législation nous permet de demander à nos locataires de reverser une partie des économies de charges.

Aussi, après une analyse du contexte locatif, il a été décidé pour votre résidence d'appliquer la contribution des économies de charges issues des travaux d'économies d'énergie, article L442-3 du CCH - le décret n° 2009-1438 et l'arrêté du 23 novembre 2009 dont nous vous présentons ci-après l'état initial du bâtiment, les travaux d'économies d'énergie et ses résultats, le détail de la contribution demandée aux locataires mais également le programme de travaux de la réhabilitation.

II - ETAT INITIAL DU BATIMENT

Selon la réglementation en vigueur, la contribution du locataire peut être demandée pour financer les travaux d'économie d'énergie combinant 2 actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment parmi les actions suivantes (article R442-27 du CCH):

« - travaux d'isolation des toitures, des murs sur extérieur, des vitrages,
-travaux de régulation ou de remplacement de système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire
-travaux d'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant un source d'énergie renouvelable »

Au préalable, nous avons réalisé une étude thermique par le bureau d'étude énergétique TRIBU ENERGIE de mars 2011 à avril 2012 afin de déterminer la consommation actuelle (avant travaux) de l'immeuble selon la méthode réglementaire de calcul Th-C-E ex.

La consommation d'énergie du bâtiment a été calculée en prenant en compte les 5 postes suivants de consommation :

- Chauffage
- Eau chaude sanitaire
- Ventilation
- Refroidissement (pas le cas pour la résidence)
- Eclairage

La consommation actuelle des bâtiments pour les 5 usages décrits précédemment a été calculée à l'aide des factures de consommation réelle. Ces consommations sont issues de la moyenne des consommations sur les 3 dernières années.

Les surfaces prises en compte sont pour les 79 logements sont:

- 5622 m² de SHAB (surface Habitable)
- 6750 m² de SHON (surface hors œuvre nette)

Le résultat de l'étude fait apparaître une consommation énergétique actuelle de:

Cep= 174,6 KWh/m²SHON.an (Soit :209,6 KWh/m²SHAB.an)

Les émissions de Gaz à effet de Serre sont de 23 KgCO₂/m²Shon.an

III - PROGRAMME DE TRAVAUX D'ECONOMIES D'ENERGIE et LES RESULTATS

Ainsi, nous avons construit notre programme de travaux en incluant le ravalement des façades, le remplacement des menuiseries, la réfection de la ventilation mécanique contrôlée, le renforcement de l'isolation des terrasses et le remplacement des robinets thermostatiques.

- Les travaux permettant de réaliser des économies

Ravalement avec isolation thermique par l'extérieur

La façade constituée par les murs et les ponts thermiques (essentiellement les planchers) génère 62,5% des déperditions (pertes de chaleurs).

L'isolation thermique par l'extérieur sera réalisée par la mise en œuvre de panneaux de laine minérale de 16 cm d'épaisseur recouverts d'une armature avec une finition enduit se rapprochant de l'aspect existant. Cette isolation permettra de réduire les déperditions sur les murs de façade et les planchers (ponts thermiques).

Cette intervention sera réalisée tout en préservant l'architecture actuelle de l'immeuble.

Le gain annuel sur les consommations est estimé à 52%.

Remplacement des menuiseries extérieures avec volets-roulants intégrés

Les fenêtres en bois double-vitrage existante génèrent 12% des déperditions.

Celles-ci seront remplacées par de nouvelles menuiseries extérieures en PVC ou BOIS suivant l'autorisation des services de l'urbanisme et dotées de double-vitrage peu émissifs énergétiquement performant.

L'intégration de volets roulants en PVC permettra également d'améliorer le confort d'été. Leur action sera de préserver la température intérieure du logement en été et éviter des chaleurs excessives.

Le gain annuel sur les consommations est estimé à 7%.

Réfection de la ventilation mécanique avec passage en système hygroréglable de type B

La ventilation mécanique contrôlée actuellement en place est de type auto réglable (débit non variable) avec des entrées d'airs sur les fenêtres et des bouches d'extraction en cuisine, wc et sdb, génère 22,2% des déperditions.

L'optimisation de la ventilation passe par:

- le remplacement des moteurs de ventilations actuellement en place en terrasses par des moteurs de type MicroWatt à très faible consommation énergétique.
- la mise en place d'entrées d'airs et de bouches d'extraction hygroréglable

Le gain annuel sur les consommations est estimé à 8%.

Renforcement de l'isolation des terrasses inaccessibles et privatives

L'isolation des terrasses est actuellement assurée par un isolant de 6 cm mais génèrent 2,2% des déperditions. Le renforcement de l'isolation thermique de la terrasse sera assuré par la mise en œuvre de panneaux de mousse de polyuréthane de 20cm d'épaisseur.

Le gain annuel sur les consommations est estimé à 2%.

Mise en place de robinet thermostatique sur les radiateurs

La généralisation de la mise en place de robinet thermostatique sur l'ensemble des radiateurs permettra de stabiliser la température dans la pièce évitant ainsi au radiateur de chauffer en continu inutilement. Il permet de réaliser des économies d'énergie de chauffage non négligeable et d'améliorer considérablement le confort du logement

- Prix de revient

Ravalement avec isolation thermique par l'extérieur:	800 000 €HT
Remplacement des menuiseries extérieures avec volets-roulants intégrés:	330 000 €HT
Réfection de la ventilation mécanique avec passage en système hygroréglable de type B:	38 000 €HT
Renforcement de l'isolation des terrasses inaccessibles et privatives:	115 000 €HT
Mise en place de robinet thermostatique sur les radiateurs :	16 000 €HT
Soit un Montant total en €HT de :	1 299 000 €HT

Soit en €TTC:

1 389 930 € HT

- Résultats énergétique du projet

L'ensemble des travaux précédemment d'écrits et préconisés par l'étude thermique permettront aux bâtiments d'atteindre le niveau de consommation énergétique suivant :

Consommation d'énergie :

Cep (consommation énergie primaire) = 102,7 KWh/m²shon.an (soit étiquette C)

L'économie d'énergie ainsi réalisée sera de 71,9KWh/m²shon.an

Soit 87,7 KWh/m²shab.an

Les émissions de gaz à effet de serre = 15 kgCO²/m².an

IV - CONTRIBUTION DU LOCATAIRE

Les modalités du calcul de la contribution

Conformément à l'annexe 2 de l'arrêté du 23 novembre 2009 le calcul de la contribution est :

« L'économie d'énergie est estimée en prenant en compte les cinq postes de consommations du bâtiment [...]. Elle est égale à la différence entre la consommation du bâtiment calculée avant travaux et celle calculée après travaux au moyen de la méthode de calcul Th-C-E ex ».

Sa valeur est calculée en effectuant le produit de l'économie d'énergie en kWh/m² shon. an par le prix de l'énergie utilisée [...] ensuite converti en €/m² shab. an pour le logement considéré.

La contribution du locataire est au plus égale à la moitié de l'économie d'énergie estimée résultant de la méthode Th-C-E ex ».

Contributions du locataire

L'économie d'énergie sur laquelle est basée la contribution demandée aux locataires est de 71,9KWh/m²shon.an soit 87,7 KWh/m²shab.an.

Cette économie d'énergie permet donc de réaliser une économie de 4,8278€/m²shab.an (calcul réalisé par le bureau d'études énergétique).

La contribution du locataire est de 50% du montant en Euro de l'économie d'énergie réalisé et non pas de la moitié du coût des travaux réalisés par EFIDIS.

La contribution demandée aux locataires sera donc de 4,8278 €X 50% soit 2,4139€/m² shab.an.

Il est rappelé dans L442.3 du CCH que cette contribution sera mensuelle, fixe, non révisable pour une durée maximale de 15 ans.

Cette contribution peut être réévaluée qu'à la condition que les travaux réalisés ne respectent pas les prescriptions de l'étude thermique préalablement réalisées.

A l'issue des travaux, une **ligne supplémentaire** en sus des lignes relatives au loyer et charges intitulée « Contribution au partage de l'économie de charges » et la mention des dates de la mise en place et du terme de cette ligne supplémentaire ainsi que de la date d'achèvement des travaux sont inscrites sur chaque avis d'échéance. (art 442.25 du décret de 23 novembre 2009).

De plus, avant l'application de la contribution, une **attestation réglementaire** prévue à l'article R.442-29 (art 8 de l'arrêté du 23 novembre 2009 annexe 4 cadre C et D) sera fournie aux locataires attestant que les travaux de réhabilitation mis en œuvre sont conformes aux hypothèses des économies énergétiques prévues.

En outre, nous tiendrons à votre disposition les factures des travaux d'amélioration de performance énergétique réalisés, pendant le mois qui suit l'achèvement des travaux (art. 8 du décret du 23 novembre 2009).

Enfin, préalablement à la conclusion d'un nouveau bail avec un autre locataire pendant la durée du versement de la contribution, nous apporterons au nouveau locataire les éléments propres à justifier les travaux réalisés et le maintien de cette contribution et l'informe de son terme (art. R 442.26).

Le tableau ci-dessous reprend le calcul de la contribution du locataire pour une année qu'il convient de rapporter au mois (contribution annuelle/12) :

Surface Habitable en m ²	Gain chauffage + ECS en kWh/m ² (a+b)	Gain chauffage + ECS en kWh/l logement	Coût kWh/ef de l'énergie RCU en € TTC	Gain chauffage + ECS en € TTC/l logement	Gain électricité en kWh/m ² (c+d+e)	Gain électricité en kWh/l logement	Coût kWh/ef électricité en € TTC	Gain électricité en € TTC/l logement	Economie totale réalisée en € TTC/l logement	Montant max contribution locataire en € TTC/an (50% de l'économie réalisée)	Montant max contribution locataire en € TTC/mois (50% l'économie réalisée)
84	85	7 125	0,05291	377,00	2,86	240	0,1188	28,53	405,53	202,77	16,90
82	85	6 955	0,05291	368,02	2,86	234	0,1188	27,86	395,88	197,94	16,49
48	85	4 071	0,05291	215,43	2,86	137	0,1188	16,31	231,73	115,87	9,66

Exemple pour un logement type T3 de 65 m²

La contribution demandée pour un locataire occupant un logement de type T3 de 65 m² est calculée de la manière suivante:

Economie d'énergie réalisée par m²shab/an: 87,7 KWh

Economie réalisée en € par m²shab.an: 4,8278 €

Soit économie en € réalisée par an : 65 x 4,8278 = 313,80 €/an

La contribution mensuelle demandée sera de 13.07€/mois
(313,80 /12mois) x50% = 13,07

IV - PROGRAMME DE TRAVAUX DE REHABILITATION

Parties communes :

- Réfection complète des halls (peinture, faux-plafonds, éclairage, remplacement des boîtes aux lettres) sur l'allée de la Toison d'Or et mise en peinture des halls du rez-de-chaussée ainsi que dans ces halls RDC la révision des portes techniques
- Remise en peinture et réfection de l'éclairage des paliers
- Aménagement des locaux poubelles avec suppression des pelles vide-ordures sur palier dans les halls du rez-de-chaussée
- Remplacement du contrôle d'accès

Logements :

- Mise en sécurité électrique (remplacement du tableau électrique et contrôle de la terre)
- Remplacement de tous les équipements sanitaires (WC, lavabo, baignoire, évier)
- Remplacement de la faïence murale au pourtour des équipements sanitaires
- Remplacement des sols souples et peinture dans les salles de bain, wc et cuisines
- Remplacement des combinés d'interphone

L'ensemble des ces travaux est réalisé pour un montant total de 492 000€HT soit 526 440 €TTC

VII - PLANNING

Le planning du projet se décompose en 3 phases:

Concertation :

01 juin 2012: rencontre des amicales de locataires
Fin juin 2012: Information locataires

Appel d'offres :

Juillet 2012: lancement de l'appel d'offre
Septembre 2012: choix de(s) l'entreprise(s) attributaire(s) des marchés de travaux

Travaux :

Octobre 2012: signature de l'ordre de service
Novembre 2012: démarrage des travaux
Été 2013 : fin de travaux