



Dijon
29 & 30 novembre 2016

Le logement accompagné, au cœur du développement local

Mini-conférence

Synthèse

Partenariat bailleur HLM/gestionnaire : quels leviers dans l'optimisation de la performance énergétique ?

Laurent PEREZ, DUREO

*Animation par France MICHEL, chargée de mission à
l'Unaf*

France MICHEL annonce que 35 % des logements du réseau Unaf sont la propriété des bailleurs et sont gérés actuellement par des gestionnaires. En outre, depuis 2009, 65 % des logements accompagnés ont été produits par des bailleurs sociaux et sont gérés majoritairement par des gestionnaires (source : l'Unaf en chiffres, 2016).

L'Unaf et l'Aorif ont demandé à Duréo de réaliser une étude sur la performance énergétique de ces logements, car celle-ci est étroitement liée à la coordination des deux acteurs, bailleurs et gestionnaires. Les résultats provisoires de l'étude seront présentés aujourd'hui par Laurent PEREZ.

Laurent PEREZ précise que cette étude, menée depuis un an, est intitulée « *Etat des lieux de la performance énergétique en logement-foyer* » et vise à :

- poursuivre le travail partenarial engagé par l'Unaf et l'Aorif depuis quelques années sur cette thématique ;
- produire une analyse détaillée de six opérations immobilières ;
- identifier les leviers d'optimisation.



Dijon
29 & 30 novembre 2016

Le logement accompagné, au cœur du développement local

L'étude se déroule en deux phases. Durant la première, des entretiens ont été organisés avec les représentants du bailleur et du gestionnaire pour chacune des opérations afin de collecter des informations techniques. Ces entretiens ont permis de dégager des pistes de travail. Durant la seconde, en cours actuellement, l'objectif est de réaliser une cartographie de la performance énergétique en logement-foyer, autrement dit, de déterminer les actions effectuées à chaque étape, de la construction ou de la réhabilitation des logements à leur mise en gestion.

Laurent PEREZ présente les six opérations retenues pour l'étude, parmi lesquelles trois constructions neuves et trois rénovations. Toutes sont situées en Ile-de-France. Elles possèdent, en revanche, des caractéristiques distinctes.

Les entretiens ont permis de recueillir des informations et dégager une analyse sur les plans organisationnel et technique.

Sur le plan organisationnel, les gestionnaires sont systématiquement impliqués dès la programmation et la conception du projet. Néanmoins, ils ne savent pas toujours ce qui est en jeu et comment apporter les validations nécessaires en phase avant-projet (APS, APD). Afin de les y aider, le groupe de travail, composé de représentants des bailleurs et des gestionnaires, suggère d'établir un cahier des charges type à transmettre au bailleur en phase de programmation. Il propose également d'élaborer une liste comportant les indicateurs clés de la performance énergétique à surveiller en phase de conception du projet. En phase d'exploitation, les gestionnaires éprouvent des difficultés à définir les contrats de maintenance, à les faire appliquer et à les suivre. De ce fait, les équipements tels que les panneaux solaires ne fonctionnent pas toujours. Les gestionnaires du groupe de travail souhaitent donc disposer d'un comparatif des contrats pouvant être signés avec les prestataires. Ils demandent également comment faire respecter les clauses des contrats déjà signés.

Un intervenant s'interroge sur l'opportunité de réaliser des contrats tripartites avec les entreprises exploitantes (gestionnaire, bailleur, exploitant)

France MICHEL s'interroge sur la responsabilité de chacun des acteurs en cas de signature d'un contrat tripartite.

Elle souligne, par ailleurs, que le contrat de location entre le bailleur et le gestionnaire n'est pas censé impliquer une tierce partie, à savoir le prestataire exploitant les installations techniques.

Une intervenant évoque les obstacles à exiger auprès des entreprises, une forme particulière pour le DOE

Laurent PEREZ évoque à présent les documents des opérations, destinés à en faciliter la gestion. Ceux-ci constituent en effet des outils de dialogue entre la maîtrise d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage et les entreprises. Ces documents sont : le programme, les études



Dijon
29 & 30 novembre 2016

Le logement accompagné, au cœur du développement local

thermiques, le dossier de consultation de l'entreprise (DCE), le dossier des ouvrages exécutés (DOE), le dossier d'entretien et de maintenance (DEM). Ces documents sont, d'une part, détenus par les services maîtrise d'ouvrage et gestion du bailleur et, d'autre part, conservés soit au siège du gestionnaire, soit sur le site même de la résidence.

Le DOE englobe l'ensemble des fiches techniques du bâtiment. De ce fait, il est difficilement lisible et exploitable. Il doit donc être amélioré.

Laurent PEREZ estime normal de demander un DOE lisible et structuré.

Hassiba HALFAOUI, responsable maîtrise d'ouvrage à l'ADEF, partage le point de vue de Laurent PEREZ sur le DOE. Elle fait part, en outre, de ses difficultés à obtenir ce document et à l'étudier.

Laurent PEREZ souhaite, non pas un nouveau document, mais une optimisation des documents existants.

Revenant à sa présentation, Laurent PEREZ s'étonne de la vision de la performance énergétique exposée en entretien par les différents interlocuteurs. La performance énergétique peut être appréhendée sous l'angle financier, technique, environnemental et du confort pour les occupants. Or, aucun interlocuteur n'a mentionné ces deux derniers aspects. Le confort des occupants doit pourtant être pris en compte, car il a un impact sur la facture finale. Le chargé d'opération doit, par conséquent, demander à l'architecte comment sera assuré le confort de l'occupant en été et en hiver. Le futur gestionnaire doit aussi poser ces questions.

Laurent PEREZ détaille les informations techniques recueillies lors des entretiens. La performance énergétique des logements les plus récents, soumis à la réglementation thermique RT2005, est supérieure. En outre, la ventilation des charges liées aux consommations énergétiques diffère. Le chauffage représente une part importante des consommations des logements plus anciens tandis que la part de l'éclairage et la climatisation progresse pour les logements les plus récents. Il convient aussi de distinguer la performance de l'enveloppe du bâti de celle des équipements. En dehors des consommations réglementées (chauffage, éclairage, ventilation, climatisation, auxiliaire), les équipements des logements peuvent être énergivores. Le comportement de l'occupant impacte également la consommation finale d'énergie.

Il apparaît, de plus, que les compteurs électriques ont été surdimensionnés en phase de conception, ce qui engendre des surcoûts pour le gestionnaire.

Un intervenant relève la difficulté à revenir sur les puissances souscrites.

Laurent PEREZ estime qu'il est facile de calculer la différence entre la puissance souscrite et la puissance réellement consommée et, ainsi, d'évaluer l'économie qui pourrait être réalisée.



Dijon

29 & 30 novembre 2016

Le logement accompagné, au cœur du développement local

Concernant le comptage et le suivi des consommations, les gestionnaires procédant différemment, il serait pertinent d'établir une méthode standardisée pour la collecte et le suivi des données.

Une intervenante évoque le risque « éthique » à s'immiscer dans la vie privée des personnes logées avec le compteur individuel

Laurent PEREZ précise qu'il évoquait le comptage général et non individuel.

France MICHEL ajoute qu'il n'est pas forcément nécessaire d'effectuer un comptage individuel, un sous-comptage pouvant être réalisé par course.

16^e
RENCONTRES
NATIONALES
DE L'UNAFO

Parc des Expositions
et Congrès de Dijon
29 & 30 novembre 2016

www.unafo.org


UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ



**Le logement accompagné,
au cœur du développement local**

Parc des Expositions et Congrès de Dijon
Mardi 29 & Mercredi 30 novembre 2016



www.unafo.org

unafo
UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ

16^e RENCONTRES NATIONALES DE L'UNAFO

Parc des Expositions
et Congrès de Dijon
29 & 30 novembre 2016

www.unafo.org



Parc des Expositions
et Congrès de **Dijon**
29 & 30 novembre 2016

La performance énergétique en logements-foyers

Etude UNAFO-AORIF

www.unafo.org

The UNAFO logo consists of a stylized, flowing line above the lowercase text 'unafo'. Below this, in smaller capital letters, is the text 'UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT ACCOMPAGNE'.

unafo
UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT
ACCOMPAGNE

Sommaire

1. Rappel du déroulé de l'étude

2. Présentation des opérations analysées

3. Premiers constats

Organisationnels

Techniques

1. Rappel du déroulé de l'étude

Etude « Etat des lieux de la performance énergétique en logement-foyer »

Objectifs

- Poursuivre le travail partenarial Bailleurs/Gestionnaires
- Illustrer les premiers constats du GT autour de 6 opérations
- Identifier les leviers d'optimisation

Déroulé

- Phase 1 – Etude de cas
 - Entretiens sur 6 opérations
 - Proposition de pistes de travail
- Phase 2 – Cartographie de la perf. énergétique en logt. foyers
 - Entretiens complémentaires
 - Bilan « qui fait quoi quand ? »

Sommaire

1. Rappel du déroulé de l'étude

2. Présentation des opérations analysées

3. Premiers constats

Organisationnels

Techniques

6 opérations

Constructions neuves

1 - Sevran	RSF / ADEF	2013	225 lgts
2 - Paris Fort de Vaux	ADOMA	2013	277 lgts
3 - Bry s Marne	VALOPHIS/RESIDETAPES	2009	130 lgts

Rénovations

4 - Paris Dumas	FRANCEHABITATION/ALJT	2011	122 lgts
5 - Paris Hortensias	ICF HABITAT/PARME	2011	99 lgts
6 - Paris Bercy	RIVP / LERICHEMONT	2012	124 lgts

1 – Servan

Locaux	225 logements / restaurant collectif
Régl. / Certif.	RT2005 / Qualitel 2008
Perf. théorique visées	BBC Effinergie (Gain $Cep_{ref} > 50\%$) $Cep < 65 kWh/m^2.an$
Enveloppe bâti	Performante (Gain $Ubat_{ref} > 30\%$)
Equipements	ECS Solaire ($180m^2$) VMC DF pour salle commune



Puissance élec. souscrite	300kVA – tarif vert
Conso. réelle	$350 kWh/m^2_{shonRT}.an$ (Chauff, ECS, Elec.)
Facture énergie	26€/m² shab (Abt inclus)
Facture maintenance	2,9€TTC/m² shab

2 – Paris Fort de Vaux

Locaux **277** + locaux communs + restaurant
collectif (Non mis en service)

Régl. / Certif. **RT2000 / H&E**

Perf. Théorique visée HPE 2000 ($Cep_{ref}-20\%$)

Enveloppe bâti **Performante** ($Gain\ U_{bat_{ref}} > 30\%$)



Puissance élec. Souscrite **160 kVA** – tarif jaune

Conso. réelle 655 kWh/m²_{shonRT.an}

Facture énergie 26,2 €/m² shab (Hors Abt)

Facture maintenance 1,08 €TTC/m² shab

Suivi des conso. Télé-relève sur l'eau

3 – Bry-s-Marne

Locaux

130 + locaux communs

Régl. / Certif.

RT2000 + H&E

Perf. théorique visée

$Cep_{ref} - 15\% + 30\% \text{ ENR}$

Enveloppe bâti

Moyenne (Gain $U_{bat,ref} > 7\%$)

Equipements

Solaire thermique ($80m^2$)

VMC DF dans les logements



Puissance élec. Souscrite **78 kVA** – tarif jaune

Conso. réelle

$216 \text{ kWh/m}^2_{\text{shonRT}} \cdot \text{an}$

Facture énergie

$14,3 \text{ €/m}^2 \text{ shab}$

Facture maintenance

$2,15 \text{ €TTC/m}^2 \text{ shab}$

Suivi des conso.

Elec./Gaz/Eau - Manuel/Mensuel

4 – Paris 20 Dumas

Nb logements foyers

Régl. / Certif.

Perf. théorique visée

Enveloppe bâti

Equipements

122 + locaux communs

RTExistant + Patrimoine H&E

Cep < 65 kWh/m².an (PCVP)

Moyenne (Gain Ubat_{ref} > X%)

Solaire thermique (X m²)



Puissance élec. Souscrite **78 kVA** – tarif jaune

Conso. réelle 167 kWh/m²_{shon}.an

Facture énergie 19 €/m² shab

Facture maintenance 3 €TTC/m² shab

Suivi des conso. **Elec./Gaz/Eau - Manuel, mensuel**

5 – Paris Hortensias (1/2)

Nb logements foyers

Régl. / Certif.

Enveloppe bâti

Equipements

99 + locaux communs

RTExistant + Patrimoine H&E

Moyenne (Gain $U_{bat_{ref}} > X\%$)

Récup. chaleur/eaux grises

ICF Responsable de l'exploitation technique



Puissance élec. souscrite **80 kVA** – tarif jaune

Conso. réelle 257 kWh/m²_{shon}.an

Facture énergie 25 €/m² shab

Facture maintenance 8 €TTC/m² shab

Suivi des conso. Elec./Gaz/Eau – Manuel

6 – Paris Bercy

Nb logements foyers

Régl. / Certif.

Perf. théorique visée

Enveloppe bâti

Equipements

124 + locaux communs

RTExistant + Patrimoine H&E

Cep < 80 kWhEP/m² (PCVP)

Moyenne (Gain $U_{bat,ref} > 9\%$)

CPCU / VMC DF local commun



Puissance élec. Souscrite **240 kVA** – tarif vert

Conso. réelle 117 kWh/m²_{shon}.an

Facture énergie 22 €/m² shab

Facture maintenance 9 €TTC/m² shab

Ordre du jour

1. **Rappel du déroulé de l'étude**
 2. **Présentation des opérations analysées**
 3. **Premiers constats**
 - Organisationnels
 - Techniques
-

Aspects organisationnels

1. Organisation du projet

Implication du gestionnaire en programmation et conception

→ *Cdc type du gestionnaire*

→ *Points de vigilance/check list pour chaque étape*

Focus chez les gestionnaires

« *Nous avons des difficultés à cadrer et faire appliquer nos contrats de maintenance sur les équipements nouveaux et très spécifiques* »

→ *Les contrats et prestataires de maintenance, type de contrat, compétences, suivi...*

Aspects organisationnels

2. Documents de l'opération

Documentation générale de l'opération

- Programme, études thermiques, DCE, DOE, DEM ...
- Détenteurs:
 - Bailleur: service MOA + service Gestion
 - Gestionnaire: Résidence + siège

DOE - Dossiers des Ouvrages Exécutés

→ *Comment l'obtenir ?*

→ *Quel contenu minimum et quelle organisation type ?*

Aspects organisationnels

3. Approches de la performance énergétique

Différentes approches

- Financière investissement, de gestion ...
- Technique bâti, équipements
- Environnementale épuisements des ressources, changement climatique.
- Confort occupants hiver, été

Prise en compte du confort des occupants ?

Impact de la certification

Aspects techniques

1. Constat sur les performances

Performance de l'enveloppe

- Suivi de l'évolution réglementaire: isolation, perméabilité à l'air ...
- Répartition des consommations: chauffage, éclairage, ventilation ...

Enveloppe vs équipements

Quelle hiérarchie et priorité ?

→ *Approche commune de la performance énergétique*

→ *Prescriptions communes pour assurer le confort des occupants*

Aspects techniques

1. Constat sur les performances

Consommations non réglementaires / usages spécifiques électricité

- Un poids important
entre 200 et 350 kWhEp/m².an pour un logement standard de 16m²

→ *Outil simple d'estimation des consommations non réglementées*

- Impact du comportement de l'occupant

→ *REX sur les actions vis à vis des occupants*

Aspects techniques

2. Intégration des énergies renouvelables

Expérimentation ou construction courante

→ *Bilan des ressources documentaires et retours d'expérience disponibles*

Plusieurs difficultés

- Pertinence / opportunité
 - Conception
 - Mise en œuvre
 - Maintenance
-

Aspects techniques

3. Dimensionnement des compteurs électriques

Surestimation des puissances en conception/construction

→ *Approfondir l'état des lieux*

→ *Etablir une bonne pratique*

Aspects techniques

4. Comptage et suivi des consommations

Différentes formes de suivi par le gestionnaire

- *Etablir une méthode standardisée pour la collecte et l'analyse des données*
- *Formaliser un outil simple de suivi*



Parc des Expositions
et Congrès de **Dijon**
29 & 30 novembre 2016

Merci de votre attention

www.unafo.org

The UNAFO logo consists of a stylized, flowing line above the word 'unafo' in a lowercase, sans-serif font. Below 'unafo' is the text 'UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT' and 'ACCOMPAGNE' in a smaller, uppercase, sans-serif font.
unafo
UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT
ACCOMPAGNE