

Dossier de Presse, le 30 juillet 2012

Séminaire Contrat Performance Energétique (CPE) ICF Habitat dresse le bilan de l'expérimentation du CPE dans le logement social

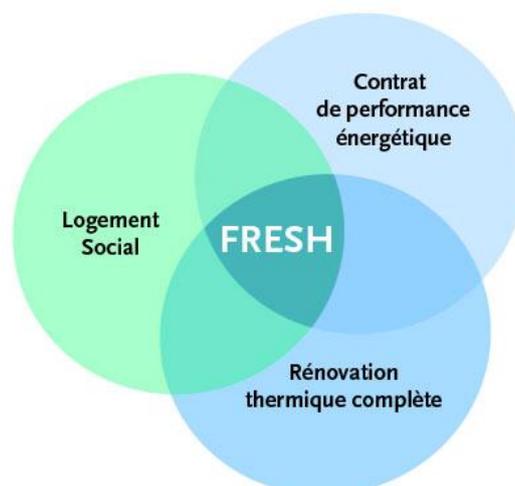
Le 24 mai 2012, à l'occasion de la clôture du projet européen FRESH*, ICF Habitat a dressé le bilan de la mise en place du Contrat de Performance Energétique (CPE) dans le logement social et a échangé avec les parties prenantes sur les perspectives de déploiement du CPE en France.

FRESH, un projet d'envergure européenne

ICF Habitat, 4^e opérateur du logement en France, a participé au projet FRESH, cofinancé par l'Union Européenne et les partenaires (tel l'ADEME). L'objectif du projet FRESH était d'expérimenter les contrats de performance énergétique (incluant le tiers financement) pour permettre la rénovation énergétique des logements sociaux en France, Grande-Bretagne, Italie et Bulgarie. Il s'agissait plus précisément de définir les enjeux juridiques, financiers et techniques relatifs au déploiement du CPE en logement social, d'ouvrir la voie par l'exemple et de montrer aux bailleurs que les CPE peuvent être utilisés pour la rénovation énergétique à une grande échelle.

Le projet FRESH réunit des bailleurs sociaux et des entreprises de services énergétiques autour de sites pilotes dans quatre pays européens : France, Royaume-Uni, Bulgarie et Italie. ICF Habitat et sa filiale ICF Habitat Nord-Est ont décliné l'expérimentation en France sur le site pilote de Schiltigheim.

⇒ En savoir plus : <http://www.fresh-project.eu/>



Les quatre sites pilotes

du projet FRESH :

Royaume-Uni, St Pauls Court, Preston,
Lancashire



Italie, Via Maramotti 25, Reggio Emilia



Bulgarie, Oborishte housing estate, Sofia



France, Léo Lagrange, Schiltigheim



Qu'est-ce qu'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) ?

Le contrat de performance énergétique est un dispositif fortement soutenu par la commission européenne comme nouveau mode de rénovation énergétique.

Dans le cadre du projet FRESH, il a été décliné en France en :

- un contrat de conception-réalisation-exploitation d'une durée de 20 ans
- une garantie de la performance énergétique effective pendant 19 ans, permettant de récupérer 50 % des économies d'énergie auprès des locataires (3^e ligne de quittance)
- un financement des travaux énergétiques par les entreprises de service énergétique (SSE)

Dans ce mécanisme, une société de service énergétique investit dans la rénovation thermique, garantit la performance énergétique après rénovation et se rémunère par les économies d'énergie générées.

Le CPE est un contrat intégrant toute la chaîne qui permet de générer la performance énergétique. **La solidarité entre les acteurs en charge de la conception, de la réalisation et de l'exploitation** énergétique du bâtiment est incontournable pour permettre de garantir la performance après rénovation, et donc de sécuriser les économies de charges des locataires et le montant de la troisième ligne de quittance. La conception-réalisation-exploitation est par ailleurs un facteur d'optimisation des coûts et de la performance car les contraintes de réalisation et d'exploitation sont intégrées dès la conception. La mise en concurrence dans le dialogue compétitif porte sur la

performance énergétique et le coût, mais les moyens restent du choix du prestataire qui a donc intérêt à rationaliser ses choix au maximum.

Le CPE de Schiltigheim, dans son application au logement social n'est pas, à proprement parler, un dispositif où le remboursement des investissements énergétiques repose sur les économies d'énergie notamment du fait de la réglementation actuelle. Le CPE permet cependant une forme d'externalisation de la dette correspondant aux investissements de la rénovation énergétique. Ceux-ci font l'objet d'un paiement différé par le bailleur, assorti de pénalités en cas de non-atteinte de la performance énergétique.

Le CPE : une perspective européenne

Le bâtiment résidentiel représente 40 % de la consommation d'énergie en Europe et un tiers des émissions de gaz à effet de serre. Dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie, la rénovation énergétique est une réponse nécessaire au problème de la précarité énergétique qui affecte des millions de foyers à travers l'Europe et à la lutte contre le changement climatique.

L'Union s'est fixé pour 2020 l'objectif de réduire sa consommation d'énergie primaire de 20 % par rapport aux prévisions.

Le plan d'efficacité énergétique 2011 qualifie « les bâtiments » de « plus grand potentiel d'économies d'énergie ». Il est axé « sur les instruments permettant de lancer le processus de rénovation des bâtiments publics et privés et d'améliorer la performance énergétique des composants et appareils électriques utilisés dans ces bâtiments ». **Ce plan fait explicitement référence aux CPE et les entreprises de services énergétiques (ESS) sont désignées comme des « catalyseurs de la rénovation ».**

Par ailleurs, c'est la directive européenne 2006/32 du Conseil de l'Union du 5 avril 2006, relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques qui définit le CPE comme « un accord contractuel entre les bénéficiaires et les fournisseurs autour d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure seront consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique contractuellement défini ».

ICF Habitat, pionnière de l'expérimentation CPE

Au cours de ces trois années d'expérimentation, ICF Habitat a contribué activement à la réflexion sur le CPE. Le bailleur a notamment publié le 1^{er} guide sur la mise en œuvre des CPE dans le logement social, en collaboration avec Azan Avocats Associés et Best Energies.

Ce guide, réalisé en juin 2011, s'adresse à tous les bailleurs sociaux et entreprises souhaitant mettre en place des CPE dans le logement social. Il s'agit d'un document 144 pages, publié sur internet.

Véritable manuel, le guide se compose de 5 parties :

1. La rénovation énergétique des logements sociaux : La première partie présente la consommation d'énergie du parc de logements sociaux, son mode de gestion et les enjeux de la rénovation énergétique. Il identifie également les principaux obstacles à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.
2. Les CPE en logement social : la deuxième partie présente les CPE et la façon dont ils peuvent être mis en œuvre dans le logement social.
3. Déroulement d'un projet de CPE : la troisième partie détaille le processus de mise en œuvre d'un CPE. Il s'agit d'un mode d'emploi qui donne au chef de projet, pour chaque étape, les connaissances nécessaires pour sa mise en œuvre.
4. Les documents à élaborer pour un CPE : la quatrième partie identifie et explique les difficultés qu'ils présentent.
5. Les annexes fournissent des modèles de contrat, de règlement de consultation, de programme fonctionnel ou encore de plan de mesures et vérifications

⇒ *Retrouvez le guide en annexe du dossier de presse*

ICF Habitat a également rédigé un ensemble de recommandations financières et juridiques pour développer le CPE dans le logement social. Une partie de ces recommandations ont été reprises dans le rapport d'Olivier Ortega remis le 11 mars 2011 au Ministre de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, Nathalie Kosciusko-Morizet. Les recommandations suggèrent notamment la mise en place de politiques publiques pour développer l'offre de CPE en développant une offre intégrée de CPE dans le cadre d'une structure publique ou société mixte de tiers investissement qui pourrait financer les CPE sur des bâtiments publics ou privés à grande échelle.

ICF Habitat à travers sa filiale ICF Habitat Nord-Est, pilote ce chantier expérimental pour la rénovation de 64 logements sociaux à Schiltigheim en Alsace. Bien que le chantier soit encore en cours, ICF Habitat présente le projet le plus abouti en Europe et tire les premiers enseignements d'un chantier en CPE.

Le premier chantier signé CPE Rénovation de 64 logements sociaux à Schiltigheim (67)

La rénovation de 64 logements sociaux à Schiltigheim en Alsace, est un chantier expérimental piloté par ICF Habitat et sa filiale ICF Habitat Nord est afin d'éprouver la faisabilité juridique et économique d'un nouveau dispositif, le CPE. Le contrat signé le 8 juillet 2011 avec SPIE, constitue le premier CPE en tiers investissement dans le logement social.



Le CPE de Schiltigheim se compose de plusieurs volets :

- Travaux de réhabilitation classique pour la remise à niveau du confort des logements et parties communes (20K€/logement) ;
- Travaux de rénovation énergétique avec investissements massifs sur l'enveloppe, visant à atteindre un niveau de performance garantie (40K€/logement) ;
- La garantie pendant 19 ans de la performance énergétique des logements, à travers un contrat d'entretien et de maintenance ;
- Le financement des travaux de rénovation énergétique, qui sont remboursés progressivement par ICF Habitat Nord Est sous forme d'une redevance et sous condition d'atteinte de la performance énergétique garantie.

Les niveaux de performance estimés avant travaux et garantis après travaux sont les suivants :

Consommation énergétique (kWh énergie primaire / m ² SHON)	Performance garantie	Audit initial	Gains estimés
Chauffage (électricité)	86,0	165,0	-4,8%
ECS	30,1	65,0	-54%
VMC	10,0	9,5	+5%
Total consommation garantie	126,1	239,5	-47%
Eclairage (hors garantie)	7,8	7,8	0%
Equivalent RT 2005	133,9	247,3	-46%

Ce qui se traduit par une consommation annuelle garantie pour l'ensemble des 4 bâtiments de la résidence, de 434 MWh annuel d'énergie finale.

Cette garantie s'applique aux flux énergétiques suivants :

- consommations de chauffage des logements, hors parties communes (et notamment loge gardien et locaux communs résidents)
- consommations VMC logements et parties communes
- consommations d'ECS des logements hors parties communes (et notamment loge gardien et locaux communs résidents)

La cible est décomposée ensuite par type énergétique de bâtiment :

- Une cible pour le bâtiment 34 qui est BBC soit 267,09 MWh
- Une cible pour l'ensemble des bâtiments 32, 36, 38 qui sont HPE soit 166,96 MWh

Le financement du CPE de Schiltigheim

Le cout global de l'opération s'élève à 3 649 384 € HT dont 2 081 689 € HT (57%) correspondant à la rénovation énergétique.

Il est prévu que les travaux soient financés par des subventions de la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) et du Conseil Général du Bas-Rhin dont les aides sont axées sur la réhabilitation classique (20%), par des prêts (9%), sur fonds propres d'ICF Habitat Nord Est (12%), et en tiers investissement à hauteur de 59%.

Les loyers étant au plafond réglementaire, la seule recette directe générée par les investissements est la troisième ligne de quittance, dont le montant cumulé sur 15 ans représente 8 % du montant total des investissements énergétiques (hors frais financiers).

Le préfinancement par le groupement SPIE, au titre du tiers financement, des travaux de rénovation énergétique constitue la particularité du contrat de Schiltigheim. Les investissements seront remboursés progressivement, à la fois par les économies d'énergie et par une redevance différée versée par ICF Habitat Nord Est. Les travaux de réhabilitation classique sont eux financés directement par ICF Habitat Nord Est.

Le fonctionnement de la garantie de performance énergétique

Le mécanisme de garantie de performance énergétique est défini comme tel : SPIE garantit à ICF Habitat, une certaine consommation énergétique, **appelée cible énergétique**, et paie une pénalité en cas de différence entre son engagement et la consommation réelle.

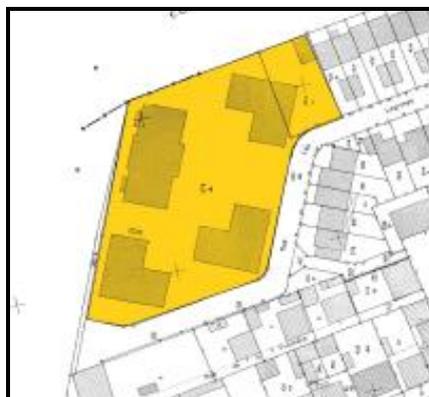
Le Plan de Mesure et Vérification (PMV), annexé au contrat de performance énergétique, est le document clé pour définir les engagements de performance et leur suivi tout au long du contrat. Conformément au PMV, SPIE installera des appareils de mesure pour contrôler la consommation d'énergie et d'ECS. Deux sous-compteurs électriques sont notamment posés dans le tableau électrique de chaque logement afin de comptabiliser l'électricité consommée pour le chauffage et un débitmètre est posé dans chaque logement afin de comptabiliser la quantité d'eau chaude consommée. Les informations collectées serviront à apprécier le niveau de confort dans lequel chaque logement est exploité.

Le CPE étant une forme de contrat global, **SPIE doit assurer la maintenance des équipements** lui **permettant d'atteindre la performance garantie**, à savoir : les adoucisseurs, les préparateurs ECS, la ventilation, les disconnecteurs, les équipements de mesures, les transmetteurs, etc. Les régulateurs seront paramétrés initialement à 19°C. Les locataires pourront modérer cette température s'ils le souhaitent, mais en aucun cas la dépasser sauf s'ils en font la demande expresse, auquel cas le niveau de performance garantie sera revu.

SPIE a également prévu des **actions de sensibilisation** confiée à une association locale spécialisée : LE FRENE. Les actions comprennent : la sensibilisation des différents intervenants sur le chantier pour un discours juste avec les habitants, la rédaction d'un guide du bon fonctionnement du logement et enfin des ateliers de sensibilisations pour les adultes et les enfants.

Présentation du site, 32 rue Léo Lagrange, 67 300 Schiltigheim

Le contrat porte sur un ensemble de quatre bâtiments soit 64 logements construits en 1987, à Schiltigheim, dans la banlieue strasbourgeoise.



Le site présente actuellement une consommation d'énergie primaire de 247 kWh /m².an, ce qui le positionne en classe E du DPE et contraint à une rénovation énergétique avant 2020. Les systèmes électriques de chauffage et d'eau chaude sanitaire constituent la part la plus lourde de la consommation énergétique. Le projet vise une consommation de 434 kWh par an pour l'ensemble de la résidence.

Les bâtiments présentent également des dysfonctionnements importants. Les espaces communs nécessitent une intervention afin de sécuriser les immeubles. Il est prévu d'installer un point d'accueil gardien dans l'un de ceux-ci. Les logements nécessitent une mise aux normes des installations techniques (électricité, incendie, etc.) et la rénovation de la ventilation et des équipements sanitaires.

Maître d'ouvrage : ICF Habitat Nord-Est

Région: Alsace

Climat: Climat continental (Zone H1)

Année de construction: 1987

Nombre de logements : 64

Type de logements: 1 studio (29m²), 7 appartements deux pièces (61m²), 20 appartements trois pièces (76m²), 23 appartements quatre pièces (96 m²), 11 appartements cinq pièces (119 m²), 2 appartements six pièces (124 m²)

Bâtiments : 3 bâtiments de 4 étages, 1 bâtiment de 7 étages

Surface habitable : 5 725 m²

SHON : 7 021 m²

La réhabilitation et rénovation énergétique de 64 logements à Schiltigheim



Les travaux de réhabilitation et de confort

Réhabilitation complète intégrant une intervention sur l'enveloppe du bâti et sur les prestations intérieures au logement.

Travaux de pérennisation des logements :

- La mise aux normes de l'électricité des logements
- Le remplacement de l'ensemble des éléments de plomberie
- Remplacement des sols et des peintures si nécessaire

Résidentialisation, accueil et sécurisation :

- Création d'un point d'accueil gardien
- Amélioration de l'esthétique et sécurisation des halls d'immeubles
- Réaménagement de l'accès des 4 bâtiments, mise en accessibilité de l'entrée du bâtiment principal

Les travaux de performance énergétique

- Mise en place d'un système centralisé d'Eau Chaude Sanitaire générée à partir de préparateur Gaz, déploiement d'un schéma de maîtrise de consommation individualisé
- Remplacement du système de chauffage électrique et mise en place d'une régulation du chauffage individuel plafonnée à 19 C°
- Mise en place d'un système de mesure des consommations d'énergie et d'enregistrement des températures de l'ensemble des logements
- Amélioration du système actuel de ventilation
- Renforcement de l'isolation des façades et sous-face de parking
- Remplacement de l'ensemble des portes et ouvrants

⇒ Plus de détails sur les travaux énergétiques en annexe.

A propos d'ICF Habitat :

Acteur majeur du logement en France, ICF Habitat est présent sur près de 2000 communes et 73 départements via ses six sociétés filiales (4 Entreprises sociales pour l'habitat, une société de logements à loyer libre et une filiale de transaction immobilière) et son réseau de 33 agences territorialisées. Par délégation, ICF Habitat gère également une offre de foyers destinés aux jeunes travailleurs et aux personnes en mobilité. A la tête d'un patrimoine de près de 100 000 logements, ICF Habitat loge 250 000 personnes sur l'ensemble du territoire dont environ 42 % de cheminots actifs ou retraités.

A propos d'ICF Habitat Nord-Est

ICF Habitat Nord-Est, filiale d'ICF Habitat et de la SNCF, possède un patrimoine de près de 20 000 logements répartis sur le Nord et l'Est de la France. Implantée dans 17 départements, ICF Habitat Nord-Est veille à l'efficacité de la gestion de son patrimoine en s'appuyant sur ses 7 agences basées à Amiens, Lille, Lens, Metz, Nancy, Reims et Strasbourg, ainsi que ses 6 antennes et ses 240 collaborateurs. ICF Habitat Nord-Est s'est fixé un programme ambitieux visant à réhabiliter 500 logements, construire ou acquérir 320 logements, et vendre 400 logements par an sur les 10 prochaines années.

Contact presse Groupe ICF Habitat et ses filiales :

Agence FP&A – Frédérique PUSEY – 01 30 09 67 04 – 06 14 79 35 52 – fred@fpa.fr
Lucile Boittin – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – lucile@fpa.fr

Détail de la rénovation technique :

Composants du bâtiment	Etat Initial	Etat Final
Mur extérieur	Béton de 29 cm et 21 cm (système Leiga avec isolation incorporée de 7 cm en polystyrène)	Rajout d'isolation en collée/chevillée de panneaux de polystyrène expansé d'épaisseur 160 mm en Th38 pour les surfaces courantes
Toiture	Tuiles mécaniques avec une isolation intérieure de 5 cm en polystyrène	Rajout de 100 mm avec une valeur de R de 4,25 m ² /W.K
Plancher bas	Dalle béton (système Leiga) sur cave et parking d'une épaisseur de 23 cm	Rajout par flocage de laine minérale d'épaisseur 100 mm y compris les retombées
Plancher haut sous combles	Béton armé avec isolation en laine de verre en vrac de 10 cm	Remplacement de l'isolation existante par de l'isolation en 2 couches croisées de laine de roche, d'épaisseur 100 mm chacune
Menuiseries Extérieures	PVC 4/6/4 avec volets roulants non isolés	Remplacement de l'ensemble par des ouvrants en PVC de type T70 avec un Ug de 1,1 W/m ² .K et un Uf de 1,8 W/m ² .K. Mise en place de volets roulants de type monobloc en tunnel extérieur. Fermeture des loggias par ossature bois et création d'allège vitrages de caractéristiques identiques aux précédents ouvrants.
Portes palières	Non isolantes	Remplacées par des portes isolantes
Ponts thermiques	Aucun traitement spécifique	Rajout d'isolation en collée/chevillée de panneaux de polystyrène expansé d'épaisseur 50 mm en Th38 pour les surfaces courantes
Étanchéité à l'air du bâtiment	Aucun traitement spécifique	Améliorée mais pas d'engagement de performance (garantie de résultat, non de moyens)
Production de Chauffage	Convecteurs électriques Individuels	Remplacement par des convecteurs rayonnants et des accumulateurs
Production d'eau chaude sanitaire	Ballons électriques individuels	Création d'une production centralisée gaz par immeuble avec un préparateur compact comprenant un brûleur, un ballon échangeur, une pompe de circulation, une régulation, un conduit d'évacuation des fumées en ventouse. Création d'un bouclage de réseau d'ECS
Ventilation mécanique contrôlée	Simple flux autoréglable	Remplacement des caissons existants par 4 caissons de VMC à variation de vitesse. Pose de bouches hygroréglable de type B