

# Signature du 1<sup>er</sup> contrat de performance énergétique en France dans le logement social





# Sommaire

1/ Communiqué de presse

2/ Le projet : présentation et infographies

3/ Le contrat de performance énergétique

4/ La stratégie construction durable de Bouygues Construction

5/ L'engagement développement durable de LogiRep

6/ Les membres du groupement

7/ Le Plan Bâtiment Grenelle

8/ Contacts presse



# Communiqué de presse



Jeudi 2 décembre 2010

## **BOUYGUES CONSTRUCTION ET LOGIREP SIGNENT LE PREMIER CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE EN FRANCE DANS LE LOGEMENT SOCIAL**

LogiRep (filiale du groupe Polylogis), confie à Bouygues Bâtiment Ile-de-France et ETDE le premier contrat de performance énergétique (CPE) en France pour le logement social. Le groupement <sup>(1)</sup>, piloté par Brézillon (filiale de Bouygues Bâtiment Ile-de-France), est en charge de concevoir, réhabiliter, agrandir et assurer pendant quatre ans la maintenance des équipements énergétiques de 231 logements sociaux à Vitry-sur-Seine (résidence Saussaie).

D'un montant de 9 millions d'euros (4 millions pour la rénovation énergétique et 5 millions pour la réhabilitation interne des logements), ce projet bénéficie, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, d'une approche financière optimisée permettant la mise en place des dispositifs d'aide financière de l'Etat pour le logement social, notamment le décret de partage des économies d'énergie. Les travaux démarreront début 2011 et dureront 24 mois.

### **Premier CPE de France dans le logement social**

Le groupement s'engage 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.

En amont de l'appel d'offre, LogiRep a réalisé un diagnostic thermique et une étude de faisabilité, avec identification des labels à atteindre et des financements possibles.

Ce CPE s'articule en trois phases :

- La **conception** : Un programme de travaux est élaboré et les hypothèses de la phase études sont validées ou affinées (niveau de performance recherché, coût et délai des travaux, garantie de l'amélioration du cadre de vie, alliance entre confort et économie d'énergie, etc.)
- Les **travaux** : Isolation thermique des façades, terrasses et planchers, renouvellement des menuiseries extérieures et des équipements de chauffage, panneaux solaires thermiques, etc.
- Enfin, la **maintenance** : Le groupement analyse les consommations, contrôle la performance énergétique et assure un suivi dans le temps.

.../...

Afin de mettre le locataire au cœur du projet, une démarche sociale innovante sera mise en place :

- Sensibilisation des locataires à la démarche éco-performante,
- Fourniture d'un livret d'accueil recensant l'ensemble des points d'actions pour diminuer ses consommations tout en conservant un réel confort,
- Elaboration d'un accompagnement des locataires conçu avec des sociologues spécialisés,
- Partage des bonnes pratiques grâce à un site internet dédié aux locataires.

### **Premier projet de réhabilitation "Grenello-compatible" de France**

Ce projet est le premier à répondre aux objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement :

- Réduction de 40% des consommations réelles d'énergie, garantie par le groupement,
- Division par 4 des émissions de gaz à effet de serre (facteur 4),
- Création de logements accessibles aux personnes handicapées,
- Création possible de surface supplémentaire (jusqu'à 25%) par surélévation ou extension.

Ce contrat illustre la stratégie de Bouygues Construction en matière de construction et de rénovation durables. Début octobre 2010, Bouygues Construction a créé et finance une chaire de recherche et d'enseignement sur le thème "Bâtir durable & innover", en partenariat avec trois écoles prestigieuses et leurs fondations respectives (Ecole des Ponts Paris Tech, Ecole Centrale Paris, Supelec) et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB). Cette chaire permettra de travailler sur les technologies bas carbone, les bâtiments durables et les quartiers et villes durables.

Pour LogiRep, le développement durable constitue depuis plusieurs années une priorité de premier plan. Volontariste, LogiRep est co-signataire avec l'association Cerqual (filiale elle-même de Qualitel) de chartes d'engagement de qualité. Celles-ci visent à atteindre la plus grande efficacité énergétique par la mise en œuvre de projets novateurs dans le domaine du logement neuf et bâti. En signant avec Bouygues Construction, à Vitry-sur-Seine, ce premier CPE, LogiRep capitalise les avancées de sa direction du développement en déployant désormais ses expertises au service de la réhabilitation des patrimoines anciens.

<sup>(1)</sup> Le groupement est composé de Brézillon (mandataire), ETDE et sa filiale Cogemex, Lair & Roynette architectes et CET ingénierie.

.../...

## **A propos de Bouygues Construction**

*Bouygues Construction, filiale du groupe Bouygues, est un des leaders mondiaux dans les domaines du bâtiment, des travaux publics, de l'énergie et des services. Organisé en grandes entités opérationnelles, il met en œuvre ses savoir-faire en matière de financement, de conception, de construction, de maintenance et d'exploitation pour offrir à ses clients des solutions globales et innovantes. Face aux enjeux environnementaux, Bouygues Construction s'est engagé dans une démarche pragmatique et structurante, qui porte sur la conception, la réalisation et l'exploitation des ouvrages. Il affirme ainsi une ambition : être un leader en matière de construction durable. Avec 52 600 collaborateurs répartis à travers le monde, le Groupe a réalisé en 2009 un chiffre d'affaires de 9,5 milliards d'euros.*

***Bouygues Bâtiment Ile-de-France**, filiale francilienne de Bouygues Construction, offre un savoir-faire reconnu tant en travaux neufs qu'en réhabilitation dans 4 grands domaines : les équipements publics, les ouvrages tertiaires privés, les logements et le génie civil industriel. Elle développe une compétence globale à travers les spécialités de l'ensemble de ses Unités Opérationnelles et filiales. **Brézillon**, filiale de Bouygues Bâtiment Ile-de-France, exerce ses activités d'entreprise générale dans le génie civil industriel et l'environnement, le bâtiment et la réhabilitation de logements et d'équipements publics.*

***ETDE**, filiale énergie et services de Bouygues Construction, est un ensemblier-intégrateur de solutions techniques au service des clients publics ou privés. Elle propose une offre globale allant de l'amont à l'aval des projets (ingénierie, travaux, maintenance et exploitation) à travers un pôle Ingénierie et travaux (réseaux extérieurs, génie électrique, mécanique et thermique) et un pôle Facility management (immobilier, télécoms). ETDE propose également des solutions globales et transverses dans les domaines du transport, de la sûreté-sécurité et de l'énergie. **Cogemex**, filiale d'ETDE, intervient en installation et maintenance dans le domaine du génie climatique et thermique (chauffage, chaudières, etc.) pour le logement et le tertiaire.*

## **A propos du groupe Polylogis**

*Bailleur social indépendant, le groupe Polylogis est spécialisé dans la construction, la rénovation et l'aménagement de logements, pour les foyers à faibles revenus, les étudiants, les jeunes travailleurs, les personnes âgées ou à mobilité réduite. Réunissant près de 59 000 logements en France, Polylogis compte parmi les principaux acteurs du logement social. Il poursuit la mission d'intérêt public menée depuis 1960 par sa filiale LogiRep en privilégiant une gestion de proximité et en investissant en permanence dans la conservation et la modernisation de ses logements. Daniel Biard en est le Président du Comité Exécutif.*

***LogiRep**, filiale du groupe Polylogis, est une société anonyme d'HLM implantée dans les Hauts-de-Seine. Elle gère plus de 35 000 logements en Ile-de-France et en Haute-Normandie. Depuis sa fondation en 1960 par Eugène Claudius-Petit, Ministre de la reconstruction, ami de Le Corbusier et inventeur de l'aménagement du territoire, LogiRep n'a eu de cesse de poursuivre sa mission d'intérêt général en faveur de l'hébergement des personnes défavorisées et des familles. Sa gestion de proximité et son action d'opérateur urbain constituent les points forts de sa stratégie patrimoniale.*



# Le projet

Présentation et infographies

## Premier contrat de performance énergétique en France dans le logement social

Le premier projet de réhabilitation de logements sociaux répondant aux objectifs du Grenelle de l'Environnement va voir le jour à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne) dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE). Le bailleur social LogiRep signe en effet avec Brézillon (filiale de Bouygues Bâtiment Ile-de-France) et Cogemex (filiale d'ETDE) le premier contrat de performance énergétique en France dans le domaine du logement social. Le CPE comporte un engagement du groupement avec garantie de résultat, ce qui constitue une nouveauté majeure pour le secteur du bâtiment en France.

L'ensemble d'immeubles HLM LogiRep de Vitry-sur-Seine concerné par le CPE a été inauguré en 1965 avant la première crise pétrolière, donc avant la première réglementation thermique. Il s'agit de bâtiments qui, bien qu'ayant bien vieillis, n'ont jamais été réhabilités. Leur rénovation s'imposait et LogiRep a souhaité en faire un exemple en lançant le premier CPE dans le logement social.

Le montant des travaux s'élève à 9 millions d'euros (4 millions pour la rénovation énergétique et 5 millions pour la réhabilitation interne des logements). Le projet bénéficie également, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, d'une approche financière optimisée permettant la mise en place des dispositifs d'aide financière de l'Etat pour le logement social, notamment le décret de 2009 sur le partage, entre le propriétaire et le locataire, des économies réalisées par la baisse de consommation énergétique. Après la phase des études, début 2011, les travaux débiteront au second semestre 2011 pour s'achever en décembre 2012. Ils seront suivis d'une période de quatre années au cours desquels le groupement assurera la maintenance énergétique du bâtiment.

### Un "concentré" du Grenelle de l'Environnement

Bruno Marotte, Directeur rénovation énergétique de Bouygues Bâtiments Ile-de-France, estime que ce premier projet de réhabilitation "Grenello-compatible" est exemplaire à plusieurs titres.

Il correspond parfaitement aux objectifs du Grenelle sur les plans énergétique, climatique, social et éventuellement de densification de l'habitat. Il va permettre de :

- Réduire effectivement de 40% les coûts de consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, via une installation solaire thermique permettant un gain de 30% sur l'eau chaude sanitaire,
- Réduire l'impact climatique en divisant par 4 les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble immobilier dans sa configuration actuelle,
- Construire des logements accessibles aux personnes handicapées,
- Prévoir, en option, la création de 25% de surface supplémentaire de logements, ce qui correspond à un souhait du Grenelle de sur-densifier l'espace urbain,
- Garantir les résultats par contrat imposant des pénalités si le gain de consommation énergétique est inférieur à 40%.

## **L'obligation de résultats sur les consommations énergétiques dans le logement : une révolution !**

L'opération est novatrice sur les plans de la conception architecturale et des économies d'énergie grâce notamment à la "troisième ligne" de quittance qui consiste à partager entre le propriétaire et le locataire une partie des économies réalisées grâce à la baisse de la consommation énergétique. Mais la vraie révolution est l'obligation de résultats sur les consommations énergétiques dans des logements.

Il ne s'agit pas d'un calcul théorique mais d'une garantie réelle sur une durée de 4 années. Le groupement s'engage ainsi sur un volume d'économies d'énergie. Cela est possible 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 : *"Il s'agit là d'un engagement réel, explique Bruno Marotte. Nous devons obtenir et garantir la réduction des consommations d'énergie de 40% et la division par quatre des émissions de CO<sub>2</sub>. L'apparition d'obligation de résultats, plus que de moyens, constitue un changement fondamental dans l'acte de construire. D'autant que cette garantie court sur quatre années. L'autre nouveauté est la prise en compte des usages, de l'exploitation et de la maintenance des bâtiments. Une sensibilisation et un accompagnement des locataires sont également prévus, y compris pendant la durée des travaux."*

En amont de l'appel d'offre, LogiRep a réalisé un diagnostic thermique et une étude de faisabilité, avec identification des labels à atteindre et des financements possibles. Selon Xavier Martel, responsable du renouvellement urbain chez LogiRep, *"le site était tout à fait adapté à une opération de ce type, d'autant que les bâtiments n'avaient encore connu aucune réhabilitation et que le besoin de rénovation était urgent. La présence d'un réseau de chaleur alimentant les logements en chauffage et eau chaude en faisait un très bon choix pour une réhabilitation thermique. Dès le départ, l'idée du CPE reposait à nos yeux sur deux points : la maintenance et la garantie de résultats."*

### **Sensibilisation et accompagnement des locataires**

*"Notre préoccupation a été de mettre le locataire au cœur du projet, aussi bien avant, pendant et après les travaux, explique Bruno Marotte. Le comportement des usagers, en particulier sur le plan énergétique mais aussi sur leur consommation d'eau ou leur gestion des déchets, est en effet fondamental. Nous avons donc imaginé une forte sensibilisation des locataires à la démarche éco-performante, en nous associant avec des consultants spécialisés et des sociologues. La conception même du programme impliquait un accompagnement des locataires pour qu'ils adaptent leurs réflexes environnementaux, qui ne seront plus les mêmes dans leurs logements rénovés."*

Le groupement a donc fait appel à des consultants sociologues, parmi lesquels René Bresson, connaissant bien les bailleurs sociaux. Une enquête analysant le comportement énergétique des locataires dans leurs logements actuels sera d'abord menée. Lors de la mise en service des logements rénovés, la sensibilisation se fera par le biais de locataires-relais équipés d'un outil d'aide au pilotage de la consommation d'eau et d'énergie.

Des réunions d'informations et de concertation en lien étroit avec LogiRep sont prévues avec les locataires qui se verront remettre un "livret résident" au début des travaux puis un guide d'utilisation à la livraison. Un site internet dédié permettra une communication sur les différentes phases de réalisation des travaux puis un partage des bonnes pratiques pour réduire les consommations (eau, électricité, etc.).

La maquette économique du projet monté par LogiRep est, elle aussi, exemplaire car elle met en œuvre un ensemble de dispositifs fiscaux pour l'opération de rénovation énergétique, comme le partage des économies réalisées par la baisse des consommations énergétiques (\*) entre le propriétaire et le locataire.

## Une conception architecturale bien adaptée

Conçue par le cabinet parisien d'architecture Lair & Roynette, la conception architecturale de la rénovation de la résidence *La Saussaie* de Vitry-sur-Seine repose sur plusieurs points forts dont deux sont essentiels :

- La prise en compte de l'environnement au sens large,
- L'innovation aussi bien technique que sociale.

Pour atteindre l'objectif de réduction de 40% des coûts de la consommation énergétique, il faudra "rhabiller" les façades des quatre bâtiments d'un épais manteau thermique en laine de roche, recouvert d'un enduit ou d'un bardage aux couleurs aléatoires "*pour rompre la monotonie*" de cette grande barre, comme l'explique l'architecte Philippe Lair. Toutes les ouvertures seront changées ainsi que le système de ventilation. La compacité des bâtiments et l'opportunité de travailler sur l'enveloppe complète (façades, fenêtres, étanchéité, planchers hauts du niveau bas) permettra d'atteindre un niveau de performance type BBC (Bâtiment basse consommation).

Les actuels pignons aveugles seront traités grâce à un recours à une végétalisation dense. Si l'option extension-amélioration du bâti est retenue, une surélévation en bois transformera le pignon aveugle. L'allure générale des bâtiments sera ainsi métamorphosée, donnant une nouvelle image architecturale des façades. Le parti-pris passe donc par une redéfinition visuelle de la résidence, mais aussi la création de six logements pour les personnes à mobilité réduite en rez-de-chaussée, ainsi qu'une optimisation du foncier.

Quant au traitement environnemental et social, il passe par :

- Un nouveau traitement du poumon vert existant ;
- L'accompagnement des locataires tout au long du processus ;
- L'insertion professionnelle (à hauteur de 10% des effectifs du projet) ;
- Des prestations définies par l'usage.

Enfin, le cabinet Lair & Roynette possède une grande expertise dans l'intervention en milieu occupé. "*La réhabilitation de logements occupés nécessite une implication forte en communication avec les usagers et les différents partenaires*", explique Philippe Lair. Il s'agit de communiquer sur les enjeux, de rester à l'écoute des préoccupations et de bien expliquer les buts à atteindre : amélioration du cadre bâti pour une meilleure qualité d'usage, amélioration de la performance énergétique du bâtiment, amélioration des conditions sanitaires du logement (ventilation, etc.) et enfin, amélioration de la qualité des espaces communs. "*Il s'agit, dit-il, de faire comprendre aux usagers pourquoi on réhabilite et quels sont les buts recherchés. **La participation est un des enjeux majeurs du développement durable** et la réhabilitation d'un cadre de vie habité ne peut se concevoir sans une participation des utilisateurs et des habitants qui deviennent ainsi acteurs de la démarche.*"

(\*) Le décret du 25 novembre 2009 de la loi du 25 mars 2009 permet aux propriétaires de partager avec leurs locataires les économies réalisées sur les factures de chauffage et d'électricité à la suite de travaux de rénovation.

## Les trois phases du CPE

### La conception

Un programme de travaux est élaboré et les hypothèses de la phase étude sont validées ou affinées si besoin : niveau de performance recherché, garantie de l'amélioration du cadre de vie, alliance entre confort et économie d'énergie, etc.

### Les travaux

Isolation thermique des façades, terrasses et planchers, renouvellement des menuiseries extérieures et des équipements de chauffage.

### La maintenance

Le groupement analyse les consommations, mesure la performance énergétique et assure un suivi dans le temps.

#### *Perspectives du projet*



#### *Perspectives du projet avec ajout des options d'extension*





# Le CPE

Contrat de performance énergétique

## Le CPE, un outil clé d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments grâce à un engagement contractuel

La loi Grenelle 2 vise à mettre en œuvre les objectifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment au moyen des contrats de performance énergétique (\*). Ces derniers sont susceptibles d'être mis en œuvre pour parvenir à l'objectif de diminution de 38% des consommations d'énergie des bâtiments existants à l'horizon 2020 (loi Grenelle 1). La finalité est la même pour tous les CPE : amélioration des performances énergétiques du bâtiment et engagement contractuel garantissant les performances, ce qui est la grande nouveauté.

La baisse de la consommation énergétique génère des économies en kWh, en CO<sub>2</sub> mais aussi en euros. Dès lors que cette économie est garantie, elle peut être affectée partiellement au remboursement de l'investissement. Le périmètre d'intervention d'un CPE peut aller de la gestion des équipements énergétiques jusqu'à l'enveloppe du bâtiment, en passant par les énergies renouvelables. Les caractéristiques de base sont un engagement du prestataire avec garantie de résultat en termes d'amélioration de l'efficacité énergétique mise en œuvre, le financement de l'opération pouvant être pris en charge ou non par l'opérateur. Le CPE consiste donc à transférer des risques à un opérateur capable de garantir le résultat, à savoir la conception du projet, la réalisation, le financement si besoin est, mais aussi l'exploitation voire l'approvisionnement énergétique.

Maître Olivier Ortega, avocat au sein du cabinet Lefèvre Pelletier & Associés, s'est vu confier, en septembre 2010, une mission pour identifier les freins au développement des CPE en France. Il recense trois familles de CPE :

- La première, modeste, vise des baisses de consommation de 15 à 20% et porte sur les équipements énergétiques et leur maintenance. De tels contrats peuvent s'autofinancer.
- La deuxième famille implique des travaux plus lourds, donc des investissements plus lourds, qui conduiront souvent à des financements résiduels à la charge du maître d'ouvrage. Rien n'impose d'ailleurs, dans la logique des CPE, qu'ils s'autofinancent même si c'était dans l'esprit de la directive de 2006. De tels travaux permettent de prolonger la durée de vie du bâtiment et d'améliorer sa qualité donc sa valeur et pas seulement de réduire la consommation d'énergie dans la perspective d'atteindre l'objectif de réduction de 40%. C'est dans cette catégorie que s'inscrit le CPE de Vitry-sur-Seine. Dans ce cadre, le bailleur social peut ajouter une ligne de "contribution au partage de l'économie des charges" sur la quittance de loyer. Une contribution qui ne peut dépasser la moitié des économies estimées sur une durée maximale de 15 ans (loi du 25 mars 2009).
- Enfin, la troisième famille de CPE concerne des contrats globaux portant sur des parcs de bâtiments et permettant aussi d'atteindre la baisse recherchée de 40%.

Le nombre de CPE engagés étant jugé insuffisant pour atteindre la réduction visée de 38% en 2020, le ministère du Développement durable a confié en septembre à Me Ortega, associé du cabinet Lefèvre Pelletier, une mission visant à « recenser les freins techniques, juridiques ou financiers qui ralentissent le développement en France des CPE sur les bâtiments publics et privés, afin de proposer des mesures permettant de raccourcir le délai aboutissant à la signature de ces contrats ». Il devra rendre son rapport à la fin du mois de janvier 2011.

*(\*) Le CPE a été institué par la Directive européenne du 5 avril 2006. Il s'agit d'un accord bilatéral qui lie un bénéficiaire et un opérateur économique, aux termes duquel des investissements sont consentis afin de parvenir à un niveau de performance énergétique contractuellement défini.*



# La construction durable

chez Bouygues Construction

## La stratégie construction durable de Bouygues Construction

Face aux enjeux environnementaux de ses métiers, le Groupe s'est engagé dans une démarche pragmatique et structurante, qui porte à la fois sur la conception, la réalisation et l'exploitation des ouvrages qui lui sont confiés. Il affirme ainsi une ambition : être un leader en matière de construction durable.

En 2007, le Groupe a mis en place une stratégie Développement durable structurée et concrète, pouvant s'appliquer à chacun des métiers du Groupe en fonction de leurs contraintes propres.

En octobre 2010, Bouygues Construction a créé et finance une chaire de recherche et d'enseignement sur le thème "Bâtir durable & innover", en partenariat avec des écoles prestigieuses et leurs fondations (Ecole des Ponts Paris Tech, Ecole Centrale Paris, Supélec) ainsi que le CSTB. Cette chaire permettra de travailler sur les technologies bas carbone, les bâtiments durables et les quartiers et villes durables.

La construction et la rénovation durables ont représenté 32% des dépenses de R&D en 2009 (+15% par rapport à 2008) et mobilisent près de 150 experts internes, pilotés et coordonnés par la Direction R&D, Innovation et Construction durable. En 2009, Bouygues Construction a enregistré une progression de 11% de ses projets de bâtiment sous certification ou labellisation environnementale : 148 contre 133 en 2008.

L'objectif étant d'intégrer l'éco-conception et l'environnement dans la conception des ouvrages, les principaux axes de travail sont :

- La **performance énergétique du bâti**, dans le neuf et la rénovation, pour optimiser l'assemblage des meilleurs produits et systèmes, et intégrer les énergies renouvelables. Bouygues Construction a également renforcé sa maîtrise des simulations thermodynamiques.
- Les **matériaux** : la qualité environnementale et sanitaire des matériaux est analysée, et des partenariats sont développés avec des fournisseurs.
- Les **solutions "bas carbone"**, notamment par l'évolution des modes constructifs (structures mixtes bois/béton par exemple).
- Les **outils d'évaluation et de mesure** : Projection (performance développement durable des logements neufs), Byoasis et Silens (simulation et maîtrise des bruits de chantiers), CarbonEco® (bilan carbone des projets), et participation aux travaux du CSTB sur Élodie (analyse du cycle de vie des bâtiments).
- Les **services dans la phase d'exploitation des ouvrages**, avec le développement d'outils de mesure de l'usage, du confort et des consommations pendant la vie du bâtiment (Hypervision par exemple).
- Les **éco-quartiers**, avec l'accompagnement des collectivités territoriales sur la programmation d'éco-quartiers.

Le CPE de Vitry avec LogiRep illustre la stratégie de Bouygues Construction et son positionnement de leader en matière de construction et de rénovation durables.



# L'engagement

de LogiRep

## Le CPE de Vitry-sur-Seine : l'engagement développement durable de LogiRep

Ce contrat de performance énergétique, initié par LogiRep et confié au groupement piloté par Brézillon (filiale de Bouygues Bâtiment Ile-de-France), représente une réelle innovation pour le secteur du logement social. Pour adapter efficacement le dispositif du CPE au logement, le bailleur a eu l'idée de responsabiliser les différents acteurs de l'opération (maintenance, travaux, etc.) en les intéressant aux résultats de celle-ci.

*"Le site, explique Xavier Martel, responsable du renouvellement urbain chez LogiRep, était tout à fait adapté à une opération de ce type. Construits en 1965, les bâtiments de la résidence de la Saussaie à Vitry-sur-Seine n'avaient encore connu aucune réhabilitation et avaient donc un besoin urgent de rénovation. La présence d'un réseau de chaleur qui alimente les logements en chauffage et eau chaude en faisait un très bon choix pour une réhabilitation thermique. Nous avons donc commencé par un diagnostic thermique mené par le bureau d'études spécialisé Tribu Energie qui nous a montré l'urgence d'une intervention. Nous avons donc lancé la consultation pour un CPE intégrant la maintenance énergétique. Compte tenu du caractère innovant du CPE, le dossier a été assez long à monter, par exemple en ce qui concerne le cahier des garanties énergétiques. Sur les sept candidats, nous en avons retenu cinq (les plus grands du secteur) et le jury a attribué le 4 octobre le CPE au groupement mené par Brézillon, le mieux adapté à notre demande. Dès le départ, l'idée du CPE reposait selon nous sur deux points : la maintenance et la garantie de résultats."*

L'obligation de garantie se déroulera en deux phases : une année probatoire et trois années sur l'objectif de réduction des consommations. Si les résultats sont inférieurs à l'engagement, le groupement devra rembourser la différence qui sera reversée aux locataires. A l'inverse, si l'objectif est dépassé, alors le gain supplémentaire sera partagé entre le groupement et le maître d'ouvrage.

Compte tenu du caractère innovant de cette opération, la ville de Vitry-sur-Seine va apporter une aide de 370 000 euros à LogiRep et l'ADEME pourrait intervenir à son tour à hauteur de 400 000 euros pour la partie rénovation thermique qui s'élève à 4 millions. La totalité est déjà financée par des éco-prêts à taux bonifiés et la participation des locataires aux économies. L'option de la sur-densification avec un gain de surface de 25%, possible compte tenu de l'espace disponible et de l'ajout d'un étage, est toujours à l'étude par LogiRep.

Ce premier CPE est pour LogiRep une corde de plus à son arc. Ce type de rénovation lourde donne une nouvelle valeur à des bâtiments obsolètes et répond à la volonté forte du bailleur social d'assurer le meilleur service pour ses locataires tout en leur garantissant un niveau de charges maîtrisé. L'ambition de LogiRep est de développer d'autres CPE.



# Le groupement

## Présentation des membres du groupement



Filiale de Bouygues Bâtiment Ile-de-France, **Brézillon** est une entreprise générale de construction leader dans les domaines du génie civil industriel et de l'environnement, du bâtiment, de la réhabilitation de logements et de la rénovation d'équipements publics en Ile-de-France et Picardie.

Brézillon compte plus de 1 200 collaborateurs et a réalisé en 2009 un chiffre d'affaires de plus de 387 M€. Certifiée Iso 9001, 14001, ILO-OSH 2001 et Qualipol, Brézillon travaille dans le respect de la qualité, de la sécurité et de l'environnement. Elle développe une offre globale (analyse des besoins, conception du projet, montage financier, construction et maintenance) dans un esprit d'innovation, lui permettant de proposer à ses clients des solutions à forte valeur ajoutée répondant aux exigences du développement durable.

**Bouygues Bâtiment Ile-de-France**, leader sur le marché francilien, développe pour ses clients une compétence globale à travers les spécialités de l'ensemble de ses unités opérationnelles : Rénovation Privée, Construction Privée, Habitat Résidentiel, Ouvrages Publics, Habitat Social et Brézillon. Sodéarif et Elan, spécialisées dans le développement immobilier et le management de projets viennent compléter son offre. Bouygues Bâtiment Ile-de-France a conçu une offre innovante répondant aux enjeux du Grenelle de l'Environnement, notamment pour la rénovation énergétique des bâtiments.



**ETDE**, filiale Energies & Services de Bouygues Construction, est un intégrateur de solutions techniques et de services associés qui intervient pour des clients publics et privés dans les domaines de l'énergie, du tertiaire, de l'industrie, des transports, du nucléaire et des télécoms.

Elle propose une offre globale de compétences comprenant l'ingénierie financière, la conception, les travaux, la maintenance et l'exploitation dans ses quatre métiers principaux : les travaux publics de réseaux, le génie électrique, mécanique et thermique, le facility management (FM) et les réseaux et services liés aux télécommunications. ETDE répond de plus en plus aux enjeux de performance énergétique demandés par ses clients : éco-variantes, réduction des consommations d'énergie, énergie verte, etc.

En France comme à l'international, ETDE s'appuie sur le savoir-faire et l'engagement de ses 12 600 collaborateurs pour apporter des solutions innovantes et à forte valeur ajoutée technologique. Avec 200 établissements en France et une présence dans une trentaine de pays, ETDE a réalisé en 2009 un chiffre d'affaires de 1,6 Md€.



**COGEMEX**, filiale d'ETDE, intervient en installation et maintenance dans le domaine du génie climatique et thermique (chauffage, chaudières, etc.) pour le logement et le tertiaire.

Certifiée Iso 9001 (Qualité) et OHSAS 18001 (Sécurité), ses compétences techniques lui permettent de proposer à ses clients des contrats avec engagement de résultat sur les économies d'énergie, en apportant des solutions innovantes et spécifiquement adaptées aux installations collectives (panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire, pompes à chaleur, etc.). Son expertise en chauffage et climatisation, mais aussi en maintenance multitechnique, permet d'assurer la pérennité du patrimoine et le confort des résidents.



**Lair & Roynette Architectes** a été créée en 1988 et regroupe aujourd'hui 12 architectes.

Depuis plusieurs années les opérations de réhabilitation en milieu ou site occupé représentent la majorité des projets de l'agence, que ce soit en logements (bailleurs sociaux), bureaux ou équipements (écoles, stations de métro...).

La spécificité d'un programme de réhabilitation en milieu occupé nécessite une approche transversale du projet qui va de l'architecture à la concertation. L'agence met en place des sites internet dédiés aux opérations pour communiquer auprès des utilisateurs et partenaires sur l'avancement du projet et sur l'évolution des travaux.

L'engagement environnemental de l'agence se traduit par une approche énergétique de chaque projet de réhabilitation. A titre d'exemple le projet sélectionné par EDF pour le concours d'idées "Architecture Bas Carbone" catégorie Rénovation et le projet lauréat pour le CPE de LOGIREP à Vitry.



**CET ingénierie**, dont le siège se situe à Villeneuve la garenne) a été créée en 1965. CET développe son activité dans le domaine des cellules de synthèse informatisées, les infrastructures et les VRD. Enrichie d'une expérience de plus de 40 ans, CET dispose d'une expertise et d'un professionnalisme lui permettant d'aborder tout type de projets et particulièrement ceux de très haute technicité que ce soit dans l'ingénierie générale du bâtiment, de la réhabilitation, de gestion et de maintenance, ou encore de l'ingénierie environnementale.



# Le Plan Bâtiment Grenelle

## Présentation



Le Plan Bâtiment Grenelle est chargé de la mise en œuvre et de la coordination du programme d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Le Grenelle de l'environnement prévoit la mise en place d'un vaste programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments. Compte tenu des enjeux liés à ce programme, de sa complexité et de la multiplicité des acteurs, le Gouvernement français a souhaité que ce chantier fasse l'objet d'un pilotage spécifique, sur la durée, par une personnalité de haut niveau, nommée par le Premier Ministre et placée sous l'autorité du ministre de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

Depuis janvier 2009, Philippe Pelletier, avocat et ancien président de l'Agence nationale de l'habitat, préside le comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle. Sur la base d'une démarche partenariale et concertée, ce plan permet la mise en œuvre des engagements du Grenelle dans tous les secteurs du bâtiment (résidentiel privé et social, tertiaire public et privé), tant en construction qu'en rénovation. Par nouvelle lettre datée du 27 octobre 2010, le Premier Ministre a renouvelé sa confiance à Philippe Pelletier en prolongeant sa mission jusqu'au 31 juillet 2012.

Près de deux ans après son installation, le Plan Bâtiment s'organise autour de 17 groupes de travail thématiques, fédère plus de 1 000 personnes, participe aux évolutions importantes du secteur de la construction et constitue une véritable force de proposition.

Pour en savoir plus,

[www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr](http://www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr)



# Contacts presse

Une interview vidéo de Christian Giuganti et Bruno Marotte est disponible sur le blog de Bouygues Construction :

<http://blog.bouygues-construction.com/>

Et pour toute demande d'information complémentaire...



**Camille Delomez**  
01 58 65 20 18  
cdelomez@hdlcom.com



**Hubert Engelmann**  
01 30 60 58 68  
h.engelmann@bouygues-construction.com

VD COM

**Caroline Verdi**  
06 24 64 86 39  
cverdi@vdcom.ch