

OPTIMISATION DE LA RECEPTION ET DU SUIVI DES INSTALLATIONS

Origine de la démarche de l'OPAC38 :

L'OPAC38 est un bailleur social présent sur plus de la moitié des communes de l'Isère ainsi que quelques communes du Rhône. Il assure la gestion locative d'environ 26000 logements sociaux.

L'OPAC38 mène depuis les années 90 une politique énergétique et environnementale afin de contribuer à la maîtrise du couple « loyer + charges ». En 2002, le champ environnemental a été élargi à l'ensemble du développement durable, avec la construction d'un Agenda21 adopté en 2004 pour le Conseil d'Administration. Son plan d'actions a été défini par une large concertation de l'ensemble des partenaires de l'OPAC38 : habitants, salariés, entreprises intervenantes, collectivités...

Puis à partir de 2010 un approfondissement des thèmes « gérer ensemble » et « inscrire les comportements dans les logiques » de l'Agenda21 s'est traduit par la démarche de Nouvelle Gouvernance Partagée, visant un partage plus important de l'information et la co-élaboration des décisions.

L'ensemble de cette démarche développement durable, murie au fil du temps, se traduit de manière très opérationnelle. Ainsi, pour faire suite aux engagements prévus dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, l'OPAC38 a défini les

objectifs énergétiques de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) lors d'échanges avec les habitants, qui prévoit d'abaisser la consommation moyenne d'énergie primaire du parc existant de 220 kWh/m².an en 2010 à 150 kWh/m².an en 2020. Cela se traduit aujourd'hui par la rénovation thermique d'environ 1000 logements chaque année avec un saut énergétique conséquent.

Depuis 2010, les opérations de construction de logements neufs visent le niveau BBC. La démarche HQE est quant à elle appliquée de longue date, avec une première opération livrée en 2003 (60 logements à Bourgoin-Jallieu).

De plus, près de 4000 logements (15% du parc) sont aujourd'hui équipés en énergies renouvelables (solaire thermique et/ou photovoltaïque et/ou chaufferies bois) avec un objectif constant de maîtrise à long terme du couple « loyer+charges » face aux augmentations importantes des coûts de l'énergie. Des exemples d'opérations sont consultables sur le site de l'OPAC38 : <http://www.opac38.fr/Mieux-connaître-l-Opac-38/Publications/Fiches-realizations>.

Dès ses premières réalisations ambitieuses, l'OPAC38 s'est heurté à la difficulté d'assurer une cohérence tout au long du processus de construction et de gestion des bâtiments pour garantir in fine l'atteinte des performances initialement prévues. L'OPAC38 s'efforce donc depuis, par le recours à différents outils, de s'assurer de la bonne atteinte des résultats sur ses projets de constructions et d'améliorations. **C'est l'ensemble de cette démarche que l'OPAC38 soumet au OFF du DD, en l'illustrant à travers 2 outils que sont le comité de résidence et le commissionnement.** Ils peuvent être présentés en s'appuyant sur la visite d'opérations exemplaires.

Siège



47, avenue

Marie Reynoard

BP 2549

38035

Grenoble Cedex 2

Tél. : 04 76 20 50 50

Fax : 04 76 09 43 46

www.opac38.fr



Les comités de résidences :

Dès sa première réalisation en démarche HQE, l'OPAC38 a constaté la rupture entre la phase de conception/travaux et la phase de gestion d'une opération. Pour pallier à ce risque, l'OPAC38 a créé une instance, le comité de résidence. Il s'agit d'une instance de partage et de suivi des résultats, réunissant l'ensemble des acteurs du bâtiment (locataires, gestionnaires, prestataires, concepteurs). Elle se réunit à un rythme défini par les besoins rencontrés, pour valider ensemble les résultats mesurés et identifier les éventuelles mesures correctives à prendre par chacun des acteurs. Ce comité de résidence permet aussi, pour sa préparation, un meilleur partage entre les services internes de l'OPAC38. Il incite par ailleurs à assurer un suivi des installations. Le comité de résidence s'accompagne de la réalisation de 2 livrets d'utilisation, l'un à destination des locataires, l'autre à destination des gestionnaires. Enfin, puisqu'il s'agit d'un outil de sensibilisation, il se déploie dès la phase de concertation avec les habitants dans le cadre d'une opération d'amélioration.

Siège



47, avenue

Marie Reynoard

BP 2549

38035

Grenoble Cedex 2

Tél. : 04 76 20 50 50

Fax : 04 76 09 43 46

www.opac38.fr



faciliter la conduite du chantier en réexpliquant la nature des interventions, recueillant les éventuelles remarques suite au passage des entreprises...

Le comité de résidence s'est par ailleurs enrichi au fil du temps, et peut prendre des formes adaptées selon les projets avec par exemple : la réalisation de logement témoin, visitable durant la phase chantier, pour (ré)expliquer la nature des travaux et les incidences en termes d'usage et/ou permettre aux entreprises d'adapter éventuellement leurs solutions techniques ; une permanence hebdomadaire sur site, ouverte aux habitants, en présence de l'architecte, pour




Opac38
Un habitat au cœur de la vie

Le Stendhal devient un bâtiment basse consommation

Le programme de travaux

- Installation des tableaux, des armoires, des coffres, l'éclairage des bureaux et locaux
- Mise en place d'une isolation thermique renforcée pour améliorer les apports de chaleur et d'éclairage
- Colonne d'eau VMC (ventilation mécanique contrôlée)
- Plan de gaines câbles en béton
- Réalisation des tygs (tygs avec contrôle d'accès, remplacement des portes palières)
- Mise en place de résiliants pour une protection acoustique
- Remplacement des portes d'accès aux locaux de stockage
- Régime d'un cadre de travaux extérieurs des accès
- Mise aux normes électriques des locaux
- Remplacement de la gaine des tygs à l'extérieur

Dates utiles du chantier :
14 mois à compter de mars 2012

Financement

L'Opac38 réhabilite à VOIRON

ÉQUIPEMENT HABITABILITÉ LE STENDHAL - 100 logements de 70 logements

Financement par financement direct (opac38)

Partenaires : 

Amélioration de la réception et du suivi des installations

Malgré une attention particulière et des moyens financiers supplémentaires apportés aux opérations, certains constats lors de la réception et le suivi/maintenance sont quasi systématique, remettant en cause les résultats escomptés. Pour identifier des pistes d'amélioration, l'OPAC38 a missionné l'AGEDEN et l'ALEC, dans le cadre d'une convention de partenariat plus large. Afin d'expérimenter et de mettre au point une méthodologie pour améliorer les conditions de réception et de suivi des opérations neuves et d'amélioration, l'Ageden et l'ALEC ont réalisé un suivi fin et précis d'une vingtaine d'opérations, à partir des Opérations Préalables à la Réception (OPR) et jusqu'à un an après réception, y compris en participant aux éventuels comités de résidence précédemment décrits. Ces analyses leur ont permis de dresser le constat des problématiques les plus fréquemment rencontrées ou portant le plus à préjudice. Ces analyses et la correction des dérives de consommations constatées ont permis d'identifier une stratégie pour s'assurer de la bonne mise en service et du bon fonctionnement (y compris en terme de performance) des installations.

Siège



47, avenue

Marie Reynoard

BP 2549

38035

Grenoble Cedex 2

Tél. : 04 76 20 50 50

Fax : 04 76 09 43 46

www.opac38.fr



Divers outils ont ainsi été bâtis :

- Des indications pour la simplification des installations, notamment des schémas hydrauliques solaires type, de manière à s'assurer d'une bonne mise en œuvre par la suite, quitte à ne pas tirer entièrement profit des apports solaires.
- Une check-list des vérifications à effectuer, remplies par le bureau d'études à diverses phases de la réception :

Fiche de validation - OPR/RECEPTION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE/ECS								
CCTP (pour écarte du schéma de principe)	liste des éléments à vérifier par la Maîtrise d'œuvre dès la phase OPR/Réception	C : Conforme NC : Non-Conforme						Commentaires
		réunion OPR 1		réunion OPR 2		Réunion Réception		
précise écarte	Schéma de principe hydraulique affiché en chaufferie le schéma doit faire apparaître TOUTS les organes de l'installation (T°C, filtres, compteurs, etc...) le schéma doit être conforme à l'installation en chaufferie (tous les raccordements doivent être représentés)	C <input type="checkbox"/>	NC <input type="checkbox"/>	C <input type="checkbox"/>	NC <input type="checkbox"/>	C <input type="checkbox"/>	NC <input type="checkbox"/>	
précise écarte	Etiquetage des circuits hydrauliques étiquetage du circuit hydraulique par des flèches indiquant le sens des fluides les réseaux de chauffage, d'ECS, de bouclage ECS et d'eau froide doivent être étiquetés	C <input type="checkbox"/>	NC <input type="checkbox"/>	C <input type="checkbox"/>	NC <input type="checkbox"/>	C <input type="checkbox"/>	NC <input type="checkbox"/>	

- Une liste des matériels effectivement installée à renseigner par les installateurs puis transmises aux prestataires de maintenance (il s'agit en fait d'une sorte de DOE très allégé) :

Fiche descriptive : Identité des installations			
RESIDENCE :		code CG	
Adresse :		Commune	
Nb de bâtiments		Année de mise en service	
Nombre de logements		Année de réhabilitation	
Surface chauffée (m ²)		Date de réception	
Combustible		ECS Collective (oui/non)	
Nb de sous-stations		Installation classée	
		Rénovation chaufferie	

- Une redéfinition des indicateurs de suivi énergétiques du service Maintenance de l'OPAC38 (en charge de la gestion des fluides) et du coup des précisions sur les équipements de mesure nécessaire.



Ces outils sont désormais intégrés dans le Référentiel Habitat de l'OPAC38, document contractuel avec les maitrises d'œuvre de la construction neuve et de la rénovation. Ils ont fait l'objet d'une présentation et d'un échange avec la plupart des bureaux d'études travaillant pour le compte de l'OPAC38. Ils permettent une formalisation homogène du commissionnement sur l'ensemble de nos opérations par des procédures simples d'accompagnement de la maîtrise d'œuvre et des entreprises. Par ailleurs, l'OPAC38 peut être amené sur certaines opérations d'envergure à recourir à une mission spécifique de commissionnement, mission décrite et intégrée dans le contrat de la maîtrise d'œuvre.

Conclusions

Siège



47, avenue

Marie Reynoard

BP 2549

38035

Grenoble Cedex 2

Tél. : 04 76 20 50 50

Fax : 04 76 09 43 46

www.opac38.fr



Cette démarche vient renforcer des dispositifs déjà mis en place par l'OPAC38 tels que le TélésuiWeb de l'INES pour toutes les installations solaires thermiques, des suivis spécifiques pilotés par ABSISE (Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère) ou encore la participation à l'Observatoire de l'amélioration du Patrimoine et de la maîtrise des charges, piloté par l'association régionale des organismes HLM de Rhône Alpes (ARRA).

A titre d'exemple, cet observatoire mis en place en 2012 a pour objectif une meilleure connaissance du patrimoine et des enjeux de la réhabilitation. Il doit permettre de mieux comprendre le mode d'intervention des différents bailleurs (types de réhabilitation, actions globales ou thématiques, traitement des aspects

réglementaires...) et de mettre en évidence les diversités de pratiques mais aussi de besoins. Il se structure autour de 3 actions :

- Une cartographie du parc existant ;
- Un suivi des investissements et plans de financement, pour évaluer la part des investissements réalisés au titre de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale ;
- Un suivi détaillé des opérations notamment sur les charges et coûts de maintenance des équipements permettant d'évaluer les résultats réels en matière de performances énergétique et de maîtrise des charges.

Pour accompagner l'ensemble de ces démarches, outre les partenariats décrits ci-avant, l'OPAC38 a par ailleurs renforcé ses équipes. Force est de constater que les phases « étude/réalisation » et « exploitation/maintenance » du bâti deviennent de plus en plus complexes avec des ambitions de performances élevées pour satisfaire la maîtrise des charges. Afin de faire face à ces enjeux, l'OPAC38 a ainsi recruté un économiste de flux dans le cadre des emplois d'avenir.