

- PACTE D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE -

L'amélioration du cadre de vie des locataires est un des objectifs majeurs de Paris Habitat-OPH. Les interventions sur le patrimoine se traduisent par la mise en oeuvre de travaux de gros entretien, de travaux générateurs d'économies d'énergie et de travaux d'amélioration à usage collectif ou dans les logements au bénéfice des locataires.

Ces interventions patrimoniales s'inscrivent dans le cadre d'une politique globale d'amélioration du cadre de vie des habitants conformes aux orientations du conseil d'administration de novembre 2008.

Elles s'inscrivent en cohérence avec une démarche de développement durable conforme à la fois à la charte du développement durable adoptée par le conseil d'administration le 20 octobre 2005 et du plan climat de Paris Habitat adopté par le conseil d'administration le 26 mars 2009.

Les dispositions ci-après s'entendent au regard des règles juridiques et financières applicables en 2011, d'une part aux politiques de réhabilitation, de grosses réparations et d'entretien, et d'autre part aux aides personnalisées au logement. Elles s'inscrivent dans la politique de loyers conforme aux objectifs fixés par le Conseil d'administration.

A - Principes généraux

La politique d'amélioration du cadre de vie des locataires est fondée sur **le principe de la concertation** avec les habitants des immeubles ou groupes d'immeubles concernés. Cette concertation est conduite dès l'amont de la définition du programme de travaux et se développe tout au long des différentes phases du projet dans les conditions définies ci-après.

La concertation porte également sur la participation financière des locataires au financement des travaux dans le cadre fixé par le présent pacte. Cette participation se traduit par une augmentation du taux de loyer dans la limite des plafonds réglementaires, ou sous forme d'une 3^{ème} ligne de quittance.

Le financement des travaux conduits dans le cadre d'une opération d'amélioration du cadre de vie est assuré selon les règles suivantes :

- pour les travaux de **gros entretien et de renouvellement des composants**, au sens de la réglementation applicable aux logements HLM, la prise en charge du coût des travaux est assurée intégralement par l'office en sa qualité de propriétaire-bailleur.

- pour les **travaux liés aux économies d'énergie**, c'est-à-dire les travaux pris en compte dans le calcul des performances énergétiques au sens de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, la participation des locataires est égale à 50 % des économies de charges théoriques réalisées à la livraison de l'opération. Le montant initial annuel de cette contribution ne saurait excéder le montant de la contribution au partage des économies d'énergie.

Deux options sont proposées pour les modalités de participation des locataires : la contribution peut être traduite sous forme d'augmentation du montant du loyer de base ou la contribution peut être appliquée sous forme d'une troisième ligne de quittance conformément aux dispositions de la loi Molle.

- pour **les autres travaux d'amélioration du cadre de vie**, la participation financière des locataires est égale à 50% du reste à charge pour l'office, déduction faite des éventuels financements publics.

La répartition des différents types de travaux entrant dans chacune de ces trois catégories est présentée en annexe à titre indicatif.

B - Démarche de concertation

1. Identification préalable des besoins

Sur la base du plan stratégique du patrimoine adopté par le conseil d'administration du 24 juin 2010 et dans le cadre de la programmation pluriannuelle des investissements, la direction territoriale, en concertation avec les directions centrales concernées, identifie les besoins et élabore un pré diagnostic.

Ce pré diagnostic repose sur les expertises des services de la direction territoriale. Il permet de déterminer les besoins d'intervention du point de vue de la gestion patrimoniale et de l'amélioration des performances énergétiques.

Les sites retenus font l'objet d'une information aux élus locaux concernés.

Un pilote est désigné et une équipe-projet est constituée sur la base d'une maîtrise d'ouvrage confiée à la direction territoriale et d'une maîtrise d'ouvrage déléguée qui peut être confiée à la direction de la réhabilitation. Elle réalise une note de cadrage de l'opération à partir d'une synthèse des pré-diagnostic, d'une présentation des objectifs, d'une hiérarchisation des besoins ainsi que d'un cadrage budgétaire.

Ce pré programme est présenté au comité d'engagement de l'établissement qui valide une fourchette basse et haute pour l'autorisation d'engagement. Ce comité autorise également le lancement de la concertation avec les locataires ainsi que les études complémentaires éventuellement nécessaires.

2. Réalisation d'un diagnostic partagé et d'un programme

La concertation est alors engagée avec les locataires.

- **La première phase** de la concertation se traduit par une présentation aux locataires et à leurs associations de l'équipe-projet de l'établissement. Celle-ci expose les grands axes du programme ainsi que son cadrage budgétaire.

- **La deuxième phase** de la concertation est engagée à l'initiative de la direction territoriale. Elle se traduit par un échange avec les locataires et leurs associations dans le cadre d'une démarche participative. Elle est accompagnée d'une action de sensibilisation aux enjeux du développement durable.

L'objectif est de construire un état des lieux partagé fondé sur les usages et les attentes des locataires.

Cet état des lieux partagé est présenté aux locataires et à leurs associations à l'issue de cette deuxième phase.

Sur cette base un programme est élaboré permettant de rapprocher les objectifs de qualité de vie et de confort pour les locataires, les exigences patrimoniales et de gestion de l'office ainsi que les performances énergétiques à atteindre dans le cadre du plan climat.

Ce programme comporte une évaluation du coût prévisionnel de travaux. Il est soumis au comité de définition de programme, chargé de le valider.

- **La troisième phase** est consacrée à la définition du projet. Il est élaboré par la maîtrise d'œuvre, sous l'autorité de l'équipe projet, sur la base du programme validé.

L'élaboration du projet est fondée sur la même démarche participative que celle retenue pour l'élaboration du programme.

A l'issue de cette phase, et sur la base d'un projet stabilisé, sont élaborées des simulations financières personnalisées à l'attention de chaque locataire. Une enquête sociale individuelle est alors conduite auprès des locataires, pilotée par la direction territoriale. En cas de difficultés sociales constatées à cette occasion, l'ensemble du dispositif d'accompagnement social est mis en oeuvre par la direction territoriale. Le bilan global de cette enquête est présenté aux associations.

A l'issue de cette phase, le projet est présenté au comité de validation de projet pour décision.

Les élus d'arrondissement et les élus des communes concernées sont tenus informés de l'avancement du projet.

3. Consultation des locataires et vote

Le projet validé est soumis à la consultation des locataires et suivi d'un vote. Ce vote est précédé de la diffusion à chaque locataire, un mois auparavant, d'un dossier personnalisé présentant le programme de travaux, l'impact détaillé sur la quittance prenant en compte les travaux, la simulation d'évolution d'APL ainsi qu'un calendrier prévisionnel de l'opération.

En cas d'empêchement un locataire peut donner procuration à un locataire du même groupe. Chaque mandataire ne peut disposer de plus de deux procurations. Le vote est acquis à la majorité des suffrages exprimés.

La consultation pour la désignation de l'entreprise de travaux et le lancement effectif de l'opération ne peut avoir lieu que si le projet est adopté par une majorité de votants.

Durant la phase de consultation de l'entreprise de travaux, les locataires et leurs associations sont tenus informés de l'éventuelle évolution du calendrier prévisionnel de démarrage des travaux.

Afin de poursuivre la démarche de concertation durant le chantier, des outils participatifs de suivi des travaux pourront être mis en place à l'initiative de la direction territoriale et de l'équipe-projet.

4. Livraison du projet et évaluation

Les locataires sont informés de la date de livraison du projet et invités à présenter leurs observations.

Une réunion sera organisée avec les locataires et leurs associations à l'issue des travaux, ainsi qu'au cours de chacune des trois années de la période de suivi.

S'agissant des travaux d'économies d'énergie, dès la livraison des travaux, les calculs des consommations théoriques après travaux sont réajustés en fonction des évolutions des projets. Si les performances attendues s'avèrent inférieures à celles prévues initialement, la contribution des locataires sera revue à la baisse en conséquence.

En phase d'exploitation, l'organisation du suivi des consommations énergétiques devra permettre de rendre compte sur une période de trois ans, aux locataires et à leurs associations, des évolutions constatées. Un point annuel de présentation des évolutions pourra être réalisé avec les locataires, à leur demande.

Au terme de ces 3 ans, si le montant de la contribution des locataires est supérieur au montant de l'économie réelle constatée sur l'ensemble de la résidence, toutes choses égales par ailleurs, le montant de cette contribution sera alors modifié et remplacé par le montant de l'économie réelle constatée.

Toutefois, si les analyses annuelles préalablement réalisées montrent des évolutions mettant en évidence que le montant de la contribution est supérieur de plus de 20% à l'économie réelle constatée sur l'ensemble de la résidence, la contribution sera réajustée à la baisse avant la période de 3 ans.

* *
*

Le présent pacte se substitue au dispositif dit « réhapacte » adopté en février 2004.

Il fait l'objet d'une évaluation présentée chaque année en conseil d'administration.

Il peut être modifié ou révisé, notamment en cas de changement des règles législatives ou réglementaires, par décision du conseil d'administration, après consultation du conseil de concertation locative du patrimoine.

- P.J. :**
- Annexe 1 : Liste des prestations par catégories**
 - Annexe 2 : Planning-type de concertation**
 - Annexe 3 : modalités de calcul de la participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie**
 - Annexe 4 : modalités de calcul de la consommation de référence réelle et de la consommation réelle après travaux (parc collectif)**
 - Annexe 5 : modalités de calcul de la consommation de référence réelle et de la consommation réelle après travaux (parc individuel)**

ANNEXE 1 – liste indicative des travaux par catégories

1. Travaux de gros entretien et de renouvellement des composants

- travaux de reprise sur structure
- ravalement simple
- étanchéité, couverture
- révision des fenêtres et occultations existantes
- réfection des revêtements des parties communes (halls, paliers, escaliers, locaux)
- réfection de l'électricité des parties communes
- réfection des services communs (colonnes gaz, courants forts et faibles, eaux...)
- remplacement des boîtes aux lettres
- chauffage (non éligible loi Molle)
- ascenseurs
- travaux liés à la sécurité incendie de l'immeuble
- travaux de retraits d'amiante et de plomb
- travaux d'accessibilité
- travaux de réfection des espaces extérieurs

2. Travaux d'économie d'énergie

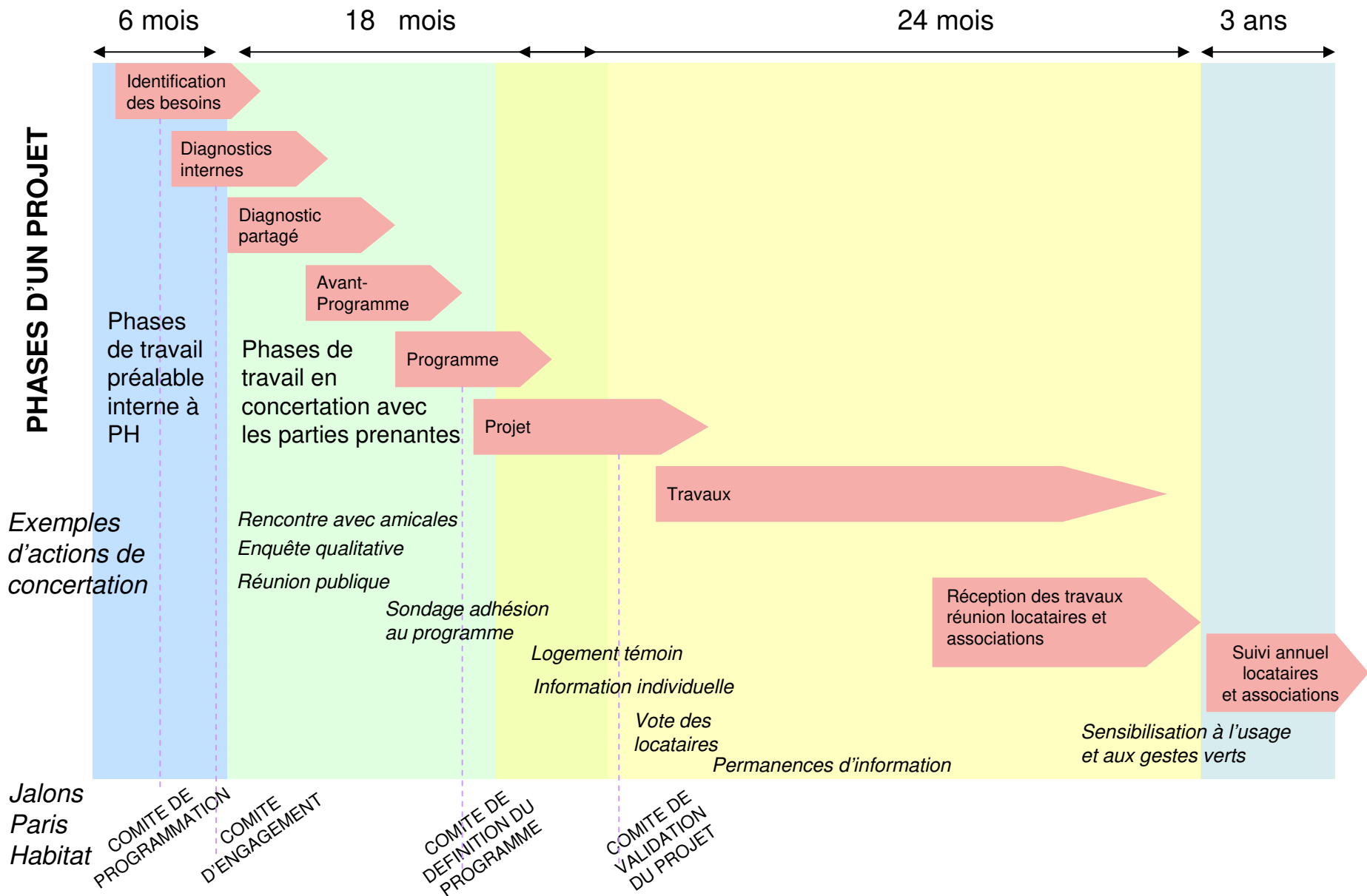
Tout travaux pris en compte dans le calcul des performances énergétiques, notamment :

- travaux d'isolation thermique (façades, toitures, menuiseries, planchers...)
- travaux sur les installations thermiques (production et distribution)
- travaux sur ventilation

3. Travaux d'amélioration

- travaux d'amélioration dans les logements (électricité, plomberie, sanitaires, faïence et peinture pièces humides)
- création d'eau chaude collective
- création d'occultations
- portes palières sécurisées
- création de vidéophonie
- création d'ascenseurs
- création de nouveaux locaux communs (local vélos...)
- extension de logements (loggias, jardins d'hiver...)
- sécurisation des accès collectifs aux caves

ANNEXE 2 : Planning-type de concertation avec les locataires



ANNEXE 3 : Modalités de calcul de la participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie

Le montant initial annuel de la contribution au partage des économies d'énergie est défini par l'arrêté du 23 novembre 2009 présentant les modalités d'application de la loi Molle.

Le calcul du montant de cette contribution répond à la formule :

$$\frac{((\text{Consommations THCE ex initiale} - \text{Consommations THCE ex finale}) \times \text{Coût de l'énergie})}{2}$$

mentionné dans l'arrêté du 23 novembre 2009

I. Calcul des économies d'énergie théoriques

La méthode THCE ex est la méthode réglementaire de calcul des économies d'énergie attendues, au regard des travaux programmés.

Cette méthode se base sur un scénario de fonctionnement du bâti théorique (consommation d'eau chaude, température de chauffe...).

La valeur de consommation THCEex initiale correspond à la consommation théorique du bâtiment avant travaux, la valeur de consommation THCEex finale, à la consommation théorique estimée après travaux. Elle est directement fonction du programme de travaux prévu.

Les économies d'énergies théoriques ainsi générées sont obtenues par la formule :

$$\text{Consommations THCE ex initiale} - \text{Consommations THCE ex finale}$$

Le montant de la contribution demandée aux locataires n'excèdera en aucun cas la valeur résultant de ce calcul.

II. Prix de l'énergie considéré

Le prix de l'énergie considéré pour le calcul des charges théoriques peut reposer sur deux sources :

- le coût forfaitaire proposé par l'arrêté d'application de la Molle (arrêté du 23 novembre 2009),
- le coût réel de l'énergie calculé sur le groupe (intégrant la part d'abonnement pour le chauffage urbain).

Cas du chauffage collectif

Le prix de l'énergie pris en référence est le prix le plus bas entre le prix proposé par l'arrêté Loi Molle et le prix de l'énergie sur le groupe au moment du vote des locataires.

Les modalités de calcul des coûts réels de l'énergie, en fonction de l'énergie considérée sont les suivantes :

- Cas des réseaux de chaleur (CPCU/ IDEX/...)

Si l'unité de comptage est le kWh :

Le montant facturé pris en compte dans nos calculs est égal à r1 (consommations) + r2 (abonnement).

La formule est donc : $\text{Montants (r1 + r2 (€ TTC))} / (\text{kWh mesurés (t)})$

Si le comptage est réalisé en tonnes vapeur consommées :

Le montant facturé pris en compte dans nos calculs est égal à r1 (consommations) + r2 (abonnement).
On applique le coefficient de conversion C (t vapeur/ kWh)

La formule est donc : $\text{Montants (r1 + r2 (€ TTC))} / (\text{Tonnage mesuré (t)}) \times C$

- Cas du gaz :

La formule de calcul est la suivante :

$$\frac{[(PIC * MWh) + (PIE * m^3)] (\text{€})}{\text{Consommation Gaz facture totale (kWh)}}$$

Où PIC correspond au prix unitaire des MWh fournis pour le chauffage par l'exploitant et PIE, le prix unitaire des consommations d'eau chaude.

Cas du chauffage individuel

Le prix de l'énergie pris en compte est le prix défini dans l'arrêté de la loi Molle, dernier tarif actualisé à la date du vote du projet.

ANNEXE 4 : Modalités de calcul de la consommation référence réelle et de la consommation réelle après travaux dans le cas du parc collectif

PRINCIPE

La consommation référence est la moyenne des consommations sur les 3 dernières années, disponibles à la date du vote.

La consommation après travaux est calculée sur le même base, les années considérées étant les 3 ans après réception (la première année peut être écartée, en cas d'écart significatif aux deux années suivantes, cette année étant une année de réglage pas très fiable).

MODALITES DE CALCUL

Les calculs sont effectués à partir de la facturation du fournisseur d'énergie.

Le principe de calcul de la consommation référence est fait en tenant compte des DJU sur les périodes de chauffe :

Consommation chauffage = Total quantités facturées – consommation ECS
(où consommation d'ECS = volume ECS * q (contractuel))

Consommation de chauffage standard = Conso chauffage x DJU courant/DJU année de référence

La consommation annuelle retenue est :

Conso réf N= consommation de chauffage standard + conso d'énergie pour ECS

Le redressement en fonction des écarts sur les consommations d'ECS pourra être effectué lors du calcul de la consommation après travaux, si nécessaire.

ANNEXE 5 : Modalités de calcul de la consommation référence réelle et de la consommation réelle après travaux dans le cas du parc individuel

La consommation initiale réelle est estimée, pour les petits groupes à partir de l'examen d'au moins 80% des factures d'énergie sur au moins 2 années précédant le vote (pour les groupes plus importants 50% des factures d'énergie devraient suffire).

S'agissant de consommations individuelles il sera nécessaire d'en déduire les consommations hors chauffage et eau chaude, référence pour le groupe.

La consommation finale sera calculée à la livraison et suivie sur 3 ans sur la même base. Il conviendra également de déduire les consommations allouées aux seuls usages du chauffage et de l'eau chaude.