

**EXAMEN PROFESSIONNEL DE PROMOTION INTERNE
D'INGÉNIEUR TERRITORIAL**

SESSION 2016

ÉPREUVE DE PROJET OU ÉTUDE

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

L'établissement d'un projet ou étude portant sur l'une des options choisie par le candidat au moment de son inscription.

Durée : 4 heures

Coefficient : 5

**SPÉCIALITÉ : INGÉNIERIE, GESTION TECHNIQUE ET ARCHITECTURE
OPTION : LOGISTIQUE ET MAINTENANCE**

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni signature ou paraphe, ni votre numéro de convocation.
- ♦ Aucune référence (nom de collectivité, nom de personne, ...) **autre que celles figurant le cas échéant sur le sujet ou dans le dossier** ne doit apparaître dans votre copie.
- ♦ Pour la rédaction, seul l'usage d'un stylo à encre, soit noire, soit bleue est autorisé (bille non effaçable, plume ou feutre). L'utilisation d'une autre couleur, pour écrire ou pour souligner, sera considérée comme un signe distinctif, de même que l'utilisation d'un surligneur.
- ♦ Pour les dessins, schémas et cartes, l'utilisation d'une autre couleur, crayon de couleurs, feutres, crayon gris, est autorisée le cas échéant.
- ♦ L'utilisation d'une calculatrice de fonctionnement autonome et sans imprimante est autorisée.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce sujet comprend 28 pages.

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend
le nombre de pages indiqué**

S'il est incomplet, en avertir le surveillant

- ♦ Vous préciserez le cas échéant le numéro de la question et de la sous-question auxquelles vous répondrez.
- ♦ Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas...

Vous venez d'être nommé directeur du service « Patrimoine bâti » d'INGEVILLE, une ville de 40 000 habitants. La collectivité gère près d'une centaine de bâtiments divers (hôtel de ville classé à l'inventaire des monuments historiques, salle des fêtes, écoles, gymnases, immeubles d'habitation, locaux associatifs, médiathèque...).

L'équipe municipale souhaite valoriser l'ensemble de ce patrimoine en respectant les obligations en termes d'accessibilité, d'efficacité énergétique et de sécurité incendie (annexe C). Elle s'engage en interne, dans la réalisation d'un Schéma Directeur Immobilier (SDI).

En préalable à la programmation pluriannuelle d'opérations pertinentes d'entretien, de maintenance, de réhabilitation, de restructuration ou de construction, phase finale de ce SDI, le Directeur général des services (DGS) vous demande de réaliser une analyse technique des différents sites bâtis. Cette analyse porte non seulement sur l'état général des bâtiments et de leurs équipements, mais aussi sur les performances énergétiques, la sécurité, l'accessibilité, les risques sanitaires, le confort.

Question 1 (6 points)

- a) Quelle organisation et quelle méthodologie allez-vous mettre en place pour réaliser l'analyse technique de tous les sites ?
- b) Sur quels documents vont s'appuyer les agents des services auxquels vous avez confié la mission de collecter les données nécessaires à l'élaboration des dossiers d'analyse technique de chaque site ?
- c) Vous élaborerez un plan type de présentation des dossiers faisant apparaître les différents thèmes analysés. Vous évoquerez les points à aborder dans la conclusion pour répondre à la demande initiale des élus.

Question 2 (4 points)

Vous décidez de faire appel à un prestataire externe qualifié pour réaliser le diagnostic énergétique des bâtiments, dans la mesure où vous ne disposez pas en interne des compétences nécessaires.

Vous décrirez la mission que vous entendez lui confier. Vous prendrez en compte d'une part, le souhait des élus d'obtenir une prise en charge financière de l'ADEME et d'autre part, le fait que le diagnostic va porter sur de nombreux bâtiments hétérogènes, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur état, et qu'il vous faudra définir des priorités.

Question 3 (7 points)

Le contrat de maintenance des chaufferies alimentées au gaz équipant la plupart des bâtiments communaux arrive à échéance dans trois mois. Le coût annuel de ce contrat, qui comporte des prestations de type P2 et P3, est de 100 000 € H.T. Sans attendre les résultats du diagnostic énergétique des immeubles concernés, vous devez préparer la mise en place d'un nouveau marché dont la durée a été fixée à 10 ans.

- a) Quelles précisions allez-vous apporter aux pièces contractuelles pour garantir la transparence des prestations de type P3 ?
- b) Quelle procédure de consultation d'entreprises allez-vous retenir ?
- c) Vous décrirez les diverses étapes de cette consultation jusqu'à la notification du marché, en précisant les différents délais.

Question 4 (3 points)

Sensibilisé par un accident mortel survenu lors de la chute d'un ascenseur dans un immeuble d'habitation d'une autre commune, le nouveau maire d'INGEVILLE souhaite s'assurer de la conformité des 6 appareils équipant des immeubles communaux.

2 ascenseurs ont été installés à l'hôtel de ville et à la médiathèque en mai 2012. Les 4 autres appareils électriques équipent des immeubles d'habitation collective. Ils ont été mis en service en 1987 et 1988. Vous vous apercevez que la dernière visite technique réglementaire sur ces 4 appareils a été effectuée en mars 2011. Cette visite a mis en évidence l'absence de système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine. Vous constatez également que le seul dispositif d'alarme dans les cabines consiste en un bouton déclenchant une sonnerie. Les ascenseurs font l'objet d'un contrat d'entretien à clauses minimales, signé en mai 2014 pour une durée de 3 ans. Une première visite a été effectuée par le titulaire en juin 2014.

Quelles actions allez-vous entreprendre ?

Liste des documents :

Document 1 : « Conseil d'orientation énergétique dans les bâtiments » (extrait) – ADEME – *Guide à la rédaction d'un cahier des charges* – 3 septembre 2012 – 6 pages

Document 2 : « Contrats d'exploitation de chauffage en copropriétés » (extrait) – ADEME – *Guide pratique de Haute-Normandie* – Septembre 2014 – 4 pages

Document 3 : « Ascenseurs : travaux de mise aux normes » – Eric ROIG – *droit-finances.net* – 1^{er} juin 2014 – 3 pages

Annexe A : « Inventaire du patrimoine bâti » (extrait) – *Direction des services techniques d'INGEVILLE* – 1^{er} mars 2016 – 2 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe B : « Synthèse de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 sur la transition énergétique » – *Service Développement durable d'INGEVILLE* – 25 septembre 2015 – 7 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe C : « Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) » (extraits) – *Service Développement durable d'INGEVILLE* – 2016 – 3 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Documents reproduits avec l'autorisation du CFC

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.

DOCUMENT 1

Extrait du conseil d'orientation énergétique dans les bâtiments – ADEME – 3 septembre 2012

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE.....	3
2 - INTRODUCTION.....	4
3 - OBJECTIFS DU COE	4
4 - DESCRIPTION DE LA PRESTATION	4
5 - MODALITES DE REALISATION DU COE.....	5
5.1 - ENTRETIENS AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE (ELUS, SERVICES TECHNIQUES, GESTIONNAIRE, CONSEIL SYNDICAL.....)	5
5.2 - TRAITEMENT DES DONNEES RECUEILLIES, VISITE DES BATIMENTS ET DES INSTALLATIONS, ENTRETIENS COMPLEMENTAIRES :.....	6
5.3 - PRESENTATION DU RAPPORT DE SYNTHESE.....	6
6 - PROPRIETE DES RESULTATS	7
7 - COUT DE LA PRESTATION	7
8 - CONTROLE	7
9 - ANNEXES	7

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Fiche de synthèse DIAGADEME (www.diagademe.fr)	8
---	---

1 - PREAMBULE

L'AIDE A LA DECISION DE L'ADEME

L'ADEME souhaite contribuer, avec ses partenaires institutionnels et techniques, à promouvoir la diffusion des bonnes pratiques sur les thématiques énergie et environnement. Pour cela, son dispositif de soutien **aux études d'aide à la décision** (pré-diagnostics, diagnostics, étude de projets) est ouvert aux entreprises, aux collectivités et plus généralement à tous les bénéficiaires intervenant tant dans le champ concurrentiel que non concurrentiel, à l'exclusion des particuliers.

Dans le cadre de son **dispositif d'aide à la décision**, l'ADEME soutient financièrement les études avec un **objectif de qualité et d'efficacité** pour le bénéficiaire.

Les Cahiers des Charges de l'ADEME

Les cahiers des charges / guide pour la rédaction d'un cahier des charges de l'ADEME définissent le **contenu des études que l'ADEME peut soutenir**. Chaque étude est conduite par une société de conseils ci-après dénommée « le prestataire conseil » ou « Bureau d'études », pour un client ci-après dénommée « le bénéficiaire » ou le « Maître d'ouvrage ».

Le suivi technique de l'ADEME

L'ADEME assure un conseil technique et un suivi de la prestation.

Pour ce faire, l'aide de l'ADEME implique une transmission des résultats de l'étude. Cette transmission d'information se fera par l'utilisation du portail Internet **DIAGADEME** (www.diagademe.fr) comprenant :

- Le rapport final d'étude
- Une fiche de synthèse complétée (figurant en annexe du présent cahier des charges).

Dans DIAGADEME :

- 1 - le **prestataire conseil** saisit les informations sur le résultat de l'étude
- 2 - le **bénéficiaire** de l'aide de l'ADEME (maître d'ouvrage) saisit son bilan de satisfaction sur la prestation

Compléter DIAGADEME est obligatoire et conditionne le paiement final de la subvention par l'ADEME au bénéficiaire.

La confidentialité de ces informations est garantie par l'utilisation des codes d'accès strictement personnels. Les informations ne sont accessibles que par l'ADEME, le prestataire et bénéficiaire du soutien de l'ADEME.

Contrôle – Bilan des études financées par l'ADEME

L'étude, une fois réalisée pourra faire l'objet - ce n'est pas systématique - d'un contrôle approfondi ou d'être analysée dans le cadre d'un bilan réalisé par l'ADEME. Eventuellement un contrôle sur site pourra être mené par un expert mandaté par l'ADEME afin de juger de la qualité de l'étude, de l'objectivité du rapport, de ses résultats, etc.. Dans tous les cas, le bénéficiaire et/ou le prestataire conseil pourront alors être interrogés sur l'étude et ses conséquences.

Le présent document précise le contenu et les modalités de réalisation et de restitution de l'étude qui seront effectués par un intervenant extérieur au bénéficiaire de l'aide de l'ADEME.

CAHIER DES CHARGES

CONSEIL D'ORIENTATION ENERGETIQUE DANS LES BATIMENTS

2 - INTRODUCTION

Dans le cadre de la relance de la politique de maîtrise de l'énergie, l'ADEME souhaite inciter les maîtres d'ouvrages et gestionnaires de bâtiments à s'engager sur la voie de l'utilisation rationnelle de l'énergie. Pour cela, un plan d'action basé notamment sur le soutien aux études d'aide à la décision (pré-diagnostics, diagnostics, études de faisabilité) dans le secteur du bâtiment a été décidé. Cette démarche a pour objectif de permettre aux gestionnaires et maîtres d'ouvrages d'identifier les gisements d'économie d'énergie et de mettre en œuvre rapidement des actions de maîtrise des consommations d'énergie rentables économiquement.

L'expérience de l'ADEME, dans le secteur des patrimoines groupés (collectivités locales, gestionnaires de patrimoine public), montre que pour traiter correctement le problème de la maîtrise de l'énergie, les différentes actions à engager (audit énergétique, études de faisabilité, gestion, renégociation des contrats, tarification énergétique, travaux d'économie d'énergie...) doivent être hiérarchisées afin d'optimiser les moyens mis en œuvre selon le contexte rencontré. Cette analyse constitue une aide à la décision et à la mise en place d'une gestion énergétique d'un patrimoine

Dans ce but, l'ADEME a mis au point un produit : le C.O.E. - Conseil d'Orientation Energétique qui permet d'analyser la situation énergétique d'un patrimoine bâti quelles que soient les réalisations antérieures de son responsable dans le domaine énergétique.

3 - OBJECTIFS DU COE

Le présent cahier des charges concerne les conseils d'orientations. énergétiques des bâtiments. Il précise le contenu et les modalités de réalisation de ces études qui seront effectuées par des prestataires techniques extérieurs à l'entreprise. Ce document rappelle notamment les investigations à mener et les données minimales que le prestataire technique doit restituer aux responsables du patrimoine concerné (ratios, etc.).

Les conclusions du C.O.E., présentées sous forme d'un rapport de synthèse, précisent et hiérarchisent l'ensemble des actions pouvant être réalisées. Le C.O.E., phase d'orientation, se situe en amont des études techniques et de l'ingénierie classique.

4 - DESCRIPTION DE LA PRESTATION

Afin que le maître d'ouvrage bénéficie d'un regard d'expert extérieur, le C.O.E. devra être réalisé par un intervenant ci-après dénommé "le prestataire", ayant la compétence nécessaire et les références attestant de cette compétence.

De plus, dans un souci de qualité, le prestataire s'attachera à respecter les règles suivantes :

- évaluer au mieux les économies d'énergie réalisables sur les bâtiments faisant l'objet d'une étude d'aide à la décision, et en chiffrer les conditions économiques de réalisation ;
- suivre une démarche rigoureuse explicitée et justifiée dans ses rapports d'études ;
- être exhaustif dans ses recommandations et fournir toutes les informations objectives nécessaires au maître d'ouvrage pour décider des suites à donner ;
- ne pas privilégier a priori un type d'énergie ni certaines modalités de fourniture d'énergie ou de tout autre service (vapeur, froid, chaud, électricité, eau...) ;
- ne pas intervenir dans des établissements ou des bâtiments vis-à-vis desquels il ne présenterait pas toute garantie d'objectivité, notamment sur des installations conçues, réalisées ou gérées pour l'essentiel par lui-même ;
- n'adjoindre aucune démarche commerciale concernant des biens ou services (ayant un lien avec les recommandations) au cours de son intervention.

La prestation nécessite un effort d'écoute des différentes personnes rencontrées (gestionnaires, élus, techniciens, agents de maintenance et d'entretien...) afin que les propositions intègrent l'ensemble des contraintes locales bâtiment par bâtiment.

Elle impose aussi, de la part du maître d'ouvrage ou gestionnaire du patrimoine considéré un effort de collecte d'informations (factures, contrats, descriptifs techniques et plans...) sans lesquelles le prestataire de service ne pourra apporter aucune valeur ajoutée opérationnelle.

5 - MODALITES DE REALISATION DU COE

Le Conseil d'Orientation Energétique de Patrimoine se déroule en 3 étapes

5.1 - Entretiens avec le maître d'ouvrage (Elus, services techniques, gestionnaire, conseil syndical...)

Pour comprendre la problématique de l'énergie dans le patrimoine (ou sur le site) considéré et collecter les données nécessaires à l'analyse ultérieure -

- grandes lignes de la politique du maître d'ouvrage et organisation générale,
- place de l'énergie dans les préoccupations du gestionnaire ou du responsable de patrimoine,
- collectes des données sur :
- consommations énergétiques ; description des bâtiments et des installations, relevés sur factures (3 dernières années) et relevés des consommations d'énergie et d'eau si possible, ...
- impact des travaux réalisés : description des travaux, recueil d'éléments technico-économiques, ...
- tarification de l'énergie : types de contrat EdF, GdF, fioul, GPL, ...
- conduite des installations thermiques : mode d'exploitation, type de contrat, ...
- gestion de l'énergie ; méthode de comptabilité énergétique mise en place, informatisation, ...
- structure (communale) existante assurant la prise en charge des aspects énergétiques, ...organisation du maître d'ouvrage, homme-énergie , prestataires extérieurs

- formation : niveaux de formation des agents ayant un rapport avec. l'énergie dans l'exploitation la maintenance ou l'occupation des bâtiments de ce patrimoine...,,
- financements : pratiques du maître d'ouvrage/gestionnaire en la matière.

5.2 - Traitement des données recueillies, visite des bâtiments et des installations, entretiens complémentaires :

le BET travaille en relation avec les responsables ou les services techniques et administratifs, afin d'associer et de former ceux-ci à la démarche du Conseil Energétique. Les outils utilisés pour l'analyse (bordereaux de traitement, méthodologies, banque de données, ratios...) sont ensuite mis à disposition du gestionnaire de patrimoine gracieusement par le B.E.T.

Le B.E.T. peut utiliser ses propres méthodes d'analyse avec l'accord préalable de l'Agence.

5.3 - Présentation du rapport de synthèse

Présentation du rapport de synthèse aux responsables des bâtiments (gestionnaires, élus..) et aux services techniques et administratifs. Ce rapport indique, sous forme d'un plan hiérarchisé, l'ensemble des actions pouvant être engagées par le gestionnaire de patrimoine dans le domaine de l'utilisation rationnelle de l'énergie et notamment:

- intérêt d'une organisation de type homme ou cellule-énergie, propositions de formation, ...
- conseils pour la mise en place d'une gestion de l'énergie adoptée aux besoins, ...
- intérêt et enjeux d'une renégociation des contrats de chauffage ou de fourniture d'énergie, ...
- propositions d'optimisation des tarifications énergétiques, ...
- évaluation de l'ensemble des consommations énergétiques des bâtiments avec présélection pour diagnostics thermiques, études de faisabilité, évaluations technico-économiques, suivis, ...
- conseils pour travaux après analyse des diagnostics thermiques disponibles ou ne nécessitant pas d'étude préalable
- bilan des travaux d'économies d'énergie déjà réalisés, et propositions complémentaires, réglages, études, ..,
- Information sur les possibilités de financement.

Remarques : Le rapport de synthèse propose une hiérarchisation des différentes actions envisageables, ainsi qu'un planning prévisionnel.

Ce rapport est complété de documents pour faciliter les prises de décision du responsable du patrimoine (listes de diagnostiqueurs, bordereaux de prix, cahiers des charges spécifiques, fiches de conseils, dossiers type...

Le C.O.E. ne constitue pas un engagement contractuel avec le gestionnaire de patrimoine pour les suites à donner: diagnostics, formation, mise en place de tableau de bord pour la comptabilité énergétique.....

6 - PROPRIETE DES RESULTATS

Les résultats de la prestation sont la propriété conjointe de l'ADEME et du Bénéficiaire de la subvention aide à la décision, l'ADEME pouvant utiliser les informations de façon anonyme pour des besoins statistiques ou scientifiques. L'ADEME pourra librement exploiter les résultats consignés dans la fiche de synthèse.

7 - COUT DE LA PRESTATION

Pour tenir compte de la variation de charge de travail liée aux nombres de bâtiments dans un patrimoine (déplacements et visites, entretiens avec les interlocuteurs désignés...) il est proposé un barème de plafonds de subvention, dégressif en fonction du nombre de bâtiments, et basé sur la connaissance des opérations soutenues par l'ADEME depuis de nombreuses années.

Ce barème ne constitue pas une base de tarification de la prestation qui doit pour chaque opération faire l'objet d'une consultation de prestataires.

8 - CONTROLE

Le COE, une fois réalisé pourra faire l'objet - ce n'est pas systématique - d'un contrôle approfondi. Dans le souci de tester un échantillonnage représentatif, les dossiers seront choisis de manière aléatoire, à moins que les bâtiments considérés ne soient l'objet d'une plainte. Eventuellement un contrôle sur site pourra être mené par un expert mandaté par l'ADEME afin de juger de la qualité de l'étude, de l'objectivité du rapport, voire d'éventuels besoins de formation, car ce contrôle approfondi sera d'abord l'occasion d'un dialogue en vue d'une amélioration permanente de la procédure et de la qualification des intervenants.

9 - ANNEXES

Outre la fiche de synthèse (obligatoire), l'ADEME met à disposition des maîtres d'ouvrages ou des prestataires des documents complémentaires pour faciliter la réalisation de la prestation: fiche de collecte, cadre de visite, cadre de rapport : voir le site Internet de l'ADEME www.ademe.fr

- ⇒ Domaines d'intervention= « bâtiment » / Aides à la décision – outils / logiciels= « Coind'tabl »
- ⇒ Ou <http://www2.ademe.fr/servlet/doc?id=27724&view=standard>

1.1.3 Entretien des chaufferies et contrôle

Ci-dessous un rappel succinct des règles d'entretien des chaufferies et du contrôle de cet entretien.

■ Installations de chauffage < 400 kW

Pour les plus petites installations de chauffage (puissance utile en chaufferie comprise entre 4 et 400kW), l'entretien doit a minima être annuel et est à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires. Il doit comporter les principales étapes suivantes :

- Vérification de la chaudière et, si nécessaire, nettoyage et réglage.
- Mesure de la teneur de différents gaz présents dans les fumées (CO, CO₂, NOx).
- Évaluation des performances énergétiques et environnementales des chaudières.
- Évaluation du rendement de la chaudière, qui est comparé à celui des chaudières les plus performantes aujourd'hui sur le marché.
- Vérifier :
 - le bon fonctionnement des équipements de mesure
 - le bon état des installations de distribution.

NB. : Les chaudières individuelles doivent elles aussi être entretenues selon ces règles.

■ Installations de chauffage > 400 kW

Pour les installations de chauffage plus importantes (puissance utile en chaufferie comprise entre 400 kW à 20MW), **en plus de l'entretien classique qui doit être réalisé, l'exploitant devra réaliser trimestriellement et à chaque remise en marche** les tâches suivantes :

- Calculer le rendement caractéristique de la chaudière (Puissance utile ≥ 400 kW).
- Vérifier les éléments permettant d'améliorer la performance énergétique de la chaudière.

L'exploitant doit tenir à jour un livret de chaufferie contenant toutes les informations précédentes.

Enfin, un **contrôle** du bon entretien de la chaufferie devra être réalisé par un professionnel indépendant et accrédité tous les deux ans. Il est obligatoire et doit permettre de s'assurer que l'entretien des chaufferies est correctement réalisé par l'exploitant. Le contrôleur sera notamment amené à mesurer le rendement de la chaudière, à vérifier la bonne tenue du carnet d'entretien...

Pour plus de détails sur les règles d'entretien et les obligations dans les contrats de chauffage, se référer aux textes réglementaires suivants :

Code de l'Environnement articles R224-21 à R224-41

Décret n° 81-436 du 4 mai 1981 relatif aux contrats d'exploitation des installations de chauffage ou de climatisation ou se référant à cette exploitation

Décret n° 2009-648 du 9 juin 2009 relatif au contrôle des chaudières dont la puissance nominale est supérieure à 400 kilowatts et inférieure à 20 mégawatts

Décret n° 2009-649 du 9 juin 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kilowatts

Arrêté du 25 juillet 1997 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 2910 (Combustion)

Norme NF EN 15378 (application facultative)



1.2- Postes de facturation PI - P2 - P3 - P4

Comme évoqué précédemment, les contrats d'exploitation sont complexes et peuvent prendre de multiples formes. Avant de se plonger dans les différentes typologies de marché existantes (cf. paragraphe 1.3 - p.12), il convient de connaître les quatre grands postes de facturation **PI, P2, P3 et P4**, chacun représentant une prestation " principale " du contrat.



EN BREF

- P1** = Fourniture d'énergie ou de combustible par l'exploitant.
- P2** = Maintenance et petit entretien (base du contrat d'exploitation).
- P3** = Garantie totale et renouvellement des matériels (gros entretien).
- P4** = Financement de gros travaux de rénovation.

PI – PRESTATION DE FOURNITURE D'ÉNERGIE / DE COMBUSTIBLE

Définition

La prestation P1 est relative à la fourniture d'énergie ou de combustible par l'exploitant (ex. : achat de gaz ou de fioul domestique).

Modes possibles de rémunération

Selon les marchés, plusieurs modes de rémunération de ce poste P1 existent : **forfaitaire, corrigé par le climat, basé sur les consommations réelles...**

Quel que soit le mode de rémunération du poste P1, cette prestation est souvent réajustée a minima en fonction du coût du combustible.

Avantages

- La copropriété n'a pas à se soucier de la fourniture d'énergie, administrativement parlant.
- L'exploitant devrait en théorie pouvoir obtenir des tarifs de l'énergie (tarifs déréglés) plus avantageux que la copropriété compte tenu de son volume d'achat.

- Le coût financier de la prestation P1 ne reflète pas forcément les consommations réelles.
- Risque de perdre le bénéfice des tarifs régulés sans en être informés. Les tarifs déréglés ne sont pas toujours avantageux. Sortir des tarifs régulés est souvent une décision irréversible.

- En tarifs régulés, le P1 n'apporte que peu d'avantages à la copropriété. De plus, avec ces tarifs, l'exploitant pourra présenter un tarif P2 faussement attractif et compenser grâce à ce poste P1.

- Possibilité de conflit d'intérêt : selon les types de rémunération du P1 et si aucune clause n'est incluse, l'exploitant ne sera pas forcément incité à réaliser des économies d'énergie (car rémunéré sur la vente de l'énergie...).

- Si un suivi régulier n'est pas assuré par la copropriété, de nombreuses dérives sont possibles à son détriment, comme par exemple le non-respect des températures contractuelles.

- Nécessite une bonne préparation de la copropriété (connaissance de ses consommations réelles d'énergie et d'eau...) et une bonne clarté sur les conditions de facturation de l'eau chaude sanitaire.

Inconvénients

P2 – PRESTATION DE MAINTENANCE ET DE PETIT ENTRETIEN

La prestation P2 est liée à l'entretien et à la maintenance des installations de la copropriété. Le P2 est le poste de " base " d'un contrat d'exploitation. Ainsi, tout contrat possèdera au minimum ce poste P2.

Pour des copropriétés de petites tailles ou à faible budget, le contrat d'exploitation se limite souvent à ce seul poste P2. Avec ce P2, l'exploitant doit assurer :

- le contrôle et l'entretien annuel des installations (à minima)
- la maintenance préventive des installations de chauffage
- la conduite, la surveillance et le dépannage des installations collectives de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire (mise en marche, équilibrage, réglages des températures de consigne...)
- la surveillance de la bonne température des locaux chauffés

Dans le cadre assez rare en copropriétés d'un contrat étendu, la prestation P2 couvre toute l'installation (de la production à la distribution) y compris le réglage des émetteurs de chaleur (partie privative).

Modes possibles de rémunération

Toujours forfaitaire.

Avantages

Elle permet à la copropriété de garantir le bon fonctionnement des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Inconvénients

La prestation peut se résumer à l'entretien annuel et quelques dépannages ce qui ne favorise pas forcément l'implication de l'exploitant.

P3 – GARANTIE TOTALE ET RENOUVELLEMENT DES MATÉRIELS

La prestation P3 est liée aux travaux de gros entretiens et au renouvellement de matériels.

La prestation P3 (appelée " garantie totale ") couvre le remplacement des matériels vétustes ainsi que les dommages d'usure. Le prestataire assure la réparation ou le remplacement pour maintenir les installations en état de fonctionner. La copropriété ne paie pas de supplément en cas d'intervention lourde, sauf en cas d'amélioration du système, où sa contribution peut être légitimement sollicitée.

Généralement et en fonction des pièces prévues dans le contrat, la prestation P3 couvre le matériel en chaufferie et sous-stations et se limite aux équipements collectifs de la copropriété. Ainsi, les émetteurs de chaleur situés dans les parties privatives en sont le plus souvent exclus.

Modes possibles de rémunération

Toujours forfaitaire.

Avantages

- Permet de programmer des travaux sur plusieurs années et de lisser les coûts liés au renouvellement du matériel.
- Permet d'éviter de grosses dépenses imprévues.
- Avec la clause correspondante (clause de renouvellement), permet de mettre en œuvre des installations plus performantes lors du renouvellement.

Inconvénients

- Coût et durée de contrat plus importants qu'un simple P2.
- Faible visibilité souvent constatée pour la copropriété si le suivi n'est pas bien encadré.
- Risques élevés de pertes financières pour la copropriété si le contrat est mal négocié (cf. p.16 "clause de répartition du poste P3").

P4 – FINANCEMENT DE GROS TRAVAUX DE RÉNOVATION

Définition

La prestation P4 est liée au financement de travaux importants tels que des rénovations de chaufferies, gros travaux de mise en conformité etc.

Modes possibles de rémunération

Toujours forfaitaire.

Avantages

L'étalement en mensualités permet d'anticiper et de réduire les investissements lors de travaux de rénovation.

Inconvénients

La prestation est souvent coûteuse.



I.3- Les différents types de contrats d'exploitation existants



Il existe une très grande variété de contrats d'exploitation, se déclinant sous la forme de différents marchés, chacun avec ses particularités, ses avantages et ses inconvénients. Le tableau ci-après recense les différents types de marchés existants ainsi que leur composition.



EN BREF

Les principaux types de marchés d'exploitation existants :

PF = Marché " Prestation & Forfait "

MF = Marché " Forfait "

MT = Marché " Température "

MC = Marché " Comptage "

CP = Marché " Combustible et prestation "

L'ensemble de ces marchés comporte au minimum le poste P2. Par contre, ils se différencient les uns des autres selon l'inclusion (ou non) du poste P1 et selon les modalités de paiement du combustible dans ce poste P1 (forfaitaire, indépendant des conditions climatiques...).

Les postes P3 et P4 peuvent quant à eux être pris en « option » sur chacun des différents marchés présentés :
- Le poste P3 peut être ajouté à chaque marché en fonction de l'état des installations.

- Pour le P4, son introduction dans un marché dépend de la capacité de financement de la copropriété et des travaux à engager. S'agissant principalement de financement, il ne se rencontre que très rarement car il peut rendre compliquées les procédures en cas de rupture anticipée de contrat.

Les marchés PF et MT sont les marchés les plus couramment rencontrés en copropriétés.

PF - MARCHÉ "PRESTATION & FORFAIT"

Poste P1	<input type="checkbox"/>	Non inclus.
Poste P2	<input type="checkbox"/>	Inclus (forfaitaire).
Postes P3 et P4	<input type="checkbox"/>	En option (forfaitaires).
Avantages	<input type="checkbox"/>	- Marché le plus simple et peu coûteux. - Pas de risque pour la copropriété de sortir des tarifs régulés sans en être avertie (car elle est elle-même responsable de l'achat de son énergie).
Inconvénients	<input type="checkbox"/>	Si le PF consiste en un simple P2 et que les clauses / pénalités ont été mal négociées, risque de manque d'implication de l'exploitant.

MF - MARCHÉ "FORFAIT"

Poste P1	<input type="checkbox"/>	Inclus (forfaitaire).
Poste P2	<input type="checkbox"/>	Inclus (forfaitaire).
Postes P3 et P4	<input type="checkbox"/>	En option (forfaitaires).
Avantages	<input type="checkbox"/>	Un coût entièrement forfaitaire et déterminé à l'avance pour un nombre de jours de chauffage donné.

Inconvénients	<input type="checkbox"/>	- Aucun ajustement par rapport à la consommation réelle ou la rigueur climatique, ce qui rend très « aléatoire » ce contrat pour la copropriété, surtout sur de longues périodes. - Clause d'intéressement impossible sur ce type de marché. - Risque de surévaluation des consommations contractuelles par l'exploitant.
----------------------	--------------------------	---

Points de vigilance	<input type="checkbox"/>	- Nécessite une bonne préparation de la copropriété (connaissance de ses consommations d'énergie et d'eau réelles...) et une bonne clarté sur les conditions de facturation de l'eau chaude sanitaire. - Nécessité d'ajuster le forfait en cas de changements d'équipements ou d'amélioration énergétique du bâti.
----------------------------	--------------------------	---

MT - MARCHÉ "À TEMPÉRATURE"

Poste P1	<input type="checkbox"/>	Inclus (adapté aux conditions climatiques).
Poste P2	<input type="checkbox"/>	Inclus (forfaitaire).
Postes P3 et P4	<input type="checkbox"/>	En option (forfaitaires).
Avantages	<input type="checkbox"/>	Le poste P1 s'adapte à la rigueur climatique de l'hiver.

Inconvénients	<input type="checkbox"/>	- Risque de surévaluation des consommations contractuelles par l'exploitant. - Sans clause d'intéressement, ce marché ne s'adapte pas aux consommations réelles et ne récompense pas forcément les économies d'énergie réalisées par les copropriétaires. - Il faut ajuster le seuil en cas de changement d'équipements ou d'amélioration énergétique du bâti.
----------------------	--------------------------	--

Points de vigilance	<input type="checkbox"/>	Niveau de consommation à définir en début de contrat sur la base des dernières années de consommations connues et corrigées du climat. Il faut aussi définir clairement dans le contrat la station météo de référence pour les DJU.
----------------------------	--------------------------	---

MC - MARCHÉ “COMPTAGE”

Poste P1 Inclus (Lié aux consommations réelles : Quantité de combustible mesurée en sortie chaudière sur compteur d'énergie à prix unitaire / MWh).

Poste P2 Inclus (forfaitaire).

Postes P3 et P4 En option (forfaitaires).

Avantages

- La consommation reflète réellement la rigueur de l'hiver et le comportement des usagers.
- Il existe une contrainte supplémentaire pour l'exploitant qui doit surveiller le rendement de son installation (énergie vendue au MWh sortie chaudière). Ceci garantit un meilleur suivi de l'ensemble des équipements en chaufferie.
- Les efforts faits par les usagers dans la gestion de leur consommation leur sont immédiatement profitables.

Inconvénients

- Sans clause d'intéressement et/ou sans contrôle des températures ambiantes, le PI peut très vite dériver.
- Le bon rendement de l'installation doit être assuré par l'exploitant et réajusté en cas de remplacement de l'équipement de production.

CP - MARCHÉ “COMBUSTIBLE & PRESTATION”

Poste P1 Inclus (combustible vendu à un prix unitaire par unité de mesure **avant** chaudière).

Poste P2 Inclus (forfaitaire).

Postes P3 et P4 En option (forfaitaires).

Avantages

- Le combustible reste propriété de la copropriété qui en confie la gestion à l'exploitant.
- La consommation reflète réellement la rigueur de l'hiver et le comportement des usagers.
- Les efforts faits par les usagers dans la gestion de leur consommation leur sont immédiatement profitables.

Inconvénients

- L'exploitant n'est pas incité à améliorer le rendement des chaudières (car rémunéré sur le combustible entrant, et non sortant).

I.4- Les différentes clauses possibles

Lors de l'établissement de son contrat d'exploitation, la copropriété peut intégrer des clauses qui lui permettront de garantir le bon déroulement des opérations.

Très souvent intéressantes, voire indispensables, ces clauses permettent de définir précisément les attentes pour une prestation donnée. De plus, elles responsabilisent l'exploitant vis-à-vis de la copropriété. Elles permettent à l'exploitant et à la copropriété d'avoir un accord commun en plus du contrat pour s'impliquer davantage sur les tâches à réaliser. Le tableau ci-après recense les principales clauses qui peuvent être ajoutées aux marchés d'exploitation de chauffage :



CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

Définition

Cette clause permet de fixer des objectifs de consommations avec un partage des économies et des excès de consommation du combustible / d'énergie entre l'exploitant et la copropriété. Elle peut être intégrée à chacun des marchés (sauf le marché MF) et doit être précisée clairement dans le contrat.

Répartition minimale conseillée* :

Économies : au minimum 1/2 pour la copropriété et 1/2 pour l'exploitant.
Excès (< 15% d'écart) : 1/3 pour la copropriété et 2/3 pour l'exploitant.
Excès (> 15% d'écart) : tout est à la charge de l'exploitant.

* d'après le " Guide de Rédaction des Clauses Techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage ", guide approuvé par le Comité exécutif de l'Observatoire Economique de l'Achat Public.

Avantages

- Incite la copropriété et l'exploitant à faire des économies d'énergie.
- Responsabilise l'exploitant sur le niveau des consommations et le respect des températures.
- Responsabilise l'exploitant sur le maintien en bon état et l'optimisation des équipements.

Inconvénients

- Parfois non applicable au cours de la première année de chauffe si l'installation est neuve.
- L'exploitant peut avoir tendance à sous-chauffer pour atteindre les objectifs.

Points de vigilance

- Cette clause d'intéressement doit être couplée avec une **renégociation automatique de la consommation contractuelle** en cas d'écart importants ou répétés avec les consommations réelles (ex : écart de 15% pendant une saison ou 10% pendant 2 saisons consécutives). Il est toutefois nécessaire de s'assurer, en parallèle, que les températures contractuelles sont respectées.

- Nécessite une bonne préparation de la copropriété. Celle-ci doit impérativement connaître ses consommations d'énergie et d'eau passées et les conditions précédentes de fonctionnement (températures, DJU) pour les comparer aux conditions prévues au contrat.

- Nécessite une clarté particulière sur les conditions de facturation de l'eau chaude sanitaire et une détermination précise de ces besoins de chaleur pour l'eau chaude sanitaire (valeur " q "). Si la part d'énergie pour le chauffage est sous-estimée par rapport à la part eau chaude, la copropriété paiera son eau chaude sanitaire au prix fort et l'exploitant ne sera pas réellement incité à faire des économies d'énergie.

- Prévoir une procédure de contrôle de la température dans les logements en cas de contestation.

Importance

INDISPENSABLE

pour permettre une implication maximum de l'exploitant pour la réalisation d'économies d'énergie.

Ascenseurs : travaux de mise aux normes

Juin 2014

La réglementation impose des normes de sécurité aux ascenseurs dans le cadre de la mise en conformité du parc ancien. Pour les ascenseurs non équipés de dispositifs permettant de remédier aux risques les plus importants, il est obligatoire de réaliser les travaux de sécurisation qui suivent avant leurs dates limites respectives.

En plus de la liste des travaux figurant dans cette fiche, d'autres règles sont applicables au contrôle technique et à l'obligation d'entretien d'un ascenseur.

- Réglementation
- Travaux obligatoires
- Avant le 3 juillet 2014
- Avant le 3 juillet 2018

Réglementation

Les obligations de mise aux normes sont imposées par l'article R125-1-2 du Code de la construction et de l'habitation. Des travaux doivent être entrepris dès lors qu'un ascenseur installé avant le 27 août 2000 ne répond pas aux normes de sécurité prévues par l'article R125-1-1 du même code. Selon ce texte, la sécurité d'un ascenseur consiste à assurer :

- La fermeture des portes palières ;
- L'accès sans danger des personnes à la cabine ;
- La protection des utilisateurs contre les chocs provoqués par la fermeture des portes ;
- La prévention des risques de chute et d'écrasement de la cabine ;
- La protection contre les dérèglements de la vitesse de la cabine ;
- La mise à la disposition des utilisateurs de moyens d'alerte et de communication avec un service d'intervention ;
- La protection des circuits électriques de l'installation ;
- L'accès sans danger des personnels d'intervention aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine ;
- L'impossibilité pour toute personne autre que les personnels d'intervention d'accéder aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine.

Si l'ascenseur ne répond pas à un de ces objectifs de sécurité, des travaux doivent être mis en place. Les obligations réglementaires alors imposées au propriétaire ou à la copropriété sont applicables soit immédiatement, soit jusqu'à une date limite avant laquelle les travaux doivent

être accomplis.

Travaux obligatoires

Les dispositifs de sécurité qui suivent doivent être installés. A défaut, il convient de mettre en oeuvre les travaux nécessaires dans les plus brefs délais.

- des serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage des portes palières;
- des dispositifs empêchant ou limitant les actes susceptibles de porter atteinte au verrouillage de la porte palière, lorsque cela est nécessaire;
- un système de détection de présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture;
- un dispositif de clôture des gaines empêchant l'accès à ces gaines et aux éléments de déverrouillage des serrures des portes palières;
- un parachute de cabine et limiteur de vitesse en descente dans un ascenseur électrique;
- un dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage;
- un dispositif de commande de manoeuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger le personnel d'intervention opérant sur le toit de cabine, en gaine ou en cuvette;
- des dispositifs permettant au personnel d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies;
- un système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par le personnel d'intervention.

Avant le 3 juillet 2014

D'autres dispositifs doivent être installés avant le 3 juillet 2014 :

- un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine d'ascenseur, de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, dans les ascenseurs installés antérieurement au 1er janvier 1983;
- un système de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention et un éclairage de secours en cabine ;
- une résistance mécanique suffisante des portes palières lorsqu'elles comportent un vitrage;
- un dispositif de protection contre la chute libre, la dérive et la survitesse de la cabine pour un ascenseur hydraulique;
- un système de protection avec marquage ou signalisation éliminant le risque de contact direct du personnel d'intervention avec des composants ou conducteurs nus sous tension, dans les armoires de commande, les armoires électriques et les tableaux d'arrivée de courant;
- des dispositifs de protection du personnel d'intervention contre le risque de happement par

- les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies;
- un éclairage fixe du local de machines ou de poulies assurant un éclairage suffisant des zones de travail et de circulation..

Avant le 3 juillet 2018

Avant le 3 juillet 2018, les dispositifs de sécurité suivants doivent également être mis en oeuvre.

- un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine d'ascenseur de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite dans les ascenseurs installés postérieurement au 31 décembre 1982;
- un dispositif de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée pour un ascenseur électrique à adhérence.

Réalisé en collaboration avec des professionnels du droit et de la finance, sous la direction d'Eric Roig, diplômé d'HEC

Ce document intitulé « Ascenseurs : travaux de mise aux normes » issu de **Droit-Finances** (droit-finances.commentcamarche.net) est soumis au droit d'auteur. Toute reproduction ou représentation totale ou partielle de ce site par quelque procédé que ce soit, sans autorisation expresse, est interdite.

ANNEXE A

Extrait de la liste du patrimoine bâti d'INGEVILLE – Situation au 1^{er} mars 2016

Désignation établissement	Catégorie	Type	Date visite Commission de Sécurité	Avis Commission de Sécurité
Hôtel de Ville	5 ^{ème}	W	10/11/2009	Favorable
Mairie annexe de la Villeneuve	5 ^{ème}	W	10/11/2009	Favorable
Mairie annexe Sud	5 ^{ème}	W	10/11/2009	Favorable avec travaux à réaliser (exécutés)
Médiathèque du centre	5 ^{ème}	S	09/10/2015	Favorable avec travaux à réaliser
Médiathèque de la Villeneuve	5 ^{ème}	S	09/10/2015	Favorable avec travaux à réaliser
Bibliothèque de la Pléiade	5 ^{ème}	S	02/12/2014	Défavorable (fermeture)
Centre culturel Anne Franck	4 ^{ème}	L	20/03/2012	Favorable
Le Manoir (locaux associatifs)	5 ^{ème}	T	18/10/2015	Défavorable (travaux en cours)
Ecomusée du lac	5 ^{ème}	Y	05/03/2008	Favorable
Musée des Ursulines	4 ^{ème}	Y	05/03/2008	Favorable avec travaux à réaliser (exécutés)
Salle des fêtes les Mimosas	3 ^{ème}	L	26/01/2016	Défavorable (mise en demeure travaux)
Salle de danse de la Villeneuve	5 ^{ème}	P	09/10/2015	Favorable avec travaux à réaliser
Auditorium du Lac	5 ^{ème}	L	10/07/2011	Favorable
Ecole de musique	5 ^{ème}	R	29/10/2015	Favorable avec travaux à réaliser (en cours)
Centre social du Centre	5 ^{ème}	W	05/09/2011	Favorable
Centre social de la Villeneuve	5 ^{ème}	W	05/09/2011	Favorable
Centre médico-social Joliot Curie	5 ^{ème}	W	12/12/2015	Favorable avec travaux à réaliser
Maison des associations du Gué	5 ^{ème}	L	18/09/2015	Favorable avec travaux à réaliser
Centre de vacances du Moustoir	4 ^{ème}	R	21/11/2015	Défavorable (travaux en cours)
Camping du Moustoir	4 ^{ème}	PA	14/04/2015	Favorable avec travaux à réaliser
Camping du Lac	2 ^{ème}	PA	14/04/2015	Favorable
EHPAD du Bois Joli	4 ^{ème}	J	14/06/2014	Favorable
Maison de retraite les Côteaux	5 ^{ème}	J	20/01/2012	Favorable avec travaux à réaliser (exécutés)
Résidence des Œuillets (24 logements)	Habitat (hors IGH*)			Sans objet
Résidence des Lilas (50 logements)	Habitat (hors IGH*)			Sans objet
Résidence des Pommiers (60 logements)	Habitat (hors IGH*)			Sans objet
Immeuble 6 et 8 rue du Lac (12 logements)	Habitat (hors IGH*)			Sans objet
Salle de sports du Moustoir	3 ^{ème}	X	09/06/2011	Favorable

Désignation établissement	Catégorie	Type	Date visite Commission de Sécurité	Avis Commission de Sécurité
Complexe sportif de la Villeneuve	2 ^{ème}	X	07/01/2016	Favorable avec travaux à réaliser
Salle polyvalente	4 ^{ème}	L	15/05/2014	Favorable
Dojo des Lilas	5 ^{ème}	X	02/02/2015	Défavorable (travaux en cours)
Piscine de la Villeneuve	3 ^{ème}	X	05/04/2015	Favorable
Piscine du Centre	3 ^{ème}	X	05/04/2015	Défavorable (travaux en cours)
Tribunes vestiaires Stade Pierre de Coubertin	1 ^{ère}	X	04/06/2013	Favorable avec travaux à réaliser (exécutés)
Tribunes vestiaires Stade vélodrome	1 ^{ère}	X	03/02/2010	Favorable avec travaux à réaliser (exécutés)
Ecole maternelle du Gué	4 ^{ème}	R	05/12/2014	Favorable
Ecole maternelle Brassens	5 ^{ème}	R	12/05/2015	Favorable avec travaux à réaliser
Ecole maternelle Comtesse de Ségur	5 ^{ème}	R	18/03/2011	Favorable
Ecole maternelle Saint-Exupéry	5 ^{ème}	R	12/05/2015	Favorable avec travaux à réaliser (exécutés)
Groupe scolaire de la Villeneuve	2 ^{ème}	R	12/05/2015	Favorable avec travaux à réaliser (exécutés)
Groupe scolaire Albert Jacquard	3 ^{ème}	R	06/01/2016	Favorable avec travaux à réaliser
Groupe scolaire Germaine Tillon	3 ^{ème}	R	06/01/2016	Favorable avec travaux à réaliser
Ecole primaire Charcot	3 ^{ème}	R	30/03/2012	Favorable
Ecole primaire Cousteau	3 ^{ème}	R	29/11/2015	Favorable avec travaux à réaliser
Crèche Françoise Dolto	4 ^{ème}	R	10/07/2015	Favorable avec travaux à réaliser (exécutés)
Crèche Fernand Deligny	5 ^{ème}	R	10/07/2015	Favorable avec travaux à réaliser (en cours)
Eglise Saint-François	2 ^{ème}	V	27/01/2014	Favorable
Eglise Saint-Joseph	3 ^{ème}	V	15/05/2013	Favorable avec travaux à réaliser
Chapelle Saint-Luc	4 ^{ème}	V	27/09/2015	Défavorable (Mise en demeure travaux)

*IGH : hors Immeubles de Grandes Hauteurs

ANNEXE B

Synthèse de la loi sur la transition énergétique Service Développement durable d'INGEVILLE

LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

50 dispositions applicables au 17/08/2015, date de promulgation de la loi :

Obligation pour les collectivités de réduire de 30 % leur consommation de papier destiné à la bureautique d'ici 2020.

Exemplarité de l'État en matière d'approvisionnement de papier, à hauteur de 25 % de papier recyclé à partir du 1^{er} janvier 2017 et 40 % minimum à partir du 1^{er} janvier 2020. Obligation pour les entreprises et les administrations, de trier séparément leurs déchets, dont les papiers de bureaux.

Développement des réseaux de chaleur et de froid : compétence donnée aux communes (ou aux établissements publics auxquels elles la transfèrent) en matière de création et d'exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid (article 194).

Bâtiments

Mise en place d'actions de sensibilisation à la maîtrise de la consommation d'énergie auprès des utilisateurs des nouvelles constructions de l'Etat, de ses établissements publics et des collectivités territoriales (article 8-II).

Expérimentations et innovations en matière d'économies d'énergie : les collectivités et établissements publics établissant un Plan climat énergie territorial peuvent conclure un partenariat avec les établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel (universités, grandes écoles...) à cette fin (article 8-III).

Conditions de performance énergétique minimale s'appliquant aux logements sociaux vendus à des personnes physiques : extension aux logements individuels des dispositions actuellement en vigueur pour les logements collectifs, bénéficiant le plus souvent à des accédants issus du parc social (article 13).

Maintien des aides aux travaux d'amélioration de la performance énergétique quand il y a obligation de travaux : pour faciliter la réalisation des travaux (article 14-II).

Simplification de l'application de la réglementation thermique aux nouvelles constructions : les organismes certificateurs spécialisés dans la performance énergétique des bâtiments peuvent délivrer l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique à la fin d'un chantier de construction, lorsqu'ils signent une convention à cet effet avec l'Etat, ce qui simplifie les démarches pour la construction de bâtiments certifiés (article 15).

Information des consommateurs sur leurs frais réels de chauffage et facturation selon leur consommation réelle : généralisation de l'obligation d'individualisation des frais de

chauffage dans les immeubles pourvus d'une installation collective de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire (article 26).

Installations de broyeurs d'évier : des expérimentations pourront être conduites concernant les broyeurs d'évier de déchets ménagers organiques (article 70-V).

Equipements de récupération de chaleur considérés comme des énergies renouvelables dans les critères de la réglementation thermique.

Voirie – réseaux – circulation

Possibilité pour les maires de réduire la vitesse de circulation sur tout ou partie des voies de l'agglomération : les maires peuvent réduire la vitesse de circulation en dessous des limites prévues par le code de la route sur tout ou partie des voies de l'agglomération (article 47).

Interdiction de circulation sur l'ensemble de la commune : mesure transitoire permettant aux maires de communes situées dans une zone couverte par un plan de protection de l'atmosphère de prendre des mesures de restrictions de circulation à l'encontre des véhicules polluants sur l'ensemble des voies de la commune, et plus seulement sur certaines voies. Ce dispositif, applicable entre le 1^{er} juillet 2015 et le 1^{er} janvier 2017, reste limité à une application « à certaines heures » et ne permet donc pas de mettre en place des restrictions de circulation permanentes, comme c'est le cas des zones à circulation restreinte (article 49).

Renforcement de la contribution des plans de déplacement urbain à la lutte contre la pollution : les plans de déplacements urbains et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux en tenant lieu doivent être compatibles avec les objectifs du Plan de protection de l'atmosphère pour chaque polluant (article 66).

Installer des points de recharge pour les véhicules électriques : les nouveaux espaces de stationnement seront équipés de points de recharge. Les travaux dans les parkings des bâtiments existants devront être mis à profit pour installer des bornes. Les espaces de stationnement des zones commerciales existantes seront également être équipés.

Espaces verts

Suppression de la vente libre des produits phytosanitaires : programme de retrait de la vente en libre-service des produits phytosanitaires pour les jardiniers amateurs à partir du 1^{er} janvier 2016 puis interdiction au 1^{er} janvier 2017 (à l'exception des produits de bio contrôle et des substances de base) ; un conseil obligatoire sera progressivement délivré aux jardiniers amateurs lorsqu'ils voudront acquérir certains produits phytosanitaires afin de les informer sur les risques et sur les bonnes pratiques qu'ils peuvent mettre en place (article 68).

Interdiction d'utilisation des produits phytosanitaires ramenée au 1^{er} janvier 2017 pour les espaces verts et la voirie (sauf endroits difficiles d'accès et dangereux pour les agents (bretelles, échangeurs, terre-plein centraux).

MEP

Sanctions en cas de retrait de filtres à particules ou de publicité pour cette pratique : Le code de la route sanctionne désormais la pratique du « défapage » visant à supprimer les filtres à particules des véhicules ainsi que toute publicité en sa faveur (article 58).

Développer des flottes de véhicules propres : l'État et ses établissements publics doivent respecter une part minimale de 50 % de véhicules à faibles émissions de CO² et de polluants de l'air, tels que des véhicules électriques. Les collectivités locales s'engagent de leur côté à hauteur de 20 %. Tous les nouveaux bus et autocars qui seront acquis à partir de 2025 pour les services publics de transport, devront être à faibles émissions.

Installer des points de recharge pour les véhicules électriques : les nouveaux espaces de stationnement seront équipés de points de recharge. Les travaux dans les parkings des bâtiments existants devront être mis à profit pour installer des bornes. Les espaces de stationnement des zones commerciales existantes devront également être équipés.

Renforcement de la lutte contre les sites illégaux et les trafics de déchets : la lutte contre les sites illégaux de tri et de traitement des déchets ainsi que celle contre les trafics associés, notamment les exportations illégales, sont intensifiées ; l'Etat augmente les moyens humains ou financiers dévolus à ces actions (article 70-V).

Urbanisme - Aménagement

Construction des bâtiments à caractéristiques énergétiques et environnementales renforcées : le plan local d'urbanisme peut imposer aux constructions de couvrir une part de leur consommation d'énergie par la production d'énergie renouvelable (article 8-I).

Conditions de performance énergétique minimale s'appliquant aux logements sociaux vendus à des personnes physiques : extension aux logements individuels des dispositions actuellement en vigueur pour les logements collectifs, bénéficiant le plus souvent à des accédants issus du parc social (article 13).

Soutien aux véhicules à faibles émissions : les collectivités peuvent prévoir dans les plans locaux d'urbanisme que le nombre de places de stationnement exigé ordinairement soit réduit d'au moins 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques en autopartage. Il s'agit d'encourager les promoteurs immobiliers à s'associer avec des opérateurs de location de véhicules propres en libre-service (article 42).

Renforcement de la contribution des plans de déplacement urbain à la lutte contre la pollution : les plans de déplacements urbains et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux en tenant lieu doivent être compatibles avec les objectifs du Plan de protection de l'atmosphère pour chaque polluant (article 66).

Imposition de réaliser un PCAET pour les intercommunalités > 50 000 habitants dès 2016 et intégration de son schéma directeur dans les PLU et PADD.

Possibilité de déroger aux règles des PLU, POS ou PAZ pour isoler des bâtiments en saillie de façade, par surélévation de toiture ou pour protéger les façades des rayonnements solaires.

Développement durable

Etat exemplaire – Economies d'énergie : mise en place d'actions de sensibilisation à la maîtrise de la consommation d'énergie auprès des utilisateurs des nouvelles constructions de l'Etat, de ses établissements publics et des collectivités territoriales (article 8-II).

Mise en place des plateformes territoriales de la rénovation énergétique : définition de leur missions et renforcement de l'accompagnement technique et financier proposé aux particuliers lors de leurs travaux de rénovation énergétique. Cela inclut ainsi le réseau existant des 450 Points Rénovation Info Service qui couvrent l'ensemble du territoire (article 22).

Information des consommateurs sur leurs frais réels de chauffage et facturation selon leur consommation réelle : généralisation de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles pourvus d'une installation collective de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire (article 26).

Mise en place d'un plan de lutte contre le gaspillage alimentaire dans les services de restauration collective, dont les cantines scolaires, gérés par l'État et les collectivités territoriales, à partir de septembre 2016.

Renforcement de la lutte contre une utilisation non contrôlée des déchets : il s'agit d'un renversement de la charge de la preuve (quelqu'un qui utilise des déchets pour un aménagement doit prouver qu'il ne s'agit pas d'élimination déguisée, et donc d'une décharge illégale) et de protéger les terres agricoles (interdiction de déposer des déchets du BTP sur des terres agricoles et de les recouvrir ensuite, car c'est de l'élimination déguisée) (article 78).

Autres dispositions par thématiques :

Mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois

Copropriétés – vote à la majorité simple des travaux de rénovation énergétique : dans les bâtiments en copropriété, simplification des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes (article 14-IV).

Développer les transports propres pour améliorer la qualité de l'air et protéger la santé

Avantages tarifaires pour l'accès aux transports en commun en cas d'interdiction de circulation de certaines catégories de véhicules : en cas d'interdiction de circulation de certaines catégories de voitures particulières, l'accès aux réseaux de transport public en commun est assuré par toute mesure tarifaire incitative décidée par les autorités organisatrices de transports ou gratuitement (article 48).

Applicables au 1^{er} janvier 2016 : interdiction de l'épandage aérien des produits phytosanitaires (sauf en cas de danger sanitaire grave). La pulvérisation de produits phytosanitaires sera interdite par voie aérienne dans le but de protéger les riverains de cultures de riz et des vignobles, des dérives de pesticides auxquels ils sont susceptibles d'être exposés (article 68).

Lutter contre les gaspillages et promouvoir l'économie circulaire

Développement de la consigne d'emballages et produits : des expérimentations seront lancées afin de développer des dispositifs de consigne, en particulier pour le réemploi pour certains emballages et produits, afin de favoriser l'éco-conception des produits et d'optimiser leur cycle de seconde vie. Ces expérimentations pourront par exemple

concerner la consigne d'emballages pour boissons en verre, à l'échelle d'une région ou d'un département, pour permettre leur re-remplissage (article 70-V).

Soutien à l'économie de la fonctionnalité : les systèmes d'aide publics, comme notamment le fonds déchets géré par l'ADEME, peuvent aider les pratiques d'économie de fonctionnalité. L'économie de la fonctionnalité privilégie l'usage à la possession et tend à vendre des services liés aux produits plutôt que les produits eux-mêmes (article 70-V).

Affichage de la durée de vie des produits : des expérimentations seront lancées afin de développer l'affichage de la durée de vie des produits pour informer le consommateur et lui permettre de mieux choisir : par exemple, il pourra éventuellement acheter un produit plus cher à l'achat initial mais qui dure plus longtemps et n'aura donc pas besoin de racheter à nouveau le même produit à peine quelques années plus tard (article 70-V).

Encadrement des installations de tri-mécano-biologique : une nouvelle installation ne pourra plus recevoir d'aides financières publiques (notamment du fonds déchets géré par l'ADEME) si la collectivité concernée n'est en mesure de prouver qu'elle a mis en place des solutions de tri à la source des biodéchets (article 70-V).

Interdiction des sacs plastiques : les emballages en plastique oxo-fragmentable qui ne sont pas biodégradables sont interdits car ils génèrent des effets négatifs sur l'environnement à travers l'accumulation de résidus dans le milieu (article 75).

Renforcement des pouvoirs des maires contre l'abandon des véhicules hors d'usage : les maires des communes dans lesquelles sont abandonnés des véhicules hors d'usage ont maintenant tous les outils à leur disposition pour faire cesser les nuisances occasionnées par ces abandons. Cette situation est particulièrement critique dans les départements d'outre-mer où de nombreux abandons sont constatés et où les véhicules hors d'usage servent de gîte à des larves d'insecte pouvant occasionner ou renforcer la survenue d'épidémie : la loi permet d'agir, même en cas d'abandon sur des terrains privés (article 77).

Lutte contre les trafics de déchets ou substances chimiques : facilitation des transferts d'informations administratives entre les agents des douanes et de l'environnement dans le cadre de l'instruction de situations relevant de transferts de déchets ou de substances ou produits chimiques (article 77-IV).

Suivi des déchets : l'article clarifie le fait que le producteur de déchets est responsable de fournir au traiteur de déchets les informations qui vont permettre de le traiter dans des conditions écologiques correctes, et qu'il a des obligations en matière de transport, emballage et étiquetage des déchets dangereux. Ces obligations ne seront pas spécifiques à la France et reprennent le droit européen et international existant (article 82).

Renforcement de la tarification incitative dans la collecte des déchets : un groupement de collectivités peut mettre en place une tarification incitative dite de second niveau, c'est-à-dire qui tarife les collectivités en fonction des performances de collecte atteintes (article 84).

Traitement des déchets en proximité de leur lieu de production : le principe de proximité vise à permettre que les déchets soient traités aussi près que possible de leur lieu de production. L'objectif est de réduire les distances parcourues et les consommations d'énergie (article 87).

Suppression de contrepartie financière pour l'utilisation des déchets à des fins d'aménagement : les aménageurs ne peuvent plus se faire payer pour recevoir des déchets (à part la construction de routes ou les carrières en activité). Cela devrait aider à limiter les décharges illégales, car l'utilité d'un déchet dépend de sa préparation, ce qui a un coût. Ceux qui se font payer pour utiliser des déchets sont des exploitants de décharges, et non des aménageurs (article 94).

Lutte contre l'obsolescence programmée : l'amélioration de la conception des produits permet de réduire leur impact environnemental et d'augmenter leur durée de vie. Pour cela, l'obsolescence programmée, c'est-à-dire le fait de concevoir délibérément un produit pour que sa durée de vie soit réduite, devient un délit pénalisé. L'obsolescence programmée est punie d'une peine de deux ans d'emprisonnement et de 300 000 € d'amende (article 99).

Lutte contre le gaspillage alimentaire : la Date Limite d'Utilisation Optimale (DLUO) est souvent source de confusion pour le consommateur qui l'apparente à une date limite de consommation. Cela conduit à jeter des produits encore consommables, favorisant ainsi le gaspillage alimentaire. Avec la loi, la DLUO ne sera plus mentionnée sur un certain nombre de produits pour lesquels elle n'est pas pertinente (produits d'épicerie non périssables) (article 103).

Energies renouvelables

Simplification des procédures pour l'implantation de parcs éoliens terrestres : l'implantation des projets éoliens situés sur le territoire de communes soumises à la loi Littoral posait, avant l'intervention de la loi, des difficultés juridiques et pratiques pouvant entraver leur implantation. C'est pourquoi, la loi a imaginé un dispositif qui devrait à la fois faciliter l'implantation d'éoliennes dans les communes littorales et préserver le paysage.

Simplification des procédures pour les parcs éoliens : les délais de recours sont réduits (article 143).

Généralisation de l'expérimentation du permis environnemental unique : l'expérimentation qui permet actuellement dans 7 régions françaises de regrouper les autorisations des éoliennes et des installations de méthanisation en un seul permis environnemental délivré en 10 mois au maximum, est étendue à l'ensemble du territoire (article 145).

Réseaux

Mise en place des compteurs intelligents : possibilité pour l'administration de sanctionner les manquements des gestionnaires de réseau de distribution de leur obligation, de mettre en place des compteurs interopérables (communicants) (article 27).

Participation du public : cet article vise à mutualiser la concertation préalable, l'élaboration du tracé et la participation du public pour les infrastructures linéaires énergétiques, grâce à la procédure de « sous garant » désigné par la Commission Nationale du Débat Public

(CNDP) ; il rétablit également une participation du public pour les déclarations d'utilité publique qui y échappaient (article 133).

Droits des consommateurs

Extension des prérogatives du médiateur national de l'énergie : ses compétences sont élargies, afin d'une part, que toutes les énergies soient couvertes par le service public d'information et de médiation de l'énergie (alors que seuls l'électricité et le gaz naturel étaient visés jusque là) et d'autre part, que l'ensemble des consommateurs puissent bénéficier des services du médiateur (article 185).

Gouvernance

Plafonnement de la capacité de production d'électricité d'origine nucléaire à 63,2 GW : aucune autorisation d'exploiter une centrale nucléaire ne pourra plus être délivrée si elle a pour effet de porter la capacité totale autorisée à plus de 63,2 GW, qui est la puissance cumulée des réacteurs actuellement en service. La centrale nucléaire de la Villeneuve ne pourra donc pas être mise en service à moins qu'EDF ne procède préalablement à la fermeture d'une capacité équivalente, soit deux réacteurs nucléaires. Ce même article prévoit qu'EDF présente un plan stratégique présentant les actions que l'entreprise s'engage à mettre en œuvre pour respecter les objectifs de la programmation pluriannuelle de l'énergie (article 187).

Source : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/La-loi-de-transition-energetique,44350.html>

ANNEXE C

Extraits du Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) d'INGEVILLE Service Développement durable

.../...

Des objectifs stratégiques et opérationnels

Le Plan Climat-Énergie Territorial ingevillais est organisé autour de six objectifs stratégiques qui correspondent aux enjeux auxquels est confronté le territoire communal :

1. Faire émerger une large communauté d'acteurs engagés et renforcer ses capacités de changement ;
2. Améliorer le bâti pour réduire les besoins en chaleur ;
3. Maîtriser les consommations d'électricité du territoire ;
4. Développer les énergies renouvelables ;
5. Diminuer les émissions de CO² liées au trafic routier ;
6. Renforcer l'approche énergétique dans l'aménagement urbain.

Ces objectifs stratégiques se déclinent en 17 objectifs opérationnels qui définissent les axes d'intervention de la ville. Parmi ceux-ci, cinq ont été identifiés comme objectifs prioritaires de l'engagement de la ville dans ce Plan Climat-Énergie Territorial :

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Mobiliser les habitants et acteurs du territoire ;2. Renforcer l'effort de réhabilitation thermique du patrimoine bâti municipal ;3. Faciliter les travaux d'économie d'énergie sur les immeubles ;4. Adapter et développer les réseaux de chaleur à partir d'énergies renouvelables ;5. Faciliter la pratique des modes doux. |
|--|

.../...

2- Améliorer le bâti pour réduire les besoins en chaleur

L'énergie dans les bâtiments ingevillais est principalement utilisée sous forme de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude. Avec l'évolution des

réglementations thermiques, les immeubles récents deviennent performants énergétiquement. En revanche, les bâtiments plus anciens souffrent d'une moins bonne isolation. La réalisation d'importants travaux d'amélioration thermique sont nécessaires pour économiser l'énergie, maîtriser une facture énergétique en hausse et apporter du confort aux usagers.

2-1- Renforcer l'effort de réhabilitation thermique du patrimoine communal bâti

Avec plus de 90 000 m² de patrimoine communal bâti, le chauffage des bâtiments représente 60 % des émissions de CO² des services communaux et environ la moitié de la facture énergétique globale de la ville. Le renforcement des travaux de réhabilitation thermique est donc la priorité pour obtenir une diminution des émissions de l'administration. C'est également un enjeu en termes d'exemplarité et de bonne gestion des finances publiques.

La ville a d'ailleurs créé en 2015, une ligne budgétaire dédiée aux travaux d'économie d'énergie, alimentée à hauteur de 180 000 € par an. Elle va donc investir massivement dans les travaux d'économie d'énergie en renforçant les moyens alloués dans le cadre d'un plan pluriannuel d'investissement. Ce plan sera bâti pour répondre à un objectif quantitatif d'économies d'énergie, à l'horizon 2025. Il devra être formalisé sous un an. Il s'accompagnera d'une réflexion sur les modalités d'usage des bâtiments. Le suivi énergétique du patrimoine sera affiné et l'information des services et occupants progressivement améliorée.

2-2- Faciliter les travaux d'économie d'énergie sur les immeubles ingevillais

Le secteur de l'habitat est le premier émetteur de CO² à INGEVILLE (41 % des émissions du territoire). L'importance des consommations d'énergie de l'habitat privé (75 % du secteur), sa structuration (65 % de logements collectifs, 35 % de maisons individuelles), les spécificités de la prise de décision en copropriété et le risque social de propagation de la précarité énergétique rendent nécessaire une intervention volontariste et coordonnée avec l'ensemble des acteurs concernés.

La ville d'INGEVILLE va participer, en lien avec la Communauté de Communes du Pays Ingevillais (CCPI), aux actions mises en œuvre à l'échelle du territoire de la communauté : la création d'un espace ressource pour la réhabilitation thermique de l'habitat ainsi que la lutte contre la précarité. La ville va également mieux informer les maîtres d'ouvrage à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme et intégrer un volet information sur l'énergie dans les campagnes annuelles de ravalement de façades.

3- Maîtriser les consommations d'électricité du territoire ingevillais

L'électricité est la 2^{ème} source d'énergie la plus consommée à INGEVILLE après le gaz. Elle représente environ un tiers des consommations d'énergie finale (hors carburant) et sert essentiellement à des usages spécifiques (éclairage, bureautique, électroménager...). Pour INGEVILLE, l'électricité représente un double enjeu compte tenu :

- de la hausse de la consommation d'électricité (+ 25 % en 15 ans sur le territoire) et de son coût ;
- des risques de coupure lors des pointes de consommation en hiver, liées au chauffage électrique. Le risque sur l'approvisionnement électrique du territoire de la communauté s'est manifesté par 7 alertes EcoWatt (dont 2 alertes rouges) lors de l'hiver 2009-2010.

3-1- Réduire les consommations d'électricité des services municipaux

L'électricité représente 46 % de l'énergie consommée à la ville (hors carburant). Elle est utilisée par les bâtiments et équipements (42 %), l'éclairage public (34 %) et la station d'épuration de la Villeneuve (24 %).

Le schéma directeur d'aménagement lumière, qui définit les orientations et les principes d'une vision nocturne de la ville, va être revu en cohérence avec la stratégie d'économie d'énergie sur l'éclairage public et son objectif de baisse de 20 % des consommations. Les actions mises en œuvre concerneront également l'éclairage dans les bâtiments publics ainsi que le parc informatique.

Les performances de la station d'épuration de la Villeneuve continuent de s'améliorer dans le cadre des mesures mises en œuvre lors de la certification environnementale ISO 14 001.

3-2- Encourager les économies d'électricité sur le territoire ingevillais

La ville prolonge son action au-delà de son propre patrimoine, notamment par la diffusion des alertes EcoWatt. Elle accompagnera également une opération test sur l'éclairage des vitrines des commerces en centre-ville et participera aux actions de maîtrise de la demande en électricité à destination des gros consommateurs, menées par la Communauté de communes du pays ingevillais.

.../...

