



# L'ogif investit pour améliorer votre cadre de vie

Le groupe immobilier de **Rosny-Sous-Bois « le grand pré »**, construit en 1961, est constitué de 5 bâtiments répartis en 240 logements. Dans le cadre de son action d'amélioration continue des équipements, **L'OGIF** a investi doublement à travers des travaux de modernisation mais aussi dans l'optimisation des réglages d'exploitation, permettant ainsi aux locataires de bénéficier d'économies de charges très importantes.

	2007/2010 moyenne periode avant travaux	2010/2011 travaux remplacement chaudières	2011/2012 optimisation energetique instrumentée
Consommations réelles en MWh de gaz	2 352 MWh	1 862 MWh	1 310 MWh
Consommations en MWh de gaz corrigées des variations climatiques base 2010	2 352 MWh	2 152 MWh	1 566 MWh
Facture en € corrigée des variations climatiques et au tarif courant 2012	128 908 € TTC	117 920 € TTC	85 821 € TTC
% d'écart cumulé / année de départ		-8,5%	-33,4%
Économie cumulée par logement moyen		<b>-46 € TTC</b>	<b>-180 € TTC</b>

## Un temps pour les travaux de rénovation des équipements

Tout d'abord, durant l'intersaison 2010, L'OGIF a lancé un important programme de modernisation.

Les chaudières existantes ont été remplacées par des chaudières à condensation à haut rendement.

Les premiers résultats en termes d'amélioration du confort et de réduction des coûts ont déjà pu être constatés. Les gains sur les consommations résultant de la phase de remplacement des chaudières sont de 8 %, soit 46 € en moyenne par logement. Ces résultats ont été corrigés par rapport aux variations climatiques constatées.

## Puis une opération d'optimisation de l'exploitation

Afin de rentabiliser au mieux ces travaux et de tirer le meilleur parti des nouveaux équipements, L'OGIF a alors missionné le bureau d'études Oze-Energies, expert en optimisation des principes d'exploitation des équipements thermiques.

Leur principal axe de travail a été de procéder à l'affinement des réglages des chaudières (régulation, cascade) et de l'équilibrage des réseaux de distribution : ces systèmes complexes nécessitent des connaissances spécifiques.

L'OGIF a bien sûr impliqué la société exploitante (Antona & Cof), ainsi que l'entreprise en charge de l'équilibrage et du débouage des réseaux d'eau de chauffage (Eau Limp France).

La consommation énergétique de la première année (d'avril 2011 à mars 2012) a baissé de 25 %, soit plus de 134 € supplémentaires en moyenne par logement.

## Quels sont les bénéficiaires de cette baisse significative ?

- L'OGIF, en investissant 314 000 € au global, a assuré sa mission de bailleur du secteur logement intermédiaire en améliorant la qualité de son patrimoine et en luttant contre la « précarité énergétique ».
- De plus, cette intervention a permis d'accroître la performance énergétique de la résidence.
- Les locataires, eux, ont vu leur facture de chauffage baisser de **33% au total, soit 180 € en moyenne par logement entre 2010 et 2012**, cela de manière durable et sans contrepartie financière.

Pour ne passer sous silence aucun aspect de cette intervention, certains locataires se plaignaient de la baisse des températures opérée dans leurs logements.

Le système de chauffage par le plancher peut engendrer une forte inégalité de répartition des températures intérieures selon le positionnement du logement dans l'immeuble.

Aujourd'hui, ces écarts ont été très fortement réduits, tout en améliorant les performances des logements ou les déperditions de chaleur sont les plus importantes. Ceci a permis une diminution sensible de la facture de gaz qui profite à tous les locataires tout en garantissant des températures moyennes de l'ordre de 20°C à 21°C. (la température moyenne définie par la loi est de 19°C).

Nous espérons que vous partagerez notre plaisir de constater la réussite de ce projet réalisé en partenariat avec de multiples compétences toutes tournées vers un objectif commun de satisfaction du locataire.

