



Rénovation basse consommation dans une copropriété à Pierre-Bénite (69)

■ Bâtiment

■ Rhône-Alpes

Pourquoi agir ?



Organisme

Copropriété « *Le Soleil* » située Rue du 11 novembre 1918 et Rue de la République à Pierre-Bénite (69)

Partenaires

- ADEME Direction régionale Rhône-Alpes
- Agence nationale de l'habitat (ANAH)
- Union européenne (FEDER)
- Communauté urbaine du Grand Lyon
- Ville de Pierre-Bénite
- URBANiS

Coût TTC

Montant total: 1 748 K€ (179 K€ pour les études et honoraires et 1 569 K€ pour les travaux)

Financements :

- ANAH : 715 K€
- Union européenne (FEDER) : 494 K€
- Grand Lyon : 166 K€
- Ville de Pierre-Bénite : 166 K€
- CertiNergy (rachat des certificats d'économie d'énergie CEE) : 61 K€

Bilan « Développement Durable » en chiffres

- 55% d'économie globale d'énergie
- 333 tonnes de CO₂ économisées par an

Date de lancement

2008

Construite en 1966, la copropriété privée « *Le Soleil* » est un ensemble de trois immeubles d'habitation abritant 200 logements dont un tiers environ est en location. La copropriété est située dans le quartier dit « *Hautes Roches* » qui bénéficie d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) au titre de la politique de la ville. Tous les logements sont chauffés par une chaufferie collective fonctionnant au gaz. Après avoir envisagé de changer les fenêtres des trois immeubles lors d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), la copropriété fait réaliser un diagnostic énergétique qui révèle que des économies d'énergie beaucoup plus importantes pourraient être obtenues grâce à une rénovation plus complète des façades. C'est pourquoi la copropriété s'est engagée en 2008 dans une opération de rénovation thermique. Cette opération visait à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des logements, améliorer le confort des habitants et maîtriser les charges financières.

D'une manière générale, il apparaît que les immeubles d'habitation construits entre 1950 et 1967 offrent des performances thermiques et phoniques médiocres. Moins courantes et moins faciles à mener qu'en habitat individuel car il faut convaincre une majorité de copropriétaires, les rénovations thermiques dans l'habitat collectif constituent un enjeu majeur pour l'amélioration énergétique du parc immobilier existant. Avec une consommation de 70 millions de tonnes équivalent pétrole par an, soit 43% de l'énergie finale totale, le secteur du bâtiment est en effet le premier consommateur d'énergie en France. C'est pourquoi, dans le cadre du Grenelle Environnement, les pouvoirs publics ont fixé un objectif ambitieux : réduire de 38% la consommation d'énergie des bâtiments existants d'ici 2020.

Soucieuse d'encourager des opérations de rénovation thermique, la Direction régionale de l'ADEME en Rhône-Alpes a souhaité intervenir en accompagnant, grâce aux crédits FEDER de l'Union européenne, les travaux réalisés sur la copropriété « *Le Soleil* ».

Présentation et résultats

Exemples à suivre téléchargeables sur le site de l'ADEME (www.ademe.fr).

Enseignements :

Mme Christine Nunez, membre du conseil syndical de la copropriété :

« Les aides financières ont constitué un élément tout à fait déterminant dans la décision des copropriétaires d'engager les travaux. Au final, une partie des travaux de rénovation thermique reste quand même à leur charge, pour un montant variant de 700 € à 2 000 € selon les logements. Cet investissement a vocation à être amorti grâce aux économies d'énergie qui doivent logiquement se traduire par une baisse de nos factures énergétiques. »



La façade de la copropriété

Crédit photo : Hakim Hamadou / ADEME

Un important travail d'information et de persuasion est engagé dès juin 2008 par la société de conseil URBANiS auprès des copropriétaires. Constatant une dégradation progressive des immeubles, ceux-ci envisageaient déjà de remplacer intégralement les fenêtres et de rénover les façades. En février 2009, un diagnostic énergétique montre qu'une isolation plus complète permettrait de faire baisser les consommations d'énergie et d'améliorer le confort des habitants. En octobre 2009, l'assemblée générale des copropriétaires vote en faveur des travaux qui sont réalisés de février 2010 à juin 2011.

Les travaux de réhabilitation énergétique effectués concernent :

- l'isolation des façades par l'extérieur (enduit sur 12 centimètres PSE callés et chevillés pour les façades lisses et bardage TRESPA ventilé sur 12 centimètres de laine de roche entre les menuiseries) ;
- le remplacement des fenêtres de plus de 10 ans, la pose de doubles vitrages sur des huisseries en PVC pour les logements et en bois pour les parties communes en conservant les huisseries et « dormants » existants ;
- la création d'un système de ventilation et l'installation de VMC hygrorégulables.

En revanche, l'isolation des ponts thermiques n'a pas pu être optimisée pour des raisons budgétaires. C'est le cas notamment des rails des volets roulants qui, parce qu'ils n'ont pas pu être remplacés, ont rendu impossible la rupture du pont thermique au niveau de l'appui des fenêtres. Néanmoins, à certains endroits comme les rambardes, le rajout de 20 mm de polystyrène graphité a quand même permis de réduire la déperdition de chaleur.

Avant les travaux, la consommation globale calculée selon la méthode réglementaire (TH-CEex) prenant en compte le chauffage, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires et la ventilation, était en moyenne pour les trois bâtiments de 178 kWh/m²shon par an. Après les travaux, cette consommation s'établit en moyenne à 82 kWh/m²shon par an. Le gain est ainsi d'environ 55%.

Pour mesurer le taux d'isolation des habitations après travaux, des tests d'étanchéité à l'air ont été réalisés dans 15 logements. Les valeurs obtenues (de 3.45 à 0.7 m³/h/m²) ont démontré que l'isolation avait été très fortement renforcée, certains logements répondant même aux critères du label bâtiment basse consommation rénovation.

Focus

L'une des caractéristiques de l'opération porte sur le financement des travaux qui a été assuré en partie par le rachat de certificats d'économie d'énergie (CEE). Les CEE sont obtenus en contrepartie d'investissement réduisant la consommation d'énergie, notamment dans les bâtiments résidentiels. Ils peuvent ensuite être revendus à des fournisseurs d'énergie via des intermédiaires ou des courtiers. La société CertinErgy, spécialisée dans le rachat et la valorisation des CEE, a ainsi racheté ceux de la copropriété « *Le Soleil* » pour un montant d'environ 61 k€.

Facteurs de reproductibilité

Le succès d'une opération de rénovation thermique en copropriété repose sur trois facteurs décisifs : la motivation et l'implication de membres du conseil syndical qui vont informer et convaincre les autres copropriétaires ; l'existence d'aides financières substantielles et adaptées pour la copropriété et les particuliers, ce qui implique la participation et la mobilisation des collectivités territoriales ; un accompagnement personnalisé de la copropriété, notamment sur les aspects juridiques, financiers et organisationnels. A travers des aides financières, des accompagnements techniques et des outils de communication, l'ADEME soutient et valorise ce type d'opérations.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME : www.ademe.fr/batiment
- Le site de l'ADEME en Rhône-Alpes : www.rhone-alpes.ademe.fr
- Le site du Grand Lyon : www.grandlyon.com
- Le site de la Ville de Pierre-Bénite : www.ville-pierre-benite.fr

CONTACTS

- Grand Lyon :
Tél : 04 78 63 40 40
pvornich@grandlyon.org
- Ville de Pierre-Bénite :
Tél : 04 78 86 62 62
ftornicelli@grandlyon.org
- URBANiS :
Tél : 04 72 84 80 89
david.perez@urbanis.fr
- ADEME Rhône-Alpes
Tél : 04 72 83 46 00
ademe.rhone-alpes@ademe.fr