



Directeur de publication : Bertrand Perrin
Dépôt légal : novembre 2014 - ISSN : 1634-1473
Imprimé par nos soins

Quartier Libre

Dans ce numéro :

- P.1 : EDITO
- P.2 à 5 : Réponse au questionnaire de la part des copropriétés de l'Anjou et du Petit Chavril
- P.6 : Les enfants et l'école : une priorité à Ste Foy ?
Calendrier

Mai 2016 - N° 24

Photos : Comité de quartier

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UNE COPROPRIÉTÉ

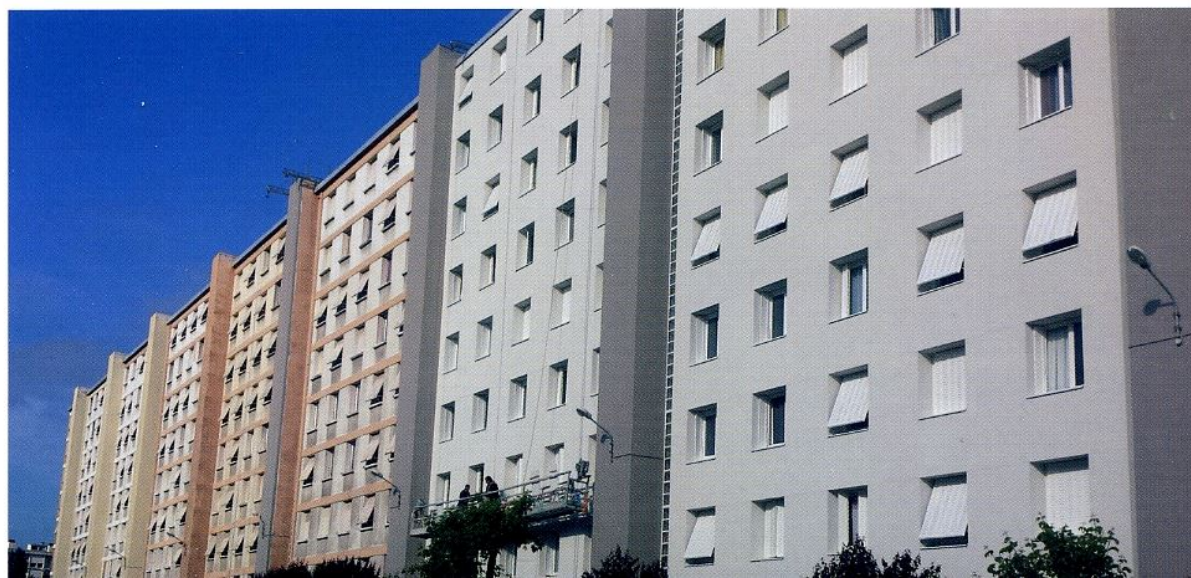
Pourquoi se lancer dans un tel projet?

Les bâtiments construits après la seconde guerre mondiale et jusqu'au milieu des années 70 sont presque tous dépourvus d'isolation thermique. A partir de 1974, des réglementations thermiques successives ont permis d'améliorer la performance thermique des bâtiments neufs, pour arriver de nos jours à des logements qui consomment environ cinq fois moins d'énergie. Les bâtiments représentent aujourd'hui 44 % des consommations d'énergie finale de notre pays et 25 % des émissions de Gaz à Effet de Serre. S'engager dans une rénovation énergétique des bâtiments construits entre 45 et 74 est donc une priorité et permet des gains très intéressants.

Dans ce type d'immeubles, une rénovation thermique comprend généralement un bouquet de travaux composé d'une isolation thermique des façades et de la toiture, du changement des fenêtres par des modèles étanches avec des vitrages performants et l'installation d'un système de ventilation des appartements (si inexistant). Ce bouquet de travaux peut être couplé à l'optimisation du système de chauffage et l'installation d'une production d'eau chaude solaire, si nécessaire.

Dans les immeubles non isolés, une rénovation thermique permet des réductions de consommations qui engendrent une maîtrise des charges et donc une baisse des factures de chauffage. Elle améliore considérablement le confort thermique des logements, notamment en supprimant, en hiver, cette sensation désagréable de paroi froide sur les murs extérieurs et de condensation sur les fenêtres en simple vitrage. Parallèlement, ces travaux permettent la mise en valeur du bâtiment sur le marché de l'immobilier tout en limitant son impact sur l'environnement, en diminuant ses émissions de gaz à effet de serre.

Mathieu Simonard



Présentation de deux réalisations

M. Simonard membre du Conseil syndical de l'immeuble Anjou et Mme Schmitt Présidente du Conseil syndical du Petit Chavril ont répondu à nos questions.

1) Pouvez-vous décrire votre copropriété (nombre d'appartements, de résidents, état des lieux énergétiques, date construction...)

Anjou :

- 140 appartements dans la résidence de l'Anjou, répartis en F3, F4 et F5.
- Livraison 1960 et a déjà connu des campagnes de travaux.
- L'état des façades et des balcons commence à se dégrader ; le dernier ravalement de façade remonte à plus de 20 ans. Dans l'ensemble les habitants sont des familles à revenus modestes.

Petit Chavril :

- 368 logements du T1 au T6 répartis dans 3 barres et 6 tours (1 100 personnes estimées)
- Livraison en 1971, conception avant 1^{er} choc pétrolier, avant toute réglementation thermique
- Chaufferie centrale pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (au fuel à l'origine, brûleurs mixtes fuel/gaz installés en suite, puis neutralisation des citernes de fuel)
- Résidence classée F (337 kWh EP / m² /an – toutes consommations considérées : collectives y compris électricité, parties communes intérieures et extérieures + estimées par appartement)

2) Pourquoi et quand avez-vous choisi d'engager des travaux d'économies d'énergie ?

Anjou :

- Depuis dix ans, chaque immeuble du Groupe les Bruyères a effectué des travaux de ravalement de façades avec une peinture neuve. Notre bâtiment était le dernier concerné par ces travaux.
- Fin 2013, nous avons anticipé l'obligation d'effectuer un audit énergétique avant fin 2016, pour connaître l'état énergétique de notre copropriété, avec l'idée de proposer en AG deux scénarios de travaux :
 - Isolation thermique par l'extérieur
 - Peinture des façades.
- En effet il nous semblait pertinent de profiter de cette opportunité de travaux pour réduire nos charges, améliorer notre confort et valoriser notre immeuble. En parallèle nous voulions également anticiper la future réglementation, qui obligera d'isoler les façades lors de leur ravalement et enfin, de profiter des aides financières tant qu'elles sont d'actualité.

Petit Chavril :

Un processus de réflexion engagé au printemps 2007 dans le contexte suivant :

- Charges de gaz constituant jusqu'à 38 à 40 % des charges dans un contexte alors de hausse entre 8 et 15 % du gaz par an. Une petite étude montrait que nous nous rapprochions du seuil de la précarité énergétique.
- Un ravalement à envisager
- Des chaudières vieillissantes

3) Quelles sont les étapes de la démarche ?

Anjou :

- Décembre 2013: vote en AG de l'engagement de l'audit énergétique et des études techniques comparatives aux deux scénarios **de travaux retenus**
- Un premier vote des travaux en AG eu lieu en février 2015 ; un second en juin 2015 avec les deux fois le choix d'une isolation
- Janvier 2016: démarrage des travaux

ns dans le quartier des copropriétés

Petit Chavril :

- Une décision de monter un dossier pour appel d'offre pour un audit énergétique (juin 2007)
- Vote du budget pour un audit énergétique lors de l'AG de novembre 2007
- Constitution d'une commission Rénovation et développement durable en décembre 2007 pour conduire la réflexion puis l'action
- Audit énergétique au premier trimestre 2008 et son analyse
- Élaboration d'une stratégie cohérente (2008-2009) comportant :
 - Des actions individuelles suggérées (remplacement fenêtres, ampoules basse consommation, suppression des veilles sur appareils électriques, chasse d'eau économe, fermeture des volets la nuit...
 - Des actions collectives à court et moyen terme.
- Choix des solutions techniques et financières (2009 et 2010)
- Finalisation du projet (AG ordinaire de nov 2011 et AG extraordinaire de mai 2012)
- Travaux d'octobre 2012 à juin 2014

4) Quels travaux ont été engagés, à quel coût ?

Anjou :

- L'isolation thermique par l'extérieur des quatre façades avec 18 cm de polystyrène ($R=4.5$)
- Le calorifugeage des canalisations de chauffage dans les gaines techniques des cages d'escalier non chauffées
- L'installation d'un système de ventilation basse pression pour chaque appartement
- Le nettoyage et l'équilibrage des réseaux de chauffage (planchers chauffants, canalisations, ...)
- Travaux divers: étanchéité des balcons et changement des gardes corps
- Des compteurs de calories ont été installés dans toutes les sous-stations de chauffage

Montant total des travaux: 1 300 000 €, soit pour un appartement de type F4, environ 10 000 € sans les aides.

Dans ce scénario, les gains énergétiques sont estimés à 25 %. Notre programme est donc éligible à des aides financières.

Petit Chavril :

- Modification de la conduite du chauffage et changement de vannes (2008 à 2010)
- Ravalement avec isolation thermique par l'extérieur et rénovation de la chaufferie (changement des chaudières : 3 chaudières à condensation dont une petite pour Eau Chaude Sanitaire, mise aux normes - chaufferie sous réglementation SEVESO) : travaux d'octobre 2012 à juin 2014, modification au niveau des sous-stations pour permettre des régulations
- Rénovation des éclairages extérieurs impactés par le ravalement

Les coûts

- Ravalement avec ITE : 2 730 000 € TTC, chaufferie : 552 630 € soit en moyenne (fausse...) 8 930 € / lot moyen à déduire les CEE : 500 € en moyenne par lot moyen dont 0 à 5 % provisionnés pour les imprévus, compris dans les valeurs ci-dessus et totalement remboursés pour certains bâtiments... d'où difficulté à donner un coût moyen vraiment représentatif
- Coûts intégrés dans les charges de fonctionnement : changement des éclairages situés sur les immeubles et impactés par le ravalement (passages à des lampes à LED, suppression d'éclairage du fait d'un matériel plus performant)
- Coûts intégrés sur deux exercices, au budget courant de réparations de chauffage, pour la modifications des sous stations de régulation du chauffage.
- Mise en sécurité et drainage des abords des immeubles (réalisation 1^{er} trimestre 2016) : 220 000 €

és de l'Anjou et du Petit Chavril

Les résultats :

- Une baisse de consommation de gaz de 42 % (en tenant compte de la rigueur climatique afin de pouvoir comparer les différentes saisons de chauffe)

NB. Le changement des fenêtres étant du domaine privé, une incitation a été et est faite, mais aucune action collective. Le taux de changement lors de l'audit était de 17 %, un comptage est en cours ce printemps.

- Une diminution de la consommation électrique (non chiffrée encore)

5) Quelles sont les aides que vous avez pu mobiliser notamment, pour les propriétaires les plus modestes.

Anjou :

Nous avons pu mobiliser :

- Des CEE (Certificat d'Economie d'Energie) pour environ 45 000 € pour l'ensemble de la copropriété.
- Les aides de l'ANAH et de la Métropole de Lyon (Programme Habiter Mieux) ; entre 3 000 et 7 000 € par appartement (F4) pour les foyers à revenus modestes et très modestes respectivement.
- Chaque foyer fiscal devrait obtenir en plus le CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique) de 30 % sur le montant des travaux relatif à l'isolation, l'année qui suit la facturation des travaux.
- Chaque copropriétaire connaîtra donc le montant total des aides dont il a pu bénéficier avec précision, l'année suivant la fin des travaux ; on peut tout de même prévoir entre 20 et 80 % d'aides selon le niveau des revenus par foyer.

Petit Chavril :

- La commission a organisé des séances de « tamponnage » de documents quand il y en avait besoin pour les ECO prêts à taux zéro, les aides diverses. Les demandes auprès de l'ANAH et des caisses de retraites sont individuelles mais tout a été fait pour faciliter la paperasse.
- Souscription par la copropriété d'un prêt « Copro 100 » très facile d'accès pour toute personne le souhaitant et ayant des difficultés avec sa banque pour emprunter.

A noter l'existence d'un tel prêt maintenant mais à taux zéro, que nous avons vainement attendu...

6) Quelles difficultés avez-vous rencontré ?

Anjou

- La plus grande contrainte est qu'un projet comme celui-ci est long (3 ans minimum ; études et travaux compris), principalement dû au cycle des prises de décisions dans une copropriété, jalonnée par ses AG annuelles.
- La mobilisation des aides financières s'avère contraignante, notamment car une partie est mutualisée et l'autre individualisée et le montant total ne sera connu seulement un an après la fin des travaux.
- Les choix techniques après l'audit peuvent s'avérer complexes pour un conseil syndical n'ayant pas de compétences techniques en interne.

Petit Chavril :

- Convaincre les conservateurs viscéraux, effrayés, opposés à tout changement et ne pas se laisser démoraliser par eux
- L'estimation des coûts car, dans les deux cas, à l'époque, c'était la préhistoire, pour ce genre d'opération alors que depuis deux ans, les médias diffusent bien ou mal l'information mais diffusent, de plus des copropriétés ont fait des travaux similaires.

Les seuls exemples dont nous disposions relevaient de la réhabilitation de logement sociaux ou de copropriétés défaillantes et dans ces cas, les données ne sont pas les mêmes du tout.

7) Quelles conditions pour faire avancer le projet ?

Anjou :

- Il est important de bien communiquer avec l'ensemble des copropriétaires tout au long de l'opération.
- L'ensemble des copropriétaires doit être conscient des enjeux avant de s'engager dans la démarche.
- Les étapes du projet doivent être respectées.
- Un comité de pilotage composé de personnes très motivées est indispensable pour avancer.

Petit Chavril

- Partir d'un audit énergétique scientifiquement de qualité
- Savoir l'analyser et hiérarchiser les informations et solutions préconisées en relation avec les problèmes majeurs à traiter
- Construire une stratégie d'action pertinente et raisonnable (un projet trop ambitieux va effrayer, trouvera de nombreux détracteurs et ne passera pas d'où, ensuite, de grosses difficultés pour faire passer le raisonnable, indispensable et élémentaire)
- Avoir une équipe soudée et motivée, ne comptant pas son temps.
- Savoir neutraliser ceux qui savent tout et dont les connaissances ne sont pas scientifiquement et techniquement bien assises.
- Communiquer régulièrement et simplement, sous différentes formes.
- Montrer l'intérêt de la rénovation énergétique avec des données parlantes (tout en ne promettant pas des châteaux en Espagne)

8) Quels conseils donneriez-vous à une copropriété qui souhaite s'engager dans la démarche ?

Anjou :

Il faut :

- S'armer de patience
- Respecter les étapes (audit énergétique, études techniques, appel d'offres, contractualisations, autorisations, travaux, réception et mise en service)
- Respecter les conditions nécessaires décrites ci-dessus
- Être bien accompagné par une personne compétente pour prendre le bon chemin et faire les bons choix

Petit Chavril :

- Pour un confort accru été et hiver
- Pour une baisse réelle des charges
- Pour la sauvegarde de son patrimoine (dévalorisation prévisible des immeubles passoires énergétiques)

Ne pas se laisser déconcerter par les immobilistes qui trouvent toujours un argument pour freiner.

Être conscient

- Qu'il faut un investissement d'un groupe de copropriétaires motivés,
- Que le syndic ne fera pas tout ou alors ce qu'il sait faire et connaît...

Partir d'un audit énergétique de qualité, bien analysé pour construire un plan d'action adapté au contexte de la copropriété.