



AMELIORATION THERMIQUE DES COPROPRIETES : Enjeux, atouts, contraintes et opportunités pour le territoire du Grand Lyon

SYNTHESE Du rapport d'étape 2009 pour la DGDU du Grand Lyon

Cette synthèse reprend les éléments les plus marquants issus du rapport produit par l'ALE sur l'amélioration thermique des copropriétés.

Ce rapport, première étape d'une réflexion globale a mené conjointement entre les différents acteurs de la copropriété en 2010, a pour but de poser les bases permettant d'identifier les enjeux, les blocages et les actions menées sur le terrain sur la thématique de la réhabilitation en copropriété.

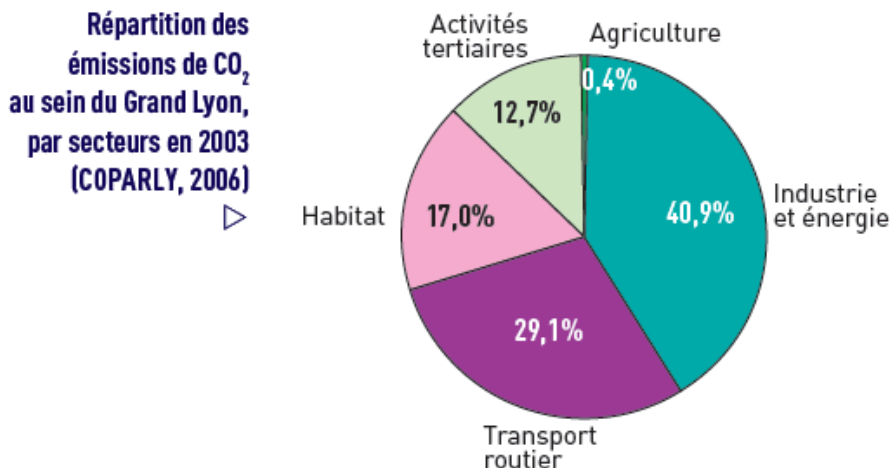
Il est issu d'une demande du Grand Lyon formulée dans les conventions ALE/GL 2008/2009 et fait écho à l'objectif n°41 de l'AGENDA 21 du GRAND LYON.

Ce rapport a été construit par l'ALE depuis 2008 sur la base :

- de retours d'expériences consolidés via le suivi de copropriétés du Grand Lyon au travers du réseau de copropriétés animé par l'ALE
- d'animation d'ateliers et de participations à divers groupes de travail sur le sujet,
- du suivi du démarrage de l'opération « éco-rénovation Ste Blandine » en tant qu'AMO du Grand Lyon,
- des actions d'animation, sensibilisation et accompagnement menées par l'ALE auprès de quelques 140 copropriétés (diagnostics énergétiques et travaux),
- et plus largement d'une veille thématique continue sur le sujet menée par les salariés de l'Agence.

1. Contexte et enjeux

Le Plan Climat Territorial du Grand Lyon, qui vise une diminution des consommations d'énergie de l'ordre de 20% de 2005 à 2020 sur le territoire de l'agglomération, pointe l'amélioration thermique des logements comme une des actions phares. Le secteur résidentiel tertiaire est en effet « sur-représenté » sur ce territoire urbain par rapport à la moyenne nationale, avec près de **30% des émissions de CO₂ du territoire**. L'habitat en constitue l'essentiel, avec 17% des émissions.



Pour le secteur résidentiel, ce sont ainsi près de 515 000 logements dont plus de 400 000 en immeuble collectif, construits, pour les 2/3 avant les premières réglementations thermiques.

Des initiatives marquantes et significatives ont été engagées ou mises en œuvre, sur le territoire du Grand Lyon pour l'amélioration thermique des bâtiments existants (voir partie 2.3.4 du rapport).

Pour autant, ces initiatives restent encore ponctuelles et peu coordonnées et ne permettent, à elles seules, d'initier la nécessaire refonte du parc bâti existant local, à la fois massive en nombre de logements et ambitieuse en performances énergétiques.

Une réhabilitation thermique compatible avec l'objectif climatique du « facteur 4 » doit être exemplaire à tout point de vue en exploitant au maximum les possibilités d'économies qui lui sont offertes.

Cependant, de tels travaux présentent des investissements importants difficilement mobilisables dans les copropriétés où certains propriétaires occupants et bailleurs présentant des capacités d'investissement très disparates se côtoient.

La réalisation de travaux structurant sur les copropriétés permettrait de lutter efficacement contre la précarité énergétique grandissante et touchant de plus en plus de foyers (voir rapport partie 3.3)

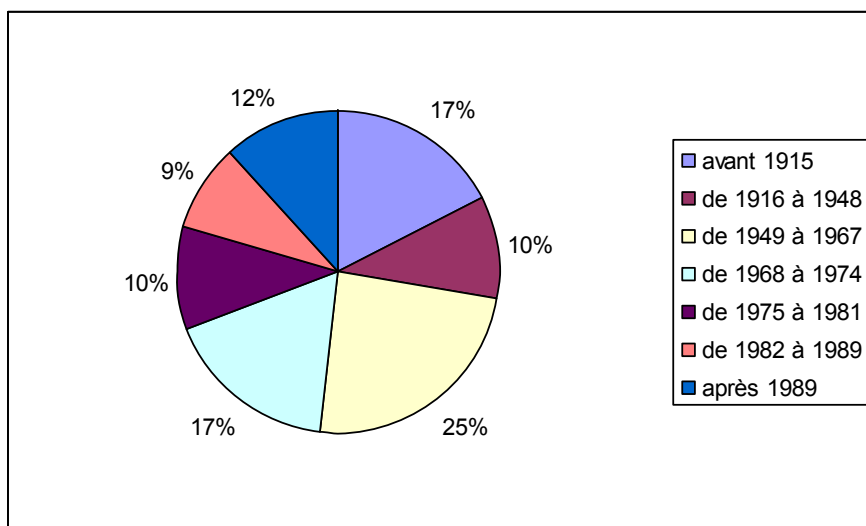
Ce rapport a pour objectif de préfigurer une **étude exploratoire poussée** permettant d'identifier clairement les méthodologies d'actions et moyens d'interventions pouvant être mis en œuvre pour l'amélioration thermique du parc bâti privé et, plus particulièrement, des copropriétés.

2. Mieux connaître l'état actuel du parc bâti pour mieux appréhender les enjeux et adapter les objectifs et les actions de travaux possibles.

a. Vers la définition de classes typologiques de bâtiments propres à l'agglomération lyonnaise.

Un recouplement entre les données Filocom 1999 et PLH 2006 permettent de tirer un premier constat : **78% du parc du logement du Grand Lyon est constitué de bâtiments privés.**

Si on recroise ces données avec l'étude issue du programme européen PROMENLAB, on obtient les données suivantes :



On constate **que 70% des logements du Grand Lyon** ont été construits avant toute réglementation thermique.

Ces hypothèses nous conduisent à la conclusion suivante : les copropriétés représentent 64% du parc de logements du Grand Lyon, soit environ 21 000 logements et 80% d'entre elles ont été construites avant 1975.

Afin de respecter les engagements du Grenelle et réhabiliter le parc ancien pour 2050, environ 5080 logements en copropriétés construites avant 1975 devront être réhabilités sur le Grand Lyon par an.

b. 1ère approche sur les consommations d'énergie des copropriétés du Grand Lyon

Différentes sources d'informations nous permettent de dresser le tableau de synthèse suivant **pour le patrimoine national** :

Par années de construction	Consommation de chauffage par kWhep/m ² SHAB/an
Avant 49	180 kWhep/m ² /an (source étude CETE)
De 49 à 74	335 kWhep/m ² /an
Après 1975	150 kWhep/m ² /an (source enertech)

Cette synthèse permet de dégager certains points spécifiques :

- **Le bâti d'avant 1949 est assez peu consommateur, souvent dense et mitoyen (ce qui lui permet de diminuer considérablement ses déperditions). Sa consommation peut être estimée aux alentours de 170 à 200 kWhep/m²/an.** Une étude actuellement en cours avec le CETE de l'EST devrait permettre d'affiner notre connaissance de ces bâtiments et d'aborder les meilleures façons de les traiter.
- **Le bâti de 1949 à 74 reste le patrimoine le plus consommateur avec des valeurs oscillant de l'ordre de 335 à 400 kWhep/m²/an.** Il est le plus gros potentiel d'économie d'énergie du secteur bâtiment résidentiel, d'autant qu'il est le plus répandu sur le territoire du Grand Lyon.
- **Les bâtiments d'après 75 voient apparaître les premières réglementations thermiques, avec une décroissance continue des consommations de l'ordre de 20% environ tous les 5 ans**

Sur le plan local, l'ALE a constitué sa propre base de données sur les copropriétés qu'elle a accompagnées.

Après avoir travaillé sur ce panel, il en ressort les informations suivantes :

Catégories d'âge	Consommation de chauffage en kWhep/m ² SHAB/an
Avant 1949	Pas d'élément assez fiable
De 49 à 74	210 kWhep/m ² /an
Après 1975	180 kWhep/m ² /an

Une répartition entre petit collectif (= R+4 maximum) et grand collectif a également été faite, qui permet de mettre en évidence l'intérêt de la compacité. Sur la période 1949 – 1974, cela donne :

Type de bâtiment	Consommation moyenne de l'échantillon
Petit collectif	265 kWhep/m ² /an
Grand collectif	197 kWhep/m ² /an

Il est à noter que les copropriétés d'avant 1949 ont peu sollicité l'ALE, il semble donc nécessaire d'approfondir les connaissances sur ces bâtiments au niveau local.

- Le patrimoine de 1949 à 1975 a une consommation de l'ordre de 210kWhep/m²/an, ce qui semble correct au vu de la moyenne nationale, mais il faut cependant faire attention à l'analyse des factures qui peuvent être sous-estimées.
- Le patrimoine d'après 1975 reste plus consommateur que la moyenne nationale, mais cela s'explique par le fait que les copropriétés qui ont été suivies dates toutes d'avant 1982, ces dernières restent donc assez consommatrices.

Concernant les émissions de carbone, il est à noter que nos hypothèses nous conduisent à évaluer que **le parc privé représente 70% des émissions de GES sur le Grand Lyon, soit 12% de la totalité émise sur ce territoire.**

c. Exemple de cas concrets de rénovation de logements collectifs avec une vocation de réduction drastique des consommations d'énergie

Une analyse de différents exemples de réhabilitation sur le Grand Lyon et ailleurs, montre que le budget à mobiliser par logement est très variable en fonction des objectifs et de la typologie de la copropriété, on observe une fourchette allant de 15000 à 60000 euros/logement.

Actuellement le facteur 4 est difficile à atteindre au vu des budgets moyens mobilisés, ces travaux restent onéreux et trop peu d'entreprises se placent sur ce créneau.

d. Proposition de travaux à mettre en œuvre suivant les différentes classes typologiques

Il sera nécessaire de bien définir les objectifs visés pour la réhabilitation du parc privé. Mais lequel ?

- Un objectif de résultat, avec une réduction drastique des consommations (type scénario Negawatt à 50kWhep/m²SHAB/an en consommation de chauffage) ?
- Un objectif réglementaire, basé sur un calcul type BBC rénovation ?
- Ou un objectif plus large type facteur 4 ?
- Une rénovation au standard passif ?

3 types d'intervention seront nécessaires sur les bâtiments :

- Amélioration de l'enveloppe
- Réduction des pertes liées au renouvellement d'air
- Renouvellement des systèmes

La nature même de la problématique abordée suppose une réflexion globale, une approche transversale et un croisement des disciplines et des pratiques (un binôme associant maître d'œuvre (architecte, designer, BET...) et un partenaire maître d'ouvrage ou un gestionnaire, un urbaniste...par exemple).

(voir détail sur le rapport partie 2.4)

3. Cadre juridique et mode de décision en copropriété

La copropriété est un microcosme assez complexe tant au niveau de son mode de fonctionnement, qu'au niveau de la réglementation qui l'entoure ; Elle possède une temporalité qui lui est propre et des modes de décisions bien spécifique ; Ce contexte crée un cadre d'action cerné par un bon nombre de points de blocage sur lesquels il faudra être attentif.

Toutefois, un certain nombre de facteurs permettent d'amener la copropriété vers une réflexion globale profonde sur ses bâtiments, l'enjeu est donc d'arriver à les identifier et à les mettre en avant, tout en travaillant avec des équipes pluridisciplinaires pour faire émerger des projets.

Le rapport liste un certain nombre de freins et de leviers, qu'il faudrait compléter avec l'implication d'autres acteurs du terrain (PACT ? UNIS ? ADIL ? ADEME ?...)

4. Modes de financement existants pour les travaux de réhabilitation thermique en logement privé.

a. Sources de financements existants

Les aides de droit commun dans le cadre de travaux de rénovation énergétique destinées aux particuliers sont conditionnées à leurs **plafonds de ressources** (sauf pour le crédit d'impôt, accessible à tous), et à la nature des travaux effectués.

Elles sont mobilisables à la rénovation du parc de maisons individuelles (propriétaire mono-occupant), **mais sont inadaptées à la rénovation du parc de copropriétés**, Il est à noter qu'il existe des aides et un accompagnement individualisés spécifiques aux copropriétés dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne. Cependant, ces aides sont limitées dans le temps et dans l'espace.

Comme la réalisation collective de travaux onéreux impactant les parties communes et privées (façades et menuiseries / chaufferie / gaines de ventilation...) reste conditionnée par l'obtention de prêts négociés individuellement par chacun des copropriétaires auprès d'organismes bancaires et que ceux-ci apprécient chacun différemment la solvabilité de leurs clients – ces aides ne sont pas mobilisées par les particuliers des copropriétés datant d'avant 1975.

Le caractère individuel de ces aides - et non collectives - complique aujourd'hui le vote de travaux de rénovation performante de ce parc de logements.

b. Investiguer les sources de financements innovantes

Certaines collectivités ont déjà mis en place des systèmes de financement innovants (Metro de Grenoble, Région de Bruxelles Capitale), et un certain nombre de dispositifs pourrait être adapté ou mis en place pour faciliter l'investissement de copropriétés sur le GL :

- Mise en place de structures permettant l'achat des CEE des copropriétés (type SEM)
- Développement des CPE
- Mise en place de fonds de travaux copropriétés
- Mise en place de prêt collectif
- Majoration des aides des collectivités à destination des copropriétés
- ...

Ces réflexions sont portées dans le rapport (voir parties 4.2 et 4.3) et seraient à poursuivre à présent avec d'autres acteurs (GL, ADEME,...)

5. Conclusions et perspectives

Ce rapport d'étape a voulu montrer l'importance de l'enjeu de la rénovation énergétique de l'habitat privé sur le Grand Lyon. Cet enjeu comporte des défis tant environnementaux, par la limitation des émissions de CO2 notamment, que sociaux, à travers la lutte contre une aggravation possible de la précarité énergétique dans la perspective d'une hausse des prix des énergies, ou encore économiques par le volume de travaux à fortes retombées locales qu'une prise en compte sérieuse de cette question générerait.

Pour compléter cette ébauche d'état des lieux, des informations disponibles localement sont exploitables, que ce soit sur la connaissance du parc bâti, ou les études pré-opérationnelles (OPATB de Vénissieux, éco-rénovation de Ste Blandine). Des exemples de rénovations performantes seront à aller chercher hors agglomération, à travers des démarches nationales comme celle du PREBAT ou des dispositifs de soutien financier d'autres territoires (OPATB, PIG Energie, Copro 2012 de Grenoble, programme de rénovation passive de Bruxelles...).

A travers les premiers éléments de réflexion abordés dans cette étude, l'ALE souhaite proposer la mise en place d'une réflexion spécifique sur ce thème aux services du Grand Lyon, puis dans un second temps aux autres acteurs du territoire, dans le cadre du plan climat par exemple.

Diverses pistes peuvent être envisagées :

- Lancer une étude pour caractériser les solutions techniques de rénovation énergétique des bâtiments collectifs construits avant 1949 : beaucoup d'acteurs s'accordent pour dire que les solutions techniques sont assez homogènes dans le parc de 1949 à 1974, mais nécessitent une approche sur mesure dans le plus ancien.
- Déterminer et quantifier les possibles dispositifs financiers que le Grand Lyon et ses partenaires pourraient mettre en place pour inciter aux travaux en copropriété : garantie de prêts bancaires, éco PTZ collectif, subventions, regroupement des certificats d'économie d'énergie, modulation de taxes foncières...
- Etudier les leviers et freins réglementaires locaux : ravalement de façades et question de l'emprise au sol sur domaine public en lien avec l'isolation par l'extérieur, déplafonnement possible du COS, contraintes sur le solaire liées à la protection du patrimoine, classement de réseaux de chaleur...
- Créer des références locales de bâtiments exemplaires pour les acteurs de la copropriété en initiant un appel à projets spécifique, avec subventions à la clé.
- Etudier la faisabilité d'un dispositif de PIG d'agglomération sur la rénovation énergétique, avec un dispositif d'animation des acteurs de la copropriété, avec formations, accompagnements d'études, etc.
- Porter ce débat au sein des instances de concertations locales sur l'habitat.

L'ALE sera heureuse de contribuer aux côtés du Grand Lyon à la suite de cette réflexion courant 2010.