



# Des difficultés en copropriété... ... au réseau de copropriétés éco-responsables: le réseau REG Grand Lyon

Jean LAMBERT Copropriétaire  
« Les Fontanelles », Lyon 3ème  
[JeanLambert1@free.fr](mailto:JeanLambert1@free.fr)

Léonard TASSEL Directeur copropriété  
Foncia Jacobins, Lyon  
[Tassel332@Foncia.fr](mailto:Tassel332@Foncia.fr)



<http://REGGrandLyon.free.fr>



17 janvier 2007



# Plan



- Les enjeux
- ECS solaire
- Les acteurs
- Décisions en copropriété: motivations et freins
- Un réseau de copropriétés: pourquoi et comment
- Les thèmes à traiter, les décisions à prendre
- Les Eco-Fiches
- Objectif et difficultés d'un projet
- Les bonnes pratiques
- Objectif et solutions
- Questions / Réponses

# Les enjeux



- Grand Lyon : 525 900 logements dont **80% d'appartements** (418.210) et **18%** de maisons individuelles (96.560)
- Appartements: **68%** construits avant 1975
- **1%** de taux de renouvellement par an (constructions neuves)
- Rapport du programme ReStart, avril 2004:  
«... pour atteindre l'objectif de division par 4 ... (il faut) rénover **tous les logements anciens mis en vente...** -soient 400.000 par an- avec une performance énergétique de **50 kWh/m<sup>2</sup>.an (pour le chauffage)** ... »

# ECS solaire: « C'est facile... »

Maison individuelle « les Tupiniers » Vienne (38)  
ECS solaire depuis mai 2005, 1 logement,  
6 personnes,  
6 m<sup>2</sup> de capteurs solaires.



# ECS solaire: un site pilote

Résidence « Le bernin », Lyon 8ème  
ECS solaire depuis 25 ans, 77 logements,  
83 m2 de capteurs solaires.

Fiche descriptive sur le site de l'ALE:  
[www.ale-lyon.org/Carte/Lyon8/Lyon8TH2.pdf](http://www.ale-lyon.org/Carte/Lyon8/Lyon8TH2.pdf)



Les fiches d'exemples de l'agglomération lyonnaise

**ALE**  
Agglomération Lyonnaise de l'Énergie

**EAU CHAUDE SANITAIRE SOLAIRE COLLECTIVE**  
COPROPRIÉTÉ "LE BERNIN" - LYON 8<sup>ème</sup>

**Historique**

Faisant figure de pionnière à l'échelle à Lyon, voire en France, cette réalisation datant de 1980 est située sur la copropriété "Le Bernin" regroupant 72 logements dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon.

Avec plus de 80 m<sup>2</sup> de capteurs en toiture terrasse, cette installation d'eau chaude solaire collective est toujours en bon état de marche.

De quoi motiver les résidents sur la pérennité des installations solaires !

**Installation solaire :**

- 83m<sup>2</sup> de capteurs thermiques en toiture terrasse (130 capteurs)
- installation de 60°
- orientation Sud
- stockage solaire : 2 ballons de 3000 litres
- appoint électrique : 3 ballons de 3000 litres

**Résultats et coûts d'exploitation**

- Production de 33000 kWh/an
- Taux de couverture : 40% des besoins en eau chaude sanitaire
- Gain environnemental : substitution de l'équipement de 6 tonnes de CO<sub>2</sub>

**Coût de l'installation :** non communiqué

**Partenaires :**

- Maître d'ouvrage : entreprise Pratal (Lyon - 69)
- Capteurs Solaires (Rhône - 13)
- Enerlian - E2S (Lyon - 69)

Agence Lyonnaise de l'Énergie de l'Agglomération Lyonnaise  
14, rue de la République - 69600 LYON  
Tél : 04 72 40 22 42 (du lundi au vendredi de 9h à 18h)  
www.ale-lyon.org

**GRAND LYON** Rhône-Alpes



# ECS solaire: Constat fin 2006

Immeubles anciens ?

Immeubles neufs ?

Vus des toits de Lyon...

ou vus sur le site de l'ALE... [www.ALE-Lyon.org](http://www.ALE-Lyon.org)

les sites pilotes restent... ...très rares

Fin 2006, c'est... « Le désert français... »



# ECS solaire: Les étapes



## Extrait de l'Eco-Fiche n°2 ECS solaire

### La 1ère année:

- Appelez l'ALÉ pour un conseil personnalisé.
- Demandez un devis à des BET spécialisés pour une étude de faisabilité de l'ECS solaire.
- Faîtes inclure le vote de l'étude de faisabilité dans l'AG annuelle (Assemblée Générale). Le vote est à la majorité simple.
- Après le vote de l'AG, faîtes réaliser l'étude.
- Puis soumettez le résultat de cette étude à des entreprises ou sociétés d'ingénierie, avec l'aide du BTP, pour devis.

### La 2ème année:

- Faîtes inclure le vote des travaux dans l'AG annuelle. Le vote est à la majorité double (à confirmer).
- Faîtes réaliser les travaux, avec un suivi des travaux.

### Chaque année:

- Effectuez un suivi régulier de la performance de l'installation (avec GRS si la surface des panneaux est supérieure à 50 m<sup>2</sup>).



# Les acteurs



## Pouvoirs publics

U.E.

SAVE II

Etat

ADEME

Région  
Rhône-Alpes

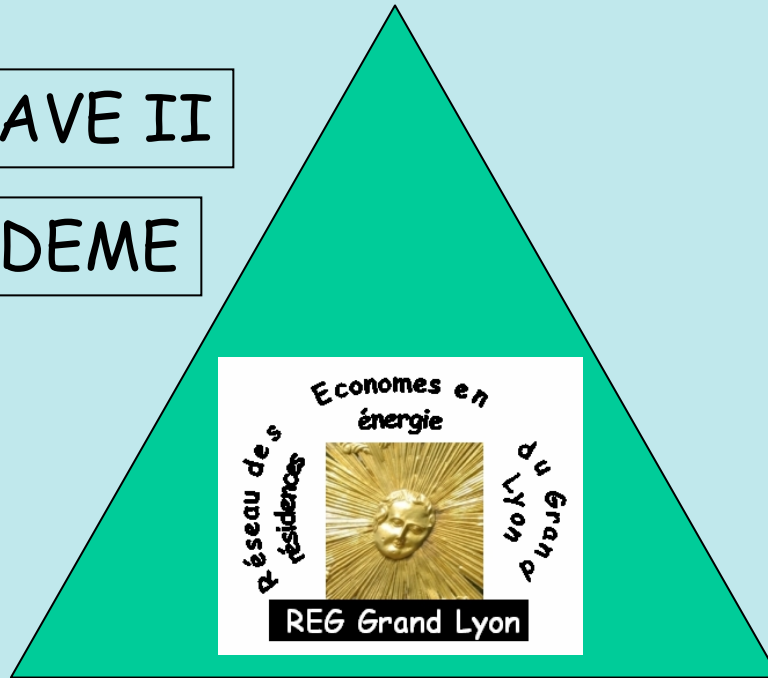
Grand Lyon

## Fournisseurs

Promoteurs  
Administrateurs  
Architectes  
BET spécialisés

Entreprises de  
BTP, énergie, etc

Syndic, régie



ALE

OPAC

Organismes, Associations

OÏKOS



# Décisions en copropriété: Motivations et freins



2005: Augmentation importante du prix des énergies (Gaz +19%, Fuel domestique +30,8%, etc)

1er mai 2006: Gaz naturel: +5,8%

Le crédit d'impôt passe de 40% en 2005 à 50% en 2006 pour l'ECS solaire

11 octobre 2006: Film de Al Gore "Une vérité qui dérange" sur le réchauffement climatique

Novembre 2006: Diagnostic de Performance Energétique (DPE) obligatoire pour vente d'un logement existant. En juillet 2007 DPE obligatoire pour vente d'un logement neuf et pour location

■ "retour à la chandelle...", "si je place cet argent sur 10 ans...", "et les travaux sur les ascenseurs?"

■ "pour mes petits-enfants...", "ça se réchauffe...",  
"Continuez, je trouve ça très bien!"



# Un réseau de copropriétés: Pourquoi et comment

Le Réseau REG Grand Lyon, le réseau des Résidences Economies en énergie du Grand Lyon

Pour préparer et réaliser, dans les résidences, dans les copropriétés, des études et travaux d'économies d'énergie

→ S'informer, particulièrement auprès des experts de l'ALE, utiliser les brochures techniques et le site ALE

[www.ALE-Lyon.org](http://www.ALE-Lyon.org)

→ Partager les expériences entre copropriétaires

→ Participer à des colloques, ateliers

→ Visiter des résidences pilotes

→ Rédiger des Eco-fiches, recueil de bonnes pratiques pour les copropriétés

→ Publier et partager sur un site dédié

<http://REGGrandLyon.free.fr>



# Les thèmes à traiter, les décisions à prendre



- 1. Chauffage (L'éco-attitude, facturation individuelle, arrêt du chauffage des parties communes)
- 2. ECS solaire (Eau Chaude Sanitaire solaire)
- 3. DPE Diagnostic de Performance Energétique
- 4. Diagnostic énergétique complet et plan pluri-annuel
- Isolation (Isolation du bâti, des ouvertures)
- Consommation électrique (L'éco-attitude, éclairage des parties communes)
- Electricité photovoltaïque (pour revente, pour VMC)
- Eau (L'éco-attitude, eau d'arrosage, récupération des eaux de pluie)
- Tri des déchets (L'éco-attitude)
- Modes de transport doux (local à vélos)
- Etc.



# Les Eco-Fiches



## Eco-Fiche n° 3 DPE Diagnostic de Performance Energétique

### Quand est-il obligatoire ?

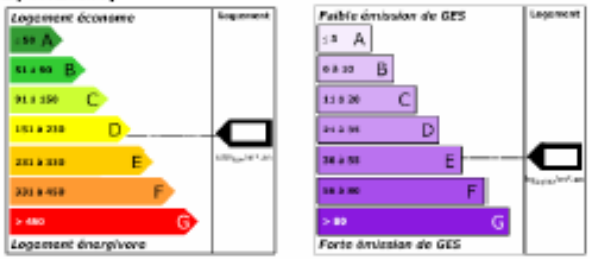
- ⇒ **1er novembre 2006**: DPE obligatoire pour la vente d'un logement existant, avec la promesse de vente.
- ⇒ **1er juillet 2007**: DPE obligatoire pour la vente d'un logement neuf et pour la location, avec le contrat de location.

Il s'agit de la mise en oeuvre en France, par le décret du 14 septembre 2006, d'une directive européenne. On estime à 600.000 le nombre de DPE à effectuer par an à partir de 2007.

### Qu'est-ce qu'un DPE ?

C'est un document qui contient:

- Etat des lieux
- Classification du bâtiment selon le niveau de consommation annuelle d'énergie par m<sup>2</sup> (en kWh/m<sup>2</sup>.an)
- et selon le niveau d'émission annuelle de Gaz à Effet de Serre par m<sup>2</sup> lié à la consommation d'énergie (en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)



- Recommandations d'amélioration énergétique.
- Le DPE a une valeur informative et est valable 10 ans.

Il peut être élaboré suivant différentes méthodes (RT2005 pour les bâtiments neufs, différents logiciels/méthodes pour les bâtiments existants), mais la plus utilisée suit le calcul développé par les pouvoirs publics, qui s'appuie sur le logiciel 3CL (Calcul des Consommations Conventionnelles des Logements). Cette méthode est disponible pour les professionnels, sous forme de logiciel, notamment auprès du ministère du Logement. Les consommations (chauffage, ECS et refroidissement) sont soit standardisées et calculées (cas du chauffage individuel), soit réelles (cas du chauffage collectif en immeuble existant).

### Qui peut effectuer un DPE ?

Le 1er novembre 2007 un processus de certification et d'accréditation des diagnostiqueurs sera en place. Jusqu'au 31 octobre 2007, les diagnostiqueurs auront suivi un stage auprès d'un organisme habilité. Dans la pratique, les sociétés qui assurent les diagnostics "Amiante" sont susceptibles d'assurer les diagnostics "DPE". Une liste de diagnostiqueurs est disponible auprès de l'ALE.

### Combien ça coûte ?

Le Diagnostic DPE coûte de **150 à 250 euros TTC**.

### Pour en savoir plus :

Consultez le site de l'ALE de l'Agglomération Lyonnaise: [www.ALE-Lyon.org](http://www.ALE-Lyon.org)

### Agissez en éco-citoyens !

*Un diagnostic DPE est favorable quand il montre une consommation énergétique maîtrisée et une faible quantité de CO<sub>2</sub> émis. Pour améliorer ce diagnostic, il est toujours possible de réaliser des travaux d'économie d'énergie, pour le juste confort au juste prix.*

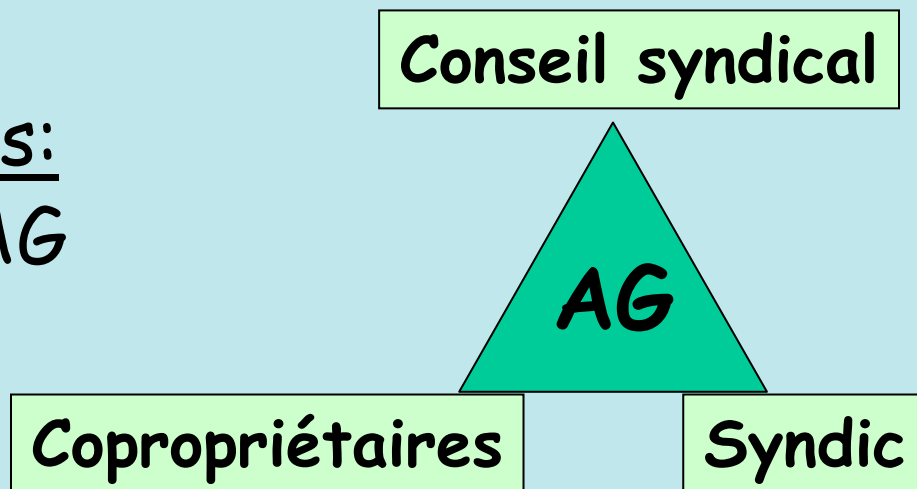
# Objectif et difficultés d'un projet



Objectif: Construire et proposer un plan d'amélioration thermique, avec le conseil syndical, et le faire voter par l'assemblée générale.

## Les difficultés majeures:

- Prise de décision en AG
- Délais
- Financement
- Réglementation
- Définition parties communes/parties privatives
- Communication, information



# Les bonnes pratiques



## 1. La naissance du projet

- Longues années de discussion
- Priorités techniques, actions immédiates
- Vision à long terme, plan pluri-annuel
- Objectifs: économique, réglementaire, confort, esthétique, ...
- Besoin de compétences multiples, dossiers pluridisciplinaires (administratif, juridique, économique, financier, technique, esthétique, environnemental, communication, ...)
- L'organe décideur, le règlement de copropriété
- L'ennemi émotionnel...

# Les bonnes pratiques



## 2. L'étude

- Analyser l'historique des coûts de chauffage
- Travailler avec des partenaires stables et référencés
- Créer une commission au sein du conseil syndical
- Communiquer sur l'avancement du projet, dès l'origine
- Développer l'épargne collective
- Organiser des rencontres maître d'oeuvre BET
- Fixer des objectifs réalistes: 25 à 30% d'économie



## 3. La "campagne électorale" avant l'AG

- Etablir un climat de discussion
- Recueillir un maximum de pouvoirs
- Organiser des visites d'immeubles semblables déjà traités
- Utiliser des supports de communication adaptés au projet
- Prêt copropriété: Trouver des solutions financières acceptables par tous, travailler sur l'amortissement



## 4. L'Assemblée Générale

- Envoyer les convocations avec un argumentaire pour le projet
- Prévoir l'ordre du jour en anticipant les travaux
- Eventuellement réduire l'ordre du jour au projet
- Apporter une solution financière au dossier, et avec une éventuelle épargne collective
- Montrer la revalorisation du patrimoine

→ Voter

→ Réaliser les travaux, suivre les résultats

# Objectif et solutions...



Objectif: Dans chaque copropriété, le conseil syndical, le syndic et l'assemblée de copropriétaires sont volontaires pour réaliser un **programme pluri-annuel d'économies d'énergie**.

Des moyens et des solutions:

- Réseau de copropriétés REG Grand Lyon et ALE,
  - Experts polyvalents pour des diagnostics complets et des programmes pluri-annuels,
  - Des aides financières, des incitations fortes,
  - Un système de financement spécifique,...
- **Pour une gouvernance éco-énergétique des copropriétés**

# Questions / Réponses

- Vos questions
- Vos réactions
- Vos expériences
- Vos attentes
- Et la suite...



<http://REGGrandLyon.free.fr>