



## Eco-rénovation en copropriétés

### Comment motiver les copropriétaires à engager des travaux de rénovation énergétique ?

#### Dans ce numéro

##### >> Info Energie...

- Familles à énergie positive, l'agglomération lyonnaise se lance dans le concours
- Des communes développent leurs compétences en interne en matière d'énergie et de climat
- Un annuaire de l'éco-consommation en Rhône-Alpes

##### >> du côté de l'ALE...

- Promotion 3e, ou comment promouvoir les appareils électriques économes en énergie
- Les rencontres du centre de documentation
- Agenda
- Biblio

## >> "Familles à énergie positive", l'agglomération lyonnaise se lance dans le concours

Les familles du Grand Lyon volontaires pour économiser l'énergie et lutter concrètement contre les changements climatiques peuvent dès maintenant s'inscrire à l'épreuve et bénéficier d'un accompagnement gratuit pendant plusieurs mois de la part de l'ALE.



**Familles à énergie positive**  
engagées pour le climat !

Les deux premières éditions de ce concours financé par la Région Rhône-Alpes ont eu lieu en Haute-Savoie et Savoie où environ 300 familles ont participé. L'agglomération lyonnaise se lance à son tour dans la course et le recrutement de familles volontaires vient de commencer. Le Grand Lyon, qui représente près de 1,3 million d'habitants répartis sur 57 communes, apporte en effet son soutien à l'opération.

Le concours est ouvert à tous les publics : personnes seules, couples avec ou sans enfants, etc. Des équipes d'une dizaine de foyers volontaires devront être constituées pour représenter leur territoire (commune, quartier, lotissement, copropriété...) et concourir dans l'objectif d'économiser le plus d'énergie possible à la maison : chauffage, eau chaude, équipements domestiques. Chaque équipe est représentée par un parrain qui assure l'accompagnement, l'animation et le suivi tout au long du concours. **Ce concours se déroulera du 1<sup>er</sup> novembre 2010 au 30 avril 2011.**

Chaque équipe doit s'efforcer d'atteindre pendant l'hiver 2010/2011 8% d'économies d'énergie (en référence au protocole de Kyoto) par rapport à l'hiver précédent. L'ALE accompagnera gratuitement les familles volontaires tout au long du concours pour les aider à relever ce défi.

Pour s'inscrire, il suffit de s'adresser à sa commune pour savoir si elle s'est portée volontaire pour participer. Sinon, appelez directement l'ALE / Espace INFO-> ENERGIE de l'agglomération lyonnaise.

>> Contact ALE : Chloé Spitz  
Mail : faep@ale-lyon.org

## >> Des communes de l'agglomération lyonnaise développent leurs compétences internes en matière d'énergie et de climat.

Les municipalités font partie des acteurs incontournables pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Pour les domaines sur lesquels elles exercent une compétence, les communes sont appelées à généraliser les solutions les plus sobres en énergie et en carbone. Mais cela suppose d'opérer des choix complexes, de mettre en œuvre des techniques ou des organisations innovantes, de prendre en compte de nouvelles contraintes et sollicitations.

Ainsi la formation des acteurs municipaux est un élément déterminant. Avec le programme "BEAM 21", l'ALE est aux côtés des élus municipaux et des agents territoriaux des communes de l'agglomération lyonnaise pour relever ce défi, en leur proposant un outil de formation sur les sujets les plus utiles à l'exercice de leur mission.

L'ambition est de couvrir la totalité des champs d'activité communale dans un volume de 50 heures, dont la moitié se fera de manière autonome (e-learning) et l'autre moitié sous forme de conférences et ateliers.

Cette formation étant généraliste, chaque acteur municipal est appelé à dépasser son champ habituel de décision ou d'intervention. En apportant un langage commun et une vision décloisonnée des enjeux, elle vise à faciliter le travail de construction collective d'un futur plan climat communal.

Actuellement 13 communes du Grand Lyon ont rejoint le programme de formation.

*Ce programme a été mis en place par l'agence EACI (Executive Agency for Competitiveness & Innovation) à la demande de la Commission Européenne.*

*Il implique 14 acteurs répartis sur 9 pays européens : Autriche, Bulgarie, République Tchèque, France, Allemagne, Lettonie, Lituanie, Pologne, Roumanie.*

*Ce cycle de formation gratuit est étroitement coordonné avec l'accompagnement individualisé de la mise en place de politiques Energie-Climat communales assuré par l'ALE dans le cadre du plan climat de l'agglomération lyonnaise.*

>> contact ALE : Fabien Moudileno



## >> Un annuaire de l'éco-consommation en Rhône-Alpes

Réalisé par l'ensemble des 12 structures du réseau INFO ENERGIE Rhône-Alpes en partenariat avec l'ADEME, cet annuaire recense plus de 1 100 adresses disponibles dont plus de 400 sur Lyon et sa région. Alimentation, loisirs, habillement... toutes les bonnes adresses de votre quartier ou de votre commune pour une consommation durable, pour des produits de qualité, pour la santé, l'économie locale, et la planète...



En attendant la version en ligne et sa présentation officielle le **jeudi 7 octobre 2010 à 18h30 au café "De l'autre côté du pont"** (25 Cours Gambetta - Lyon3), vous pouvez télécharger la première version restreinte au département du Rhône sur le site Internet de l'ALE - [www.ale-lyon.org](http://www.ale-lyon.org)

>> Contact ALE : Yvan Bidalot



## L'ALE EN BREF

L'Agence Locale de l'Energie a été créée à l'initiative du Grand Lyon afin d'offrir aux acteurs de l'agglomération un outil technique sur les thèmes de l'énergie et de l'environnement.

Elle aide les collectivités, les promoteurs, les bailleurs, les entreprises, les copropriétés, les professionnels du bâtiment et les particuliers à mieux intégrer la problématique environnementale dans la réalisation de leurs projets et de leurs missions.

L'ALE se tient au plus près des porteurs de projets en assurant une assistance technique et une veille technologique et réglementaire afin de les aider à concrétiser leurs idées et orientations initiales.

ESPACE INFO ENERGIE de l'agglomération, l'ALE conseille objectivement et gratuitement les habitants du Grand Lyon sur les questions liées à la maîtrise de l'énergie dans leur quotidien.

Centre de Ressources et de Documentation spécialisé sur l'Energie et la Qualité Environnementale des Bâtiments, l'ALE met à disposition de tous les publics une documentation diverse et variée autour des thèmes de l'Energie.

**Béatrice  
VESSILLER**  
Présidente de l'ALE



### L'éco-rénovation des copropriétés : investir pour l'avenir !

Réduire les consommations d'énergie dans le parc de logement existant est un enjeu majeur des années à venir et un objectif affirmé dans la loi Grenelle 2 de l'Environnement votée le 12 juillet dernier. Dans l'agglomération lyonnaise, 64% des logements existants se situent en copropriétés, soit plus de 200 000 logements et environ 160 000 d'entre eux ont été construits avant 1975 ; année où ont été définies les premières réglementations thermiques pour faire face au choc pétrolier.

Dans les copropriétés, ce sont les immeubles construits après 1949 et avant 1975 qui sont les plus énergivores. Dans le cadre du Plan Climat du Grand Lyon, la rénovation thermique massive des copropriétés doit permettre d'atteindre des objectifs ambitieux : au plan environnemental, les économies d'énergie à réaliser ainsi que la baisse des émissions de gaz à effet de serre sont colossales. Les travaux à engager dans l'isolation, le changement des menuiseries, des chaudières, le développement de l'eau chaude solaire peuvent générer une activité économique de premier rang, avec des milliers d'emplois locaux non délocalisables à la clé. Enfin, les occupants à revenus modestes – qu'ils soient propriétaires ou locataires – sont vulnérables du point de vue de la précarité énergétique avec des difficultés réelles ou latentes dans le paiement des charges d'énergie. La solidarité d'agglomération ou nationale impose de remédier à cette précarité, notamment en réduisant la facture par des travaux d'économie d'énergie. L'ALE a estimé que sur le parc à cibler en priorité, ce sont 15 à 20 000 € de travaux par logement qui sont nécessaires.

La mise en œuvre d'une politique de rénovation des copropriétés est complexe : la prise de décision en copropriétés nécessite des majorités qu'il faut construire, le retour sur investissement dans les économies d'énergie est parfois long...

C'est pourquoi l'ALE a choisi de faire le point sur le sujet, à la fois par rapport aux évolutions législatives et aux expériences menées dans l'agglomération, ou dans d'autres villes. Ainsi, à Grenoble, à Bruxelles ou en Autriche, des collectivités ont fait le choix d'aider financièrement les copropriétaires, avec des niveaux de subvention variables, mais à chaque fois indispensables pour aider à la décision.

Les aides de l'Etat, sous forme de crédits d'impôts « développement durable » ou pour les installations photovoltaïques sont une autre forme d'aide financière nécessaire dans l'équation économique des opérations. Pourtant, ces mesures fiscales risquent d'être réduites au prochain budget de l'Etat, afin de baisser les déficits publics. Il serait très dommage que la chasse aux niches fiscales – nécessaires au demeurant – pénalise les investissements vertueux.

Pour réussir l'éco-rénovation des copropriétés, l'ALE apporte son savoir-faire technique et reste aux côtés des collectivités pour l'aide à la définition des politiques à mettre en œuvre !

## ALE - Infos

ALE - Infos, la lettre d'information de l'ALE

**Directeur de la publication** : Samir Boukhalfa  
**Rédacteur** : Stéphane Rouvier  
**Rédacteurs technique** : Aurélie Pelade  
**Secrétaire de rédaction** : Véronique Besnard

**Conception / mise en page** : Stéphane Rouvier

**Impression** : Imprimerie IMAV  
Label "Imprim'Vert"  
(papier 100% recyclé - encres végétales - recyclage des déchets - sans métaux lourds)



ISSN : 1773-0339

**Crédits photos** : ALE

**Tirage** : 3500 exemplaires

**Pour nous contacter** :

ALE - 8, rue Béranger - 69006 Lyon

Tel : 04 37 48 22 42 - Fax : 04 37 48 04 57

mail : [info@ale-lyon.org](mailto:info@ale-lyon.org)

Site internet : [www.ale-lyon.org](http://www.ale-lyon.org)

Face au Grenelle, qui vise à réduire les consommations d'énergie des bâtiments existants, les 8,4 millions de logements situés en copropriétés, soit un peu plus du quart du parc résidentiel français, constituent un enjeu réel, d'autant que parmi celles-ci beaucoup ont été construites avant la première réglementation thermique de 1974, et sont par conséquent très énergivores.

Mais malgré des "avancées" obtenues au Grenelle 2, engager des travaux en copropriété s'avère encore difficile. Prise de décision, lisibilité des économies d'énergie, financements... nombreux sont les obstacles auxquels se heurtent les copropriétaires avant "d'éco-rénover".

## Eco-rénovation en copropriétés : comment motiver les copropriétaires à engager des travaux de rénovation énergétique ?

### Plusieurs leviers prévus par la loi Grenelle 2

L'essentiel de la loi "Engagement national pour l'environnement" du 12 juillet 2010 (Grenelle 2) porte sur la réduction de la consommation d'énergie. Le secteur du bâtiment consommant près de 43 % de l'énergie en France, le Grenelle II met en place un programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments. Pour le parc existant, l'objectif est de réduire de 38 % la consommation d'énergie d'ici 2020, en entreprenant des travaux de rénovation thermique et énergétique des bâtiments. Or, les logements en copropriété représentent plus de sept millions de logements, et sont donc directement concernés par ce vaste projet !

Mais avant d'entreprendre la rénovation énergétique du parc existant, il est nécessaire d'évaluer les besoins. C'est pourquoi un audit thermique va être effectué en premier lieu.

**Les différents points de la loi "Grenelle II" vont s'appliquer sous réserve de la publication des décrets en permettant l'application.**

#### Evaluation de la performance énergétique

L'instauration à compter de 2012 d'un DPE collectif et d'un audit énergétique obligatoire (au-dessus de 50 lots) pour les copropriétés avec chauffage collectif.

#### Mesures permettant l'économie d'énergie

L'obligation - sous cinq ans maximum après DPE ou audit - de soumettre aux assemblées générales un plan de travaux d'économies d'énergie ou un Contrat de Performance Énergétique (CPE)

#### Plan de travaux d'économies d'énergie

Les règles de majorité pour les décisions portant sur la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou de réduction des gaz à effet de serre sont allégées afin d'en faciliter la prise de décision en copropriété.

#### Contrat de performance énergétique

Le contrat de performance énergétique doit permettre de réaliser des économies d'énergie suffisamment importantes pour couvrir à terme les dépenses engagées. Il est défini comme un "accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini".

#### Les aides

Des aides pourront permettre aux copropriétaires concernés de faire face à ces travaux dans leurs parties privatives et aussi pour certaines, également faire face à leur contribution aux travaux dans les parties communes. Certaines existent déjà (l'éco-prêt à taux zéro, l'éco-subvention de l'Anah), ou vont voir le jour (comme le chèque-travaux).

Bruno DHONT, Directeur de l'Association des Responsables de Copropriétés (ARC)\* reconnaît que "ces mesures représentent un bon début mais qu'il y a encore beaucoup à faire pour pouvoir engager la rénovation énergétique massive des copropriétés et ne pas laisser les plus fragiles sur le bord de la route.

*D'abord il faut mobiliser et former les conseils syndicaux et les syndicats ; ce sera tout le sens de la Campagne "Un éco-bilan pour tous" qui va bientôt démarrer.*

*Ensuite il faut mettre en place et diffuser une nouvelle démarche, voire une nouvelle méthode, adaptée à la rénovation énergétique des copropriétés, ce que nous appelons l'audit 360°.*

*Il faut également pouvoir améliorer rapidement et de façon radicale les plans de financement et par exemple : mettre en place un éco-prêt collectif ; mobiliser les CEE ; développer les fonds travaux volontaires ou obligatoires ; rendre opérationnel les Contrats de Performance Énergétique, etc.*

*Enfin il faut mettre en place et généraliser de nouvelles et efficaces démarches d'accompagnement des copropriétés en matière de rénovation énergétique, où les ALE et EIE auront toute leur place.*

*Comme on le voit, il y a encore beaucoup de travail et l'essentiel reste à faire. Nous sommes là pour cela."*

\*Association membre de l'Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété - [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)



# Zoom sur le territoire du Grand Lyon

## » La rénovation énergétique de l'habitat privé, véritable enjeu environnemental pour l'agglomération lyonnaise

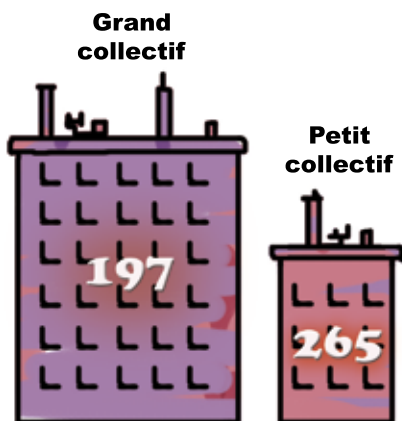
Depuis 2008, l'ALE assure pour le compte du Grand Lyon une veille thématique sur la question de la réhabilitation du parc de logements privés. Ce travail répond aux enjeux de l'agenda 21 du Grand Lyon ainsi qu'au plan climat de l'agglomération. C'est dans ce cadre que l'ALE vient de consolider un premier rapport sur la question de la réhabilitation des copropriétés. Ce travail de fond a permis de mettre à plat les connaissances sur les enjeux inhérents à la réhabilitation en copropriété.

Ce rapport fait ainsi le point sur la situation de l'agglomération lyonnaise, et aborde les enjeux, les freins et les leviers d'actions possibles pour faire émerger des projets de réhabilitation en copropriété.

**Pour en faire une rapide synthèse, sur le Grand Lyon, on estime que les copropriétés représentent 64% du parc de logements, soit environ 211 000 logements dont plus de 70% ont été construits avant toutes réglementations thermiques.**

Les actions menées depuis 5 ans par l'ALE lui ont permis de mettre en place un observatoire des consommations et ainsi obtenir des 1<sup>ère</sup> données sur la consommation des bâtiments (cf. schéma ci-dessous), notamment pour la période de construction allant de 1949 à 1975. En effet, les copropriétés qui sollicitent le plus l'ALE sont souvent celles construites durant cette période.

Consommation moyenne de chauffage\*  
(en kWh/m<sup>2</sup>.an)



\*données issues des factures d'un panel de 70 copropriétés de l'agglomération lyonnaise reliées au chauffage collectif.

Au vu de ces chiffres, l'importance de réhabiliter ce parc semble évident, et les copropriétaires, premiers intéressés sont nombreux à le reconnaître. Seulement la copropriété est un microcosme complexe où prendre une décision engageant des investissements lourds peut se révéler être une mission quasi impossible. Pour permettre au Grand Lyon de saisir toute la complexité de ce type de porteur de projet, le rapport dresse une liste des freins existants (juridiques, de fonctionnement, économiques, sociaux, psychologiques, techniques), mais essaie aussi de donner des pistes de réflexion pour trouver des moyens d'actions et montrer que des actions sont possibles à travers des exemples de réalisations.



Ce rapport est donc une première étape de réflexion, à travers laquelle l'ALE 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 CO<sub>2</sub> notamment, que sociaux, à travers la lutte contre une aggravation possible de la précarité énergétique dans la perspective d'une hausse du 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.

Dans la poursuite de ce travail, l'ALE se tient prête à animer une concertation de tous les acteurs concernés afin d'aider le monde de la copropriété à concrétiser ses projets.

## Quel rôle joue l'ALE auprès des copropriétés de l'agglomération lyonnaise

>> Aurélie PELADE

Référente "copropriétés" / Pôle Bâtiment durables de l'ALE



*L'ALE du Grand Lyon renseigne gratuitement depuis sa création en 2000 toute personne du conseil syndical ou syndic de copropriété sur les enjeux et les moyens d'une rénovation énergétique performante.*

*Par le biais d'entretiens téléphoniques où lors de rendez-vous, nous leur apportons des conseils personnalisés, puis, lorsque la copropriété est majoritairement décidée à engager des travaux d'amélioration énergétique sur son bâtiment, nous aidons le syndic ou le conseil syndical à rédiger un cahier des charges de consultation, et les dirigeons vers les professionnels du bâtiments à consulter. Nous accompagnons ainsi chaque année une quinzaine de copropriétés.*

*Par ailleurs, notre implication depuis 2006 au sein du réseau REG\* nous a permis d'appréhender concrètement les problématiques spécifiques de la rénovation énergétique des copropriétés, et d'élaborer des pistes de réflexion et d'action pour mettre en place des solutions adaptées.*

*La veille thématique que nous animons constamment sur cette question pour le compte du Grand Lyon et de l'ADEME répond aux enjeux de l'Agenda 21 du Grand Lyon (objectif n°41) ; ainsi qu'au plan climat de l'agglomération :*

*- qui fixe une diminution des consommations d'énergie de l'ordre de -20% de 2005 à 2020,*

*- et qui identifie l'amélioration thermique des logements comme une des actions phares à conduire pour y parvenir (l'habitat constituant à lui seul 17% des émissions de CO<sub>2</sub> du territoire).*

*Ce travail de veille s'est traduit en 2010 par la rédaction d'un rapport qui nous a permis de mieux cerner les enjeux de rénovation et les spécificités de ce parc important sur notre territoire d'intervention.*

*Il devrait nous permettre de contribuer aux réflexions en cours des collectivités pour la mise en place d'aides publiques à la réhabilitation du parc privé, notamment dans le cadre du plan climat en cours d'élaboration.*

Pour plus d'information, obtenir des conseils personnalisés ou consulter le rapport 2010 de l'ALE sur les copropriétés, contactez :  
aurelie.pelade@ale-lyon.org  
ou copro@ale-lyon.org

\*le réseau des Résidences Economes en énergie du Grand Lyon (<http://reggrandlyon.free.fr/>) / Contact : Jean LAMBERT) - groupe de travail d'une quinzaine d'acteurs (résidents, propriétaires, copropriétaires, locataires, régies d'immeubles, gestionnaires, syndics, bureaux d'études)

## De la nécessité d'être motivé et soutenu par des financements...

### Expérience d'architecte 3 questions à :

#### >> Pierre LEVY



Architecte DPLG, spécialisé dans la rénovation écologique, enseignant et coordinateur de la formation Qualité Environnementale des Bâtiments à l'Ecole Nationale Supérieure d'architecture de Lyon.

- Vous avez eu l'occasion de travailler à plusieurs reprises sur des projets d'amélioration énergétique en copropriété. Quels retours d'expérience pouvez-vous en faire en tant qu'architecte ?

*Nous avons réalisé plusieurs diagnostics énergétiques avec notre bureau d'étude associé ACR.*

*Ces missions sont financièrement aidées par l'ADEME et la région. Grâce à ces aides, de nombreuses copropriétés s'engagent dans ces études. Elles se déroulent dans de bonnes conditions avec les copropriétaires, mais le passage à l'acte, le vote des travaux reste difficile. Les copropriétés qui ont voté des travaux d'importance reste rares. Souvent, il s'agit de travaux partiels, qui n'ont pas beaucoup d'intérêt énergétique ou architectural.*

- Vous travaillez actuellement sur la rénovation énergétique de la copropriété "Les Chaumines" (photo ci-dessous), à Vénissieux, en partenariat avec le BET ACR pour la partie études thermiques. Pouvez-vous nous présenter ce projet et son avancement ?

*Nous en sommes à l'avant-projet détaillé. Le projet est ambitieux, nous souhaitons réduire par deux les consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Elles passeraient de 180 kWh/m<sup>2</sup>.an à 85 kWh/m<sup>2</sup>.an. Nous pourrions espérer une étiquette énergétique B. Toutes les décisions ne sont pas encore prises, mais nous traiterons l'ensemble de l'enveloppe et installerons des panneaux solaires en toiture qui viendront encore réduire les consommations.*

- Parmi les freins récurrents des projets d'amélioration énergétique de copropriété, la nature du maître d'ouvrage et ses modes de décision sont souvent avancés. Partagez-vous ce constat ? Que faudrait-il selon vous pour inciter et aider les copropriétaires à rénover leurs immeubles plus efficacement et rapidement ?

*Le vote à la majorité est une difficulté. Une copropriété est une petite démocratie, il faut réunir une majorité sur un projet. Il est nécessaire d'avoir un groupe de copropriétaires motivés et un syndic volontaire pour entraîner la majorité. Le caractère privatif des fenêtres et des occultations constitue une difficulté technique. Il gêne la rénovation complète de l'enveloppe et le retour de l'isolation sur les jambages et le linteau. Certaines de ces fenêtres sont parfois neuves, les remplacer par des fenêtres plus performantes n'est pas facile à faire comprendre. Une deuxième fenêtre, pour tous, peut dans certain cas être une solution technique et juridique astucieuse.*

*Autant de financements, de prêts, de dossiers de subvention que de copropriétaires, multiplient les efforts, le travail et le risque d'échec malgré une rentabilité économique bonne de l'opération. La recherche d'un financement collectif constitue une voie prometteuse.*

>> Contact : [www.detry-levy.eu](http://www.detry-levy.eu)



#### >> Exemple à suivre...

Vénissieux (69)

La copropriété "Grande terre des vignes", construite en 1969 à Vénissieux près de Lyon, regroupe 300 appartements pour 23 551 m<sup>2</sup> (en moyenne des logements de 78,5 m<sup>2</sup>).



Les 2 bâtiments qui la composent sont basés sur un procédé constructif courant dans les années 60 :

- un complexe dalle / poteau poutre / mur de refend en béton banché,
- des parois verticales en béton sans isolation, sauf les pignons refait dans les années 80,
- une toiture terrasse avec 8 cm d'isolant posé lors de la remise en état de l'étanchéité de la toiture,
- un plancher béton non isolé,
- des coffrets roulants au dessus de chaque baie, à l'intérieur des logements,
- pas de ventilation,
- le chauffage et l'eau chaude reliés au réseau de chauffage urbain.

La consommation actuelle du bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude est de l'ordre de 236 kWh/m<sup>2</sup>.an avec plus de la moitié des déperditions se faisant par les fenêtres et le renouvellement d'air, et un quart par les murs et les allèges en contact avec l'extérieur.

Grâce notamment à la motivation du président du conseil syndical et au travail d'accompagnement réalisé en amont, des travaux de rénovation ont été votés et sont actuellement en cours de réalisation. Ils portent sur :

- le remplacement des baies vitrés,
- l'isolation thermique par l'extérieur de l'ensemble des parois verticales,
- l'isolation thermique des toitures terrasses,
- la rénovation de la ventilation naturelle avec une assistance au tirage thermique et la pose de grilles d'extraction hygro-réglables dans les WC et salles de bain.

**Ces travaux permettront d'atteindre une consommation chauffage et d'eau chaude de l'ordre de 122 kWh/m<sup>2</sup>.an soit un gain annuel de 114 kWh/m<sup>2</sup> uniquement sur la part chauffage. Au final, les consommations auront été diminuées de moitié !**

Le coût de ces travaux (hors eau chaude) est estimé à 5 525 650 €HT soit 18 500 €/logements (prix selon devis) (ou encore 235 €HT/m<sup>2</sup> SHAB).

>> Pour information, l'ALE organise la visite de cette copropriété le jeudi 16 décembre 2010 - Renseignements et inscriptions à l'ALE



# Favoriser la rénovation des copropriétés pour prévenir le développement de la précarité énergétique des ménages

## >> Delphine AGIER



©PhotoRBert

Responsable du Pôle Urbanisme et Habitat au PACT ARIM DU RHONE et chargée de mission Copropriétés pour la Fédération PACT

Les équipes du PACT ARIM sont en contact régulier avec des propriétaires occupants en difficulté dans leur logement. En effet, contrairement aux idées reçues, et bien que l'immobilier soit relativement cher dans l'agglomération de Lyon, tous les propriétaires ne sont pas riches, loin de là. Des ménages ont pu hériter d'un bien, l'acheter à très faible coût ou encore l'avoir acquis à un moment où la situation financière du ménage était plus favorable (cette situation a pu se dégrader : séparation, perte d'emploi, problème de santé ...).

De plus, les charges et les travaux liés au logement (ou à l'immeuble) sont souvent d'autant plus coûteux que le logement est ancien et de qualité sommaire.

Un ménage endetté pour l'acquisition de son logement peut être obligé de payer des travaux qui viennent d'être votés ou de remplacer sa chaudière, ..., et se retrouver alors dans une situation budgétaire problématique le conduisant à dégrader ses conditions de vie (restriction des consommations en énergie ou sur d'autres postes de dépenses).

**La lutte contre la précarité énergétique et contre son développement passe par l'accompagnement des situations individuelles fragilisées et aussi par des actions plus collectives qui peuvent avoir un effet significatif, notamment dans les copropriétés accueillant des ménages modestes.**

Ces copropriétés sont nombreuses dans notre agglomération au sein du parc construit dans les années 1960 /75 (avant la réglementation thermique).

La plupart de ces copropriétés doit faire face à un enjeu de réduction

**de ses charges** (dont celles liées au chauffage mais pas seulement) et nécessiterait la réalisation de **10 000 € à 30 000 € de travaux par logement dans les 10 à 15 prochaines années.**

Bon nombre d'**accédants au maximum de leur capacité d'endettement** et de **ménages modestes vieillissants** ne parviendront pas à franchir le cap d'un projet pourtant nécessaire à la mise à niveau de la copropriété et à la prévention de la précarité énergétique.

Les collectivités publiques sont particulièrement actives dans le Grand Lyon sur cette question, mais l'enjeu est tel qu'il faudrait des moyens très importants sur une longue durée pour pouvoir progressivement mettre à niveau ce parc.

Enfin, même si la réhabilitation du parc existant constitue un fort potentiel économique générateur d'emplois, un travail important des différents milieux professionnels reste encore à réaliser pour à la fois maîtriser les coûts d'investissement et améliorer les résultats effectifs après travaux.

Contact :  
>> [www.pact-habitat.org](http://www.pact-habitat.org)  
>> [www.pact-rhone-alpes.org](http://www.pact-rhone-alpes.org)

## >> ZOOM chez nos voisins : les aides à la rénovation de la région Bruxelles-Capitale, en Belgique



Bruxelles - Grand Palais

En 2007, la Région Bruxelles-Capitale a commandé une étude sur l'application des principes de la maison passive à la rénovation du parc privé de l'agglomération bruxelloise étendue.

Suite à cette étude, elle a voté et mis en place en 2008 un système de "primes énergie" pour la rénovation du parc de logements privés.

Ce système cumulable avec les aides communales et le crédit d'impôt a été reconduit chaque année depuis, et prévoit notamment en 2010 une aide directe aux logements privés individuels et collectifs en

échange de l'obtention d'un label de rénovation appliquant la méthode définie par le Passiv Hauss Institute de Darmstadt (Emploi d'un logiciel et d'une méthode de calcul de ce label allemand qui a été adapté au climat de la Région Bruxelles-Capitale).

Les critères d'attribution et le montant des aides varient selon le niveau de performance visé (exprimées en €/m<sup>2</sup> de surface chauffée) :

1) Pour les RENOVIATIONS PASSIVES (besoins de chauffage maximum de 15 kWh/m<sup>2</sup>.an) :

» 150 €/m<sup>2</sup> de surface plancher jusqu'à 150 m<sup>2</sup>.

» 75 €/m<sup>2</sup> de surface plancher au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

2) Pour les RENOVIATIONS TRES BASSES ENERGIE (besoins de chauffage maximum de 30 kWh/m<sup>2</sup>.an)

» 125 €/m<sup>2</sup> de surface plancher jusque 150 m<sup>2</sup>.

» 62,5 €/m<sup>2</sup> de surface plancher au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

3) Pour les RENOVIATIONS BASSES

ENERGIE (besoins de chauffage maximum de 60 kWh/m<sup>2</sup>.an)

» 100 €/m<sup>2</sup> de surface plancher jusque 150 m<sup>2</sup>.

» 50 €/m<sup>2</sup> de surface plancher au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

4) Financement du premier test blower-door (test d'étanchéité par porte soufflante) pour les travaux 1 à 3 ci-dessus.

+ d'infos sur [www.maisonpassive.be](http://www.maisonpassive.be)

A ce jour, l'ALE a n'a pu encore obtenir de retour d'expérience sur ce programme d'aide ambitieux.

Toutefois, transposées à un logement de l'agglomération lyonnaise de 110 m<sup>2</sup> qui serait à rénover au standard passif pour un budget total travaux de 30 000 €, ces aides représenteraient un apport direct de près de 16 000 € !

D'autres pays ou régions ont fait le choix d'aider financièrement les copropriétaires, comme l'Autriche, ou encore tout près de Lyon, l'agglomération de Grenoble...

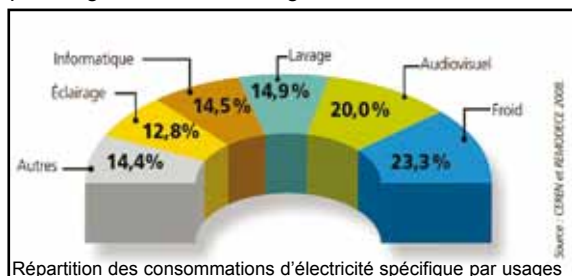
+ d'infos auprès de l'ALE  
>> ou sur le site de la CERA (Cellule Economique Rhone-Alpes)  
[www.cellule-eco-rhone-alpes.asso.fr/](http://www.cellule-eco-rhone-alpes.asso.fr/)

# DU CÔTÉ DE L'ALE

## >> Promotion 3e, ou comment promouvoir les appareils électrodomestiques économes en énergie

L'ALE participe au programme européen "Promotion 3E" dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie des appareils électroménagers chez les usagers, en travaillant notamment sur les leviers d'achat de ces équipements.

En effet, dans un logement le poste d'électricité spécifique (hors chauffage, cuisson et eau chaude) représente environ 12% des consommations d'énergie : cette proportion peut augmenter dans les logements bien isolés.



Répartition des consommations d'électricité spécifique par usages

Dans ce cadre, l'ALE contribue à mettre en place une offre de formation auprès des vendeurs d'équipements électriques en partenariat avec le GIFAM (fédération des fabricants d'électroménager), la FENACEREM (fédération des magasins), Eco-systèmes (recyclage) ainsi que la FORMACEM et le CFA Ducretet en tant qu'organismes de formation.

Les premières sessions de formation en ligne devraient démarrer en mars 2011, afin de valoriser l'achat des appareils les plus efficaces (Classes A, A+ and A++).

Afin d'atteindre l'objectif de Promotion 3E, l'accent sera mis sur la formation des vendeurs des enseignes de distribution de ce secteur, afin de leur permettre d'informer au mieux leur clientèle sur les bénéfices d'achats d'appareils sobres et performants.

Des supports d'informations seront également distribués aux clients afin de les informer des usages économes en énergie au quotidien.



Ce programme d'une durée de 3 ans (2008-2011) vise la formation de 2000 vendeurs au niveau national, dont 300 lors de la première session en 2011.

>> contact ALE : Christelle Juliard

## >> AGENDA

### >> Samedi 9 octobre 2010 - à Mornant (69)

L'ALE et Hespul organisent la visite de quatre habitations groupées BBC  
Renseignements et inscription à l'ALE

### >> Jeudi 14 octobre 2010 Eurexpo Lyon

1<sup>er</sup> Congrès sur la réglementation thermique RT 2012, dans le cadre du **salon Résidence & Bois**, (15 au 18 octobre) rendez-vous de la construction bois en Rhône-Alpes  
[www.salon-residence-bois.com](http://www.salon-residence-bois.com)

### >> Mardi 19 octobre 2010 - à Saint-Genis-Laval (69)

L'ALE organise la visite du Gymnase Montrond, bâtiment municipal HQE®  
Renseignements et inscription à l'ALE - [visite@ale-lyon.org](mailto:visite@ale-lyon.org)

### >> Jeudi 4 novembre 2010 - à Lyon (Hôtel communautaire du Grand Lyon)

L'ALE organise un événement à l'occasion des ses 10 ans (projection d'un film réalisé pour l'occasion, conférence-débat et table ronde, animations, buffet repas...)  
Renseignement et pré-inscriptions à l'ALE - [10ans@ale-lyon.org](mailto:10ans@ale-lyon.org)

## >> Les rencontres du centre de ressources et de documentation de l'ALE



Faire découvrir des livres lors d'une rencontre avec un auteur est un moment essentiel de la vie d'un centre de ressources et de documentation.

Ainsi, l'ALE a décidé d'instaurer des rencontres entre le public et un auteur.

Dans le cadre convivial de son centre de documentation aménagé pour l'occasion en "café-lecture", un auteur est invité pour présenter son dernier livre. Ces rencontres d'écrivain ont lieu en fin d'après-midi entre 18h et 19h et se poursuivent autour d'un verre de l'amitié.

C'est Pierre Lévy, architecte spécialisé dans la réhabilitation écologique, qui à l'occasion de la sortie de son livre "*La rénovation écologique, principes fondamentaux, exemples de mise en oeuvre*" (éditions Terre Vivantes - 2010), était l'invité de la toute première de ces rencontres le lundi 27 septembre dernier, qui a rassemblé une trentaine de personnes.

## >> Bon vent à...

### Aude LENOIR



Après 10 années passées à l'ALE, où elle aura apporté son dynamisme en matière d'éducation à l'énergie, de conseils aux particuliers, et d'accompagnement de projets de prévention de la précarité énergétique, elle a rejoint l'été dernier l'ADUHME, agence locale de l'énergie à Clermont-Ferrand.

## >> Bienvenue à...

### Chloé SPITZ



Diplômée d'un master en urbanisme, au cours duquel elle avait effectué un stage de 5 mois à l'ALE en 2009, et qui avait abouti à la réalisation de la "maquette plan climat communal", outil actuellement à disposition des communes du Grand Lyon, elle rejoint le pôle Energie-Climat de l'ALE en tant que chargée de missions.



### >> *Small is beautiful*

Agnès Fouilleux  
Les Films Bonnette et Minette - 2010

Ce film révèle pas à pas les mécanismes et les enjeux de la mondialisation et de la financiarisation de l'agriculture, face auxquels des résistances commencent à se faire jour.



### >> *L'isolation thermique écologique : conception, matériaux, mise en oeuvre*

Jean-Pierre Oliva et Samuel Courgey  
Ed. Terre Vivante - 2010

Parue en 2001, la première version de l'isolation thermique écologique s'est rapidement imposée comme la référence en France sur le sujet. Cette nouvelle édition, entièrement revue et augmentée est une lecture indispensable avant tout projet de construction ou de rénovation.



### >> *Quelle France en 2030 ?*

Frédéric Denhez  
Ed. Armand Colin - 2009

Que ce soit sur les conséquences du réchauffement climatique en France ou la portée de la pénurie énergétique, ce livre aborde tous les aspects du sujet : environnement, modes de vie, agriculture, faune et flore, biodiversité, façades maritimes, automobile...

avec le soutien de :

