



**Auvergne
Rhône-Alpes**

Énergie - Environnement

CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE COPROPRIÉTÉ LE FRANÇOIS-OUEST À VAULX-EN-VELIN (69)

Un **contrat de performance énergétique (CPE)** garantit des résultats en matière de réduction des consommations, lors de la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Ce dispositif encore rare dans le secteur des copropriétés, en particulier privées, a été retenu en 2013 pour la rénovation de la copropriété « Le François-Ouest », fortement dégradée, à Vaulx-en-Velin.



FICHE BÂTIMENT DURABLE

CONTEXTE

> Le territoire

Située dans l'est lyonnais, la commune de Vaulx-en-Velin compte environ 47 000 habitants et fait partie de la Métropole Grand Lyon.

Près de 80% des logements à Vaulx-en-Velin sont des appartements.

> La métropole lyonnaise améliore son habitat

La Région Auvergne-Rhône-Alpes et la métropole du Grand Lyon sont engagées dans des Plans climat air énergie territoriaux (PCAET) qui ont pour objectifs de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie et de s'adapter aux évolutions du climat.

> La rénovation d'une copropriété fragile et dégradée

Fin 2013, une **opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)** qui comprend un volet « copropriétés en difficulté » a été lancée sur la résidence Le François-Ouest à Vaulx-en-Velin. **Mal entretenue**, avec des **malfaçons depuis l'origine** (pose inadaptée des garde-corps), cet ensemble immobilier connaît des difficultés à investir dans des travaux de réhabilitation (faible capacité d'emprunt des propriétaires occupants, copropriétaires souvent âgés, difficultés croissantes à régler les fournisseurs en particulier pendant la période de chauffe...).

L'opération de rénovation s'inscrit dans une politique en faveur des copropriétés fragiles de la ville et entre dans le cadre du **Plan climat du Grand Lyon**.

Le contexte économique d'aides locales est très favorable à un tel projet. **Il s'agit de la première rénovation énergétique à Vaulx-en-Velin.**

LE PROJET EN BREF

> **Objectif de performance énergétique**
Consommation d'énergie primaire :- 60 %
Émissions de GES : -55 %

> **Durée**
10 ans

> **Investissement**
3,5 M€ TTC

> **Coût moyen par logement**
4,2 k€

> **Type de CPE**
Services

> **Maître d'oeuvre**
Plénetude / Pégime

> **Maître d'ouvrage**
Urbanis

> **Mandataire du groupement**
IDEX (société de services d'efficacité énergétique)

> **Type de bâtiments :**
4 bâtiments pour une surface totale de 4 700 m² (80 logements) construits en 1962

> Objectif

Construit en 1963, l'ensemble immobilier, avant travaux, est **très énergivore** (étiquette énergétique E). Il ne bénéficie d'**aucune isolation**.

Le projet a fait l'objet d'un long travail préalable d'études pour définir le programme le plus adapté aux attentes des copropriétaires. Il a pour objectif de réaliser :

- une **rénovation globale et durable du bâti**, au niveau Bâtiment basse consommation (BBC) rénovation ;
- une **amélioration sensible du confort des habitants** ;
- une **réduction de 60 % des consommations énergétiques** pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- une **amélioration de la qualité esthétique** des bâtiments.

Il s'agit dans le même temps d'**aider des ménages modestes par la maîtrise des niveaux de loyer** et l'usage du **conventionnement intermédiaire et social**, d'**améliorer le fonctionnement de la copropriété**, en particulier en s'attaquant au problème des impayés, et de maintenir la mixité sociale.

L'opération implique de **lourds travaux** sur les façades, les toitures, les planchers bas, ainsi que le remplacement des menuiseries, des travaux sur la chaufferie et sur le réseau de chauffage, la rénovation des équipements d'eau chaude sanitaire et la pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs.

Les travaux doivent permettre une **économie financière de 27 500 €/an**. La consommation conventionnelle prévisionnelle est de 95 kWhEp / m² / an¹, les futures émissions de CO₂ sont estimées à 113 kg eqCO₂/m²².

¹ 324 kWhEp/m²/an avant travaux.

² 250 kg eqCO₂/m² avant travaux.

> Mise en œuvre

Les travaux d'amélioration d'efficacité énergétique ont été réalisés de manière classique (maîtrise d'œuvre + travaux par lots), avant la mise en place du CPE qui concerne uniquement l'exploitation et la fourniture d'énergie (P1, P2, P3) et suppr le paragraphe d'après. De nombreuses réunions avec les copropriétaires ont été nécessaires avant de lancer le projet, en particulier celles impliquant un architecte.

Le syndic, très présent et très motivé, a été un facteur clé de réussite du projet.

Les travaux de rénovation énergétique comprennent :

- le ravalement des façades avec **isolation thermique par l'extérieur**, l'**isolation thermique et la réfection de l'étanchéité des toitures terrasse**, l'**isolation thermique des planchers bas** ;
- le **remplacement des menuiseries extérieures** privatives et communes ;
- le **remplacement des chaudières**, la **rénovation du réseau de chauffage** et la pose de **robinets thermostatiques** ;
- la création d'un **système de ventilation hybride**.

Des actions de sensibilisation aux économies d'énergie ont été menées auprès des habitants, avec la remise d'un guide d'information (conseils sur l'utilisation des robinets thermostatiques, de la ventilation...).

D'autres travaux ont été réalisés en complément : réfection des cages d'escalier, remplacement des gardes-corps, réfection des colonnes de chute et des colonnes électriques, valorisation de l'image de la résidence (amélioration des espaces extérieurs, entretien des espaces verts...), optimisation de la gestion du tri.

L'**objectif de réduction** des consommations d'énergie est **fixé à 60%**.

La **société IDEX**, signataire du contrat, **garantit la réduction des consommations d'énergie** et prend en charge la totalité des dépassements éventuels.

En cas de résultats dépassant les attentes en matière d'économie d'énergie, un bonus de 25 % est accordé à l'exploitant (33 % les deux premières années).

PRINCIPALES ÉTAPES

> Décembre 2013 *Étude préparatoire*
Choix du CPE

> 2015 *Contractualisation*
Lancement du CPE

> Début 2016 - Oct 2017 *Travaux*
Phase de travaux

> Aides financières pour la réalisation des travaux

Le coût des travaux est estimé à 3,5 M€, soit un coût moyen par logement de 42 k€, dont 80 % pour des travaux d'économie d'énergie.

L'opération a bénéficié de subventions dans le cadre du dispositif d'OPAH de l'Anah, des collectivités territoriales (Ville, Métropole, Région) et de financements liés à la rénovation énergétique (Habiter Mieux, Plan climat...). La prise en charge des différents organismes a couvert entre 50 et 90% des quote-parts des habitants.

Les subventions publiques pour chaque appartement sont de l'ordre de 35 k€ en moyenne. Un temps assez long a été nécessaire pour mobiliser l'ensemble de ces financements, condition préalable à la réalisation de l'opération.

BILAN

Un point d'étape à mi 2018

> Résultats

Il n'y a pas eu de suivi énergétique sur cette copropriété.

La comptabilité pour l'exercice 2017/2018, disponible en octobre 2018, rendra compte du montant des charges (chauffage, ECS) après travaux.



Les acteurs impliqués

- Syndic de copropriété : EIL
- Prestataire : IDEX Rhône-Auvergne-Limousin
- Maîtrise d'œuvre : Cabinet Plenetude, Pegime
- AMO : Urbanis
- Efficacité énergétique : IDEX

Informations et contacts

- cpeauvergnerhonealpes.org

- EIL

103 av du Maréchal de Saxe - 69003 Lyon
Béatrice GARNAUD

beagarnaud@espaceimmolyon.com

- IDEX Rhône-Auvergne-Limousin

11 rue Maurice Audibert - 69800 Saint-Priest
Yann STEPIEN

yann.stepien@idex.fr

- PEGIME

63 avenue Roger Salengro - 69100 Villeurbanne
Ludovic TALUT

ludovic.talut@pegime.fr

Fiche réalisée par



**Auvergne
Rhône-Alpes**
Énergie - Environnement

Avec le soutien de

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

