

<https://www.pierrealainmillet.fr/Rehabilitation-energetique-confort-thermique-et-esthetique>



Réhabilitation énergétique, confort thermique et esthétiqueâ€!

- DHD - Energies -



Date de mise en ligne : mercredi 6 mars 2024

Copyright © Blog Vénissian de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

J'ai eu l'occasion ce 28 février [1] de visiter le chantier de réhabilitation de la résidence des marronniers du bailleur social ICF [2], au centre de Vénissieux.

C'est encore en chantier, mais la visite est très intéressante. C'est un investissement crucial pour l'adaptation au changement climatique et la réduction des consommations énergétiques. C'est aussi un enjeu de confort et de qualité de vie des habitants. Ce projet est particulier car il ne reproduit pas la technique d'isolation par l'extérieur qu'on a vu dans presque toutes les réhabilitations ailleurs, et une grande importance a été donnée à la relation avec les habitants.

L'enjeu énergétique

L'enjeu est de réduire les consommations énergétiques au niveau « BBC rénovation ». Les bâtiments n'étaient pas dans les plus économes. Avec 150kwh/m², ils étaient plutôt dans la fourchette basse des bâtiments de cette époque, et bien en dessous de la moyenne du parc immobilier en général. Mais en divisant par deux les consommations, le projet contribue aux objectifs publics de réduction des consommations énergétiques.

Le projet intègre aussi des brises-soleils orientables qui joueront un rôle important pour le confort d'été notamment.

L'enjeu architectural

Contrairement à la plupart des réhabilitations, elle ne repose pas ici sur une « isolation par l'extérieur » consistant à créer une enveloppe du bâtiment avec des bardages qui posent souvent des problèmes avec le temps et surtout qui ont tendance à tout uniformiser avec la même apparence extérieure.

Or, dans le cas des marronniers, les façades ne sont pas planes, elles ont un style particulier qui fait qu'on les reconnaît, des formes en creux typiques autour des fenêtres qui créent une façade plus vivante qu'une simple mur plan. Le concours que ICF a lancé a permis de trouver une solution innovante, proposée par Bouygues bâtiments. Tout l'effort est mis sur les ouvrants (portes, fenêtres) et la ventilation. Les fenêtres sont au top de ce qu'on peut faire, un mélange d'aluminium pour la durabilité et la robustesse et de bois pour la qualité et l'esthétique. Les logements visités confirment l'apport qualitatif de cette solution pour l'intérieur des logements.

La ventilation est elle aussi modernisée avec une ventilation asservie à l'hygrométrie, autrement dit, elle souffle quand c'est utile, typiquement dans la cuisine pour une longue cuisson de soupe, ou dans la salle de bain après une douche bien chaude.

Ce choix de ne pas installer d'enveloppe extérieure a fait beaucoup discuter avant le chantier. Des locataires se sont manifestés en réclamant « une réhabilitation complète ». Avec le président du conseil de quartier, je suis intervenu pour dialoguer et comprendre. J'ai confirmé que les financements de la métropole ne seraient accordés qu'après une validation technique de l'efficacité énergétique de la solution proposée. La solution a été validée et il ne reste plus qu'une année à attendre pour vérifier le résultat concret.

L'enjeu social

Bien sûr, la baisse des consommations énergétiques est un enjeu pour les charges de chauffage et l'eau chaude. Sur ce site, on a la chance d'avoir le réseau de chaleur qui continue sa marche vers la limitation de la part du gaz, et donc propose un tarif de moins en moins sensible aux mouvements de prix des énergies fossiles.

Mais il reste que les prix seront plutôt à la hausse et donc que la baisse des consommations ne vont probablement que compenser. Avec les prix de 2023, c'est même partiel. Mais de toute façon, quelque soit le prix des énergies, diviser par deux la consommation, c'est diviser par deux la part consommation de la facture ! Et plus elle est élevée, plus l'impact de réduction est élevé !

Cela dit, l'enjeu social, c'est aussi de permettre l'adaptation au changement climatique. Ne pas être dans la canicule chez soi l'été, ne pas être obligé de mettre une climatisation, c'est aussi un enjeu social !

Enfin, ce projet se fait sans augmentation de loyers. Les 2 millions de la métropole viennent compléter les fonds propres du bailleur et son endettement. C'est l'avantage d'avoir un bailleur qui a les moyens d'apporter suffisamment de fonds propres et qui a une marge d'exploitation lui permettant d'emprunter plus facilement.

L'enjeu citoyen

Les discussions avec des locataires il y a un an l'ont montré. Une réhabilitation est toujours un choc pour les habitants, autant par le chantier qui évidemment perturbe le fonctionnement du quartier comme des logements, mais aussi par les inquiétudes. Que vont-ils faire ? qui décide ? dans l'intérêt de qui ? La fracture démocratique est telle dans notre pays que la plupart des citoyens sont méfiants avec les institutions. Pour les locataires, le bailleur est suspect de gagner de l'argent sur leur dos, et un acteur comme Bouygues est vu comme une multinationale qui n'est intéressé que par la rentabilité.

Pourtant, les mêmes citoyens ont un besoin vital de ces réhabilitations, et donc de l'engagement du bailleur et des entreprises du bâtiment. C'est la qualité du dialogue entre bailleur et locataire, puis entre chantier et locataires qui peut faire la réussite citoyenne d'un tel projet. Et je peux remercier Bouygues et ICF d'avoir organisé sur ce chantier une présence permanente disponible pour échanger avec les locataires, ce qui permet un chantier dont la plupart me disent qu'il se passe bien

Les cheminots des marronniers dans l'histoire..

Une anecdote ? La cité des cheminots des marronniers est encadrée par deux rues dont je ne connaissais pas l'origine des noms. Francisque Aynard était un banquier lyonnais, administrateur de la banque de France et président du Syndicat des banquiers de Lyon. Auguste Isacc était un député très réactionnaire [3] devenu ministre du Commerce et qui organise la répression féroce des grèves de 1920-1921, notamment des cheminots, conduites par la CGT. Il prône la répression avec le célèbre André Maginot et organise l'Union Civique qui mobilise des élèves des grandes écoles pour remplacer les cheminots grévistes et militant pour poursuivre la CGT en justice afin de la dissoudre et de faire licencier l'ensemble des grévistes !

Ces rues ont été dénommées avant 1935 comme beaucoup de quartiers cheminots. Et c'est le premier maire communiste qui va ensuite dénommer des rues voisines avec d'autres cheminots, dont au nord du quartier la rue [Pierre Semart](#), qui a habité le quartier des marronniers, fut un dirigeant remarqué de la CGT et du PCF, fusillé en 1942 par les nazis, et au sud la rue [Gaston Moumousseau](#), lui aussi cheminot, dirigeant de la CGT et du PCF, résistant et député communiste de la Seine après guerre

Des habitants du quartier proposent de rendre hommage sur leur site à Pierre Semart, une bonne idée pour faire entendre à Auguste Isaac que l'histoire a un sens !

[1] dans la du visite président de la métropole qui organisait sur ce sujet une conférence de presse

[2] bailleur historique de la SNCF et donc des cheminots

[3] il a créé la « prime du 7e fils » pour les familles de 7 enfants !