

<https://pierre-alainmillet.fr/Grande-Terre-des-Vignes-une>



Visite de terrain de l'ALE

Grande Terre des Vignes : une copropriété des Minguettes de référence !

- Interventions -

Date de mise en ligne : dimanche 19 décembre 2010

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

L'Agence Lyonnais de l'Energie organise régulièrement dans l'année des visites de terrain sur une installation exemplaire ou remarquable concernant les économies d'énergie, les énergies renouvelables

Ce jeudi 16 Décembre, c'est à Vénissieux, à propos du plan de sauvegarde de la copropriété Grande Terre des Vignes, qui devrait faire passer l'immeuble d'une consommation de 240kwh/m2/an à presque la moitié, à peu près 125 kwh/m2/an

Et cette rencontre a été un succès, avec 60 personnes très intéressées. dont sans doute plus de la moitié venant de l'extérieur de Vénissieux. Un événement utile aussi pour faire parler des Minguettes en positif !

https://pierre-alainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH300/2010-12-16_15.45.41-7ec79.jpg

Merci à l'ALE d'avoir invité la ville à s'exprimer. C'est évidemment un dossier que je connais bien, et c'était donc un plaisir de souligner l'intérêt de la ville à ce projet phare pour les économies d'énergie sur le plateau et dans la ville.

Je suis intervenu avant Mr Ikdoumi, représentant le Grand Lyon et Claude Dilas qui a présenté dans les détails le projet.

Intervention

Merci à l'ALE pour l'organisation de cette rencontre et à tous les participants, dont de très nombreux habitants de la copropriété en question bien sûr, mais aussi, j'en connais plusieurs, d'autres copropriétés des Minguettes qui regardent évidemment avec intérêt cette expérience.

Je laisserai mon voisin Claude Dilas, présenter les travaux et les enjeux techniques notamment énergétiques, et je voudrais simplement aborder trois questions

- quelles ont été les conditions de réussite d'un projet aussi important, 7,5 M€ de travaux, dans un quartier réputé difficile ?
- pourquoi la ville a soutenu ce projet qui représente un financement public très important, 6 M€ dont plus d'1,1M€ à la charge de la ville, autant pour le Grand Lyon
- quelles leçons peut-on tirer de cette expérience pour la politique énergétique ?

les conditions de la réussite

Je veux en souligner trois qui me paraissent essentielles, une fois acquise la volonté des collectivités de financer un tel projet.

Il faut d'abord une équipe d'habitants têtus, tenaces, et déterminés. Car c'est une longue histoire, qui a commencé dès 2001, puis une assemblée de copropriétaires très difficile qui a refusé le projet en 2002, avant que le dossier ne

soir repris par l'équipe actuelle du conseil syndical. Dans une copropriété où on trouve des propriétaires qui veulent partir sans arriver à vendre, d'autres qui ne peuvent plus payer aucun travaux car ils sont eux-mêmes en grande difficulté, enfin, et c'était la tendance autour de l'année 2000, des propriétaires pour qui l'appartement est un investissement locatif qui doit rapporter le maximum, et qui étaient donc déterminés à refuser toute dépense. Si on ajoute les problèmes de sécurité, de vandalisme, de voitures brûlées sur le parkingâ€¦ la copropriété était réellement en grande difficulté. Dans ces conditions, il est impossible de venir présenter un tel projet uniquement de l'extérieur. Il faut des habitants connaissant les lieux, capables de parler à leur voisin, pour que le projet puisse avoir une chance d'être le projet de la majorité.

La deuxième condition est d'établir une bonne relation avec les élus et les services des collectivités qui vont travailler sur le projet. Car il y a forcément des hauts et des bas, des moments d'hésitations, de contradictions, et il est alors essentiel de pouvoir se rencontrer facilement, et même de se faire confiance. C'est ainsi qu'au moment où le projet a failli être décidé pour un financement sur 8 ans, il a été possible d'intervenir ensemble efficacement pour trouver la possibilité de le financer sur 2 ans seulement. S'il avait fallu proposer en assemblée générale un projet de 8 ans, il aurait été difficile d'emporter la majorité.

Enfin, la troisième condition, c'est de ne pas se limiter aux experts techniques, qui sont bien sûr très important, mais de mettre de vrais moyens sur les questions sociales. L'accompagnement de proximité avec les habitants un par un est absolument nécessaire, et il faut pour cela un partenaire compétent et réellement engagé dans l'opération. Je tiens d'ailleurs à remercier particulièrement le Pactarim qui a joué un rôle crucial au côté du conseil syndical pour expliquer, motiver et permettre une décision largement majoritaire des copropriétaires.

pourquoi la ville ?

Il faut bien connaître la place des copropriétés dans les quartiers des Minguettes pour comprendre les raisons de l'engagement fort de la ville de Vénissieux. Car les quartiers des Minguettes, connus comme quartier difficile, et qui sont effectivement un des quartiers les plus pauvres de l'agglomération, sont aussi un quartier où existe de nombreuses copropriétés. Elles jouent un rôle essentiel en maintenant une population plus stable, de couches moyennes. Devant les risques de dégradation forte comme on peut les constater dans certaines banlieues parisiennes, la ville a très tôt décidé de trouver comment aider ces copropriétés, malgré le principe de ne dépenser de l'argent public que pour un équipement public. C'est pourquoi la ville a été très tôt candidate pour ces opérations expérimentales avec financement public, et notamment pour ces plans de sauvegarde, devant éviter de se trouver avec des copropriétés en perdition, au risque de déstabiliser tout le quartier. Car un bailleur public joue un rôle social pour maintenir un lien avec des familles en grande difficulté, même si parfois ce lien en fonctionne pas face à la grande pauvreté. mais quand la pauvreté se généralise dans une copropriété privée, on en trouve plus que les profiteurs, marchands de sommeil et trafiquants pour gérer l'immeubleâ€¦

Vénissieux cherche depuis des années à « reconstruire la ville sur elle même », en acceptant certaines démolitions à condition de reconstruire, et en cherchant comment rénover réellement quand c'est pertinent. Cela contribue à redynamiser les Minguettes, pour compléter les projets de la ville comme le cinéma, l'école de musique, le quartier Vénissyâ€¦

Les leçons énergétiquesâ€¦

La première leçon, c'est que, malgré les conditions difficiles d'une copropriété jugée en grand péril, il est possible de faire un projet exemplaire au plan énergétique, mais que cela suppose un financement massif et le plus direct

Grande Terre des Vignes : une copropriété des Minguettes de référence !

possible! Dans ce cas exceptionnel, il s'agit de plus de 6M€ d'argent public, soit 20 000€ par appartement. Or, malgré tous les discours, il n'y a rien dans les Grenelle pour le financement du logement social qui est pourtant le plus grand parc de logement collectif sur lequel des gains énergétiques importants sont possibles. Et même avec les programmes existants pour le privé, il y a une difficulté, car on ne peut pas reproduire dans d'autres copropriétés ce qu'on a fait ici sans que l'état ne décide d'affecter enfin des moyens significatifs au financement de la rénovation énergétique. L'expérience est réussie, il faut donc la généraliser, c'est à dire débloquer des fonds de plusieurs Mds € au niveau national sur cette question. Je sais bien qu'avec les dettes et les crises monétaires, ce n'est pas à la mode, mais c'est pourtant la condition d'une action essentielle à la fois aux habitants et au plan climat !

L'importance de l'accompagnement social montre aussi qu'il faut des outils pour assurer une réelle animation, de sensibilisation, d'explication! C'était l'objectif de la ville de réaliser une « Opération Thermique d'Amélioration des BAtiments » (OPTAB), cadre encore une fois expérimental, créé en 2000 et pour lequel la ville de Vénissieux avait été candidate et retenue avec une dizaine d'autres.

Des études tout à fait pertinentes ont été réalisées, qui restent utiles d'ailleurs aujourd'hui et qui nous disaient clairement qu'avec une somme de l'ordre de 20M€, il était possible de réduire au total la consommation énergétique de près de 30%. Sans aller jusqu'au niveau de financement du plan de sauvegarde, l'étude partait sur des projets évalués comme réaliste. Mais les études qui séparaient bien sûr logement privé, logement public, maisons individuelles, et tertiaire, n'ont pas permis d'arriver à un accord entre les collectivités, car dans la colonne logement social, relevant de l'état, le montant de financement restait désespérément à 0 !

Les OPTAB se terminant en 2010, la convention de Vénissieux n'aura pas été signée ! De ce point de vue, l'existence de la communauté urbaine a été plus une lourdeur qu'une aide. malheureusement!

Enfin, dernière leçon. On va économiser sur cet immeuble près de 4000 MWh/an. Si on prend le coût public de 6M€ et qu'on le finance sur 20 ans, le coût du MWh évité est de l'ordre de 0,08€! Beaucoup moins cher que le tarif d'achat garanti d'électricité photovoltaïque ou éolienne!

On en parle beaucoup en ce moment car le gouvernement a du revoir les conditions à la baisse devant la bulle spéculative qui s'est formé autour du financement public massif de cette technologie. Il suffirait d'une part du subventionnement du photovoltaïque pour changer radicalement de rythme dans l'isolation du logement collectif. Ce serait une toute autre politique énergétique. Sachant que le Kwh évité est bien sûr le seul qui n'émette strictement aucun gaz à effet de serre !