

DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL

d'éco-rénovation du quartier Sainte-Blandine (Lyon)

CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au Sud de la gare de Perrache, sur la presqu'île de Lyon, le quartier de Sainte-Blandine constitue la partie nord de l'opération Lyon - Confluence. Situé près de l'hyper-centre, le quartier a pour spécificité celle de quartiers historiques ayant déjà forgé leur identité et qui disposent à la fois d'un bâti conséquent et d'une forte densité. Certains îlots ont déjà achevé leur mutation.

Afin d'hisser le quartier à la hauteur des performances environnementales des quartiers neufs qui commencent à l'environner, le Grand Lyon l'a retenu comme site pilote pour expérimenter une démarche de rénovation énergétique d'immeubles à l'échelle du quartier.

Une première phase d'étude a été lancée, de 2009 à 2011, pour définir une stratégie d'intervention et d'accompagnement pour l'éco-rénovation du quartier Sainte-Blandine, répliquable à l'échelle de l'agglomération. Cette démarche d'études préalables à l'éco-rénovation a visé in fine à déterminer les montants d'investissements de travaux, les niveaux de performance et les montages financiers public-privé possibles.

Suite à cette étude, le dispositif d'éco-rénovation est rentré depuis 2012 en phase pilote, se concentrant sur quelques copropriétés sélectionnées. Dans un troisième temps, le dispositif devrait se généraliser sur le quartier de Saint-Blandine, et répliqué sur d'autres secteurs de l'agglomération.

Il s'agit à travers cette fiche d'illustrer la manière dont il est possible d'intervenir sur le tissu existant, au-delà des procédures classiques d'aménagement.

Echelle de projet

- Opération d'aménagement, mais généralisation visée à l'échelle du grand territoire.
- Quartier historique populaire et mixte de 6 800 habitants.

Type de renouvellement urbain

- Requalification (énergétique).

État d'avancement

- Etude de faisabilité pré-opérationnelle : 2009 -2011.
- Dispositif d'éco-rénovation pilote : 2012 - 2016.

RÉPONSES APPORTÉES

Couverture large des enjeux

La démarche d'éco-rénovation place la question énergétique au centre des réflexions en prenant en compte tous les enjeux connexes :

- engager des rénovations thermiques ambitieuses en s'appuyant sur des innovations technologiques et développer les énergies renouvelables ;
- travailler sur les espaces extérieurs pour réduire l'effet des îlots de chaleur ;
- prendre en compte les modes de vie et d'habiter en s'appropriant les usages et en promouvant les modes de vie durables ;
- intégrer le critère social dans la démarche en évitant la « gentrification » du quartier sous le double effet de l'éco-rénovation et de la valorisation urbaine et maîtriser socialement l'opération (coût de la rénovation pour les habitants).

Analyse préalable du potentiel d'éco-rénovation

Le potentiel d'éco-rénovation a été apprécié au regard d'une part du potentiel de production d'énergie renouvelable et d'autre part du dénombrement des logements et bureaux dans la cible de la rénovation.

Ainsi, les analyses ont fait ressortir :

- un potentiel photovoltaïque important sur les bâtiments publics, plus marginal sur les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que la pertinence d'un recours aux réseaux de chaleur ;
- un potentiel de 2 400 logements privés répondant aux critères de rénovation (déperditifs, facilité technique d'intervention...) au regard des caractéristiques intrinsèques des bâtiments.

Identification des solutions techniques et coûts d'investissement associés

Pour répondre aux objectifs chiffrés préalablement fixés, notamment celui de 50 kWh/m²/an de chauffage, la faisabilité technico-économique et opérationnelle a été étudiée sur différents aspects : ventilation et étanchéité, migration de la vapeur (pour éviter la dégradation des bâtis anciens) et isolation thermique.

Concernant cette dernière, la solution d'isolation par l'extérieur, préférée à son homologue par l'intérieur pour raisons opérationnelles et économiques, a été approfondie au regard des enjeux architecturaux et urbains (prise en compte des évolutions des autres bâtiments, adaptation fine à l'architecture existantes,...).

Définition du dispositif de financement et d'accompagnement à mettre en place

Sur la base d'un modèle économique démontrant l'amortissement des coûts de travaux par les économies d'énergie grâce à différents leviers financiers (éco-prêt à taux zéro par exemple), le dispositif d'éco-rénovation a été structuré autour de :

- mise en place d'une subvention de 2 500€ par logement pour programmes de travaux au niveau « BBC rénovation » ;
- conseil et sensibilisation des copropriétés ;
- accompagnement technique des copropriétés volontaires : audits énergétiques, accompagnement à la conception, au montage de l'opération,...
- réalisation d'un suivi et du bilan des opérations test.



DÉMARCHE ÉCO RÉNOVATION À SAINTE-BLANDINE

DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL d'éco-rénovation du quartier Sainte-Blandine (Lyon)

ZOOM SUR LA GRADATION DE L'ACCOMPAGNEMENT EN FONCTION DES BESOINS

Se concrétisant en 2013 par un Programme d'Intérêt Général sur 15 ans dans le quartier de Perrache-Sainte-Blandine, la démarche éco-rénovation définit une aide financière et un accompagnement à la mesure des ambitions des copropriétés volontaires : BBC rénovation, BBC rénovation compatible ou BBC très contrainte.

Les modalités d'attribution des aides aux propriétaires et aux syndicats de copropriété tiennent compte de ces objectifs d'amélioration des performances énergétiques comme des objectifs sociaux.

POINTS À CONSIDÉRER POUR REPRODUCTIBILITÉ

Facteurs de réussite

- Suite à des études pré-opérationnelles, intégration de la démarche éco-rénovation au plan climat du Grand Lyon en programmant le lancement de cinq opérations pilote.
- Mobilisation financière des acteurs du territoire (Grand Lyon, Ville de Lyon, CG Rhône) et nationaux (l'ANAH et l'Etat via le FART).

Points de vigilance

- Aucun relevé : démarche en cours de déploiement, retour d'expériences limité.

Lien avec d'autres chapitres du cahier

- Réduire les inégalités territoriales et placer l'humain au centre des projets de renouvellement urbain.

Pour en savoir plus :

<http://www.lyon-confluence.fr/fr/architectures/ecorenovation.html>