

# Les ateliers de l'Agenda 21



## La Haute Qualité environnementale (HQE)

**Démarche de développement durable appliquée au bâtiment**

Les ateliers de l'Agenda 21 ont permis de réfléchir collectivement sur les enjeux du développement durable: la qualité de vie, la santé, l'environnement, l'aménagement... Il semble important que chacun, à son niveau, s'implique par des gestes simples et au quotidien. "Il faut agir tout de suite avant de tirer la sonnette d'alarme". De là est venu l'idée de s'appuyer sur des expériences existantes pour mettre en œuvre les préconisations issues des ateliers de l'Agenda 21.

## février 2006

**Pour rejoindre la démarche:  
service Agenda 21 - 04 76 26 96 83**

## Visite du 21 février 2006

Lors des ateliers de l'Agenda 21 de 2005, l'ambition de construire des bâtiments de qualité est apparu à plusieurs reprises dans les discussions. En effet nous avons vu que l'habitat (par le chauffage, l'électricité...) a un poids important dans l'émission de CO<sub>2</sub> qui provoque le réchauffement de la planète. Par ailleurs, il nous avait semblé important que des logements de qualité, respectueux de la santé et de l'environnement, puissent être accessibles à tous. C'est ainsi qu'un groupe de Fontainois a visité le 21 février dernier les immeubles sociaux "Henri Wallon" à St Martin d'Herès, qui ont fait l'objet d'une réhabilitation par l'OPAC 38, avec le souci d'une démarche de Haute Qualité Environnementale.





## Les immeubles "Henri Wallon" à St Martin d'Hères



### La démarche de l'OPAC 38

L'OPAC 38 s'est engagé en tant que bailleur social dans une démarche de développement durable avec la réalisation de son propre Agenda 21. Son axe prioritaire d'intervention est la réduction de la consommation d'énergie des bâtiments. Cela permet de diminuer les charges locatives et de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> qui provoquent le réchauffement climatique. L'OPAC 38 répond donc à la fois aux exigences sociales et environnementales.

### Des panneaux solaires pour l'eau chaude

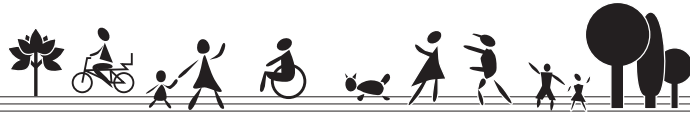
450 m<sup>2</sup> de panneaux solaires sur le toit de l'immeuble permettent d'assurer les besoins en eau chaude à hauteur d'environ 50%. Cela veut dire que 50% des besoins en eau chaude sont gratuits. Derrière les panneaux, un fluide caloporteur circule jusqu'aux ballons d'eau chaude qui vont être ainsi chauffés. La durée de vie des panneaux solaires est d'environ 25-30 ans et ils ne nécessitent pas d'entretien. L'entretien du circuit de raccord coûte quant à lui 7€ par an et par logement.

### Des serres pour préchauffer les appartements

Les serres permettent de pré-chauffer les logements en captant la chaleur du soleil. Cela améliore le chauffage des appartements. Il y a des serres dans chaque logement de l'immeuble. Elles ne seraient pas nécessaires partout (celles placées au Nord-Est sont moins bien placées par rapport à celles placées au Sud) mais l'ensemble des locataires voulait en avoir une. En effet, elles sont esthétiquement belles, et offrent plus d'espace: on peut manger sur cette "terrace".

### Une chaudière raccordée au chauffage urbain

L'immeuble est aussi relié au chauffage urbain pour le "résiduel" eau chaude et le chauffage. Le choix du chauffage urbain était préférable pour l'OPAC 38 dans un contexte urbain où ce réseau existe. Cependant pour une démarche globale de territoire, il n'est pas cohérent d'associer le chauffage urbain et le solaire.



## Des pistes de réflexion et d'action



### L'implication nécessaire des habitants

Lors de réhabilitation ou de construction de nouveaux logements, l'OPAC 38 concerta les locataires. La décision de réaliser ou pas les travaux est prise avec les habitants.

L'appropriation d'un bâtiment HQE par les gens qui y vivent est nécessaire. Un système d'économie d'énergie seul ne sert à rien. Il faut par exemple savoir gérer une serre pour une utilisation optimale : quand est-il important d'ouvrir la serre, de mettre des rideaux... ?

### Compteur collectif ou individuel ?

L'OPAC 38 a fait le choix de ne pas installer de compteurs individuels, sur le principe d'une solidarité thermique. En effet, il n'y a pas d'isolation thermique entre les logements. Par conséquent, une personne qui reste chez elle toute la journée va chauffer pour les logements mitoyens au sien, ou encore un appartement situé au nord est pénalisé.

D'autre part, l'installation de compteurs individuels dans un immeuble des années 70 représente un coût important.

Le compteur collectif signifie aussi que si quelqu'un a un comportement qui dépense beaucoup d'énergie, les autres paient pour lui. Est-ce qu'un compteur individuel ne permettrait pas de mieux responsabiliser chacun sur ces dépenses énergétiques ? Cette question continue de faire débat au sein même de l'OPAC. Dans tous les cas, sensibiliser chacun à ces questions semble nécessaire.

### Santé et logement ?

Est-ce que la question de la santé dans le logement est prise en compte dans les démarches HQE de l'OPAC38 ? Même si ce n'est pas l'axe prioritaire d'intervention, les changements de système de chauffage produisent moins de CO<sub>2</sub>. Par ailleurs, la qualité de l'air intérieur est améliorée avec une vigilance sur les matériaux utilisés. La qualité de l'air met aussi en cause l'utilisation d'enduits ou de peintures, ce qui dépend aussi des locataires.

### Coûts et intérêts économiques de l'opération

Ces installations représentent un coût. Le loyer a été augmenté de 10 à 12%, ce qui a largement été compensé par la réduction des charges collectives en chauffage. Il est prévu que les locataires de l'immeuble Henri Wallon fassent une économie sur les charges de chauffage de 43% soit 325 € par an et par logement. L'économie de charge revient à l'habitant.

Le temps des travaux représente aussi un désagrément pour les locataires. Ils ont durés un an et demi pour cette opération.

Globalement, le temps de retour sur investissement pour l'OPAC 38 est difficile à calculer car il dépend aussi de l'actualité, par exemple des fluctuations du cours du pétrole...

## Qu'est ce qu'un bâtiment économe en énergie?

Pour diminuer la dépense énergétique des logements, il faut tout d'abord travailler sur l'efficacité énergétique du bâti: isolation, double vitrage... En effet, plus un bâtiment est bien isolé moins ses habitants utiliseront de chauffage. Ensuite, on peut mettre en place des systèmes d'énergies renouvelables.

Selon les scientifiques, il faudrait que les bâtiments ne dépendent pas plus de 50 kWh (kilo Watt heure) par m<sup>2</sup> et par an, pour éviter la catastrophe écologique. Le coût est de 120 euros le m<sup>2</sup> pour arriver à un tel objectif. Actuellement, la moyenne en France est de 250-450 kWh sur les logements existants. La réglementation nationale impose actuellement 90 à 100 kWh pour les constructions neuves.

Aujourd'hui on réfléchit même à la construction de bâtiments qui ne dépendent pas d'énergie en jouant sur l'implantation, l'orientation, les matériaux... Cependant la mise en place de système autonome au niveau énergétique n'est pas évidente pour des grands bâtiments qui consomment beaucoup.

Globalement, ce genre d'expérience est beaucoup plus développé dans les pays du nord de l'Europe. Pourtant l'énergie solaire est efficace, même à Grenoble.

## Comment inciter les opérateurs?

Les communes peuvent fixer des règles du jeu sur ces questions à l'ensemble des opérateurs immobiliers à travers le Plan Local d'Urbanisme. À Grenoble par exemple, les acteurs privés sur l'opération de la caserne de Bonne doivent se conformer à l'objectif des 50 kWh. Vis-à-vis des bailleurs sociaux, une manière de négocier les choses est de leur donner le foncier en échange.

# Les rendez-vous 2006

## Atelier aménagement et mobilité

**Action vélo**: mardi 21 mars, 17h30  
Parcours collectif à vélo dans fontaine, relevé diagnostique d'améliorations possibles

**Réunion de synthèse**:  
mardi 4 avril de 18h à 20h

## Atelier environnement et nuisances

**Atelier compost**: mardi 18 avril, 18h  
Comment faire un compost à Fontaine?

**Réunion de synthèse**:  
mardi 16 mai de 18h à 20h

## Atelier culture

**Réunion de synthèse**:  
mercredi 14 juin de 18h à 20h

## Atelier économie

**Réunion de synthèse**:  
mardi 4 juillet de 18h à 20h

