



# Retours d'expérience dans l'habitat collectif

Mercredi 20 février 2013

- **Philippe Parnet - Directeur Gestion Patrimoine**
- **Patrick Vachez - Directeur du service politique énergétique Gestion patrimoine**
- **Laurent Roussel - Responsable R & D Maîtrise d'ouvrage**
- **Nicolas Lazareff - Chef de projet Maîtrise d'ouvrage**

- **Bailleur social lyonnais crée en 1920 par Laurent Bonnevey, 970 collaborateurs**
- **16 agences / 3 directions territoriales et le siège.**
  
- **Nous gérons 42 000 logements, soit 6 % des logements sociaux lyonnais**
  - **2010 à 2012 : Production logements résidences tous publics : 2 650 lgts**
  - **2010 à 2012 : Production accession sociale : 135 lgts**
  - **2010 à 2012 : Production résidences spécialisées : 600 lots**
  
- **Urbanisme : 20 opérations d'aménagement**
  
- **Présent sur 205 communes**

- Depuis 2004, la politique interne de l'entreprise consiste à promouvoir la QEB dans la production de logements neufs, ce qui a permis de s'inscrire totalement dans les orientations de l'Etat, de la Région et du Grand Lyon en matière de QEB et notamment les référentiels Habitat Durable incluant l'énergie solaire.
- 80% des opérations de logements neufs, soit 100% des projets situés sur le territoire du Grand Lyon, ciblent un Label BBC Effinergie (Bâtiment basse consommation) et 20% tendent vers un label THPE (très haute performance énergétique) depuis 2010.
- Dans un contexte budgétaire difficile et avec un modèle économique fragilisé par le recours croissant aux aides publiques et aux fonds propres de l'entreprise, le prix de revient d'un logement neuf a évolué 3 fois plus vite que l'augmentation des loyers.  
Malgré la croissance du prix du foncier et les impacts des évolutions réglementaires, l'Opac du Rhône a continué à améliorer la qualité de production pour proposer un habitat durable avec un loyer et des charges compatibles avec les ressources de nos clients locataires.

## Dates de mises en service : Installations Energie solaire

années de réalisation	résidences	logements
2000	1	104
2002	1	25
2009	9	215
2010	5	206
2011	15	377
2012	13	276
Total	44	1 203

## Description des systèmes installés

- **Essentiellement des systèmes collectifs.**
- **Echangeurs solaires séparés cf. évolution de l'offre constructeurs avec stations solaires.**
- **Stockage solaire centralisé.**
- **Echangeur secondaire : Rare sauf établissement avec risque de légionellose.**
- **Appoint le plus souvent en semi-instantané.**
- **Réchauffage de boucle systématiquement demandé (mais rarement proposé !).**

## Des bilans difficiles à réaliser :

- Les systèmes de comptage ne sont pas toujours lisibles ou exploitables.

## Des résultats fluctuants :

- De 20 à 90 kwh produits par m3 d'eau chaude.

## Retours d'expérience :

- Les livraisons sont encore récentes.

## Un contexte stimulant la demande :

- Valorisation du solaire par les RT 2005 et 2012 pour les calculs réglementaires, % minimal imposé par le référentiel Grand Lyon depuis 2011, (EnR dans le bilan énergétique global au minimum de 20 % en Très Performant et 40 % en Basse Consommation).
- Subventions liées au fond chaleur.
- Mais les abaissements de charge pour les locataires difficilement quantifiables.

## Des difficultés de conception :

- Accès trop souvent difficile parfois impossible.
- Production en été toujours mal valorisée par les BET.
- Production sur des très petits sites (ex: chauffe eau solaire sur logement individuel,  
l'impossible abaissement de charges pour le locataire).
- Procédures d'instrumentation et de suivi pas au point (XnA / TélésuiWeb).
- Solutions constructeurs non abouties (ex: Tisi pourtant favorisé par l'ADEME :  
aucune visibilité par l'exploitant sans ordinateur portable !  
Comptage sur le solaire trop complexe et pas assez pérenne : remises à zéro  
intempestives)



## Des difficultés de réalisation et de mise au point :

- La compétence des entreprises pas toujours au rdv (ex : équilibrage des panneaux, hydraulique).
- Mise au point de la régulation des comptages mal maîtrisée.
- Attention !! Le fabricant ou fournisseur assure le plus souvent une mise en service minimale  
mais ne vérifie pas les manquements dans la réalisation du chantier.

## Des difficultés d'exploitation et de gestion :

- Installations souvent mal exploitées avec de mauvaises habitudes qui se sont rapidement mises en place → de toute façon si le solaire ne fonctionne pas, nous ne le savons pas.
- Problèmes classiques : Appropriation du système, pression de glycol, purges, suivi, compteurs, etc.
- Solaire non prévu aux marchés classiques d'exploitation (ex à suivre à l'ODR : fixation d'un objectif de production solaire, blocage de l'intéressement, etc. → travail d'ingénierie)

## Indicateur de suivi :

- Pour l'ODR, seul le solaire indiquant le réel abaissement des consommations fossiles et donc de charges pour les locataires est intéressant.
- La multiplication des comptages/indicateurs coûte très cher (installation exploitation),
- Attente de simplification, rationalisation notamment sur les dossiers de subvention.

**La formation de la filière, maître d'ouvrage compris est indispensable et les gains réels sur la couverture devront être quantifiés**

- L'énergie solaire rentre entièrement dans ce cadre de qualité environnementale associée à la performance énergétique dans le but d'un développement durable, pérenne et d'une maîtrise du coût global.
- Les années à venir consistent à se placer vers une vision globale d'un « bilan carbone » consolidé d'une filière :
  - Production : De l'acheminement MP, conception/fabrication et gain énergétique des produits,
  - Transport des produits finis,
  - Mise en œuvre et maintenance cohérente des matériels.
- Soyons ensemble force de proposition pour augmenter et quantifier précisément la couverture de notre production ECS par le solaire,
- Travaillons aussi ensemble pour une offre nouvelle sur la prise en charge de l'éclairage de nos parties communes par une source d'énergie innovante.

Dans un souci constant de diminuer toujours un peu plus les charges de nos résidents au cœur de notre politique.