

Accélérer la rénovation énergétique des copropriétés: comment mobiliser les professionnels?

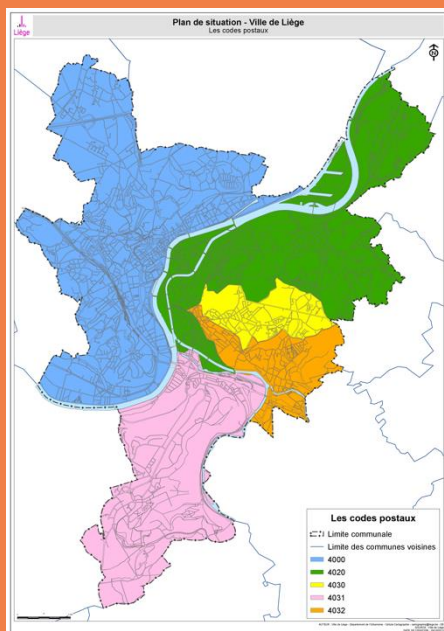
Assises Européennes de la Transition Energétique

Véronique Biquet – Ville de Liège
9 mars 2021



Ville de Liège

BELGIQUE





Ville de Liège

200.000 habitants

101.500 ménages

4.057 Immeubles à appartements

38.710 logements

30% des ménages

25% de la population



Que représentent les Copropriétés à Liège?

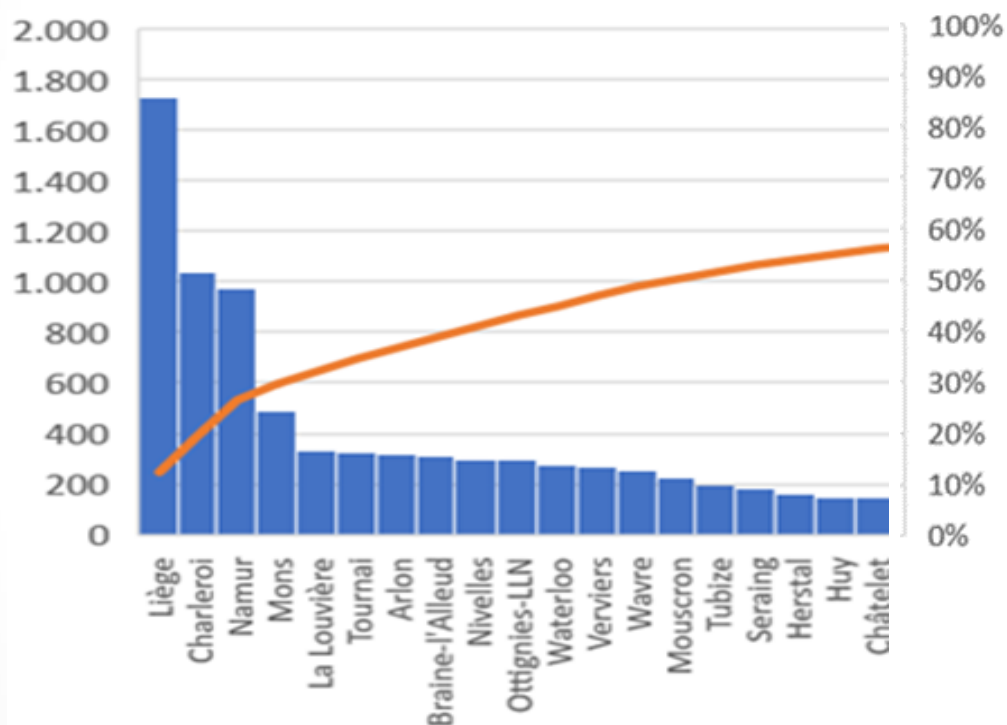


1.724 Associations de Copropriétaires identifiées

Base de données à compléter – +/- 23.600 logements

Etat et caractéristiques – consommations d'énergie ???

Liège comparée aux autres Villes de Wallonie



Source : Open Data BCE janvier 2019 – calculs Sandrine MEYER

Situation actuelle certificats énergétiques

A Liège (mai 2017):

32.000 Certificats PEB

Classes EFG = mauvais

48% / Appartements

81% / Maisons

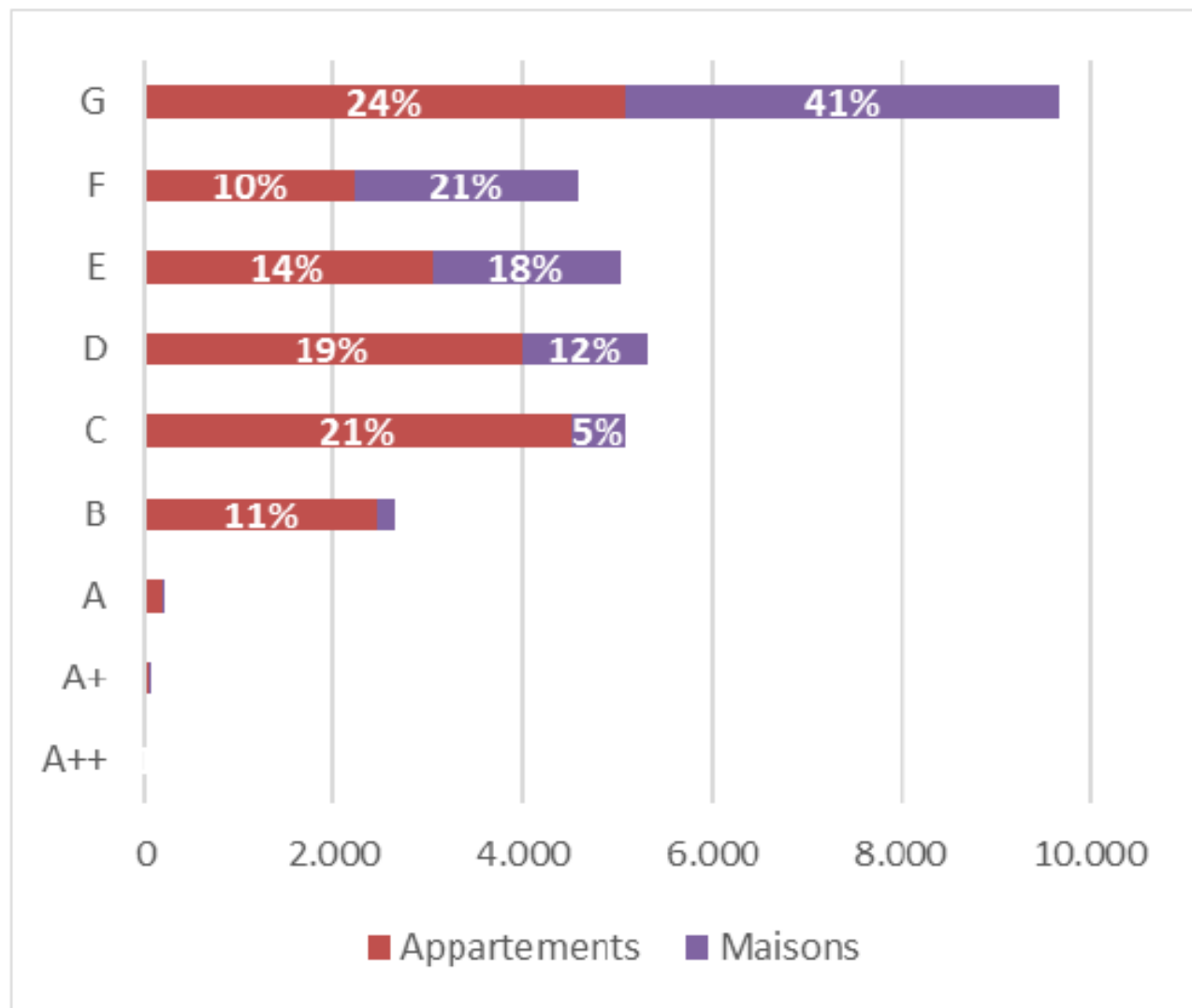
Classes BCD = moyens

51% / Appartements

19% / Maisons

Source: Etude Energ'Ethic –
ULB

Base de données DGO4
Certif. PEB 2017



Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments

La stratégie propose des objectifs clairs et à la hauteur du défi



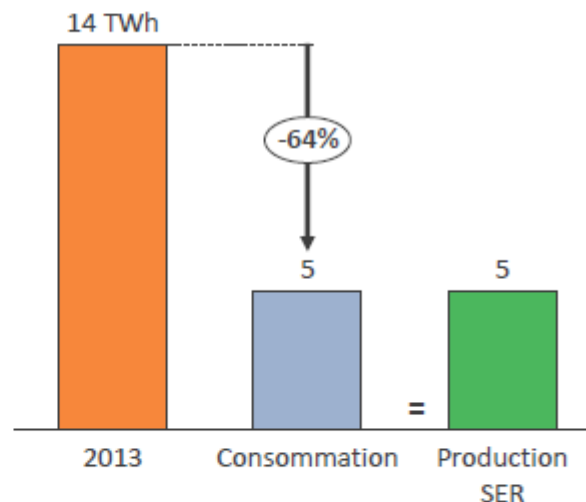
Logement:

- tendre vers le **label PEB A décarboné** en moyenne pour l'ensemble du parc de logements
- en **2050 pour le privé** et en **2040 pour le public**



Tertiaire:

- tendre en **2040** vers un parc de bâtiments tertiaires **efficace en énergie et neutre en carbone**¹



¹pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage

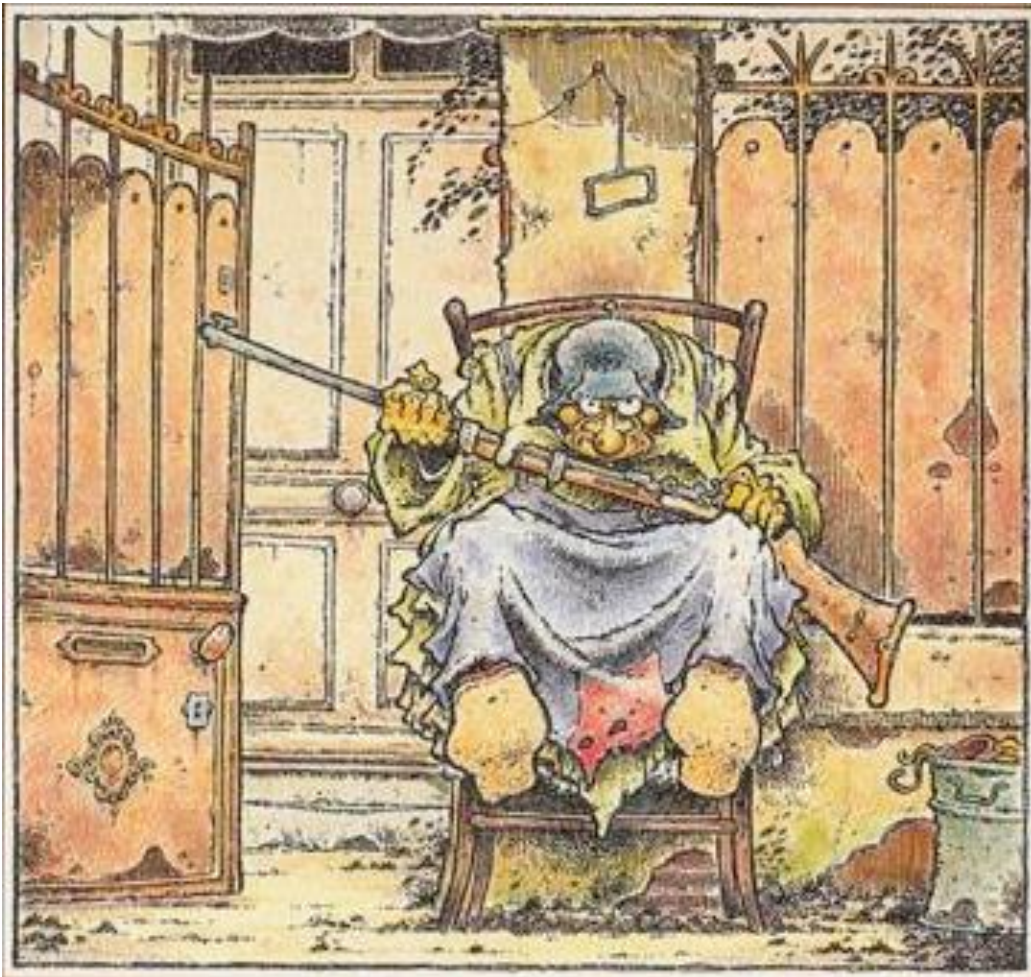
Comment mobiliser les professionnels?



Comment mobiliser les professionnels?



Image de la Copropriété en 3D:



- Décatie
- Désargentée
- Désagréable



Comment mobiliser les professionnels?



Un processus décisionnel incompréhensible

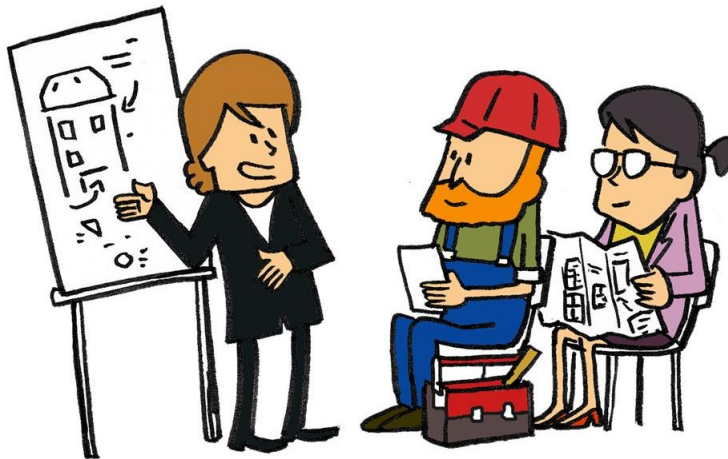


Comment mobiliser les professionnels?



Donner envie aux entreprises de répondre aux besoins des copropriétés:

Nécessité de changer d'image!



Une approche de rénovation pas-à-pas



Premiers pas

Entrée en matière

Passage à l'action

Case Studies

Objectif: Inspirer par l'exemple

INSTALLATION DE PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PHOTOVOLTAÏQUES



Localisation	LIÈGE
Type de travail	Intégration de systèmes d'énergie renouvelable
Type de bâtiment	Building R+9
Année construction	1995
Année rénovation	2018 et 2019
Surface plancher chauffé (m²)	≈ 15 m² par appartement
Capt global	≈ 68 500€ HTVA
Affectation de l'immuable	Mise : résidentiel - profession libérale
Maître de l'ouvrage	15 copropriétaires privés

Source : Gaehtgen & Selt

DESCRIPTION

Les bâtiments mitoyens sont de hauteur moins importante (R+3 et R+6). La façade à rue est orientée sud-est. L'immeuble dispose d'une toiture à deux versants.

La chaufferie et le local technique se situent dans les combles.

Le bâtiment est resté occupé durant toute la durée des travaux.

Les panneaux solaires thermiques ont été posés en juillet 2018 après le remplacement des chaudières (en septembre 2010 et juin 2011). Les panneaux photovoltaïques ont été posés en janvier 2019.



Local technique : 2 ballons de stockage de 500 litres
Source : L&L/SONIS

TRAVAUX EFFECTUÉS

Amélioration de l'enveloppe

Certains travaux d'isolation ont été effectués ponctuellement et à charge d'un propriétaire unique (isolation du plancher des combles, placement de triple vitrage).

Amélioration des systèmes

Les 2 chaudières collectives alimentées au gaz naturel et régulées à température constante ont été remplacées par 2 chaudières collectives à condensation.

Les boucles de circulation desservant les appartements ont été isolées.

Energies renouvelables

Panneaux solaires thermiques

Les copropriétaires ont décidé de faire placer 16 panneaux solaires thermiques (soit une surface de captage de 24 m²) et 4 ballons de stockage de 500 L, permettant de contribuer à la production de l'eau chaude sanitaire. L'appoint est fourni par les chaudières au gaz.

Les ballons de stockage sont situés dans la chaufferie située sous la toiture. Cette proximité permet de limiter la longueur des conduites et d'éviter un nombre important de pertes.



Maison de 6 étages à l'Épave d'Orléans - Liège
Source : F. Nilsen



Maison de 6 étages à l'Épave d'Orléans - Liège
Source : F. Nilsen

Cycle de vie de rénovation de copropriété résidentielle dans le cadre du projet européen Interreg NWE ACE-Retrofitting par EnergySurf - Liège

Une boucle de circulation dessert les différentes unités d'habitation.

Une régulation horaire a été mise en place afin de gérer et limiter la durée de production de l'eau chaude sanitaire.

Le graphique (ci-dessous) indique une diminution remarquable de la consommation de gaz, utilisé pour le chauffage et la production de l'eau chaude sanitaire.

La production de chaleur pour le chauffage provient uniquement des chaudières gaz à condensation, et n'est donc nullement impactée par l'installation solaire thermique mise en place. La production de chaleur pour l'eau chaude sanitaire, par contre, provient prioritairement des ballons de stockage alimentés par les panneaux solaires. Lorsque l'installation se révèle insuffisante, l'appoint est assuré par les chaudières gaz qui prennent le relais.

Le système solaire a donc permis d'économiser environ 40 % de gaz qui était dédié à la production de l'eau chaude sanitaire.

Panneaux photovoltaïques

Afin de réduire les coûts relatifs à la consommation électrique des communs, la copropriété a décidé d'investir dans le placement de panneaux photovoltaïques. Vu l'encombrement du pan de toiture à lue (orienté sud-est) par les panneaux solaires thermiques, le placement des panneaux photovoltaïques n'a pu se faire que sur le pan de toiture arrière du bâtiment, orienté nord-ouest et incliné à 30°. La proximité des combles y est tout aussi intéressante, ainsi que l'absence d'ombrage porté sur la toiture.

La surface disponible y a permis l'installation de 42 panneaux photovoltaïques, ce qui est une surface assez importante. L'orientation n'est pas optimale (nord-ouest) mais grâce à la surface des panneaux mis en place, et au fait que les panneaux photovoltaïques fonctionnent également grâce à l'irradiation diffuse, la production d'électricité est suffisante pour atteindre l'objectif fixé, qui était de couvrir l'ensemble des besoins électriques des communs. Plus que cela même, car un surplus d'électricité de ≈ 1250 kWh est produit par an.

Financement et aides

Panneaux solaires thermiques (2011)

- Primes Région wallonne ≈ 21 000 €
- Subside provincial ≈ 9 100 €
- Subside communal ≈ 250 €
- Installation subventionnée à ≈ 75 %

Panneaux photovoltaïques (2019)

- Primes Région wallonne ≈ 2 000 €
- Installation subventionnée à ≈ 10%

Relations humaines

Le syndicat d'immeuble est un copropriétaire qui assure la gestion bénévolement. Etant donné son expérience professionnelle, le syndicat a géré les demandes d'offres et la sélection des entreprises.

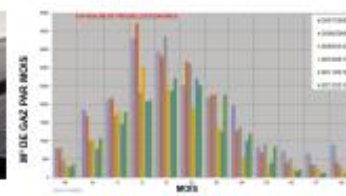
Solaire photovoltaïque



Chaufferie pour ballons 10 kW
Source : F. Nilsen



Maison de 6 étages à l'Épave d'Orléans - Liège
Source : F. Nilsen



Graphique de l'évolution de la consommation de gaz
Source : F. Nilsen

Publications

Objectif: Fournir aux acteurs les informations pour mener leur processus à bien

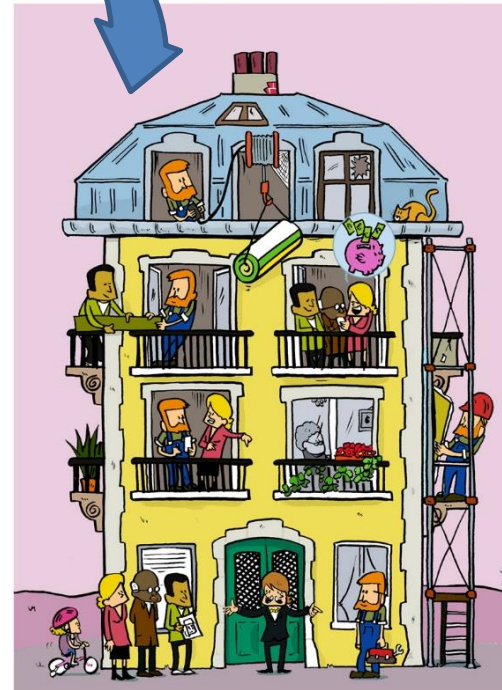
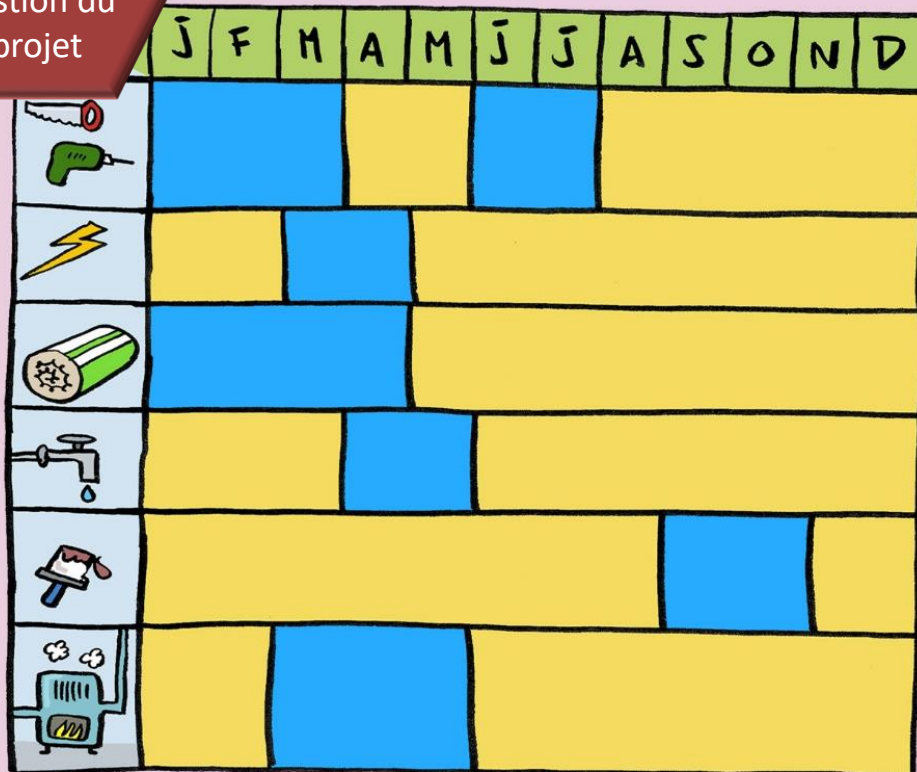


Passage à l'action

Nécessité d'intégrer l'ensemble des travaux dans une planification à court, moyen et long termes.

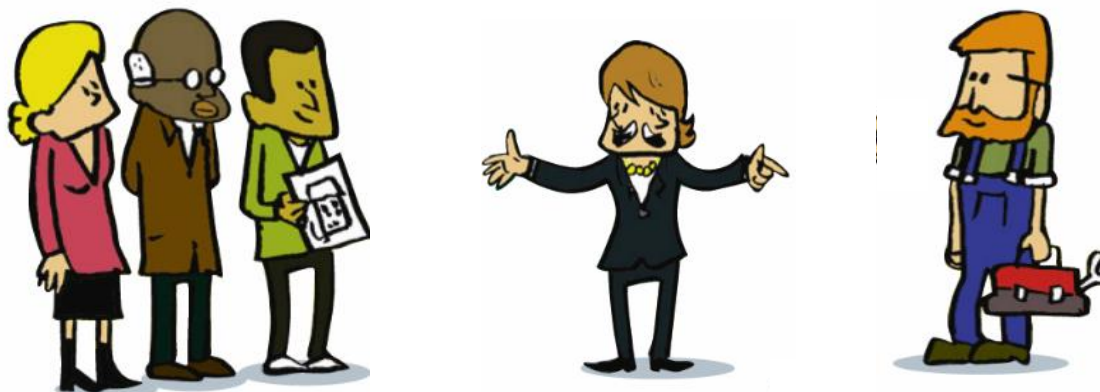
Développer
un plan de
gestion du
projet

La Feuille de Route « MasterPlan » 2050



Plateforme internet

Objectif: Mettre en relation les côtés de la Demande et de l'Offre



Une plateforme Internet interactive dédiée aux copropriétés

Elle vise à intégrer:

- Tous les outils d'aide aux projets
- Un répertoire des professionnels

RENO
COPRO



www.reno-copro-liege.be



Plateforme Internet Interactive

www.reno-copro.liege.be

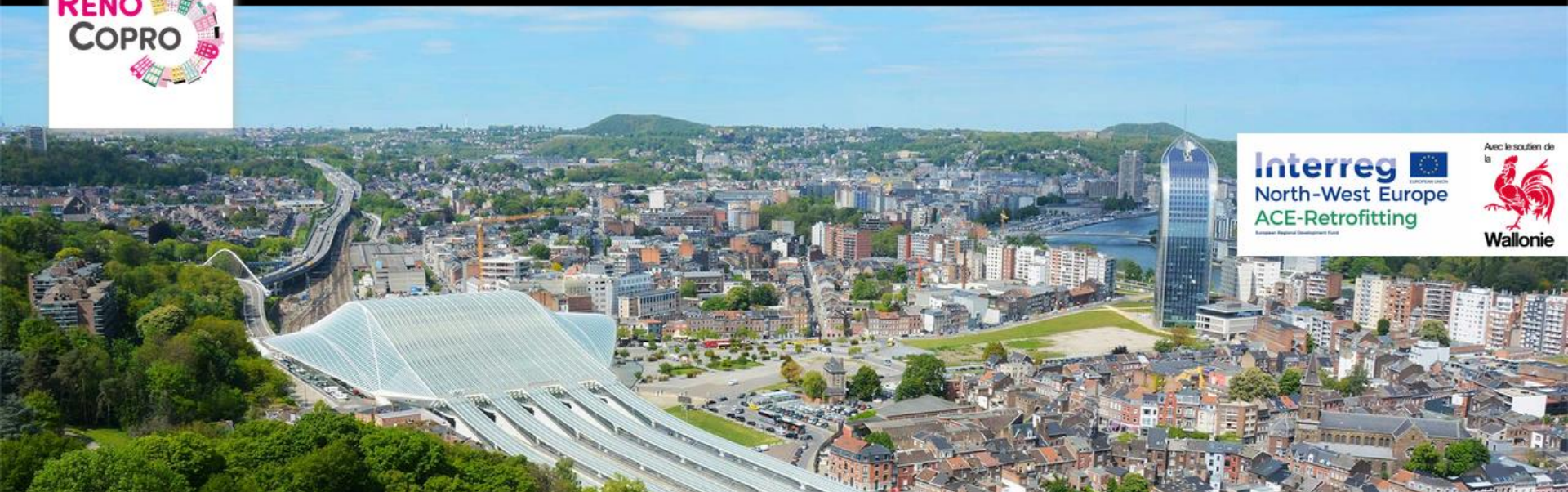


[Accueil](#) [A propos](#) [Outils](#) [Professionnels](#) [Témoignages](#) [Actualités](#) [Contact](#)



[Se connecter](#)

[S'inscrire](#)



[Accueil](#) > [A propos](#)

[A propos](#)

[Les copro à Liège](#)

Qu'est-ce que Reno-copro ?

Découvrez le nouveau service gratuit Reno-Copro dédié à la rénovation énergétique en copropriété à Liège. Cette

ÉVÉNEMENTS À VENIR

Conférence de clôture - ACE
retrofitting



22/11/2019 10:00

Les professionnels: qui sont-ils?

Les syndic

- Travailler en confiance avec les syndicats est essentiel.
- Le syndic est un acteur pivot, à la fois du côté de la demande et du côté de l'offre.
- FEDERIA (Fédération des professionnels francophones de l'immobilier de Belgique) a rejoint officiellement le projet ACE-Retrofitting.
- ACE-R a soutenu leur revendication d'obtenir une prime pour motiver leur implication aux côtés des copropriétés dans les projets de rénovation.



Les professionnels: qui sont-ils?

Les entreprises

- Association avec les clusters d'entreprises de la Région wallonne:
 - CAP Construction
 - Eco-Construction
- Chambre de la Construction Liège:
 - Constituée majoritairement de PME et TPE



Les professionnels: qui sont-ils?

Les architectes et les bureaux d'étude



- Ils ont été associés à la réalisation:
 - du guide méthodologique « Masterplan » (Feuille de route)
 - d'une phase de test sur quelques propriétés pilotes
 - d'une étude d'optimisation des techniques spéciales (chauffage et ER)
 - de fiches techniques d'exemples de rénovation (Case Studies)
 - de brochures d'information et de sensibilisation sur les différents aspects du processus de rénovation (financement, législation, répertoire des pros)

Enseignements? Freins et solutions

- Grand potentiel de rénovations à Liège mais importance de poursuivre le processus d'accompagnement:
 - Souligner la plus-value pour les entreprises
 - Fournir des informations concernant le fonctionnement des copropriétés et les processus de décisions
 - Fournir des outils: feuille de route, répertoire des pros et charte de qualité, RenoCopro
 - Structurer le secteur de façon à pouvoir fournir des services adaptés aux copropriétés
 - Rôle d'ambassadeur joué par les fédérations (CCW)
 - Mesures prises et à prendre par le gouvernement wallon dans le cadre de la SRLTW



Enseignements? Création d'un Groupe de Travail «Travaux en Copropriété »

Services du Bourgmestre
SSSP
Services Prévention Pompiers
Syndics

Importance d'intégrer les
travaux d'efficacité
énergétique dans un plan de
rénovation global



Rénovation énergétique: d'accord Mais sécurité d'abord!



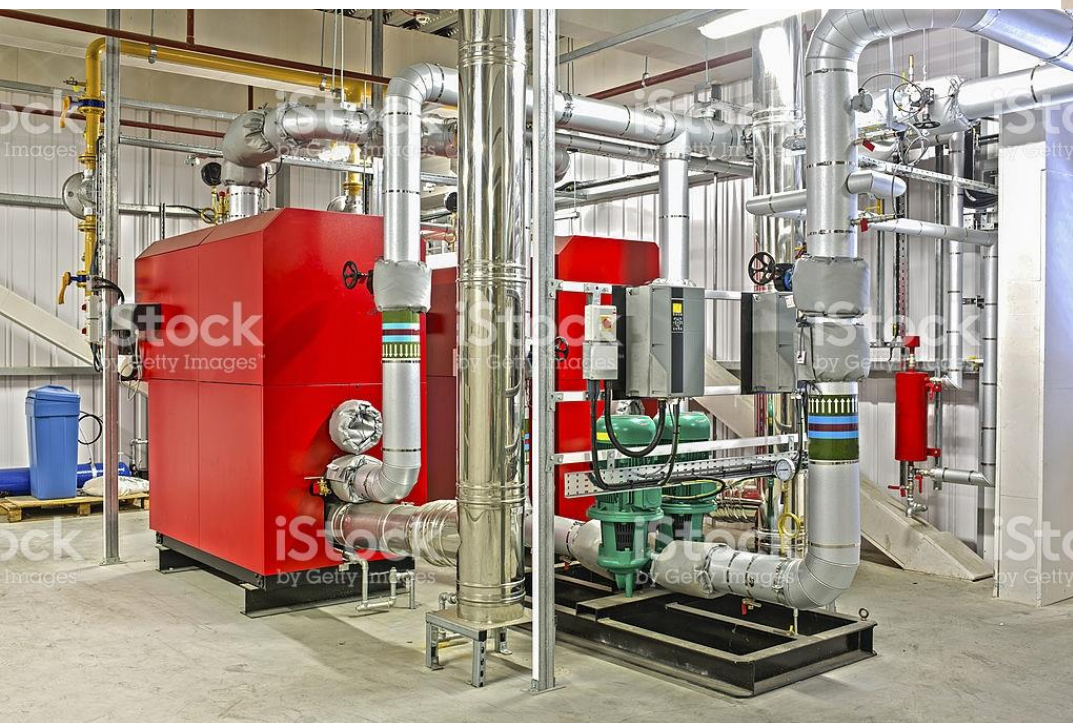
Traiter le vieillessement



Réduire les besoins énergétiques



Optimiser les systèmes HVAC



Intégrer des mesures ER, D.D. & d'adaptation C.C.



Réinterroger la copropriété

EDISON LITE
 Concepteur
 Marielle Gauthier Architecture
 Opérateurs
 L'Artisan, Nouvelles Fonctions Urbaines, Socfem
 Autres
 S2I, GDF, Groupe LafargeHolcim, Ubiwin,
 Urbagri, Infoparc, Vpss, Équipe Repérat, Jorle
 et Associés, Cofely Indeo, Cofely Services, RRP
 © 2019 Edison Lite

Le projet « Edison Lite » développe plusieurs innovations majeures en particulier dans ses modes constructifs avec une structure trimatériau béton-bois-métal mais aussi dans ses espaces partagés représentant plus de 30% des surfaces habitables avec notamment cave-atelier ou un toit-potager ou en proposant d'associer les futurs habitants à la conception, la production et la gestion de son « logement sur mesure ». Par ailleurs l'immeuble se veut « zéro charges » de copropriété grâce aux recettes de locations.

“ Le projet Edison Lite est né de la volonté forte d'imaginer des logements pour des Parisiens qui souhaitent partager une expérience de vie unique et expérimenter de nouvelles formes d'habitat, dans une architecture expressive et joyeuse. ”

Enseignements?

Grande réceptivité, tant de la part
des copropriétés que des syndicats,
pour qu'on corrige les
discriminations d'accès des ACPs aux
aides publiques au logement

Nouvelles opportunités

Aides Wallonnes au Logement

RénoPrêt: Prêts à 0% pour les ACP

« tous types de travaux, audits, études, ... »



500.000€ / 30 ans

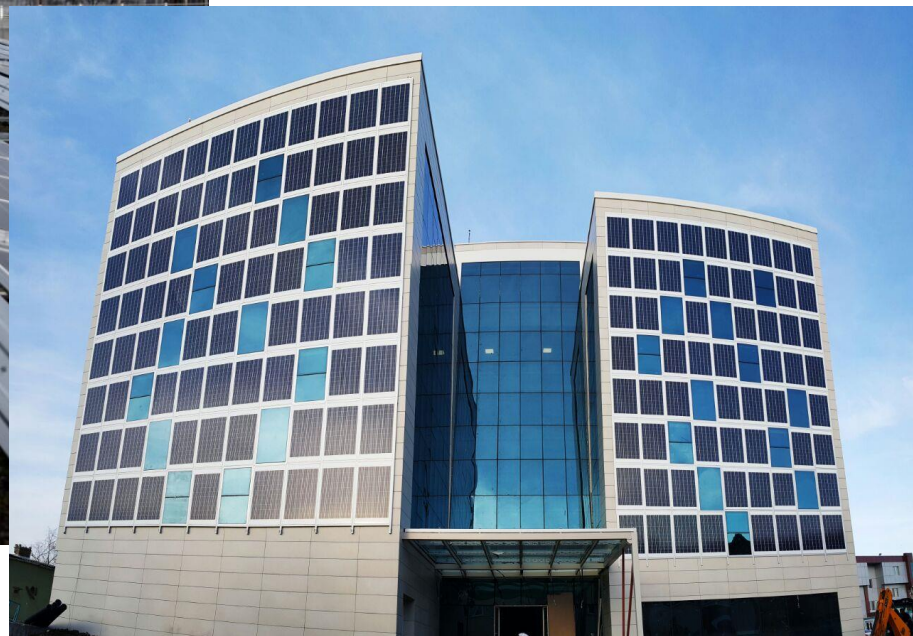


Perspectives intéressantes

Communautés Energétiques et Autoconsommation Collective d'Énergie Renouvelable



Réf. Directive UE RED II
CE 2018/2001



Enseignements?

Pouvoir fournir une **assistance technique** est un élément clé pour obtenir l'adhésion des copropriétaires aux projets de rénovation

Projet à introduire au Fonds ELENA de la BEI

ELENA – Mécanisme européen d’assistance technique pour les projets d’efficacité énergétique locaux

3 enveloppes disponibles:

- Efficacité énergétique
- Résidentiel durable
- Transport et mobilité en ville

Peuvent faire l’objet de subventions ELENA :

- études techniques, audits énergétiques
- business plans et conseils financiers
- conseils juridiques
- préparation de procédures d’appels d’offres
- regroupement de projets
- gestion de projets

→ Jusqu’à **plus de 30 millions d’euros** pour **des périodes comprises entre 3 et 4 ans**





Merci pour votre attention



veronique.biquet@liege.be