

Hauts-de-Feuilly, 8 ans après : bilan

Huit ans après, Henri-Louis et Amandine Gal, les propriétaires de la première maison passive MCP, le programme le plus innovant de la ZAC, font le bilan : les économies d'énergies sont là, mais cela demande de bien savoir utiliser les équipements.

Quand avez-vous acquis votre maison passive ?

« On a acheté notre maison en 2008 et on a emménagé en 2009. On est d'ailleurs les premiers à s'être installés pour ce programme. Les propriétaires des deux suivantes sont rentrés bien après. On est resté longtemps avec un terrain vague autour. On a eu beaucoup de visites, notamment des élèves d'école d'architecture. »

Pourquoi ce choix ?

« Ce qui nous a intéressés, c'est le concept écologique avec des matériaux sains, une isolation renforcée. Encore aujourd'hui, le niveau de performance énergétique est là. Le constructeur MCP est allé jusqu'au bout de la démarche. C'est pour cela que c'était cher. On a payé 480 000 € pour 120 m² et 700 m² de terrain. Mais le fait que cela soit à côté du tram et pas loin des commodités d'usage, a été crucial. L'emplacement est idéal. »

À combien estimez-vous le surcoût par rapport à une maison normale ?

« Il a été de 20 % voire 30 % mais on a bénéficié de crédits d'impôts sur l'isolation, sur les panneaux solaires, sur le photovoltaïque. On a eu un remboursement des intérêts d'emprunt sur sept ans grâce au label BBC. Mais cela ne compense néanmoins pas le surcoût. »

Huit ans, après quel est le bilan ?

« Le retour est bon. Tout fonctionne bien, tout en sachant que cela impose une contrepartie : celle de bien utiliser le matériel pour respecter la démarche écologique. Là, il y a eu des soucis. Il n'y a pas eu de formation pour se servir correctement des équi-

pements. Je ne me suis rendu compte que quatre ans après que l'on pouvait programmer les brise-soleil pour bien gérer la lumière extérieure. Maintenant, on sait la réguler, ce qui évite d'avoir une maison trop chaude l'été. »

Cette chaleur estivale, c'est ce qu'il y a de plus difficile à gérer ?

« Oui, en hiver, les équipements produisent de la chaleur et cela suffit. L'été, il faut se prémunir. La maison étant très bien isolée, il faut avoir une gestion de la ventilation la nuit pour bien refroidir les pièces. On pourrait mettre la pompe à chaleur en mode rafraîchissement, mais le but est de consommer le moins d'électricité. Il faut essayer d'acheter les équipements les moins énergivores. Enfin, il faut aussi savoir gérer les différences de température entre le rez-de-chaussée et le premier étage plus chaud de 2° C. En fait, il faudrait une notice. Je pense à en faire une, notamment pour les locataires. »

« On consomme 1 200 € par an en électricité dont 150 € de chauffage »

Henri-Louis et Amandine Gal, propriétaires d'une maison passive

En termes de consommation, combien vous coûte votre maison ?

« On est à 1 200 € de consommation électrique par an dont 150 € de chauffage. Cela fait une répartition atypique d'environ 10 % pour la VMC, 10 % pour le chauffage, 10 % pour la pompe de filtration de la piscine, 65 % pour les équipements électroménagers comme la télévision, le lave-linge, etc. et 5 % pour l'eau chaude. Comme elle est chauffée par le soleil, elle nécessite un apport d'électricité l'hiver. Il faut par exemple un lave-linge



■ Henri-Louis et Amandine Gal sont les propriétaires de la première maison passive

avec une entrée d'eau chaude afin d'éviter que la résistance de l'appareil ne fasse double emploi et chauffe l'eau froide. Enfin, on a les panneaux photovoltaïques : ils nous rapportent 700 € par mois en revente d'électricité. Ce qui veut dire que la maison nous revient à 500 € en consommation d'énergie. »

Est-ce le même rendu pour tous les propriétaires ?

« On se connaît entre voisins des Hauts-de-Feuilly car nos enfants sont dans les mêmes écoles. Il y a ici une petite communauté qui a une démarche écologique commune. On parle entre nous et on voit qu'il y a quand même des différences de rendus. C'est en fonction de l'utilisation de la maison. S'il n'y a pas de gestion, cela varie beaucoup. »

Christophe Gallet

ZOOM

■ C'est quoi une maison passive ?

Pour obtenir le label, il faut réunir cinq points. La villa doit avoir : une conception architecturale bioclimatique, une isolation thermique renforcée, une étanchéité à l'air contrôlée, un système de ventilation efficace et performant et des équipements très efficaces (chauffage, éclairages, électroménagers).

Les besoins de chauffage doivent être au maximum de 15 kWh/m³/an et la consommation de totale de 120 kWh/m³/an.

Les maisons passives aux Hauts-de-Feuilly

La Zone d'aménagement concertée (ZAC) des Hauts-de-Feuilly comprenant cinq programmes, dont le plus innovant, celui de MCP, a permis de tester tout un ensemble d'avancées en termes d'économies d'énergie. Pour ne citer que les plus importantes, beaucoup de maisons ont été dotées d'une production d'eau chaude par capteurs solaires. Certaines ont bénéficié de la ventilation double flux qui permet de réutiliser les calories de l'air. La mise en place de pompe à chaleur a été légion. Nombre de menuiseries ont été équipées de triple vitrage. Des murs ont été faits en briques alvéolaires. Des maisons ont été équipées de centrales solaires photovoltaïques, etc.

Le programme de maisons passives du constructeur MCP aux Hauts-de-Feuilly a été le premier en France réalisé par un promoteur privé. Il comprenait 31 maisons allant de la villa de 107 m², avec 397 m² de jardin, pour 390 000 €, à celle de 128 m² et 714 m² de jardin pour



■ Photo Christophe Gallet

488 000 € pour finir à celle de 152 m² et 593 m² de jardin au prix de 560 000 €. Difficiles à vendre, plusieurs ont été coupées en deux, l'espace le plus grand conservant le jardin.

Un positif pour les maisons passives



MCP construite aux Hauts-de-Feuilly. Photo C. G.

REPÈRES

■ Historique

Au début des années 1990, les premières réflexions du Grand Lyon sur le secteur Porte des Alpes sont entamées. En 1997, les études préalables et la concertation sont lancées. La zone d'aménagement concertée (ZAC) qui doit proposer 27 700 m² de surface hors d'œuvre nette (Shon) est créée en 1998. Des fouilles archéologiques ont lieu qui se terminent en 2003. Cinq constructeurs sont choisis. Le premier programme est livré en 2004. Le dernier, celui de MCP, en 2012.

■ Cinq constructeurs

Les cinq constructeurs choisis pour réaliser la ZAC des Hauts-de-Feuilly, ont dû réaliser 117 maisons et six petits collectifs de 81 logements. **La Sier** : treize maisons patio (plain-pied et mitoyenne de bord à bord avec les pièces s'ouvrant sur le jardin), 18 maisons de ville (mitoyenne de bord à bord avec façade ouverte sur la rue) et deux maisons de parc (habitat intermédiaire ou petit collectif), soit 32 logements. **La MCP** : 31 maisons de ville. **France terre** : 19 maisons patio et trois maisons de parc. **Les Nouveaux constructeurs** : 17 maisons patios et une maison de parc, soit treize logements. **Porte des Alpes habitat** : 19 maisons de ville en logements sociaux.

Un quartier "dans le haut du panier" qui vit plutôt bien

La Zone d'aménagement concertée (ZAC) des Hauts de Feuilley a été initiée à la fin des années 1990 par le Grand Lyon. L'idée était de construire ici un des premiers écoquartiers de France. Il aura fallu une quinzaine d'années entre le début des études en 1998 et la livraison des dernières maisons, celle du groupe MCP en 2012. Les premières maisons de la première tranche l'avaient été en 2005, soit aujourd'hui entre dix et quatre ans de recul sur l'ensemble des villas de la ZAC. Globalement, tous les témoignages concordent : le quartier vit plutôt bien et est considéré comme "le haut du panier" avec La Fouillouse, Manissieux et le Village. D'après les agents immobiliers du secteur, le prix de revente des maisons est situé dans la fourchette haute, sans déperdition de valeur. « Ces biens sont rares, on en a très peu en vente. Mais cela arrive. Et ils partent très vite. »

Ces propriétaires ont à l'époque choisi la ZAC en raison de la démarche écologique des concepteurs, le visage contemporain des villas et le positionnement laissant toute sa place au jardin, même si l'alignement en façade

peut apparaître spartiate.

Plusieurs années après, les expériences sur la vie dans ces maisons sont diverses. Mais il ressort que la rigueur de gestion des équipements fait la différence dans la performance énergétique des maisons. L'ultra-connexion d'aujourd'hui vient d'ailleurs en dépit des économies annoncées en 2008. Ce qui grève un poste censé compenser le surcoût à l'achat des maisons (entre 20 et 30 %).

Reste que les propriétaires sont satisfaits de leur acquisition, vue comme un bon placement en cas de revente. L'avenir dira comment vieillissent ces maisons. Pour l'instant, elles apparaissent toutes en très bon état, avec peu de panne d'appareils. De l'extérieur, les couleurs ont commencé à s'assombrir pour se patiner. Le seul vrai problème d'ordre externe, c'est finalement les problèmes de circulation rue du Chavortay. C'est l'axe de transhumance est-ouest du trafic routier du secteur. Les habitants s'en plaignent et l'ont fait remonter à la mairie, via le conseil de quartier. La police municipale a été appelée à se montrer très vigilante sur cette route.

« Les performances sont étonnantes »

Thierry Roche, architecte concepteur des maisons passives MCP

« Il y a dix ans, quand les maisons passives ont été conçues, la question du suivi n'avait pas été prioritaire. On pensait que les acheteurs seraient sensibilisés pour avoir une facilité d'optimisation. Il s'avère qu'ils ont besoin d'un apprentissage basique et technique. On a beaucoup appris avec ce programme. On met désormais en avant une qualité de suivi. »

Concernant les économies d'énergie, l'architecte est satisfait du résultat : « Les performances sont étonnantes. On retient en bilan une vraie qualité de vie, tout en ayant à l'esprit qu'il faut un minimum de règles à connaître. Cela demande de la rigueur, comme bien changer les filtres de la VMC double flux. » Thierry Roche ne pense pas qu'une automatisation de tous les appareils de régulation pourrait pallier le besoin de gestion. « C'est contre-productif car cela met une barrière entre le propriétaire et l'environne-



■ Photo Philippe JUSTE

ment. Il vaut mieux apprendre à gérer les températures jour/nuit en se servant des courants d'air et en utilisant manuellement les lames brise-soleil ».

Pour conclure, Thierry Roche n'hésite pas à le dire : « On ne peut pas faire mieux sur le bâti. C'est sur les équipements électriques que l'on peut travailler et sur les systèmes de ventilation qui pourraient être moins énergivores. »



■ Une maison passive en construction. Photo Christophe GALLET