



## Notice explicative du projet N°7.16

### **Réhabilitation d'un bâtiment communal en vue de la création d'un logement locatif énergétiquement performant par la Commune de Guernanville**

Fiche-dispositif N°7 : amélioration de la qualité des services à la population dans une démarche de développement durable

**Comité de Programmation du 17 septembre 2012**

## **I. DESCRIPTIF DU PROJET**

### **1. Présentation du projet**

#### ➤ **Contexte :**

La Commune de Guernanville possède une bâtisse des années 1700 dans son patrimoine immobilier. Il s'agit de l'ancien presbytère. Celui-ci se situe juste à côté de l'église et en face de la mairie. La bâtisse dispose d'un terrain de 605 m<sup>2</sup> et d'une surface habitable de 104 m<sup>2</sup>. La façade est en colombage et en brique.

Depuis les années 50, cette bâtisse n'a pratiquement jamais fait l'objet de travaux de modernisation ni de travaux d'amélioration du confort.

Profitant d'un changement de locataires, les élus de Guernanville décident de lancer des travaux de réhabilitation et des travaux d'économies d'énergie.

Leur souhait, à travers ce projet, est d'accueillir une famille modeste, et ce dans de bonnes conditions thermiques afin de ne pas l'exposer à la précarité énergétique.

#### ➤ **Objectifs du projet :**

- Réhabiliter un logement communal afin de maintenir une offre locative sur la Commune
- Proposer un logement qui soit énergétiquement performant

#### ➤ **Public ciblé (statut, nombre) :**

Un ménage de 3 à 4 personnes remplissant les conditions de ressource permettant d'accéder au logement locatif social.

## ➤ Contenu :

### Les travaux de réhabilitation portent sur deux aspects :

#### ✓ Les travaux d'économie d'énergie :

##### - l'isolation des murs, des plafonds et des combles

La laine de bois est employée pour isoler l'ensemble de ces éléments. L'escalier menant à l'étage sera isolé par l'extérieur avec des panneaux également en fibres naturelles de bois.

Ce matériau a volontairement été choisi pour ses qualités environnementales : la fibre est issue à 100% du recyclage de découpes de bois de scieries, son cycle de vie est plus long car il est peu sensible au tassement, l'isolant n'est pas polluant en fin de vie. Enfin, la laine de bois possède une inertie importante ce qui la rend très efficace pour l'isolation d'hiver comme d'été.

*Les coefficients de résistance thermique sont en tous points conformes aux types de travaux considérés comme innovants dans le cadre de cette fiche-dispositif LEADER<sup>1</sup>.*

##### - le remplacement des menuiseries extérieures

Les travaux consistent à remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries en bois PEFC<sup>2</sup> à haute performance d'isolation et d'étanchéité (double vitrage et rupture de pont thermique).

*Le coefficient de transmission thermique surfacique de ces dernières,  $U_w$ , est inférieur ou égal à  $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}^3$ .*

#### ✓ La mise en place d'un équipement d'énergie renouvelable :

Les travaux comprennent la réhabilitation d'un ancien conduit de cheminée afin de permettre un chauffage d'appoint au bois. Celle-ci sera utilisée en complément d'un chauffage électrique et permettra de maîtriser la facture énergétique durant les périodes les plus froides.

## ➤ Calendrier de réalisation (déclinaison des étapes) :

- début 2011 : lancement des réflexions et premiers chiffrages des travaux
- Mai 2011 : mandatement d'un maître d'œuvre
- Mars 2012 : sélection des entreprises
- Fin Avril 2012 : dépôt des demandes de subvention puis commencement des travaux
- Octobre 2012 : fin des travaux

## 2. Localisation de l'opération

### ➤ Lieu de réalisation de l'opération :

Rue du Lesme, commune de Guernanville

### ➤ Zone géographique d'où proviennent les bénéficiaires :

Communes à proximité de Guernanville

<sup>1</sup> Dans le cadre du programme LEADER, sont considérés comme innovant les coefficients de résistance thermique suivants :  
 $R \geq 2,4 \text{ m}^2\text{K/W}$  pour l'isolation des murs  
 $R \geq 5 \text{ m}^2\text{K/W}$  pour les combles et rampants (Cf. fiche d'aide à la décision).

<sup>2</sup> PEFC : Bois issu de forêts gérées durablement

<sup>3</sup> Rappel :  $U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$  a été considéré comme un type de travaux innovant pour les menuiseries extérieures.

## II. EVALUATION DU PROJET

### ➤ **Indicateur(s) de réalisation (moyens mis en œuvre à travers l'action) :**

1. Nombre de cibles présentées dans le cadre de LEADER favorisant les énergies renouvelables : 1/2 (chauffage uniquement – manque la production d'eau chaude)
2. Nombre de cibles présentées dans le cadre de LEADER favorisant les économies d'énergie pour la réhabilitation : 4/5 (isolation des murs, des plafonds, combles, menuiseries – manque la ventilation)
3. Emploi de matériaux performants et non nuisibles pour l'environnement et pour les personnes les manipulant

### ➤ **Indicateur(s) de résultats (effets attendus) :**

1. Consommation du bâtiment en énergie primaire<sup>4</sup> : niveau THPE réhabilitation, soit une diminution d'au moins 20% par rapport à la consommation énergétique de l'état initial

### ➤ **Critères de notation**

#### **Partenariat/Concertation :**

Habitat & Développement a été consulté pour définir l'esquisse du projet. Il s'agit d'un organisme associé au Conseil général de l'Eure et chargé notamment d'accompagner les collectivités dans leurs projets d'habitat et d'urbanisme. Il a également accompagné les élus sur les possibilités de financements mobilisables pour une opération de réhabilitation en vue de créer des logements locatifs sociaux.

Les élus ont partagé l'expérience des communes voisines ayant déjà mené des projets similaires avant de s'entourer d'un maître d'œuvre pour la suite de l'opération.

#### **Caractère pilote/Innovation :**

Le fait de réhabiliter un bâtiment existant pour en faire des logements locatifs sociaux est une opération d'habitat innovante à l'échelle d'une commune rurale de moins de 100 habitants.

#### **Diagnostic ascendant :**

- *Qui a réalisé le diagnostic/constat ?* Les élus, Habitat & Développement ainsi que le maître d'œuvre ont participé à la détermination du programme d'aménagement.

- *Comment ?*

Les travaux ont été priorisés sur les économies d'énergie (sobriété du bâtiment) et l'emploi des énergies renouvelables (réduction de la facture énergétique grâce au bois et diminution des gaz à effet de serre).

- *A quelle échelle ?* A l'échelle du bâtiment

- *Un document a-t-il été réalisé ?*

Oui, une esquisse des travaux a été réalisée par le maître d'œuvre.

#### **Social :**

L'opération permettra à un ménage à faible revenu d'accéder à un logement locatif.

Les travaux d'isolation et le changement de mode de chauffage permettront aux futurs locataires de se prémunir contre la précarité énergétique.

#### **Ecologie/Environnement :**

L'amélioration de la performance énergétique du bâtiment permet une réduction de la consommation en énergie et une contribution à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

La rénovation de bâtiments anciens permet de limiter l'empreinte écologique du secteur du bâtiment par rapport à la démolition-reconstruction ou à la construction neuve ex nihilo.

---

<sup>4</sup> Energie primaire : énergie nécessaire pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, les auxiliaires, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux.

**Economie :**

Une telle commande favorise l'artisanat local et incite les entreprises à utiliser des matériaux écologiques.

Ce projet permet la réalisation d'économies d'énergie à travers l'amélioration de l'efficacité de l'isolation (passage d'un logement énergivore à un logement de classe énergétique D<sup>5</sup>) et la possibilité de se chauffer au bois, combustible le moins cher du marché.

**III. PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT DU PROJET**

<b>Nature des dépenses</b>	<b>Montant HT en €</b>
Installation d'une cheminée (arrivée air et tubage)	825,00
Isolation de l'escalier par l'extérieur (fibres de bois)	1 100,00
Menuiseries extérieures bois et intérieure vers remise non isolée	8 297,10
Isolation murs, plafonds et rampants	15 422,50
<b>Coût prévisionnel du projet</b>	<b>25 644,60</b>

<b>Financement d'origine publique</b>	<b>Montant en €</b>
<i>Financeurs publics sollicités</i>	<i>6 559,22</i>
Etat	
Conseil Régional	937,03
Conseil Général	5 622,19
Autres (commune, PNR, EPCI...)	
<i>Autofinancement : maître d'ouvrage public</i>	<i>5 128,92</i>
Autofinancement	5 128,92
Emprunt	
<b>Sous-total contrepartie nationale</b>	<b>11 688,14</b>
<b>Financements européens (FEADER) sollicités dans le cadre de LEADER</b>	<b>13 956,46</b>
<b>Sous-total financements publics</b>	<b>25 644,60</b>

<b>Financement d'origine privée</b>	<b>Montant en €</b>
Autofinancement : maître d'ouvrage privé	
Autofinancement public non co-finançable	
Autres financeurs privés	
<b>Sous-total financeurs privés</b>	<b>0,00</b>

<b>Recettes prévisionnelles générées par le projet</b>	<b>Montant en €</b>
<b>Sous-total recettes prévisionnelles</b>	<b>0,00</b>

<b>TOTAL = coût général du projet</b>	<b>25 644,60</b>
---------------------------------------	------------------

<sup>5</sup> Classe énergétique D : consommation annuelle d'énergie primaire comprise en 151 et 230 kW/m<sup>2</sup>.