



Notice explicative du projet N°7.19

Réhabilitation d'une ancienne école en vue de la création de deux logements sociaux énergétiquement performants par la Commune les Baux de Breteuil

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

Comité de Programmation du 4 novembre 2013

I. DESCRIPTIF DU PROJET

1. Présentation du projet

➤ **Contexte :**

Depuis 2010, la Commune des Baux de Breteuil mène des opérations de réhabilitation de ses bâtiments communaux. L'ancien logement de l'instituteur situé dans le bourg a ainsi fait l'objet de travaux afin d'accueillir des logements.

Cette fois, le projet concerne la réhabilitation de l'ancienne école du hameau Sainte-Suzanne, située au Sud de la Commune des Baux-de-Breteuil. Ce bâtiment, des années 1870 sera réhabilité en deux logements sociaux dans le but de développer le parc locatif de la Commune. Le premier logement sera un type T2, situé en rendez-de-chaussé et offrant une surface habitable de 38m², tandis que le second sera un logement de type T4, sur 3 niveaux et 77m² habitables.

Chaque logement disposera de son propre jardin, d'un accès privé et de deux places de parking végétalisées.

Des efforts particuliers seront mis en œuvre pour améliorer la performance énergétique du bâtiment et atteindre le niveau Haute Performance Energétique rénovation (HPE), à savoir une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale à 150kW/m²/an.

Une étude thermique a donc été effectuée pour préciser les travaux à entreprendre afin d'atteindre la classe énergétique C requise à partir de la classe G de l'état initial.

➤ **Objectifs du projet :**

- Réhabilitation de l'ancien logement de l'instituteur et l'ancienne salle de classe laissés vacants depuis quatre ans.
- Développer le parc locatif communal
- Proposer des logements qui soient énergétiquement performants

➤ **Public ciblé (statut, nombre) :**

Les futurs locataires :

- 1 ménage de 2 personnes dans le T2
- 1 ménage de 4 personnes dans le T4

➤ Contenu :

Parmi le programme de travaux à effectuer pour réhabiliter le bâtiment, les dépenses faisant l'objet de la présente demande de subvention portent sur l'amélioration de l'isolation et des menuiseries.

– le remplacement des menuiseries extérieures

Les travaux consistent à remplacer les menuiseries existantes simple vitrage par des menuiseries en bois à haute performance d'isolation et d'étanchéité (double vitrage et rupture de pont thermique). Des volets bois seront ajoutés afin d'optimiser le confort d'hiver et d'été.

Le coefficient de transmission thermique surfacique des fenêtres, U_w , est égal à $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Ce coefficient est très performant puisque $U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ a été considéré comme innovant dans le cadre de cette fiche-dispositif LEADER (Cf. fiche d'aide à la décision).

– l'isolation des murs, de la toiture et des combles

La laine de chanvre est employée pour isoler tous ces éléments. Ce matériau a volontairement été choisi pour ses qualités environnementales.

Le coefficient de résistance thermique de la laine de chanvre, R , est égal à $4,50 \text{ m}^2\text{K/W}$ pour l'isolation des murs et à $6,84 \text{ m}^2\text{K/W}$ pour l'isolation de la toiture et des combles.

Ces coefficients sont très performants puisque $R \geq 2,8 \text{ m}^2\text{K/W}$ et $R \geq 5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ont été considérés comme innovant respectivement pour les murs et pour les combles dans le cadre de cette fiche-dispositif LEADER (Cf. fiche d'aide à la décision).

– L'aménagement de parkings végétalisés

Chaque logement bénéficiera de deux places de parking. Afin de limiter l'imperméabilisation de la parcelle, ces places sont prévues en dalles evergreen.

➤ Calendrier de réalisation (déclinaison des étapes) :

- Octobre 2012 : définition du projet
- Février 2013 : sélection des entreprises
- Fin Mars – début Avril 2013 : début des travaux
- Novembre 2013 : fin des travaux

2. Localisation de l'opération

➤ Lieu de réalisation de l'opération :

Les Baux-de-Breteuil, hameau Sainte-Suzanne

➤ Zone géographique d'où proviennent les bénéficiaires :

Les Baux-de-Breteuil et les Communes alentours

II. EVALUATION DU PROJET

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

1. Nombre de cibles pour les économies d'énergie : 4/5 (isolation des murs, de la toiture et des combles, des planchers, des menuiseries – manque ventilation double flux)
2. Part des matériaux écologiques dans les coûts liés au poste « isolation » : 93%

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

- Consommation du bâtiment en énergie primaire¹ : 130kW/m²/an, soit une diminution de près de 80% par rapport à la consommation énergétique de l'état initial (630 kW/m²/an)

➤ **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. Puis la municipalité s'est entourée d'un architecte et d'un assistant à maîtrise d'ouvrage 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 1 000 habitants, et ce, d'autant plus que cette opération représente la moitié du parc locatif de la Commune.

L'innovation est d'autant plus importante que la rénovation est réalisée de façon écologique.

Diagnostic ascendant :

- *Qui a réalisé le diagnostic/constat ?*

Les élus, Habitat & Développement, le bureau d'études thermique ainsi que l'architecte ont participé à la détermination du programme d'aménagement.

- *Comment ?*

La problématique de la performance énergétique a été étudiée en détail.

- *A quelle échelle ? A l'échelle des bâtiments concernés.*

- *Un document a-t-il été réalisé ?*

Oui, une esquisse des travaux à réaliser a été faite par Habitat & Développement puis l'architecte a précisé le projet. Les conditions pour mettre en place des logements locatifs communaux ont été précisées.

Social :

L'opération comporte un double caractère social. D'une part, elle contribue à développer le parc de logements locatifs et permet ainsi l'accession à ce type de logement. D'autre part, les logements créés seront en locatif social.

Les travaux d'isolation 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.

Favoriser la rénovation de bâtiments anciens permet de limiter la consommation d'espace par des opérations d'urbanisme de type lotissement.

Economie :

Une telle commande favorise l'artisanat local : toutes les entreprises retenues pour les travaux sont implantées à moins de 40km des Baux-de-Breteuil.

Elle stimule également le marché des matériaux écologiques et incite les artisans du bâtiment à intégrer la notion d'efficacité énergétique dans leurs procédés.

¹ Energie primaire : énergie nécessaire pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, les auxiliaires, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux.

III. PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT DU PROJET

Nature des dépenses	Montant HT en €
Menuiseries extérieures	31 644,11
Volets et isolation intérieure murs	27 326,40
Parking végétalisé	3 918,20
Honoraires maître d'œuvre	3 782,32
Sous-total : base de proratisation des cofinanceurs	66 671,03
Etude thermique	2 600,00
Coût prévisionnel du projet	69 271,03

Financement d'origine publique	Montant en €
<i>Financeurs publics sollicités</i>	<i>23 480,04</i>
Etat	
Conseil Régional	5 870,01
Conseil Général	17 610,03
Autres (commune, PNR, EPCI...)	
<i>Autofinancement : maître d'ouvrage public</i>	<i>7 691,94</i>
Autofinancement	7 691,94
Emprunt	
Sous-total contrepartie nationale	31 171,98
Financements européens (FEADER) sollicités dans le cadre de LEADER	38 099,05
Sous-total financements publics	69 271,03

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

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

TOTAL = coût général du projet	69 271,03
---------------------------------------	------------------

Remarque : Le coût total de l'opération de la réhabilitation d'une ancienne école en vue de la création de deux logements sociaux s'élève à près de 227 396,15 € HT. Les participations des cofinanceurs ont été proratisées sur cette base.

La participation en FEADER (55% de l'assiette éligible LEADER) représente 16,85% du coût global de l'opération.

De même, l'autofinancement qui n'est que de 11,13% sur l'assiette éligible LEADER s'élève à 47,97% du coût global de l'opération.