



Notice explicative du projet N°7.20

Réhabilitation de logements locatifs sociaux économes en énergie à Sainte-Marguerite-de-l'Autel

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

Comité de Programmation du 6 janvier 2014

I. DESCRIPTIF DU PROJET

1. Présentation du projet

➤ **Contexte :**

La Commune de Sainte-Marguerite-de-l'Autel a racheté une maison d'habitation particulière occupée jusqu'en 2007 mais laissée à l'abandon depuis 6 ans afin de la réhabiliter en logements locatifs sociaux.

Deux principales raisons motivent leur projet. D'une part, les élus souhaitent valoriser ce bâtiment qui occupe une position centrale dans le bourg. Il est, en effet, situé à côté de l'ancienne école et tout près de la mairie. D'autre part, les élus veulent développer le parc de logements locatifs sur la commune pour assurer un minimum de renouvellement de la population et ainsi pérenniser les services de proximité (école, commerces).

Le projet consiste à transformer cette belle bâtisse en 2 appartements composés de 3 chambres chacun, donc pouvant accueillir des familles entre 4 et 6 personnes.

Par ailleurs, les élus de Sainte-Marguerite-de-l'Autel souhaitent inscrire leur projet dans leur démarche de développement durable en faisant le choix de réhabiliter ce bâtiment de la façon suivante :

- le rendre le plus écologique possible dans les matériaux employés
- le rendre le plus performant possible en matière d'économies d'énergie

➤ **Objectifs du projet :**

- Développer le parc locatif communal
- Revitaliser le centre-bourg qui était dépourvu de logements locatifs
- Valoriser un bâtiment laissé vacant depuis 6 années
- Proposer des logements qui soient énergétiquement performants et lutter contre la précarité énergétique
- Inscrire le projet dans leur démarche de développement durable en utilisant des matériaux écologiquement performants

➤ **Public ciblé (statut, nombre) :**

2 ménages entre 4 et 6 personnes (2 F4 composés de 3 chambres chacun) remplissant les conditions de ressource nécessaires pour accéder au logement locatif social.

➤ **Contenu :**

Les travaux faisant l'objet de la présente demande de subvention portent sur l'amélioration de l'isolation avec emploi de matériaux innovants et respectueux de l'environnement ainsi que sur le chauffage avec l'installation d'une pompe à chaleur.

Les travaux d'isolation portent sur les points suivants :

- L'isolation des murs, des plafonds et des planchers

La fibre de bois est employée pour isoler l'ensemble de ces éléments. Ce matériau a volontairement été choisi pour ses qualités environnementales et pour sa disponibilité et son accessibilité.

- Le remplacement des menuiseries extérieures

Les travaux consistent à remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries en aluminium à haute performance d'isolation et d'étanchéité (double vitrage et rupture de pont thermique). L'aluminium est un matériau considéré comme innovant énergétiquement au regard du programme LEADER.

- L'installation d'un système de chauffage performant

Le projet consiste à remplacer la chaudière actuelle (fioul) par un dispositif écologique de type pompe à chaleur (air/eau).

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

- Définition du projet : 2012
- Sélection des entreprises : mai 2013
- Début des travaux : septembre 2013
- Fin des travaux : printemps 2014

2. Localisation de l'opération

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

4 rue de l'église, commune de Sainte-Marguerite-de-l'Autel

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

Personnes travaillant à proximité et souhaitant résider à Sainte-Marguerite-de-l'Autel.

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 : 3 (isolation des murs, des plafonds et planchers, menuiseries extérieures)
2. Nombre de cibles utilisant des équipements d'énergies renouvelables : 1 (système de chauffage, pompe à chaleur air/eau)
3. Emploi de matériaux performants et non nuisibles pour l'environnement et pour les personnes les manipulant

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

1. Consommation du bâtiment en énergie primaire* : Il est attendu une diminution d'au moins 50% par rapport à la consommation énergétique initiale (500kWh EP/m²/an)

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

➤ 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 pour la suite de l'opération.

Caractère pilote/Innovation :

Le fait de réhabiliter un bâtiment existant pour en faire des logements locatifs sociaux énergétiquement performants est une opération d'habitat innovante à l'échelle d'une commune rurale de moins de 1 000 habitants. Cette opération d'urbanisme est une réelle valeur ajoutée pour la commune car elle permet un minimum de renouvellement de la population.

Diagnostic ascendant :

- *Qui a réalisé le diagnostic/constat ?*

Les élus avec l'aide d'Habitat & Développement ont participé à la détermination du programme d'aménagement.

- *Comment ?*

Un architecte a ensuite réalisé le diagnostic et les plans en s'appuyant sur des artisans locaux.

- *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 réalisée 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 en revitalisant le bourg et permet ainsi l'accession à ce type de logement. D'autre part, les logements créés seront en locatif social.

Les travaux d'isolation et 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.

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

Economie :

Un tel projet permet de solliciter et d'impliquer les artisans locaux.

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

Ce projet permet la réalisation d'économies d'énergie à travers l'amélioration de l'efficacité de l'isolation.

III. PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT DU PROJET

Nature des dépenses	Montant HT en €
Isolation	36 446,21 €
-planchers	9 987,75 €
-murs, plafonds	26 458,46 €
Menuiseries extérieures	35 385 €
Chauffage (pompe à chaleur air/eau)	23 491 €
Coût prévisionnel du projet	95 322,21 €

Financement d'origine publique	Montant en €
<i>Financeurs publics sollicités</i>	
Etat	0 €
Conseil Régional	19 519,08 €
Conseil Général	29 278,62 €
Autres (commune, PNR, EPCI...)	0 €
<i>Autofinancement : maître d'ouvrage public (20%)</i>	
Sous-total contrepartie nationale	48 797,70 €
<i>Financements européens (FEADER) sollicités dans le cadre de Leader 55</i>	
% de financements publics	46 524,51 €
Sous-total financements publics	95 322,21 €

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

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

TOTAL = coût général du projet	95 322,21 €
---------------------------------------	--------------------

Remarques :

Le cout total de l'opération de la réhabilitation s'élève à 195 341,61€ HT. Les participations des cofinanceurs ont été proratisées sur cette base.

La participation en FEADER (48,8% de l'assiette éligible LEADER) représente 23,8% du cout global de l'opération.

De même, l'autofinancement qui est nul sur l'assiette éligible LEADER s'élève à 24,99% du cout global de l'opération.