



Notice explicative du projet N°7.7

Réhabilitation d'un bâtiment communal en vue de la création de deux logements énergétiquement performants par la Commune des 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 16 mai 2011

DESCRIPTIF DU PROJET

1. Présentation du projet

➤ **Contexte :**

La Commune des Baux de Breteuil possède, dans son patrimoine bâti, un bâtiment qui accueillait l'ancien logement de l'instituteur. Les élus ont souhaité réhabiliter ce bâtiment.

Deux principales raisons motivent leur projet. D'une part, les élus souhaitent valoriser ce bâtiment qui occupe une position centrale sur la place du village. Il est, en effet, situé au-dessus de la salle polyvalente et jouxte la mairie. D'autre part, les élus veulent tirer partie de cet espace pour créer deux logements locatifs sociaux et contribuer, par là, à faciliter le renouvellement de la population communale.

Le projet consiste à transformer l'ancien logement de l'instituteur en un appartement pouvant accueillir deux personnes. Les combles du bâtiment seront également aménagés. Ils pourront accueillir confortablement une personne seule.

Par ailleurs, les élus des Baux de Breteuil ont fait 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 en matière d'économies d'énergie

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 tels que la laine de chanvre et les menuiseries en bois.

➤ **Objectifs du projet :**

- Valoriser un bâtiment communal laissé vacant depuis une dizaine d'années.
- Développer le parc locatif communal
- Proposer des logements qui soient énergétiquement performants

➤ **Public ciblé (statut, nombre) :**

Deux ménages de une à deux personnes remplissant les conditions de ressource permettant d'accéder au logement locatif social.

➤ **Contenu :**

Les travaux d'isolation portent sur les points suivants :

- **l'isolation des murs, de la toiture, des plafonds et planchers**

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

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.

- **le remplacement des menuiseries extérieures**

Les travaux consistent à remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries en bois 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 $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$.

- **la pose de stores extérieurs**

Ils servent de brise soleil et isolent efficacement contre la chaleur en été.

Les travaux de réhabilitation portent également sur le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Pour des raisons d'optimisation du temps de retour sur investissement, l'énergie électrique sera utilisée.

En effet, pour le chauffage, une fois le bâtiment isolé efficacement, les besoins diminuent considérablement. Le système de chauffage au bois étudié est apparu alors inadapté. De même, pour la production d'eau chaude sanitaire, les consommations de 2 à 3 personnes ne justifient pas la mise en place de panneaux solaires.

Toutefois, ne faisant pas appel à des systèmes innovants, ces dépenses ne sont pas prises en compte dans la présente demande de subvention.

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

- Mai 2010 : définition du projet
- Février 2011 : sélection des entreprises
- Mars 2011 : début des travaux
- Septembre 2011 : fin des travaux

2. Localisation de l'opération

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

Place de la Mairie, commune des Baux de Breteuil

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

Communes à proximité des Baux de Breteuil

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 (isolation des murs, des plafonds, toiture et combles, menuiseries)
2. Emploi de matériaux performants et non nuisibles pour l'environnement et pour les personnes les manipulant

¹ Rappel : $U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ a été considéré comme un type de travaux innovant dans le cadre du programme LEADER du Syndicat Mixte du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton (Cf. fiche d'aide à la décision)

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

1. Consommation du bâtiment en énergie primaire² : 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. 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.

Diagnostic ascendant :

- *Qui a réalisé le diagnostic/constat ?*

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

- *Comment ?*

Les problématiques d'accessibilité et d'isolation, à la fois thermique et acoustique, ont été étudiées 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.

Elle 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.

² Energie primaire : énergie nécessaire pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, les auxiliaires, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux.

PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT DU PROJET

Nature des dépenses	Montant HT en €
Menuiseries extérieures	16 345,00
Isolation	44 451,50
Coût prévisionnel du projet	60 796,50

Financement d'origine publique	Montant en €
<i>Financeurs publics sollicités</i>	18 329,42
Etat	
Conseil Régional	3 003,56
Conseil Général	15 325,86
Autres (commune, PNR, EPCI...)	
<i>Autofinancement : maître d'ouvrage public</i>	12 159,30
Autofinancement	12 159,30
Emprunt	
Sous-total contrepartie nationale	30 488,72
Financements européens (FEADER) sollicités dans le cadre de LEADER	30 307,78
Sous-total financements publics	60 796,50

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	60 796,50
---------------------------------------	------------------

L'ensemble du projet de restructuration s'élève à 238 015,34 €. Il est financé en partie par le Conseil général de l'Eure et la Région Haute Normandie. Seuls les travaux concernant les économies d'énergie sont présentés ici. Les subventions ont donc été calculées en fonction des assiettes éligibles des différents financeurs.