

Anniversaire du 1000<sup>e</sup> logement réhabilité

Résidence CLAUDE DEBUSSY

Vendredi 10 avril 2015 à 16 h 00

*Boulevard De Lattre de Tassigny*



Les partenaires financiers



## Partie 1

---

### Les réhabilitations thermiques

- a. Les avantages des améliorations thermiques.....3
- b. Les réunions de concertation locatives.....4
- c. Le plan stratégique de patrimoine.....5

## Partie 2

---

### La résidence CLAUDE DEBUSSY

- a. Descriptif et population.....7
- b. Amélioration thermique : présentation des travaux.....8
- c. Coût et financement de l'opération.....10

## Partie 3

---

### Carte d'identité de l'OPH 65.....11

## Les avantages des réhabilitations thermiques

Diminuer la facture énergétique des foyers modestes, notamment des locataires HLM, est une priorité pour le Gouvernement à l'heure où près de **3.8 millions de ménages consacrent plus de 10% de leurs ressources à leurs factures d'énergie.**

L'objectif du Grenelle de l'Environnement de diminuer d'au moins **38% les consommations énergétiques du parc de bâtiments existants à l'horizon 2020** ne peut être atteint qu'en poursuivant un objectif très élevé dans le parc HLM. La loi Grenelle a donc prévu la **rénovation thermique de 800 000 logements sociaux d'ici 2020.**

Concernant l'OPH 65, **10 opérations de réhabilitations thermiques** sont désormais achevées pour **639 logements et 361 sont en cours de travaux soit un total de 1000 logements.**

Les enjeux de l'OPH 65 en matière de réhabilitation thermique sur son patrimoine sont les suivants :

- **Energétiques** : réduction des factures et économies d'énergie
- **Climatiques** : réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Lutter contre **la précarité énergétique**
- Vivre dans un **logement sain**

<i>Avantages pour le bailleur</i>	<i>Avantages pour le locataire</i>
<b>Améliorer l'étiquette énergétique du bien à louer (facilite la location)</b>	<b>Réduction des factures énergétiques = gain financier important</b>
<b>Valoriser son patrimoine au niveau esthétique</b>	<b>Vivre dans un logement sain et confortable</b>
<b>Un engagement commun bailleur/locataire pour réaliser les travaux d'économie d'énergie</b>	<b>Une participation financière modique et figée dans le temps</b>

### Les réunions de concertation locatives

---

Pionniers dans la concertation, les organismes HLM agissent en véritable partenaires avec les locataires, tant au niveau de leur gouvernance que de leur gestion au quotidien. Impossible donc pour eux d'envisager la réalisation de projets importants sans organiser de concertation avec les habitants et obtenir leur accord.



*Réunion concertation locative DEBUSSY*

C'est le cas pour l'OPH 65 qui organise des réunions de concertation locatives pour chacune des résidences impliquées dans les réhabilitations thermiques. Ces échanges sont obligatoires puisque l'office doit recevoir une majorité de voix positives de la part des locataires pour démarrer les travaux. Sans cela, aucuns travaux ne peuvent avoir lieu. Lors de ces réunions, un bureau d'études technique présente les résultats du diagnostic énergétique de la résidence concernée, en définissant les deux classes suivantes : Énergétique et Emission de Gaz à Effet de Serres, avant et après travaux.

Il est également nécessaire de mettre en avant, lors de ces réunions, la participation des locataires aux économies d'énergie. En effet, **le décret du 23 novembre 2009** définit les conditions de participation des locataires aux économies réalisées. Cette participation est constituée par une somme forfaitaire fixe pendant 15 ans équivalente à 50% maximum des économies réalisées. Cette participation est définie sur la base :

- ✓ Du diagnostic énergétique et des calculs thermiques réglementaires
- ✓ Du programme de travaux et des économies engendrées

**Lorsque la Région Midi-Pyrénées participe au financement, cas de la majorité des opérations de l'OPH 65, la participation des locataires se voit réduite à 25%.**

## Le Plan Stratégique de Patrimoine

Le Plan Stratégique de Patrimoine a été voté durant l'année 2010. Il définit les grandes orientations de travaux sur le parc immobilier pour le maintien et l'amélioration du patrimoine. Sa durée est de 8 ans, de 2010 à 2018.

### **PSP 2011 : 80 logements**

RESIDENCE	COMMUNE	NOMBRE LOGEMENTS
DULAC	OSSUN	20
TIVOLI	VIC-EN-BIGORRE	20
LANNEDARRE (esc. 1 à 4)	LOURDES	40

### **PSP 2012 : 300 logements**

RESIDENCE	COMMUNE	NOMBRE LOGEMENTS
BESQUES	ARGELES-GAZOST	40
LABADES	ARGELES-GAZOST	55
LA BRUYERE	TARBES	70
ARTS RELIGIEUX	LOURDES	35
EDEN PARC	TARBES	60
LANNEDARRE (esc. 5 à 8)	LOURDES	40

**PSP 2013 : 305 logements**

RESIDENCE	COMMUNE	NOMBRE LOGEMENTS
LANNEDARRE (esc. 18 à 20)	LOURDES	30
ABADIE	TARBES	40
LAUBADERE D	TARBES	51
DEBUSSY (1 <sup>ère</sup> phase)	TARBES	100
CITE DES BANS (1 <sup>ère</sup> phase)	LANNEMEZAN	52
CAGNOULET	TOURNAY	16
LA PEYRADE	LANNEMEZAN	6
ANCIENNE POSTE	MAUBOURGUET	10

**PSP 2014 : 241 logements**

RESIDENCE	COMMUNES	NOMBRE LOGEMENTS
DEBUSSY (2 <sup>e</sup> phase)	TARBES	68
CITE DES BANS (2 <sup>e</sup> phase)	LANNEMEZAN	68
MONLOO	BAGNERES DE BIGORRE	75
TILLEULS	BAGNERES DE BIGORRE	30

**PSP 2015 : 174 logements**

RESIDENCE	COMMUNES	NOMBRE LOGEMENTS
LA LIERE	SARP	10
LALANNE	LUZ SAINT SAUVEUR	12
LAUBADERE J	TARBES	45
OPHITE 60	LOURDES	60
CLAIR VALLON	BAGNERES DE BIGORRE	46
30 rue Traynes	TARBES	1

**PSP 2016 (Prévisionnel) : 200 logements**

RESIDENCE	COMMUNES	NOMBRE LOGEMENTS
<b>PORTASSEAU</b>	TARBES	<b>122</b>
<b>MARTINET 54</b>	TARBES	<b>54</b>
<b>MARTINET 12</b>	TARBES	<b>12</b>
<b>COLAS</b>	BAREGES	<b>12</b>

## Descriptif et population

La résidence CLAUDE DEBUSSY a été construite en 1957 soit depuis 58 ans.

Il s'agit d'un collectif de 168 logements regroupant, à ce jour, un total de 273 locataires dont 43 enfants.

### Statistiques de la population

- **Tranche d'âge des contractants et des occupants**

Nombre de locataires	Entre 0 et 25 ans	Entre 26 et 45 ans	Entre 46 et 65 ans	66 ans et plus
Contractants	13	58	83	35
Occupants	73	4	6	1

- **Catégories Socioprofessionnelles**

Nombre de locataires	Etudiants	Artisans	Ouvriers	Fonctionnaires	Employés	Retraités	Sans activités
Contractants	0	2	19	3	43	43	72
Occupants	22	0	4	0	0	3	26

### Autres travaux de réhabilitations

Rénovée en 1994 et 1996, les changements suivants ont été réalisés :

- Chaudières individuelles gaz à ventouse, de radiateurs à eau chaude et de robinets thermostatiques
- Epaisseur de laine de verre de 50 mm en combles
- Flocage en laine de roche en sous face des planchers haut des caves de 60 mm
- Isolation rapportée de 60 mm sur les pignons
- Remplacement de certaines menuiseries bois simple vitrage par des menuiseries PVC double vitrage.

## Amélioration thermique : présentation des travaux

---

Les travaux de la résidence CLAUDE DEBUSSY ont été divisés en 2 phases :

- 1<sup>ère</sup> phase : bâtiment 2 → Escaliers de 3 à 12
- 2<sup>e</sup> phase : bâtiment 1 et 3 → Escaliers 1,2 et 14

### **Pour la 1<sup>ère</sup> phase :**

#### Descriptif :

- ⇒ **100 logements de type T2 à T5**
- ⇒ Répartis sur les escaliers 3 à 12 comportant 5 niveaux de logements
- ⇒ Surface des locaux chauffés : 5 795,5 m<sup>2</sup>

### Avant les travaux

L'état des lieux du bureau technique SETES (Société d'Etudes Thermiques Electriques Structures) a fait ressortir une consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serres correspondant à un **classement énergétique E**. Il a été démontré que **76% des consommations de chaque logement sont dues au chauffage** et liées aux déperditions à différents niveaux de l'enveloppe :

- ✓ **30%** de pertes par les menuiseries
- ✓ **28%** de déperditions par les murs extérieurs isolés
- ✓ **26%** par la ventilation

### Les travaux

Au vu des résultats obtenus sur les bâtiments actuels, des pistes d'amélioration ont pu être dégagées dans le but de réduire les factures énergétiques et d'améliorer le confort des locataires :

- 🌐 **Le traitement de l'enveloppe du bâti (murs et menuiseries)** : réduction des sensations des parois froides, amélioration du confort thermique et réduction des déperditions par les murs.

- Isolation par l'extérieur avec un isolant en polystyrène de 12 cm permettant **un gain sur le niveau d'isolation du mur de 80%**.
- Remplacement des menuiseries et des fermetures avec **un gain sur le niveau d'isolation de 25%**.
- Fermeture des séchoirs



**Le remplacement des installations (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation) :**

*Réduction des consommations gaz, amélioration et facilité de la régulation*

- **Remplacement des chaudières :** pose de chaudières gaz individuelles à basse température, sortie des fumées en façade, mise en place d'un thermostat d'ambiance à programmation dans les séjours, remplacement des robinets thermostatiques si nécessaire. Cela va permettre **un gain sur les consommations en chauffage de 25%**.

*Réduction des consommations de chauffage, amélioration du confort thermique et hygrothermique, renouvellement d'air contrôlé*

- **Remplacement du système de ventilation :** pose d'un extracteur permettant un gain sur les déperditions **dues à la ventilation d'environ 34%**.

**Après les travaux**

Grâce aux travaux de réhabilitation thermique, la classe énergétique passera ainsi de **E à B** et l'émission de gaz à effet de serre, de **E à C**. En moyenne, les locataires économiseront plus de 50% sur leur facture de gaz après les travaux de rénovation. **Le bâtiment peut alors prétendre au classement BBC (Bâtiment Basse Consommation).**

## Coût et financement de l'opération

Les réhabilitations sont financées par des prêts, des fonds propres de l'OPH 65 et pour les réhabilitations thermiques, des subventions de la région et de l'Europe (FEDER). Plusieurs prêts existent. Pour les réhabilitations thermiques entrant dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, des éco prêts sont accordés. Avec un taux d'intérêt de 1.9%, ils concernent notamment l'isolation, le remplacement des fenêtres double vitrage, l'amélioration des modes de chauffage et de la ventilation.

Prix de revient de l'opération :

**2 262 662 € TTC**

## Financement

### **SUBVENTIONS**

	Subvention Conseil Régional	199 000 €
	Subvention Conseil Général	140 200 €
	Subvention CGLLS <sup>1</sup>	123 485 €
	Subvention Grand Tarbes	123 000 €

	<b>Prêts CDC</b>	<b>1 676 977 €</b>
---	------------------	--------------------

<sup>1</sup> Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

**Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial**, bailleur social, l'Office Public de l'Habitat des Hautes-Pyrénées, OPH65, est administré par un Conseil d'Administration composé de 23 représentants, présidé par M **Jean GLAVANY**, Député des Hautes-Pyrénées, Conseiller Général et Président de l'OPH65. Le Directeur Général est M. **Giovanni FALA**.

L'OPH 65 adhère à l'Union Sociale pour l'Habitat.

### Chiffres clés au 31 décembre 2014

7264 logements gérés  
162 logements neufs livrés  
52 logements lancés  
1049 nouvelles familles logées (Au 31/12/2013)

### Pôles de compétences

#### Construire

L'OPH est, à l'origine, un constructeur de logements sociaux, c'est un véritable bâtisseur qui, outre les habitations résidentielles, utilise son savoir-faire et son expertise dans des domaines diversifiés : Foyers pour personnes âgées, Foyer d'insertion, Centre pour traumatisés crâniens, Groupe médical,...

L'OPH réalise aussi des missions d'audit immobilier. Il a notamment effectué un audit pour le compte du Service Départemental d'Incendie et de Secours en 1999 et 2000.

#### Gérer

L'OPH gère les dossiers de location de la Demande de Logement faite par le locataire potentiel, à l'attribution d'un logement, l'état des lieux et le suivi résidentiel du locataire dans son logement. L'OPH permet aussi à des familles qui ne peuvent accéder à la propriété dans le parc privé, de devenir propriétaires du logement qu'elles occupent. L'OPH65 propose aussi des terrains à la vente. C'est ainsi que 3 nouveaux lotissements ont été commercialisés en 2010 (Soues, Rabastens et Ibos).

#### Aménager

L'OPH met en oeuvre des réhabilitations et des résidentialisations de logements pour le bien-être des locataires et intervient aux côtés des collectivités dans la restructuration des quartiers et l'aménagement des bourgs ruraux et de montagne. C'est un partenaire essentiel qui participe activement au dynamisme des « pays » tant en zone rurale qu'urbaine.

C'est un acteur essentiel de l'Opération de Rénovation Urbaine (ORU) dans le quartier nord de Tarbes. L'OPH participe ainsi à l'émergence d'un nouveau quartier nord tourné vers une architecture nouvelle où le lien social est au cœur des préoccupations.

### Interlocuteurs et partenaires principaux

Locataires, locataires potentiels, collectivités locales et territoriales, partenaires financiers, acteurs du domaine de la construction et de l'aménagement urbain (entreprises, artisans, architectes ...), acteurs de la vie économique et sociale des Hautes-Pyrénées.

*...un acteur incontournable du secteur de la construction*