

Inauguration des résidences « *La Bruyère* » et « *La Bruyère 2* » à Tarbes

Rue de la Bruyère - 65000 TARBES



CARTE D'IDENTITE DE L'OPH 65 **3**

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2016	3
POLES DE COMPETENCES	3
INTERLOCUTEURS ET PARTENAIRES PRINCIPAUX	3

RESIDENCE « LA BRUYERE 2 » : CONSTRUCTION NEUVE **5**

LES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA RESIDENCE	5
LOCALISATION DE LA RESIDENCE	5
CONCEPTION DES LOGEMENTS	6
LE PLAN DE MASSE	8
LES PRESTATAIRES DU PROMOTEUR	9
COUT ET FINANCEMENT	10

RESIDENCE « LA BRUYERE » : REHABILITATION THERMIQUE **11**

LES AVANTAGES DES REHABILITATIONS THERMIQUES	12
LE DEROULEMENT DE L'ETUDE	13
LA RESIDENCE EN BREF	13
ETAT DES LIEUX	14
CONCLUSION DU DIAGNOSTIC ET TRAVAUX REALISES	15
LES PRESTATAIRES	17
COUT ET FINANCEMENT DE L'OPERATION	18

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 membres, présidé par M Jean GLAVANY, Député des Hautes-Pyrénées, Vice-Président du Conseil Départemental 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 2016

7363 logements gérés
95 logements livrés (94 logements neufs et un logement en acquisition amélioration)
27 logements lancés

Pôles de compétences

CONSTRUIRE

L'OPH est, à l'origine, un constructeur de logements sociaux. C'est un véritable bâtisseur qui utilise son savoir-faire et son expertise dans de nombreux domaines de l'habitat résidentiel mais aussi : foyers pour personnes âgées, foyer d'insertion, centres médicaux et paramédicaux...
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.

GERER

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 9 nouveaux lotissements ont été commercialisés depuis 2010 (Soues, Rabastens, Ibos, Azereix, Ger, Bordères sur l'Echez, deux à Aureilhan et Bours).

AMENAGER

L'OPH met en œuvre 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.

La Bruyère 2 : *Construction de 9 pavillons*

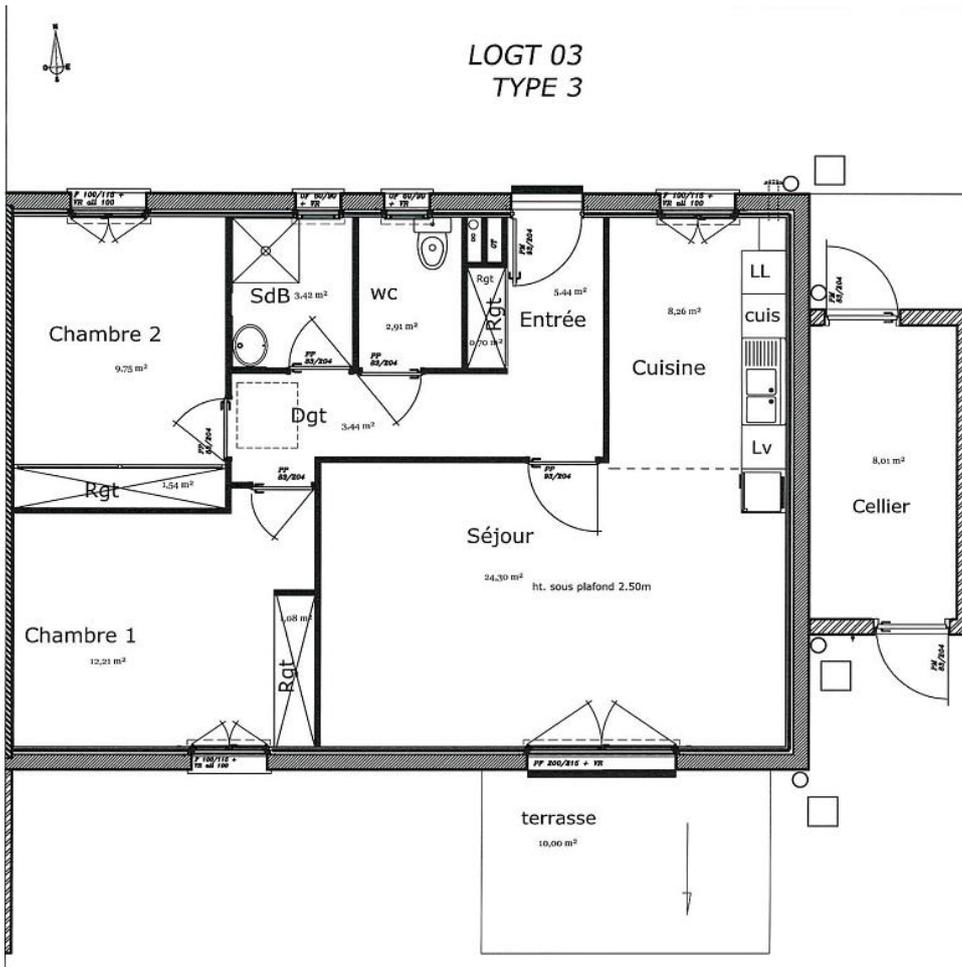


Résidence « La Bruyère 2 »

Conception des logements

⇒ Logement type T3 plain-pied
Surface moyenne environ 73 m²

Surface	m ²
Typologie	T3
CHAMBRE 1	12,21
CHAMBRE 2	9,75
CUISINE	8,26
SEJOUR	24,30
Salle De Bains	3,42
WC	2,91
Rgt RdC	0,70
HALL	5,44
Surface	
Dégagement RdC	3,44
Rgt Chambre 1	1,08
Rgt Chambre 2	1,54
TOTAL surf. Hab.	73,05
Cellier	8,01
terrasse	10,00
Jardin	103,70

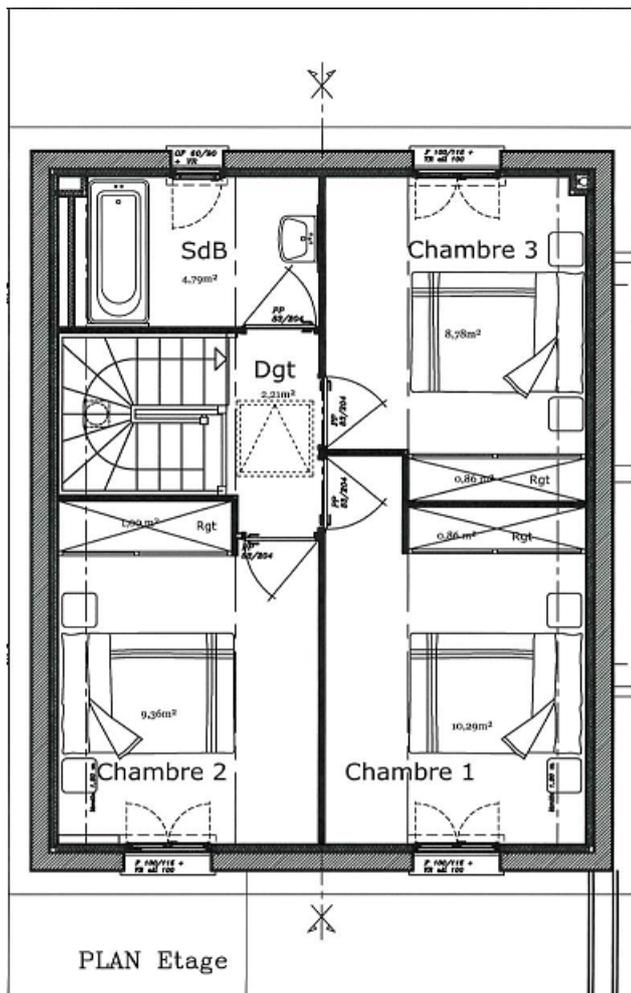


Résidence « La Bruyère 2 »

⇒ Logement type T4 duplex
Surface moyenne environ **81 m²**



PLAN Rez de Chaussée



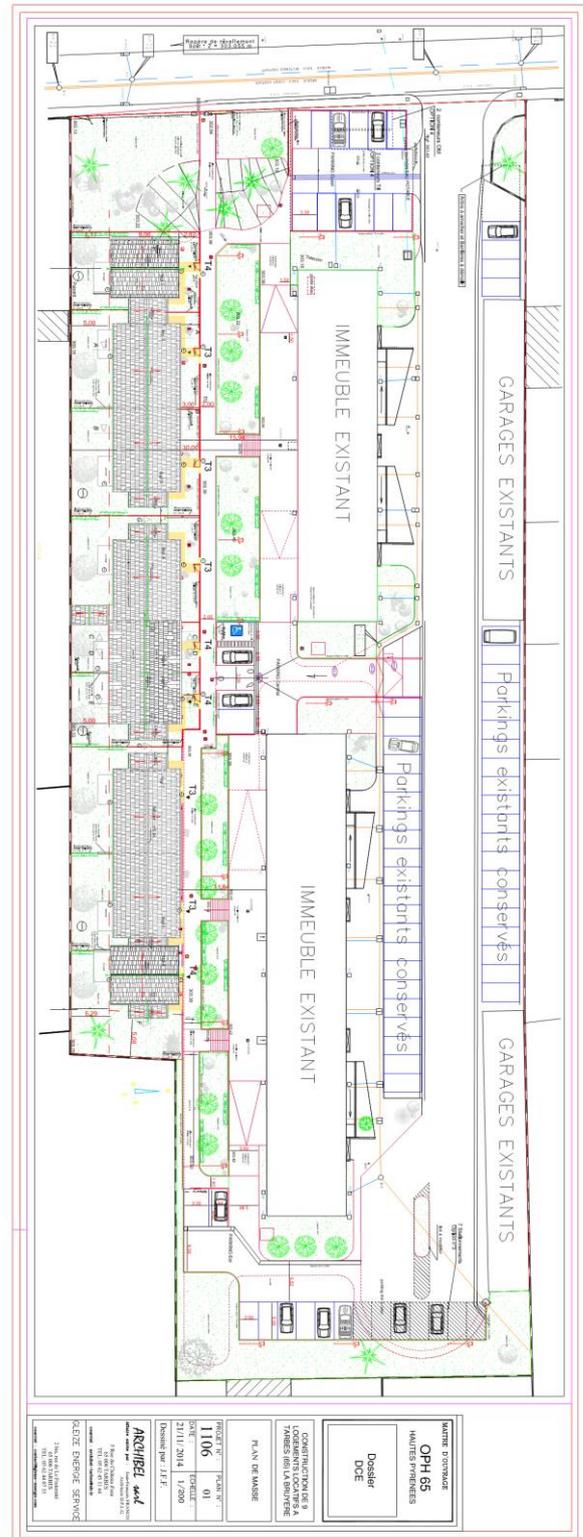
PLAN Etage

Surface	m ²
Typologie	T4
CHAMBRE 1	10,29
CHAMBRE 2	9,36
CHAMBRE 3	8,78
CUISINE	10,71
SEJOUR	24,13
Salle De Bains	4,79
WC	3,38
Rgt RdC	0,62
HALL	5,02

Surface	m ²
Dégagement étage	2,21
Rgt Chambre 1	0,86
Rgt Chambre 2	1,00
Rgt Chambre 3	0,86
TOTAL surf. Hab.	82,01
Cellier	8,01
terrasse	10,00
Jardin	88,24

Résidence « La Bruyère 2 »

Le plan de masse



Les prestataires du promoteur

Architecte/OPC	ARCHIBEL
Bureau d'études	GLEIZE ENERGIE SERVICE
OPC	STUDIO D
Coordinateur SPS	ELYFEC
Contrôle Technique	APAVE
VRD – Espaces verts	GEOVIA
Gros œuvre	MORALES
Charpente – Couverture	SOCABAT
Menuiseries Extérieures PVC - Menuiseries intérieures et escaliers bois	M. BAGNERAIS
Plâtrerie – Cloisons-Doublage – Carrelage – Faïence	OLIVEIRA/ROGEL
Peinture – Sols souples	D.P.R. DOMINGUES
Chauffage – Plomberie – Ventilation	HUBERT
Electricité	ACTIVELEC

Coût et financement

Coût de revient GLOBAL :

1 138 630 € TTC

SUBVENTIONS

Subvention de l'Etat	18 000 € TTC
Subvention Conseil Général	6100 € TTC
TOTAL	24 100 € TTC

PRETS

Prêts CDC	900 235 € TTC
Prêt CIL	33 000 € TTC
TOTAL	933 235 € TTC

Fonds propres

181 295 € TTC

La Bruyère : *Réhabilitation Thermique*



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, **22 opérations terminées pour 927 logements**, 4 opérations en cours de travaux pour 115 logements et 6 opérations en étude 365 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>
<i>Améliorer l'étiquette énergétique du bien à louer (facilite la location)</i>	<i>Réduction des factures énergétiques = gain financier important</i>
<i>Valoriser son patrimoine au niveau esthétique</i>	<i>Vivre dans un logement sain et confortable</i>
<i>Un engagement commun bailleur/locataire pour réaliser les travaux d'économie d'énergie</i>	<i>Une participation financière modique et figée dans le temps</i>

Le déroulement de l'étude

Diagnostic

- Visite des bâtiments et des logements
- Identification du type de construction et matériaux utilisés
- Equipements techniques

Etude

- Etat des lieux
- Détermination des voies d'amélioration
- Etat futur des bâtiments

Objectif

- Diminuer la classe énergétique de la résidence
- Réduire le taux d'inconfort des locataires
- Diminuer les factures énergétiques

Avantages

- Améliorer le confort thermique et hygrométrique
- Faire d'importantes économies d'énergie (chauffage, éclairage, eau)
- Vivre dans un habitat sain

La résidence en bref

- Adresse postale : Rue de la Bruyère 65 000 TARBES
- Construction de la résidence : **1970**
- Collectif de **70 logements de type T1 à T5 (109 locataires présents dans cette résidence)**
- Répartition des logements sur 4 étages dans **2 bâtiments (A et B)**.
- Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire individuelle.
- Bâtiments énergivores et chaudière au gaz naturel, au début de l'année 1990.

Résidence certifiée Bâtiment Basse Consommation (BBC)

Etat des lieux

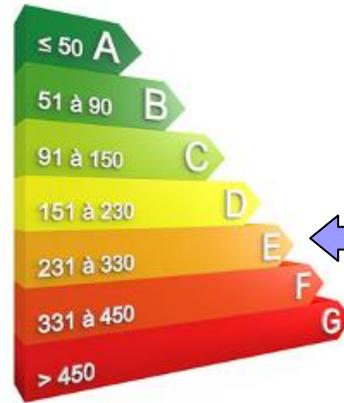
→ Consommation énergétique avant réhabilitation :

Bâtiment A



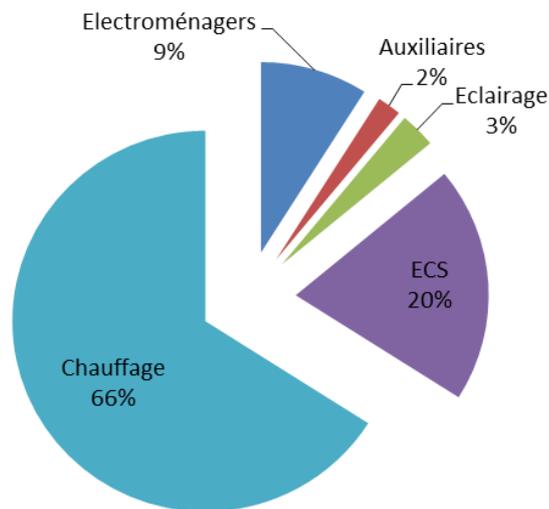
← 250 kWh/m².an

Bâtiment B



← 241 kWh/m².an

→ Répartition des consommations d'un logement

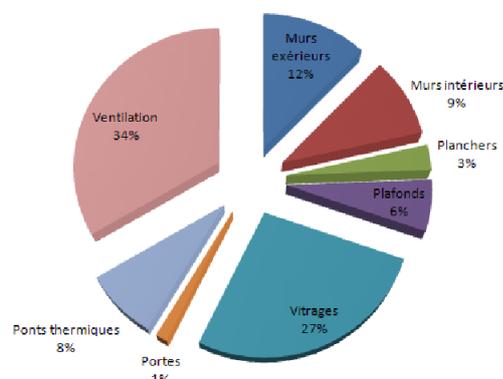


✓ 66% des consommations de chaque logement sont dues au chauffage

→ Répartition des déperditions

Ces consommations élevées en chauffage sont liées aux déperditions à différents niveaux de l'enveloppe.

- ✓ 34% par la ventilation
- ✓ 27% de pertes par le simple vitrage
- ✓ 12% de déperditions par les murs extérieurs peu isolés



Conclusion du diagnostic et travaux réalisés

Les travaux ont démarré en septembre 2013 et se sont terminés en octobre 2014.

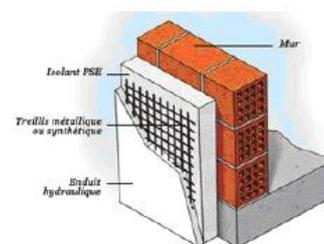
Au vu des résultats obtenus sur les bâtiments actuels, des pistes d'amélioration ont pu être dégagées dans le but de réduire les factures énergétiques et d'améliorer le confort des locataires.

Ces pistes d'amélioration portent principalement sur :

- *Le traitement de l'enveloppe du bâti (murs et menuiserie)*
- *Le remplacement des installations (chauffage, ECS, ventilation)*

Programme des travaux

→ Isolation du bâti



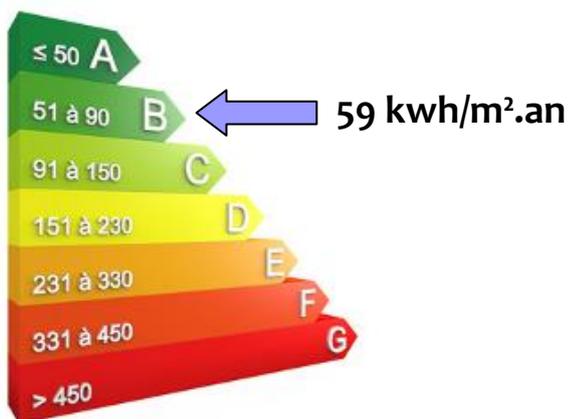
Où ?	Comment ?	Quel(s) avantage(s) ?
Complément isolation par l'extérieur	<ul style="list-style-type: none"> • Isolant en polystyrène de 12 cm • Epaisseur totale : 11-12 cm • Enduit extérieur 	Gain de 61% sur le niveau d'isolation du mur
Isolation des combles perdus	<ul style="list-style-type: none"> • Isolant laine de verre déroulé 4 cm • Pose d'une laine de verre de 24 cm d'épaisseur 	Gain de 85% sur la capacité isolante des murs
Remplacement des menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Pose de menuiserie PVC double vitrage avec volets roulants électriques • Pose de menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants électriques 	Gain de 60% sur l'amélioration de la capacité isolante des fenêtres. Confort acoustique et visuel

→ Remplacement des installations techniques

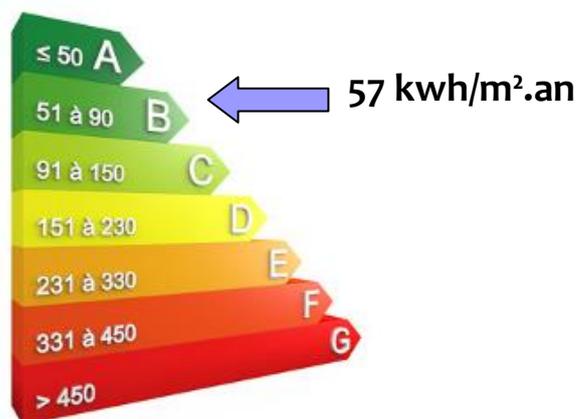
Quoi ?	Comment ?	Quel(s) avantage(s) ?
Remplacement des chaudières	<ul style="list-style-type: none"> • Pose de chaudières gaz individuelles à condensation, sortie des fumées en façade • Mise en place d'un thermostat d'ambiance à programmation dans le séjour • Pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs 	Gain énergétique de 22% sur la consommation de chauffage
Mise en place d'un nouveau système de ventilation	<ul style="list-style-type: none"> • Dépose des extracteurs statiques existants • Mise en place d'un extracteur en combles • Raccordement aux souches existantes • Pose de bouches d'extraction type hygro B • Pose d'entrées d'air Hygro B 	Gain de 23% sur les déperditions totales par bâtiment dues à la ventilation

→ Consommation d'énergie aujourd'hui :

Bâtiment A



Bâtiment B



Les prestataires

Architecte/BET FLUIDES	SETES
OPC/SPS	J-CONSULTANT
Bureau de contrôle	BTP CONSULTANTS
Couverture tuiles	FONTAN
Serrurerie	LOPEZ
Plâtrerie Isolation. Faïence	JPF BATIMENT
Menuiseries extérieures PVC	EIFFAGE CONSTRUCTION
Menuiseries intérieures	LES MENUISIERS BAGNERAIS
Isolation extérieure et peinture extérieure	SOH
Peinture intérieure	LORENZI
Electricité Générale	BAJON ANDRES
Plomberie – Sanitaire – Chauffage – Ventilation	CEGELEC

Coût et financement de l'opération

Coût de revient GLOBAL pour 70 logements :

1623 658 € TTC
(Soit 23 195 €/logement)

TVA à 7%

SUBVENTIONS

Région et Europe	240 500 € TTC
Conseil Départemental 65	131 250 € TTC
CGLLS	122 000 € TTC

PRETS

Prêts ECO PRÊT - CDC	960 000 € TTC
Prêt à l'amélioration - CDC	88 725 € TTC

FONDS PROPRES

81 183 € TTC

PARTICIPATION DES LOCATAIRES

Selon le décret du 23 novembre 2009 qui définit les conditions de participation des locataires à hauteur de **50 % maximum des économies d'énergies** réalisées sur une durée de 15 ans.

⇒ Participation sous forme forfaitaire fixe et mensuelle sur la base des économies d'énergie réalisées de 25%.



Cette participation se définit sur la base :

- Du diagnostic énergétique et des calculs thermiques règlementaires
- Du programme de travaux et économies engendrées
- De la répartition des financements