

DOSSIER DE PRESSE

Inauguration de la Résidence « Monloo » à Bagnères de Bigorre

Réhabilitation thermique de 75 logements



Avant

Après

<u>CARTE D'IDENTITE DE L'OPH 65</u>	<u>3</u>
<u>LES AVANTAGES DES REHABILITATIONS THERMIQUES</u>	<u>4</u>
<u>LE DEROULEMENT DE L'ETUDE</u>	<u>4</u>
<u>ETAT DES LIEUX</u>	<u>6</u>
<u>CONCLUSION DU DIAGNOSTIC ET TRAVAUX REALISES</u>	<u>7</u>
<u>LES PRESTATAIRES</u>	<u>10</u>
<u>COUT ET FINANCEMENT DE L'OPERATION</u>	<u>11</u>

Carte d'identité de l'OPH 65

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 neufs livrés (64 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.

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

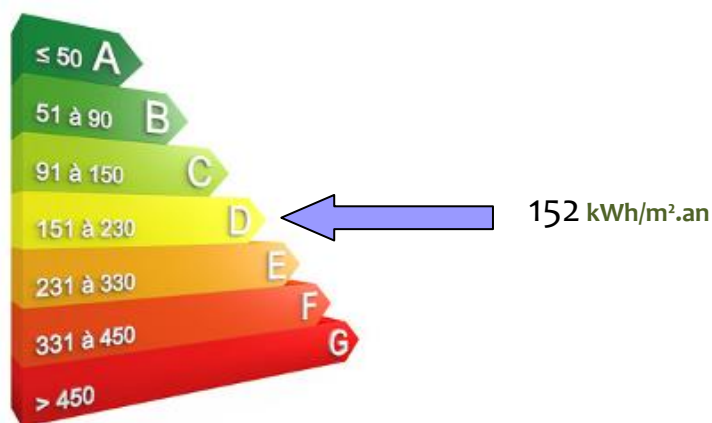
- Améliorer le confort thermique et hygrométrique
- Faire d'importantes économies d'énergie (chauffage, éclairage, eau)
- Vivre dans un habitat sain

La résidence en bref

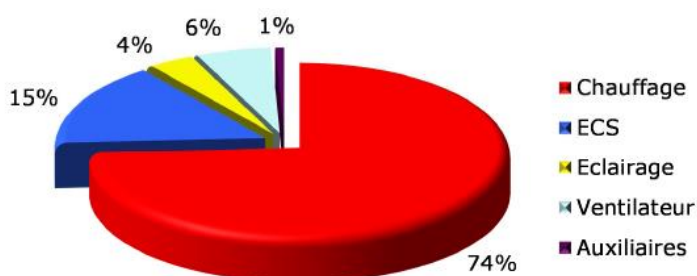
- Adresse postale : 8 rue Jean Sireix 65200 BAGNERES DE BIGORRE
- Collectif de **75 logements** : 7 T1, 23 T2, 5 T3, 30 T4 et 10 T5 (**138 locataires** présents dans cette résidence)
- Répartition des logements dans **3 bâtiments (G/H/R) avec 6 cages d'escalier** au total sur 5 niveaux (RDC au R+4).
- Plus de **4 370 m²** de surface chauffée
- Chauffage et Eau Chaude Sanitaire au **gaz naturel** par chaudière individuelle
- **766 600 KWh** équivalent à **175 tonnes de CO₂** émises chaque année

Etat des lieux

→ Consommation énergétique avant réhabilitation : 152 kWh/m².an



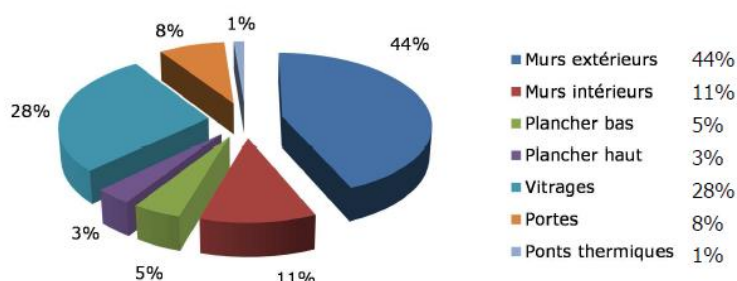
→ Répartition des consommations d'un logement



✓ 74% 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.



✓ 44% de déperditions par les murs extérieurs non isolés

✓ 28% de pertes liées aux vitrages peu performants

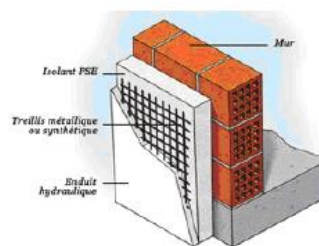
Conclusion du diagnostic et travaux réalisés

Les travaux ont démarré en septembre 2015 et se sont terminés en décembre 2016.

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) ?
Isolation par l'extérieur	<ul style="list-style-type: none"> • Pose de plaque de polystyrène (160 mm) sur les murs extérieurs • Enduit de protection et ravalement des façades 	Gain de 86% sur le niveau d'isolation du mur
Isolation des combles	<ul style="list-style-type: none"> • Dépose et évacuation de la laine de verre existante • Pose de 300 mm de ouate de cellulose dans les combles 	Gain de 68% sur la capacité isolante des murs
Remplacement des menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Dépose des menuiseries bois et persiennes existantes • Pose de menuiseries PVC double vitrage avec volet roulant électrique 	Gain de 68% sur l'amélioration de la capacité isolante des fenêtres. Confort acoustique et visuel
Remplacement des portes palières	<ul style="list-style-type: none"> • Dépose des menuiseries existantes • Pose de portes de bois à âme isolante 	Gain de 57% de la capacité isolante des portes, confort acoustique et visuels optimisés, étanchéité optimisée
Fermeture des séchoirs	<ul style="list-style-type: none"> • Pose de menuiseries Alu double vitrage et coulissante • Traitement des sols • Isolation des murs par l'extérieur • Remplacement des portes d'accès aux séchoirs 	Réduction des infiltrations d'air et confort d'utilisation

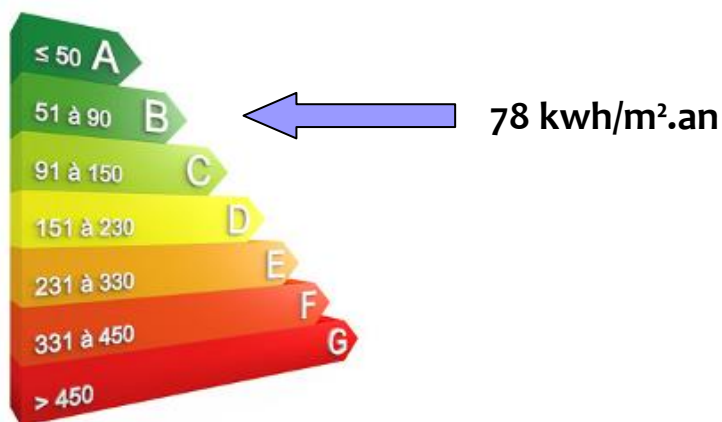
→ Remplacement des installations techniques

Quoi ?	Comment ?	Quel(s) avantage(s) ?
Chauffage	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre de robinets thermostatiques 	Gain énergétique de 7% sur la consommation de chauffage
Mise en place d'un nouveau système de ventilation	<ul style="list-style-type: none"> Fourniture des entrées d'air hygro B Fourniture et pose des bouches d'extraction hygro B Mise en place d'un extracteur plus économe dans les combles 	Extraction de l'air en fonction du taux d'humidité du logement et consommation de chauffage réduite

→ Autres améliorations

Quoi ?	Comment ?	Quel(s) avantage(s) ?
Eau	Mise en œuvre d'économiseur d'eau	Réduction des consommations en eau
Electricité	Remplacement de l'éclairage des parties communes	Amélioration du confort et économie d'énergie
Sécurité	<ul style="list-style-type: none"> Contrôle électrique Vérification des prises terre Disjoncteurs 	Amélioration de la sécurité logement et incendie
Amélioration de l'aspect des parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Signalétique (tableau d'affichage dans les halls d'entrées) Reprise de l'étanchéité des halls d'entrées (Bâtiment H et G) 	Amélioration de l'esthétique
Amélioration de l'aspect extérieur du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> Réfection de la voirie et aménagement des espaces verts et parking Mise en peinture des façades et des portes de garage 	

→ Consommation d'énergie aujourd'hui : 78 kWh/m².an



Soit un gain théorique moyen de 74 kWh par m² soit près de 372 800 kWh pour toute la résidence



Les prestataires

Architecte	Nathalie OTT et Philippe GUITON
Bureau de contrôle	QUALICONSULT
Diagnostic thermique et énergétique/OPC	GLEIZE ENERGIE SERVICE
Isolation thermique Extérieure	COULEUR SOLEIL
SPS	J CONSULTANT
Menuiseries Extérieures PVC & ALU	LES ZELLES
Menuiseries intérieures	LES MENUISIERS BAGNERAIS
Serrurerie	MSB
Chauffage – ventilation – plomberie – sanitaire	SAGES
Electricité générale	CASSAGNE
Peintures Sols Souples	EBP
Voirie	COLAS
Amiante avant travaux	BARRAQUE DIAGNOSTICS
ETICS	QCS SERVICES

Coût et financement de l'opération

Coût de revient GLOBAL pour 75 logements :

1 588 669 € TTC
(Soit 23 000 €/logement)
TVA à 7%

SUBVENTIONS

Région	175 000 € TTC
Conseil Départemental 65	93 360 € TTC

PRETS

Prêts ECO PRÊT – CDC 15 ans	560 000 € TTC
Prêts PAM – CDC 15 ans	760 309 € 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 réglementaires
- Du programme de travaux et économies engendrées
- De la répartition des financements