

2017

REHABILITATION

-

LA CRABE



4# COLOMIERS
Habitat
à chacun son toit

- Politique Générale de Rénovation

- Réhabilitation de la résidence La Crabe à Colomiers
 - ✓ *Le site – Les Pathologies*
 - ✓ *Le programme de travaux*
 - ✓ *Le Planning*
 - ✓ *L'évolution de la performance énergétique*
 - ✓ *Le montage financier*
 - ✓ *L'accompagnement des locataires*



POLITIQUE GENERALE DE RENOVATION





POLITIQUE GENERALE DE RENOVATION

- **Critères de sélection des résidences à réhabiliter :**

1 Diagnostic de Performance énergétique

- **Priorité 1 :** DPE E / F / G → DPE A / B avant 2020
- **Priorité 2 :** DPE D → DPE A / B

2 Pathologies des bâtiments

- **Contrôle technique régulier effectué sur le terrain**
- **Outil de suivi des équipements**

3 Attractivité

- **Accessibilité**
- **Vétusté**

- **Conditions d'intervention → regrouper les interventions sur une résidence en une seule opération de réhabilitation (notamment en parties privatives)**



RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE LA CRABE A COLOMIERS



 COLOMIERS
Habitat
à chacun son toit

12/12/2017



LE SITE – LES PATHOLOGIES

116 LOGEMENTS

R+4

1 BATIMENT DE 62 LOGEMENTS

6 entrées – R+4 et 1 entrée R+1

3 BATIMENTS DE 18 LOGEMENTS

R+4



à chacun son toit





LE SITE – LES PATHOLOGIES

Ensemble immobilier construit en 1972 et réhabilité en deux tranches, en 1984 et 1986 (isolation par l'extérieur, mise en place de doubles menuiseries alu).

Pathologies des bâtiments :

- performance énergétique insuffisante (**DPE : E/F**) : chauffage électrique, isolation insuffisante
- problématique de menuiseries extérieures (condensation, perméabilité)
- problématiques de ventilation (problème d'humidité et condensation)
- enduits de façades dégradés
- parties communes dégradées (vieillessement sols, murs)
- pièces humides partiellement dégradées
- accessibilité (absence d'ascenseur)

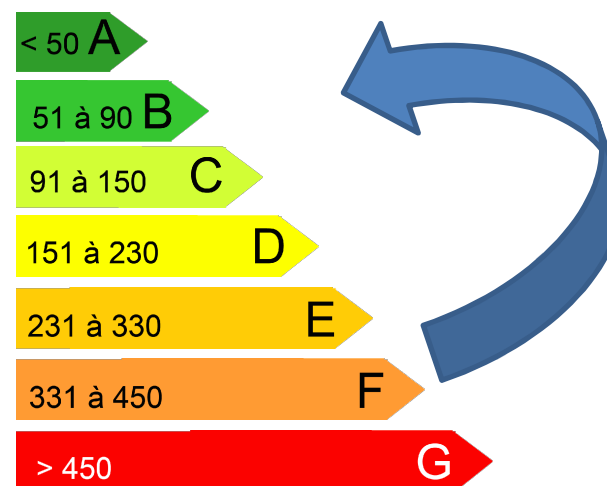
- Consommation énergétique importante
- Déficit d'attractivité du site
- Accessibilité limitée



LE PROGRAMME TRAVAUX

3 axes principaux développés au travers du projet de rénovation

- Amélioration des performances thermiques (économies d'énergie – amélioration du confort)
DPE E/F → DPE B
- Modernisation des logements et des parties communes – Qualité d'usage
- Accessibilité





LE PROGRAMME TRAVAUX

Amélioration des performances thermiques :

- Isolation de l'ensemble des bâtiments par l'extérieur – Réfection totale des toitures (isolation – étanchéité)
- Remplacement des menuiseries extérieures et des occultations (VR)
- Modification du système de chauffage et de production d'ECS (cumulus thermodynamique – radiateurs électriques performants)
- Amélioration des installations de ventilation (VMC hygro B)
- Remplacement des portes palières





LE PROGRAMME TRAVAUX

Modernisation des logements et des parties communes – Qualité d'usage :

- Réfection des parties communes :
 - Réfection des revêtements muraux, des sols et de l'éclairage
 - Changement des portes d'entrée des halls
 - Réfection de l'installation électrique
 - Création de locaux vélo et OM

- Réfection des parties privatives :
 - Pièces humides : remplacement des appareils sanitaires

- Création de balcons et terrasses (1 par logement)



TRAVAUX EN
SITE OCCUPE





LE PROGRAMME TRAVAUX

Remplacement des menuiseries et VR

ITE en façades

Balcon 12m2 de surface complémentaire

Remplacement des convecteurs et mise aux normes installation électrique

Remplacement porte palière

Remplacement cumulus par ballon thermodynamique avec VMC

Remplacement évier et meuble

Remplacement des appareils sanitaires



PLAN TYPET3

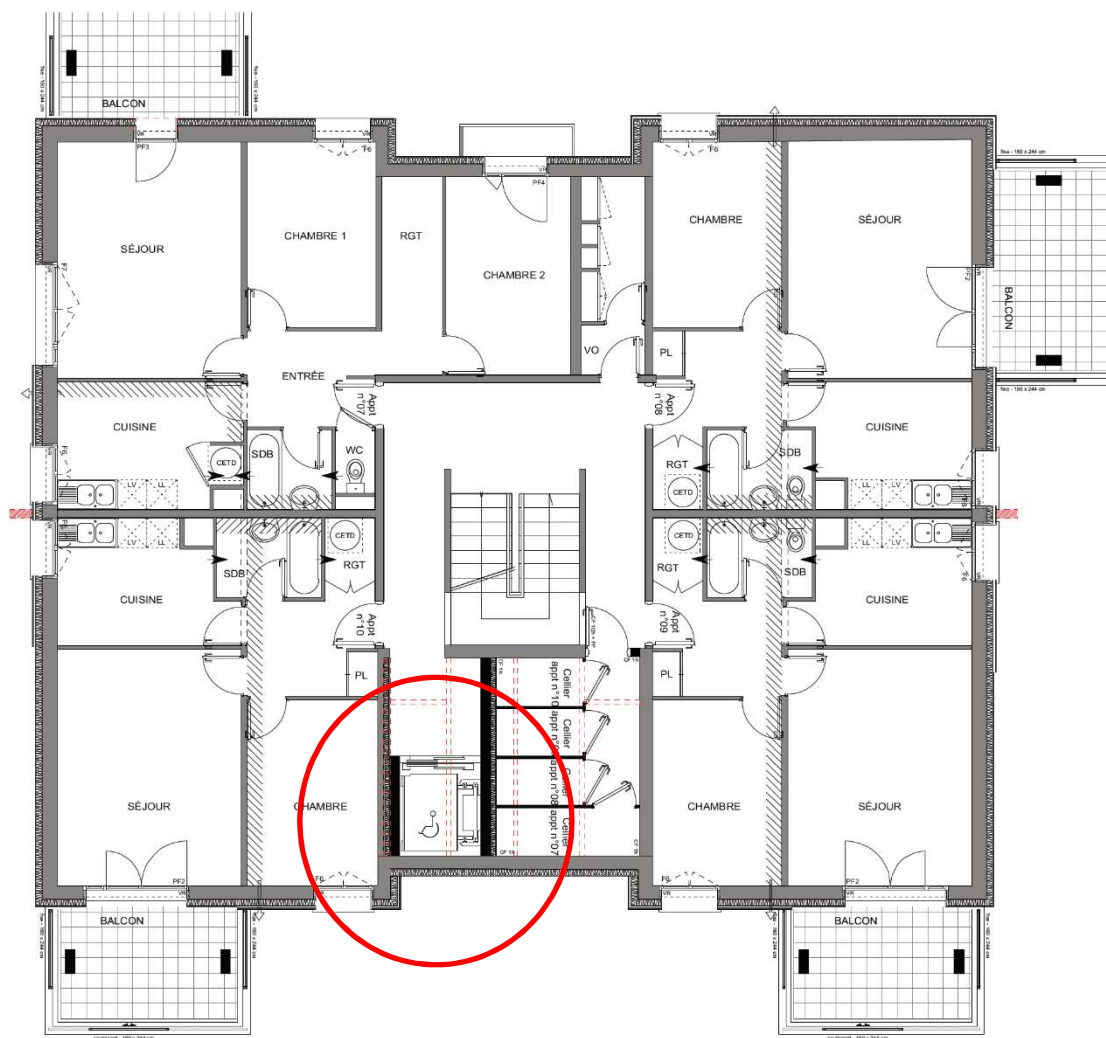




LE PROGRAMME TRAVAUX

Accessibilité :

- Installation de 3 ascenseurs (1 par bâtiment de type tour)





AVANT

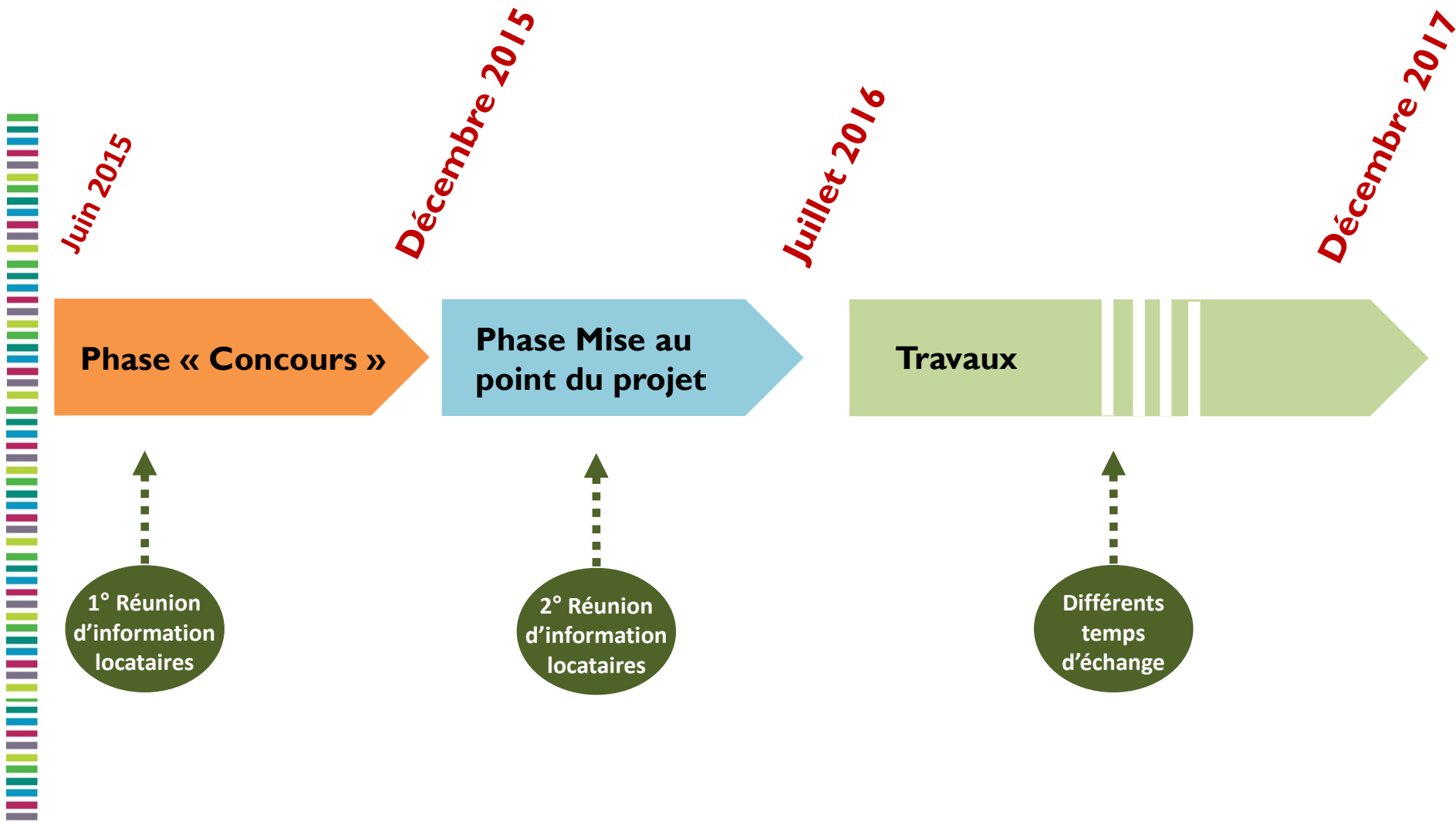


APRES





LE PLANNING





L'EVOLUTION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

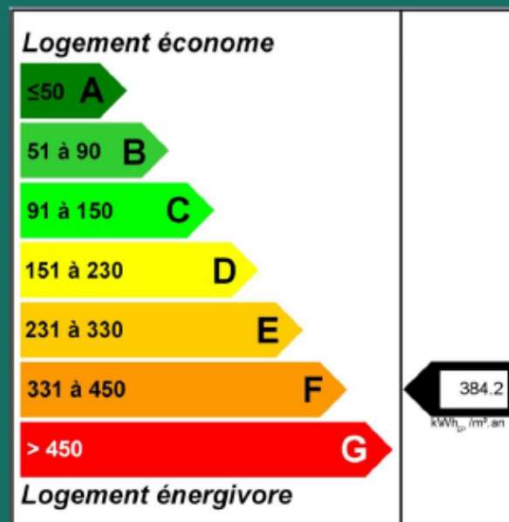
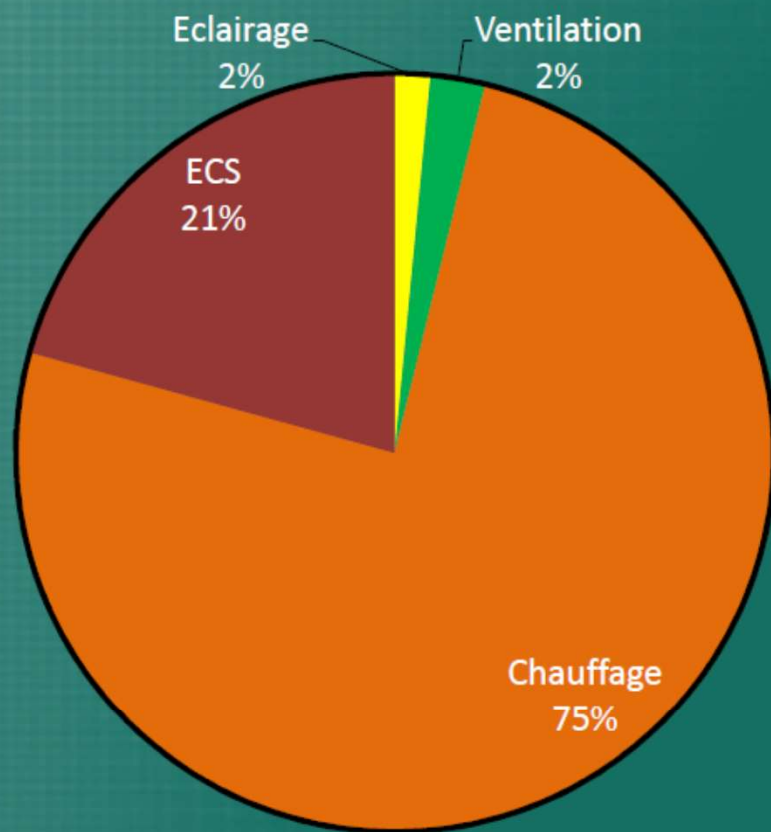




L'EVOLUTION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE



Performances énergétiques Etat des lieux



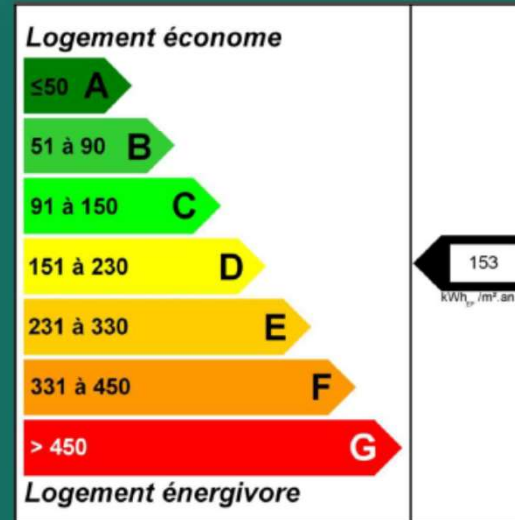
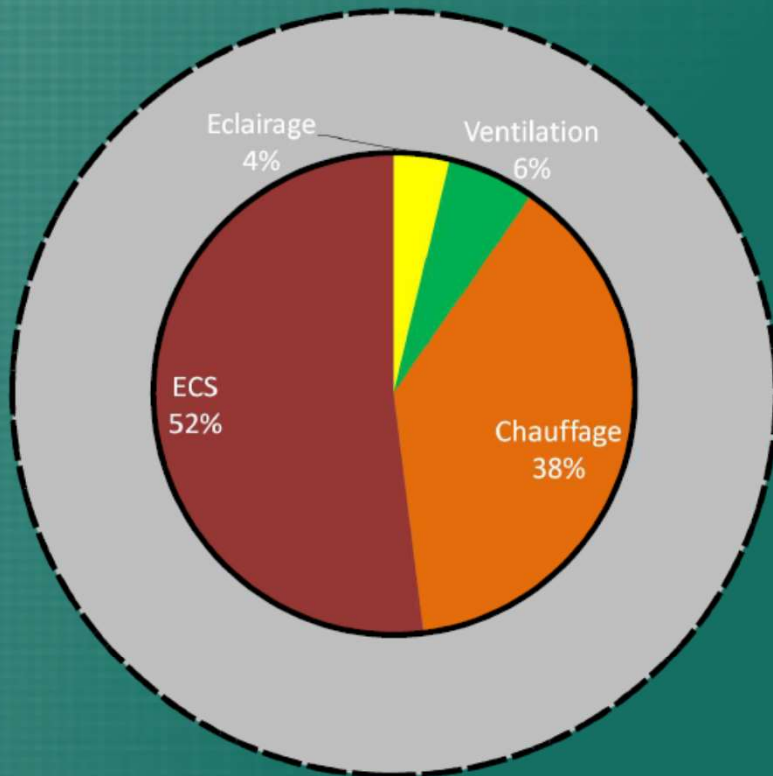
Charges annuelles théoriques du locataire



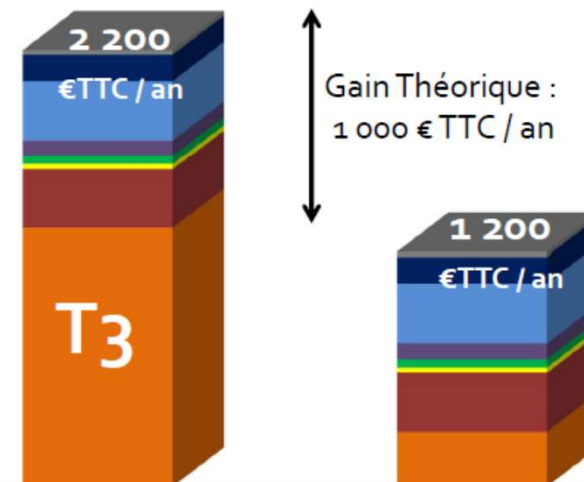
- Maintenance
- Abonnements
- Autres usages
- Cuisson
- Auxiliaires VMC
- Eclairage
- ECS
- Chauffage

Performances énergétiques Après traitement du bâti

« L'énergie la moins chère est celle
que l'on ne consomme pas »

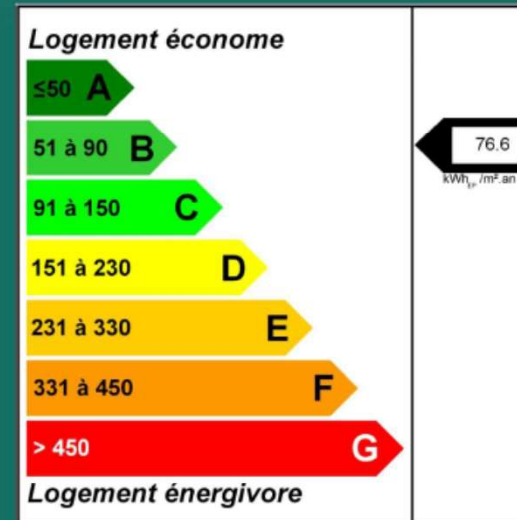
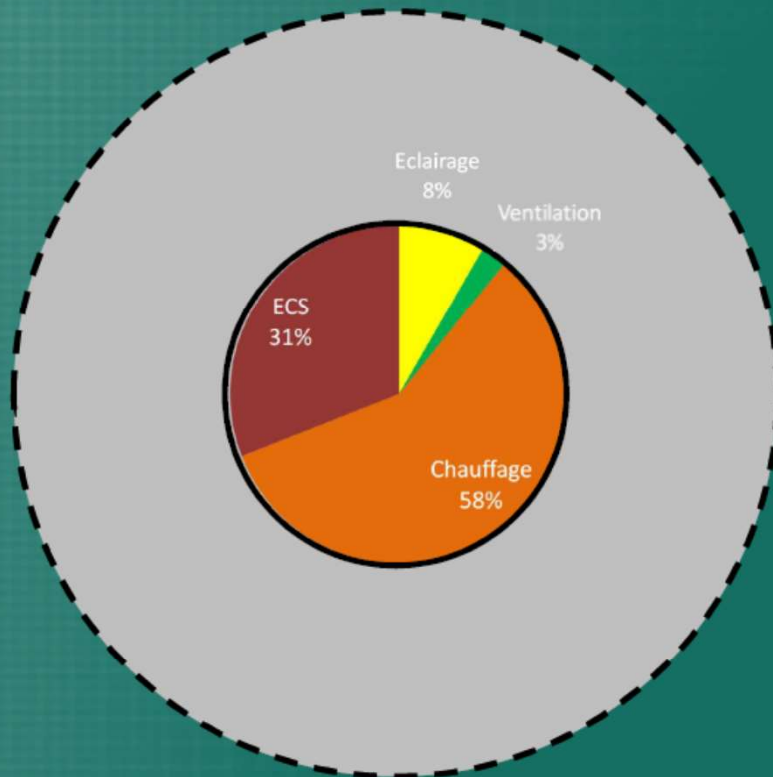


Charges annuelles théoriques du locataire

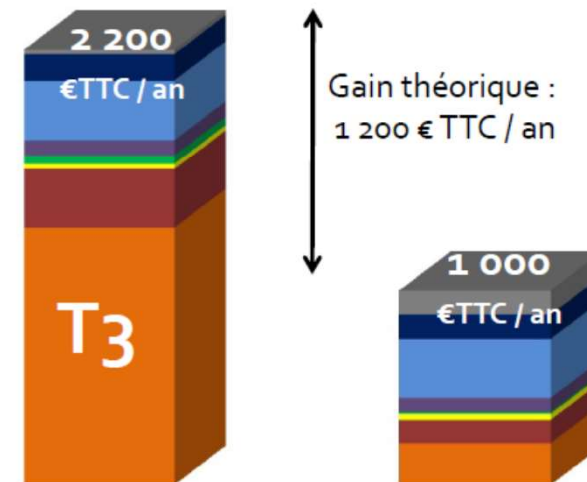


Performances énergétiques Projet final

Recours aux énergies renouvelables



Charges annuelles théoriques du locataire





LE MONTAGE FINANCIER

- ✓ Cout total opération : **6 712 000 € TTC** soit 57 862 €TTC / logt
 - Dont travaux énergétiques : **2 615 000 € TTC** soit 22 543 €TTC / logt

- ✓ Financements :

- Eco prêt : 1 856 000 €
- Autre prêt : 1 640 000 €
- Subventions :
 - Feder (Région – Union Européenne) : 406 000 € (3 500 €/logt)
 - Toulouse Métropole : 174 000 € (1 500 €/logt)
- Fonds propres : 2 636 000 €

Compensés partiellement par :

- Dégrèvement de taxe foncière : 836 000 €
- Certificats d'Economie d'Energie : 115 000 €





L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

- ✓ Mise en place d'un groupe de locataires référents :
 - Rencontres régulières avec le bailleur
 - Participation à des séances de travail dès la phase conception

- ✓ Enquête menée auprès de l'ensemble des locataires avant élaboration du cahier des charges des travaux

- ✓ Mise en place d'une personne dédiée à la relation locataire :
 - Contact individuel avec chaque locataire avant le démarrage des travaux
 - Organisation, en concertation avec chaque locataire, de l'intervention dans le logement
 - Prise en compte des situations spécifiques

- ✓ Lettre d'information diffusée à l'ensemble des locataires à intervalle régulier (avancement du projet, ...)

COLOMIERS Habitat
à chacun son toit

Lettre d'information rénovation énergétique
Résidence La Crabe à COLOMIERS
N°3 DÉCEMBRE 2016

Travaux à l'intérieur du logement

Ces travaux s'achèvent actuellement aux 4, 4 et 2 allée du Lautaret et débutent aux 1 et 3 Lautaret. Avec l'entrée dans l'hiver, le nouveau dispositif de chauffage est opérationnel et n'attend plus que les travaux d'isolation par l'extérieur pour apporter une nette amélioration au confort thermique et à la maîtrise des énergies.

Chauffage

Les nouveaux radiateurs transmettent la chaleur principalement par rayonnement : ils permettent d'atteindre un confort thermique plus rapidement que les anciens convecteurs.

Le programmeur

Le programmeur fait varier la température du logement suivant vos consignes : par exemple une consigne de confort à 19°C et une consigne réduite à 17°C pendant le sommeil et les absences en journée. Il assure confort et économies d'énergies.

Espace dégagé devant le panneau rayonnant.

Pour une bonne diffusion de la chaleur dans la pièce, il faut veiller à libérer l'espace devant le panneau rayonnant. Par exemple, éviter de placer un buffet ou un canapé qui ferait obstacle.

Exemple de programme

Réglage sur les radiateurs

- 1- Placer la molette entre 4 et 5 (4 et 5 correspondant à 18°C et 20°C dans un logement bien isolé)
- 2- Placer le curseur sur PROG
- 3- Régler l'heure et le jour sur le programmeur
- 4- Attribuer le programme adapté à vos activités

Le coin matin Pour aller plus loin dans les économies d'électricité

Pour une assistance dans la prise en main du programmeur, contactez la permanence Bourderies au 06 52 85 05 32





L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

- ✓ Mise en place d'atelier de sensibilisation aux économies d'énergie et aux éco gestes :
 - Fonctionnement du thermostat
 - Conseils pratiques (impact température / facture, ventilation du logement, ...)

- ✓ Instrumentation de 10 logements pour mesures et suivi des consommations énergétiques et exploitation des mesures pour animer les ateliers de sensibilisation.

