



Acquisition / amélioration de 20 logements

Cet immeuble, anciennement propriété du Conseil Général, est constitué de 20 logements qui étaient loués à des familles de gendarmes jusqu'à l'été 2008. Le Département a proposé à Drôme Aménagement Habitat (DAH) de l'acquérir et de transformer le bâtiment en logements sociaux.

DAH a profité de cette opération pour réhabiliter le bâtiment de façon performante, en le faisant labelliser BBC-Rénovation par l'association Effinergie. Il est constitué d'un niveau en demi-sous-sol servant de caves, et de 4 niveaux de logements desservis par 2 cages d'escaliers. Tous les logements ont un balcon.

Caractéristiques techniques

Le but des travaux fut d'améliorer les performances thermiques de l'immeuble et le confort des résidents :

- **isolation murs** : par l'extérieur, polystyrène ép. 16cm ($U_p = 0,247W/m^2.K$) ;
- **isolation toiture-terrasse** : mousse rigide de polyuréthane ép. 14cm ($U_p = 0,192W/m^2.K$) inclus acrotères + réfection étanchéité
- **isolation plafond sous-sols** : flocage 10 cm ($U_p = 0,258W/m^2.K$)
- **fenêtres** : remplacement par des menuiseries bois double vitrage performantes ($U_w = 1,47W/m^2.K$) avec traitement de l'étanchéité à l'air ;
- pose de volets roulants ;
- **ventilation** : installation d'une VMC hygro-réglable collective type B
- **chauffage / ECS** : 2 chaudières gaz à basse température conservées
- fermeture des séchoirs et agrandissement des salles d'eau ;
- dépôt de l'amiante (revêtements de sols et conduits) ;
- remplacement des portes palières ;
- reprise des appareils de plomberie, revêtements de sol, et des peintures ;
- travaux d'aménagement de l'espace vert collectif et des places de stationnement.

Consommation en énergie primaire (calcul conventionnel RT 2005) :

- **avant** travaux :
267,6kWhEp/m²SHON dont
229,5kWhEp/m²SHON pour le chauffage
- **après** travaux :
63kWhEp/m²SHON dont 28kWhEp/m²SHON pour le chauffage

Soit une **réduction de 76% des consommations en énergie primaire.**

$$U_{bât,projet} = 0,524W/m^2.K$$

En complément de ces travaux, Drôme Aménagement Habitat a construit le long de la rue, une maison médicale à la demande de 5 médecins présents sur la commune qui souhaitaient s'installer dans des locaux neufs.

Octobre 2014

Enjeux financiers

Les logements

16 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

1 T3 : 60 m² : 306 € / mois
10 T4 : 73 m² : 372 € / mois
5 T5 : 85 m² : 428 € / mois

4 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

4 T4 : 70 m² : 315 € / mois

Coût total de l'opération : **2 167 000 €**

Coût par logement : **108 350 €**

Acteurs du projet

Maîtrise d'ouvrage : Drôme Aménagement Habitat

Architecte maître d'œuvre : Atelier d'architecture Grangeois

BET : Rostain & Coste

Entreprises : Eymin Isolation (ITE), Vincendon (chauffage, VMC, plomberie), Menuiserie Dorne & Fils (menuiseries extérieures), SES (isolation toiture + étanchéité)

Bilan de fonctionnement

(moyenne 2012-2013)

Electricité = 21,1kWhEp/m²SHON soit +137% par rapport au calcul théorique

ECS = 31m³/logement

Coût chauffage+ECS (P1+P2) = 915€/logement soit respectivement 9€/m²SHAB et 3,2€/m²SHAB

Contact



ADIL Information Energie
44 rue Faventines – BP 1022
26010 VALENCE CEDEX
Tél. 04 75 79 04 14 - Fax 04 75 79 04 54
e-mail : ne@dromenet.org