

04 OPÉRATION LA FONTANIÈRE (69) - ALLIADE

Alliade habitat



Présentation de l'opération :

Réhabilitation de 55 logements construits en 1965 (SHAB 3700 m²), et situés à La Mulatière (69), résidence La Fontanière, propriété de Alliade Habitat.

Ces logements sont répartis dans un seul bâtiment de cinq niveaux orienté Est-Ouest, desservis par cinq cages d'escaliers. Les logements présentent des prestations intérieures initiales de qualité, et des surfaces vitrées généreuses. Il n'y a pas d'isolation sauf en toiture terrasse, rénovée il y a 5 ans.

L'opération de rénovation énergétique porte d'abord sur l'enveloppe bâtie : isolation des murs par l'extérieur, vitrage des loggias, changement des menuiseries, isolation en sous face du plancher bas.

La toiture terrasse pourra être sur-isolée à l'occasion du prochain renouvellement.

Les chaudières existantes sont conservées, et les installations en chaufferie sont rénovées.

Des récupérateurs de chaleur sur les eaux grises pour préchauffer l'eau chaude sanitaire apportent de la performance énergétique supplémentaire sur le poste ECS.

Performance énergétique

Niveau visé : Bâtiment Basse Consommation + (BBC +).

Cep initial : 286,2 Kweph/m²SHON.an.

Cep projet : 59,8 Kweph/m²SHON.an.

Gain par rapport à la situation initiale : 79 %.



DESCRIPTION DES TRAVAUX

TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

• Isolation de l'enveloppe bâtie :

- Murs extérieurs : isolation extérieure en PSE 18 cm ► R = 5,6 m².°K/W.
- Toiture terrasse et sol local technique : surisolation en PSE 11 cm ► R = 3,1 m².°K/W.
- Plafonds caves, garages, et communs en sous sol : flocage thermique en laine de laitier et liants hydraulique ► R = 1,96 m².°K/W.
- Façade des celliers, cage d'escalier, fond de loggias : isolation en PSE 14 cm ► R = 4,35 m².°C/W.
- Doublage thermique intérieur (cellier et logement pignon Nord au RDC) : isolation en PSE 8 cm ► R = 2,15 m².°C/W.
- Menuiseries : mise en place de fenêtres bois DV 4/16/4 Argon type «Planitherm one» ► U_w = 1,3 W/m².K.
- Menuiseries bois pour les logements, celliers et cages d'escalier, aluminium pour la fermeture des balcons, les sas d'entrée.

• Intervention sur les systèmes techniques :

- Mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) simple flux hygroréglable de type B à faible consommation d'énergie.
- Eau Chaude Sanitaire (ECS) collective liée à la chaufferie existante, avec sous-stations et récupérateurs de chaleur
- Chaufferie: Remplacement des pompes existantes par des pompes à débit variable, révision du réseau de chauffage commun (calorifugeages), remplacement du réseau dans les logements et mise en place de vannes thermostatique gaz sur les radiateurs.

• Travaux de remise aux normes :

- Mise aux normes complète des installations électriques et éclairage (rénovation de l'armoire électrique...etc.).
- Mise aux normes incendie.
- Réfection des colonnes électriques.

PLANNING PRÉVISIONNEL**Ordre de Service** : Novembre 2012**Fin des travaux** : Décembre 2013*Illustration du projet de rénovation***ÉCONOMIE DU PROJET**

Type de travaux	Montant H.T (€)	Prix HT/m ² SHAB (€)	% Total
Rénovation énergétique	1 257 400	339,7	51,4
Gros entretien et remise aux normes	938 600	253,6	38,4
Autres travaux	248 847	67,2	10,2
TOTAL TRAVAUX	2 444 847	660,5	-
COÛT TOTAL OPÉRATION (T.T.C)	3 131 000 €		

MONTAGE FINANCIER

Objet	Montant (€)	Prix/m ² SHAB (€)	Prix/logements (€)
Subvention région BBC+	220 000	59,5	4 000
Eco prêt CDC	715 000	193,3	13 000
Subvention ADEME	100 000	27,0	1 818
Emprunt CDC PAM	1 470 000	397,4	26 727
Fonds propres	626 000	169,2	11 382
TOTAL Financement	3 131 000 €	846,4 €	56 927 €

IMPACT SUR LE LOYER ET LES CHARGES(simulation T3 moyen 69m² SHAB)

	Avant travaux	Après travaux
Loyer nu (€)	295,75	310,47
Charges énergétiques (€)	84,23	22,10
Total €/mois	379,98 €	332,63 €