



Rénovation énergétique performante de logements communaux : Exemple de la commune de Mouzieys Panens

Retour sur une opération de rénovation thermique de logements communaux menée sur les communes du Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides dans le cadre de son programme TEP CV.

LE PÔLE TERRITORIAL DE L'ALBIGEOIS ET DES BASTIDES

58 000 habitants

1 664 km² **34** habitants /km²

5 intercommunalités

100 communes

12 communes
de plus de 1000 habitants

53 communes
de moins de 300 habitants

> Un territoire PCET depuis 2009 et
lauréat de l'appel à projet Territoire
à Energie Positive pour la Croissance
Verte



OBJECTIFS DE L'OPÉRATION D'ACCOMPAGNEMENT

Accompagner les communes pour une meilleure qualité des travaux de rénovation énergétique : recherche du niveau BBC rénovation ou du niveau de performance le plus élevé possible.

Des communes qui montrent l'exemple et des factures allégées pour des locataires aux revenus modestes.

Le constat de départ :

- Un parc de logements communaux important (environ 400 logements à l'échelle du Pôle) qui permet une offre locative diffuse à loyer modéré en milieu rural
- Un parc de logements ancien, potentiellement énergivore
- Des locataires aux revenus modestes
- Des projets de rénovation qui peinent à trouver des financements
- Mal accompagnées, les communes ne font pas toujours les choix de travaux énergétiques les plus efficaces...

UNE MÉTHODOLOGIE STRUCTURÉE AUTOUR DE 3 GRANDES ÉTAPES

ETAPE 1

Réalisation d'un audit énergétique dans le cadre d'une opération groupée menée à l'échelle du Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides et financée à hauteur de 80 % dans le cadre du programme TEP CV.

Premier pas essentiel de la démarche, l'audit permet de :

- dresser l'état initial du logement
- définir un ou des scénarios de rénovation au niveau de performance le plus élevé possible (recherche du niveau BBC rénovation)
- estimer les coûts des travaux et les temps de retour des investissements

ETAPE 2

Mise en place d'une maîtrise d'œuvre compétente pour l'accompagnement de la commune, la consultation des entreprises et la réalisation des travaux.

Dépenses éligibles : fourniture et pose d'équipements/produits et ouvrages améliorant la performance énergétique : isolation thermique des murs, des toitures, des planchers, des parois vitrées et des portes donnant sur l'extérieur, amélioration thermique des vitrages et menuiseries, installation de systèmes de chauffage, de ventilation, de production d'eau chaude sanitaire, études.

Devront également être mise en œuvre des systèmes de régulation de consommation des flux (programmation et régulation des systèmes, mousseurs hydro économes...).

ETAPE 3

Une fois le logement rénové, il pourra être proposé de mobiliser l'Ambassadeur de l'Efficacité Energétique du Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides pour sensibiliser les locataires aux éco-gestes et à la bonne gestion des outils de régulation et programmation en place pour les systèmes chauffage/ventilation/ eau chaude.

Une réflexion est menée avec la chambre des métiers du Tarn pour se servir de ces projets de rénovation comme « chantiers école » pour des artisans soucieux de progresser dans l'approche BBC rénovation ou de constituer des groupements.

UN FINANCEMENT EXCEPTIONNEL

Aide attribuée : 80 % d'une dépense plafonnée à 40 000 €, soit 32 000€ max. par logement :

- 65 % d'aide TEP CV
- 15 % d'aide du Conseil Régional (dispositif soutien à l'habitat locatif dans les communes rurales)

Mise en œuvre d'éco matériaux obligatoire (exemple : isolation ouate de cellulose, fibre de bois...). Exigence accompagnée d'un bonus de 5% de financement (inclus dans le total de 80% de financement).

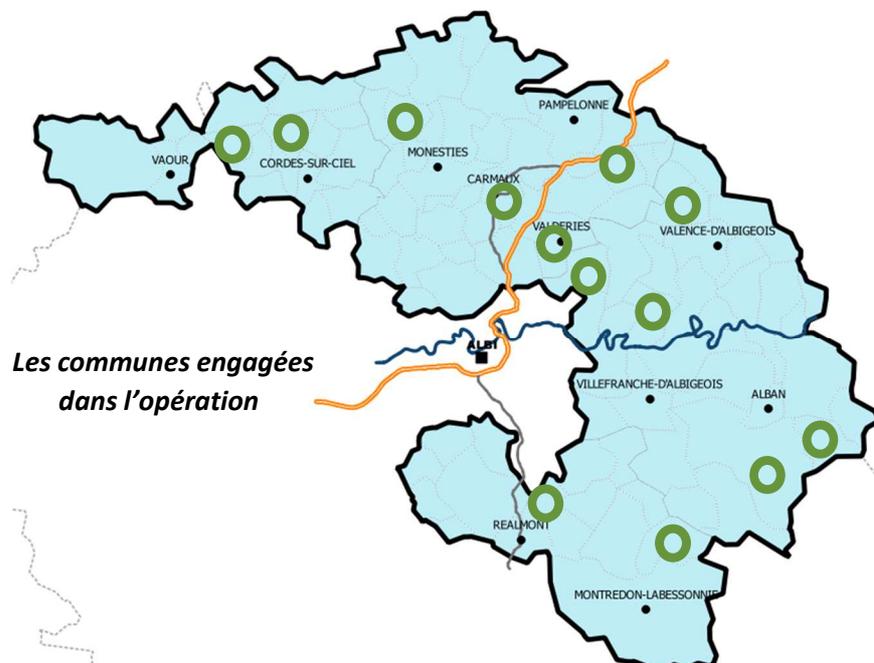
UNE OPÉRATION EN 2 TRANCHES D'ACCOMPAGNEMENT TEPCV POUR 13 COMMUNES ET UN TOTAL DE 26 LOGEMENTS A RENOVER

Le Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides a été labellisé Territoire à Energie Positive pour la croissance verte (TEPCV) en 2015 par le Ministère de l'Environnement. La signature d'une première convention avait alors engagé 3 communes dans la rénovation de logements communaux à haute performance énergétique.

Suite à la signature d'un avenant à la convention en 2017, le territoire est aujourd'hui doté d'une enveloppe complémentaire de 2 millions d'euros pour investir dans la croissance verte.

11 communes supplémentaires ont répondu à l'appel en inscrivant la rénovation performante d'un ou plusieurs logements locatifs au programme.

Suite à la signature de la convention, les communes disposent de 3 ans pour engager les travaux et solder l'opération.



EXEMPLE DE LA RENOVATION D'UN LOGEMENT COMMUNAL A MOUZIEYS PANENS

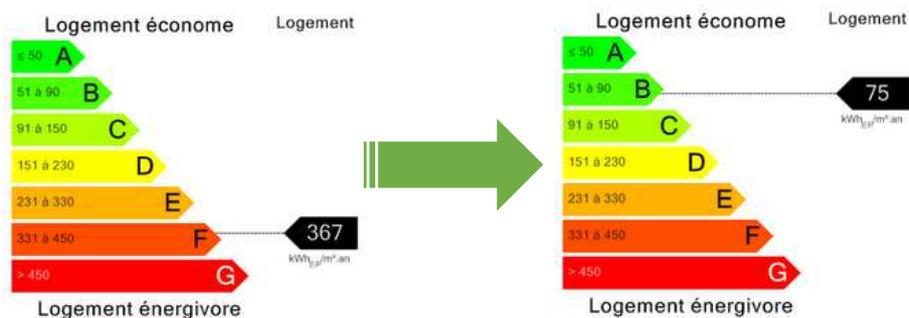
La commune de Mouzieys Panens a été accompagnée par le Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides dans son projet de rénovation performante d'un ancien logement communal dans le but de réaliser un T3 et un T2.

La surface disponible représente 120 m² chauffés au R+1 du château, bâtiment utilisé tant pour des logements qu'à usage administratif et associatif. Spécificité du projet : les contraintes architecturales d'un château du 13^{ème} siècle (isolation par l'extérieur impossible, exigences particulières sur les menuiseries...).

Un diagnostic thermique a été réalisé dans le cadre de la mission de Conseil en Energie Partagé du Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides. Cette étude a permis une analyse de l'état initial et la proposition de scénarios de travaux. Elle a également servi de base au cahier des charges pour le recrutement du maître d'œuvre.

Le bouquet de travaux mis en œuvre :

- **Isolation** : Doublage des murs, isolation des combles perdus et du plancher bas, fenêtres double vitrage... Le tout avec des exigences supplémentaires sur les matériaux, les résistances thermiques.
- Remplacement de la chaudière existante par une **chaudière à condensation fioul** avec régulation par sonde extérieure. Cet équipement étant partagé par les 2 logements et la mairie, l'installation a été complétée par un système de comptage différencié pour la refacturation des charges.
- Installation de **têtes thermostatiques programmables** pour s'adapter aux horaires de fonctionnement différents entre la mairie et les logements.
- Installation de **chauffe-eau thermodynamique** sur air extrait (VMC) qui valorise les calories de l'air rejeté.
- Calorifugeage des réseaux d'eau chaude pour le chauffage.
- Installation systématique de mousseurs hydro économes, éclairage 100 % LED.



D'une étiquette F à une étiquette B... Les travaux ont permis d'atteindre 80% d'économie

L'accompagnement spécifique mené dans le cadre de la mission de Conseil en Energie Partagé a permis de suivre le projet de A à Z, de l'étude jusqu'à la livraison des travaux : regard sur les devis fournis par les entreprises, fourniture d'un tableau pour gérer la refacturation des kWh et du fioul consommés pour chaque logement, accompagnement dans la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie...

LE PROJET EN CHIFFRES

Coût des travaux : 124 160 € HT

Les financements

- DETR : 24 832 €
- TEP CV : 22 000 €
- Conseil Régional mesure « rénovation énergétique » : 12 000 €
- Autofinancement : 64 510 € (52%)