

Catégorie 2 : Opération de rénovation

AUCH – « Sainte Barbe »



Façade sud

Sainte-Barbe | OP 18 | Auch



Réhabilitation de 18 logements locatifs à AUCH

AUCH « Sainte Barbe » est une **résidence locative sociale et en Copropriété** depuis son origine, en raison de la proximité du Centre de secours d'AUCH (pompiers) ceux-ci ont deux logements leur appartenant pour astreinte et service sur site.

Une opération **régénération de la résidence qui fait « entrée de ville »**, à proximité du Conseil Départemental 32, sur un axe routier fréquenté de la ville. Les 4 bâtiments qui composent la résidence étaient « datés », obsolète en équipements et pauvre en environnement, alors même que le cadre de vie en secteur urbain a du potentiel. Les cellules des appartements étaient agréables à vivre, d'où la faible rotation et le peu d'impayés. La volonté du Toit de Gascogne, fut donc de **vouloir donner une deuxième vie à cet ensemble résidentiel. Et d'en faire une opération test d'expérimentation « Bas carbone »**.

3 axes forts ont été privilégiés pour un résultat « notable » qui enchante les locataires, jeunes ou anciens : **la sobriété énergétique, le confort d'usage et l'accès à la nature**

- transition énergétique : les objectifs de changement de classe et de baisse réelle de la facture ont été réussis
- Cadre de vie : la réalisation de salles d'eau personnalisées, la pose de visiophones, la création de terrasses et de parkings, et l'identité visuelle d'accroche (graffiti) ont changé la « vie » des résidents
- La nature dans la ville : à proximité du parc du Conseil départemental, poumon vert de la ville, Sainte Barbe est désormais aussi un lieu de biodiversité et de jeux extérieurs (paysagisme comestible, jardins privatifs, tables de pique nique, BBQ)

Plan de masse du projet :

L'opération se situe entre la caserne des pompiers et la gendarmerie de AUCH.

Nous avons décidé d'agrandir les balcons pour en faire des terrasses et aussi en rez-de-jardin de donner accès par escalier à des jardins privés. Confort d'usage maximisé.

Cette opération est une exception locative dans notre parc : 2 T2, 6 T3, 6 T4, 3 T5, 1 T6.

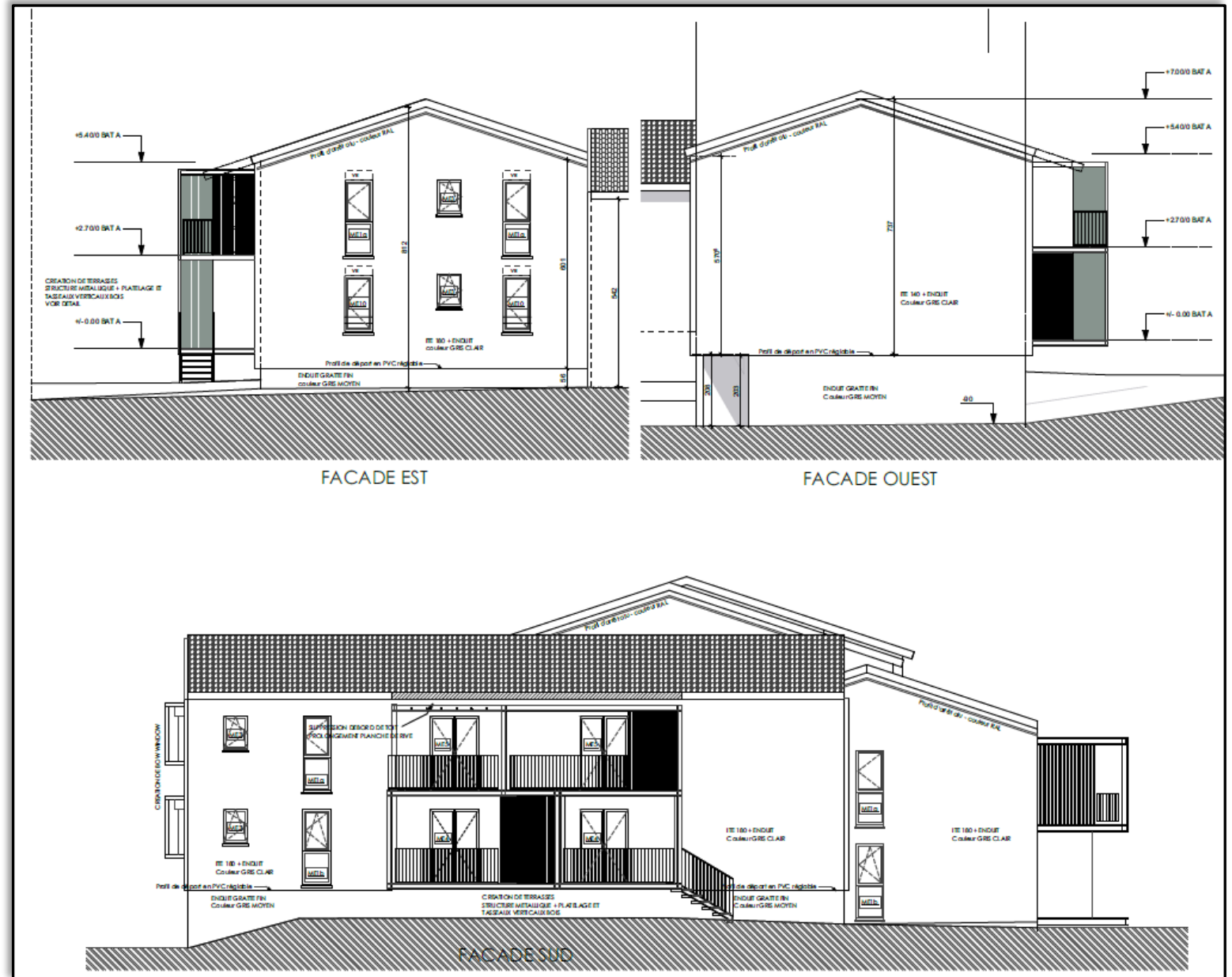
Nous avons une superficie locative habitable de 1311 m², comprenant avec 15 garages et 14 terrasses.



Plan de façade du bâtiment A :



L'opération a mis 16 mois à être réalisée.
Elle a commencé en septembre 2018 et nous avons pu réceptionner début 2020.



Les modalités de financement :

Le prix de revient final de l'opération s'élève à :

- Travaux : 746 562 € HT
- Maîtrise d'œuvre : 80 176 € HT
- Espaces verts et paysagisme : 23 064 € HT



Ce qui en fait une **opération performante y compris sur le plan budgétaire** avec un ratio compétitif en :

- m² de SHAB : 648 € HT
- Coût au logement (avec 2 lots de copropriété) : 42 490 € HT

Les loyers après accord avec le CCL seront soumis à **une revalorisation pendant 5 ans** (de 2019 à 2023) **de 2% en sus des révisions annuelles calées sur l'IRL**. Le chiffre d'affaires locatif mensuel est de 8 299€ (hors charges) et de 371€ pour les annexes au 1^{er} janvier 2023.

Nous avons eu plusieurs prêts et subventions concernant cette opération :

- du PHBB de la CDC , saison 1 : de 133 500 €;
- du prêt Amélioration de la CDC (PAM) de 450 000 €.
- du prêt de la Caisse d'épargne pour un montant de 79 724 €
- un prêt ALS de 250 000€ avec réservations en droit unique
- et pour finir une subvention du CD32 de 15 000€.

ActionLogement 


PRÉFET
DU GERS
Liberté
Égalité
Fraternité



Garonne
développement
NOUS PENSONS L'HABITAT DE DEMAIN

annealbennearchitecte

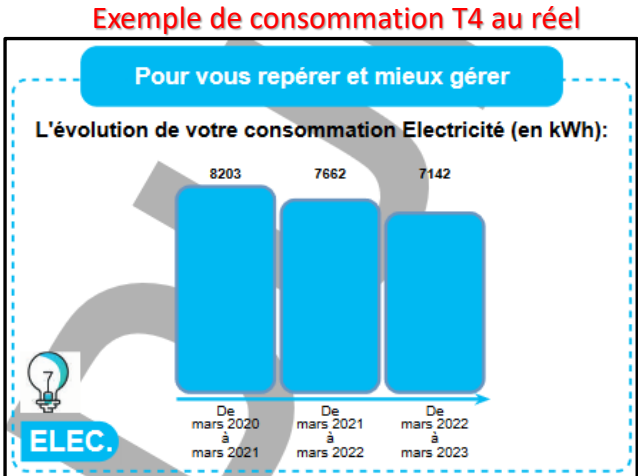
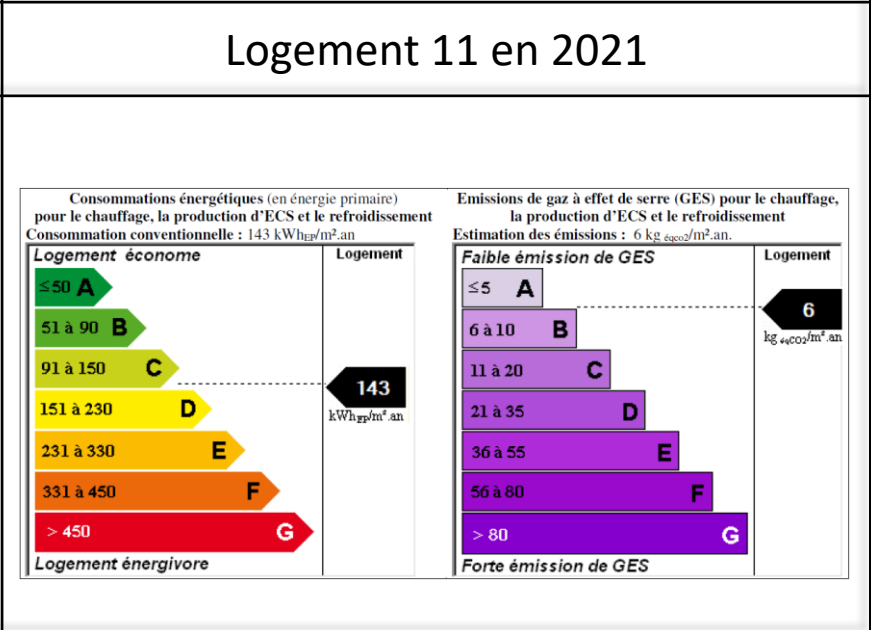
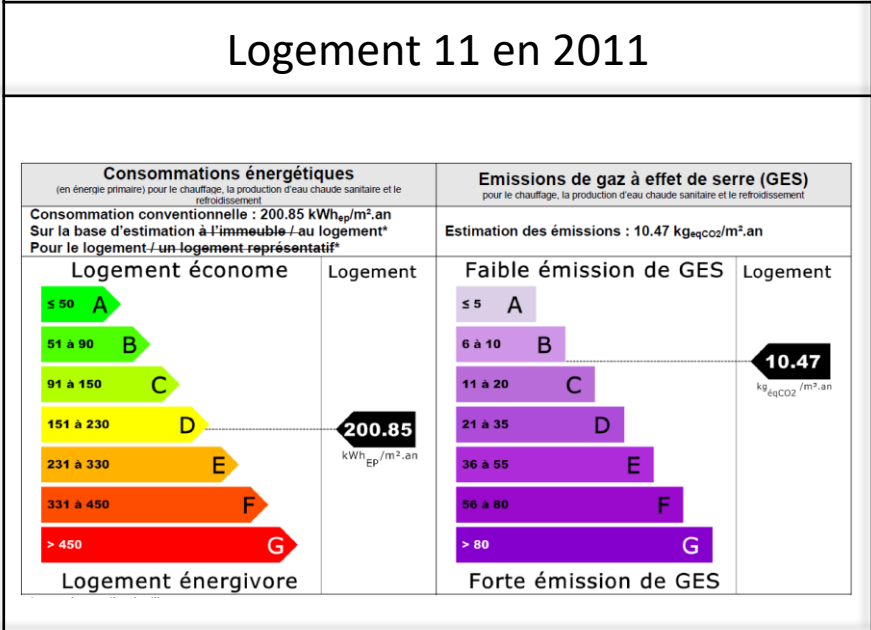
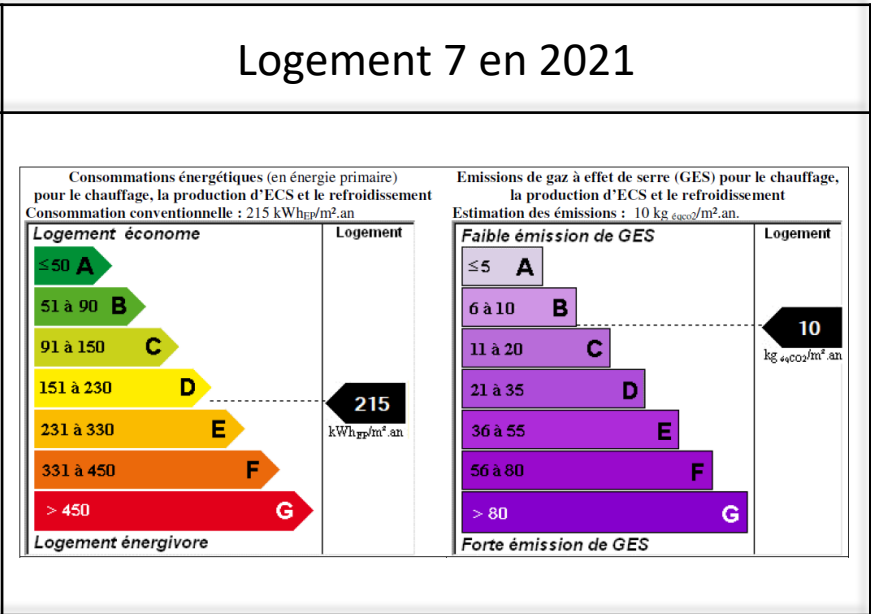
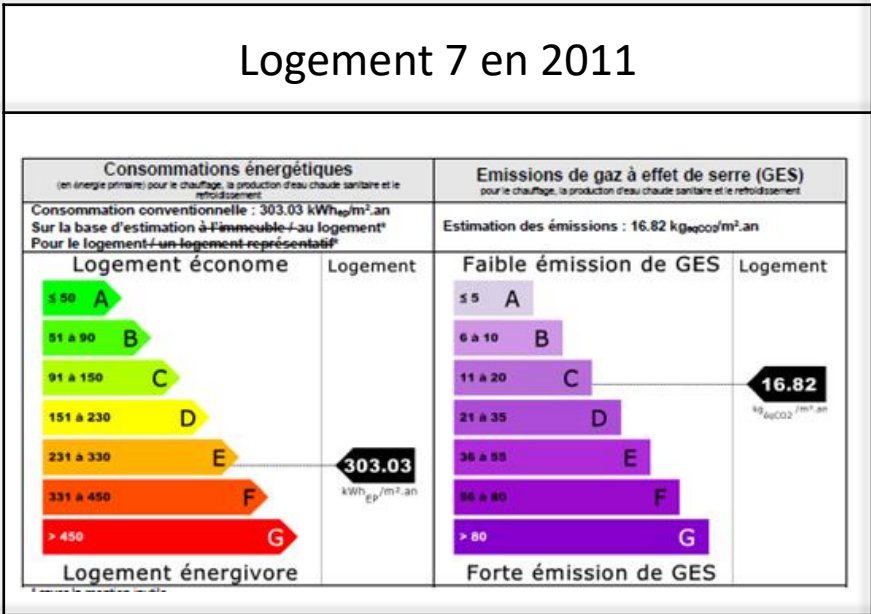

Toit de
Gascogne

Développement sur la sobriété et l'économie d'énergie carbonée :

Concernant les DPE, nous remarquons une amélioration de 2011 à 2021. Les logements **ont tous changé de classe énergétique**, alors que nous sommes en tout électrique.

De ce fait le **classement sur le bas carbone est excellent** : Classe B pour tous les logements, dont certains, en limite de la classe A

Les résultats en consommations réelles sont plus probants. Une consommation **de 88 € TTC par mois pour un T4**. (au réel)



Transition énergétique, patrimoniale et végétale pour une seconde vie durable

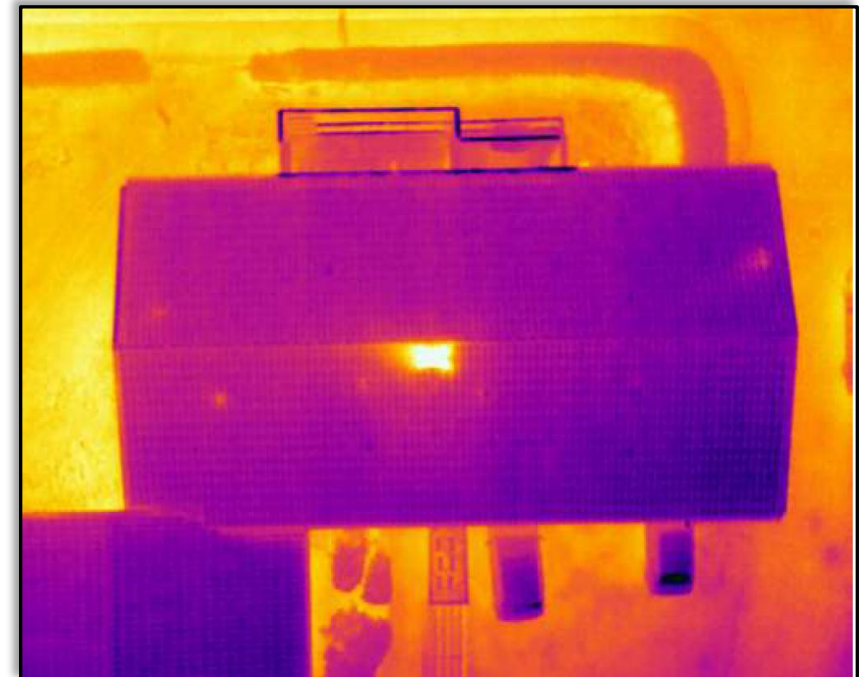
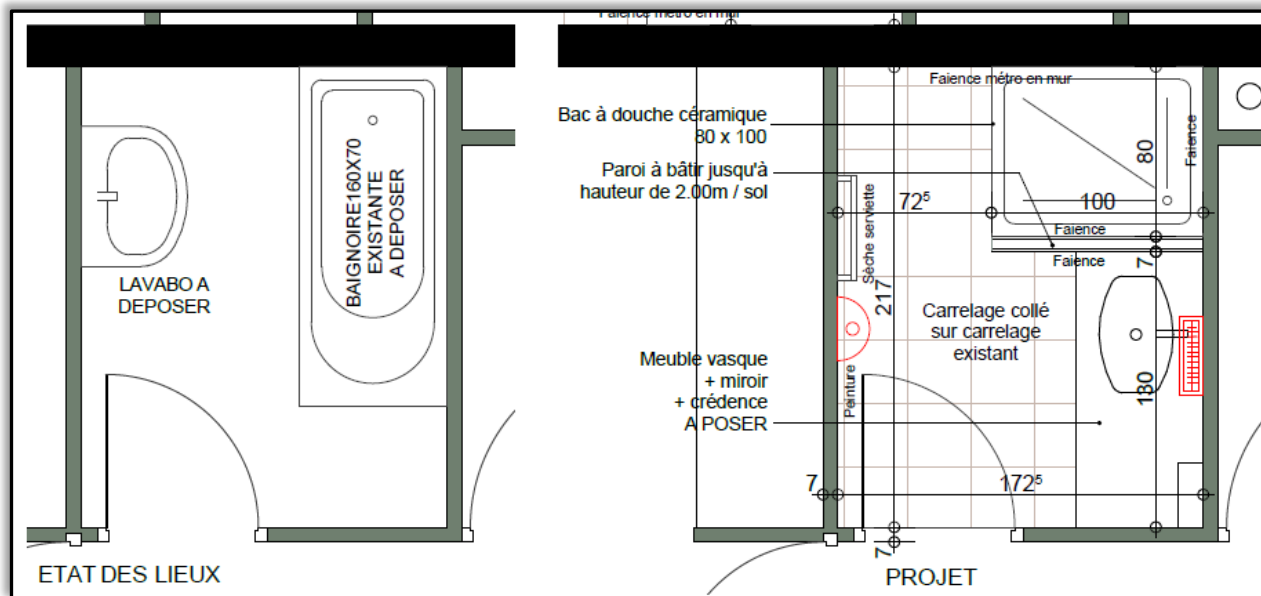
La rénovation complète de la résidence après négociation avec le Copropriétaire SDIS, s'est attachée à la qualité finale et durable du projet immobilier. Un diagnostic structurel; et thermographique préalable avait été réalisé par caméra thermique et drone.

Les équipements et prestations principales sont :

- Isolation Thermique par l'Extérieur avec le remplacement des menuiseries extérieures en aluminium au nu extérieur façade)
- Remplacement du système de chauffage, de la VMC collective, du tableau électrique, des sols (lames pvc recyclables)
- Extension des balcons par des terrasses métalliques; et création de jardins privatifs, et de parkings PMR
- Privatisation par visiophonie sur les entrées communes, par pose de ganivelles en jardins privatifs,
- Aménagement des cuisines (équipées) et Création de salles d'eau PMR personnalisées (selon configuration et souhait client)

Photo étude thermique

Avant/Après salle d'eau :



Aperçu Avant/Après du projet :

FACADE EST - BATIMENT D



AVANT

APRES

FACADE EST - BATIMENT C



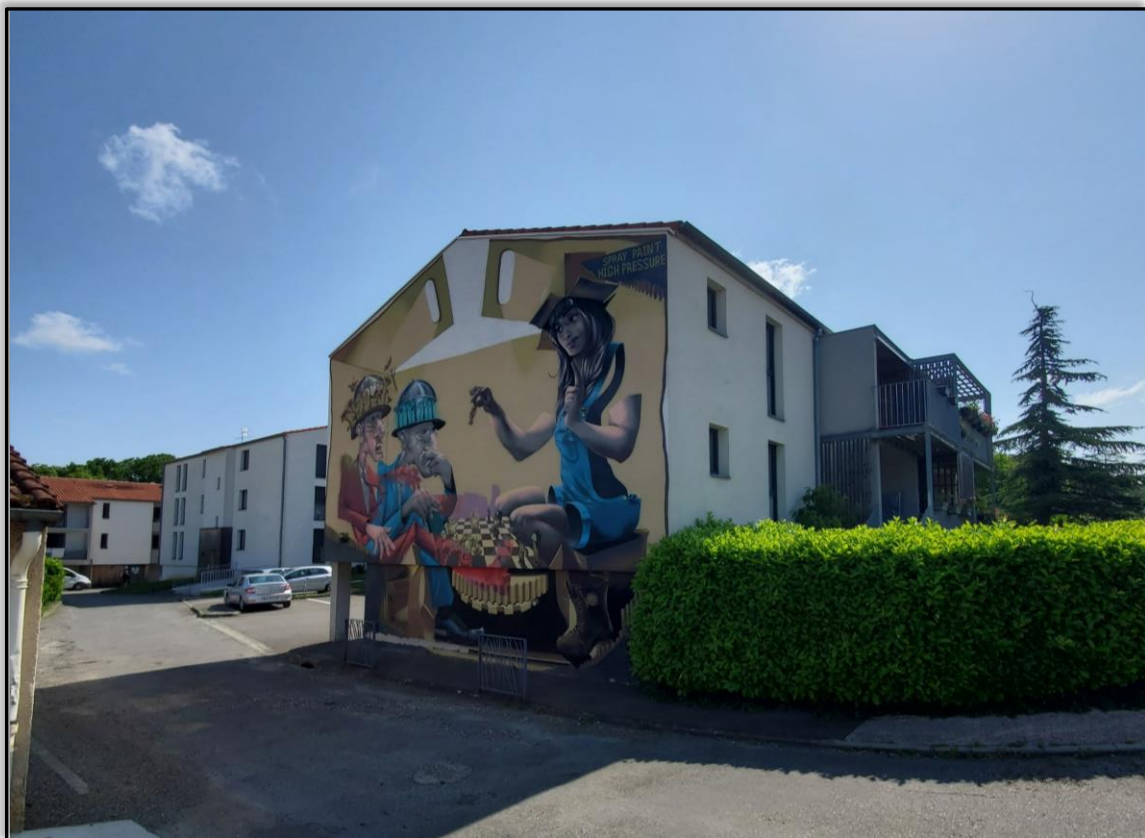
AVANT



APRES



Les panneaux photovoltaïques d'une autre opération (à 200 m) permettent de fournir de l'électricité pour les communs de l'opération Sainte Barbe (éclairage, VMC, interphone).



Fresque réalisée à l'entrée du projet.





Garonne
développement
NOUS PENSONS L'HABITAT DE DEMAIN

annealbennearchitecte


Toit de
Gascogne



 **NOTRE ADRESSE :**

97 Bd Sadi Carnot

32 000 AUCH

 accueil@toitdegascogne.fr

www.toitdegascogne.fr