

**FICHE EXEMPLE  
RÉHABILITATION ET  
TRANSFORMATION  
D'UNE MAISON  
DE RETRAITE EN  
20 LOGEMENTS AIDÉS  
DONT 9 LOGEMENTS  
SÉNIORS  
SAINT HIPPOLYTE (88)**



**BAILLEURS  
SOCIAUX**

**NOVEMBRE  
2023**

## CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet consistait à réhabiliter deux bâtiments de la résidence Charles Bleger qui accueillait initialement des personnes âgées et était composée de deux bâtiments :

- > Un **bâtiment « ancien »** de type maison alsacienne à colombages pouvant accueillir 28 résidents.
- > Un **bâtiment « récent »** pouvant accueillir 16 résidents.

La réhabilitation avait pour objectif de transformer la résidence afin d'y créer 20 logements répartis comme suit :

- > 9 logements dans le **bâtiment « ancien »**.
- > 11 logements dans le **bâtiment « récent »**, destinés aux personnes âgées.

Le bâtiment ancien était soumis aux restrictions des Architectes des Bâtiments de France (ABF) et ne pouvait donc pas faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE).

**Type de projet :** Acquisition-amélioration

**Localisation :** 86 route du vin et 4 rue du Schlossreben à Saint-Hippolyte 68590

**Type de territoire :** Rural (≈ 980 habitants)

**Nombre de logements :** 20

**Année de construction :** 1880 (bâti ancien) et 1985 (bâti récent)

**Surface de plancher (SDP) :** 1 500 m<sup>2</sup>

**Réception des travaux :** 2020

### ACTEURS DU PROJET :

- **Maitre d'ouvrage :** Coopérative Centre Alsace Habitat (anciennement Colmar Habitat).
- **Architecte :** DECHRISTE Norbert
- **Bureau d'études :** OTE Ingénierie et OTELIO

Bâtiment récent - Avant



Bâtiment ancien - Avant



Après

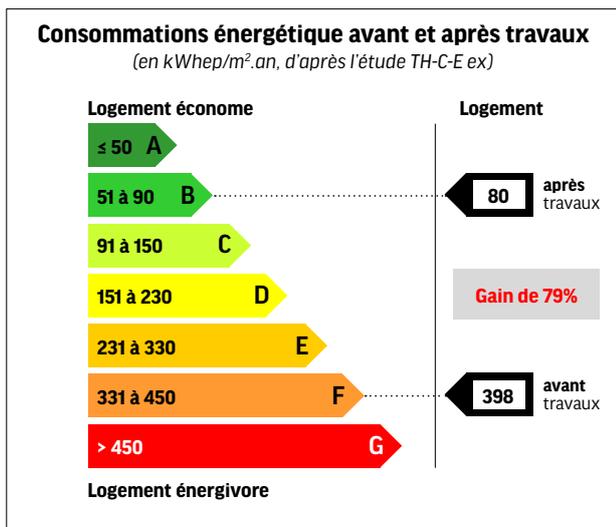


# BÂTIMENT ANCIEN

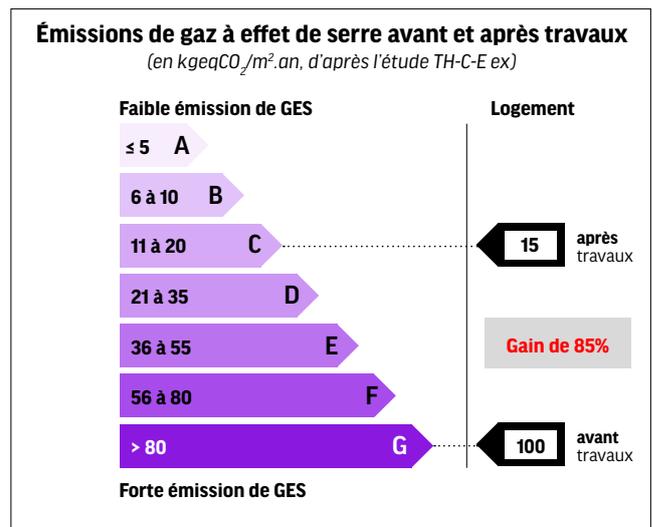
## LES TRAVAUX EFFECTUÉS

POSTES DE TRAVAUX	
	<b>Isolation thermique par l'intérieur (ITI)</b> avec R = 3,7 <b>Remplacement des menuiseries extérieures</b> avec Uw = 1,3 <b>Isolation des planchers bas</b> avec R = 5,1 <b>Isolation de la toiture</b> avec R = 11,4
	Mise en place d'une VMC simple flux hygroréglable B
	Installation de chaudières gaz à condensation
	Mise en place d'une nouvelle production ECS collective avec production semi-instantanée
	Installation de compteurs énergétiques

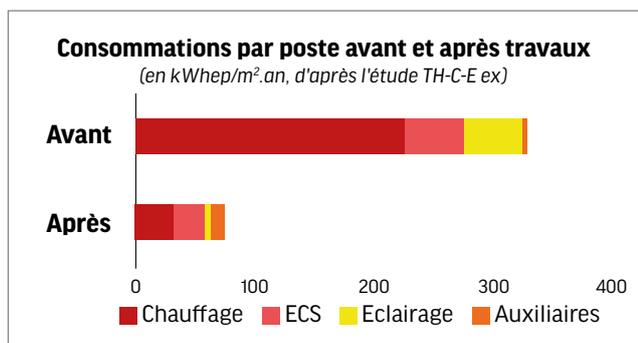
## BILAN ENVIRONNEMENTAL



> Passage d'une étiquette F à **B après travaux pour les consommations énergétiques.**



> Passage d'une étiquette G à **C après travaux pour les émissions de gaz à effet de serre.**



> Plus précisément, les travaux ont permis une réduction de :

- **88%** des consommations de **chauffage**
- **47%** des consommations en **ECS**
- **91%** des consommations en **éclairage**

## EN RÉSUMÉ



**Consommations énergétiques**  
divisées par **4,9/an**



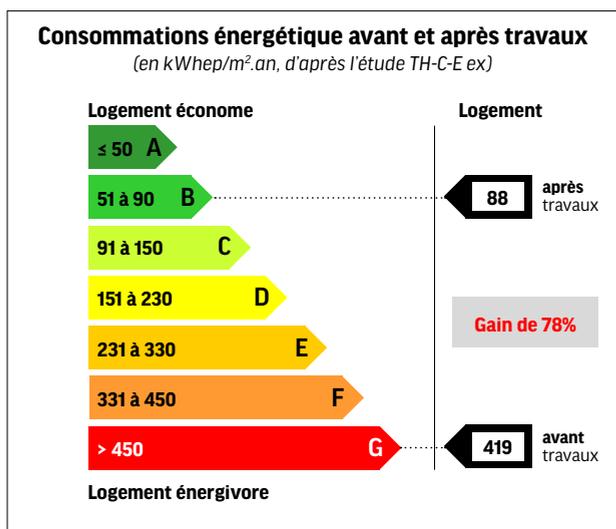
**Émissions de gaz à effet de serre**  
divisées par **6,6/an**

# BÂTIMENT RÉCENT

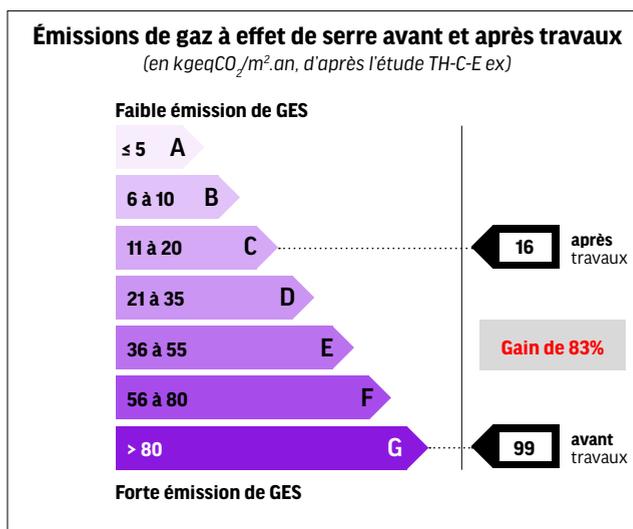
## LES TRAVAUX EFFECTUÉS

POSTES DE TRAVAUX	
	<b>Isolation thermique par l'extérieur (ITE)</b> avec R = 5,3 <b>Remplacement des menuiseries extérieures</b> avec Uw = 1,3 <b>Isolation des planchers bas</b> avec R = 5,1 <b>Isolation de la toiture</b> avec R = 11,4
	Mise en place d'une VMC simple flux hygroréglable B
	Installation d'une chaudière gaz à condensation
	Mise en place d'une nouvelle production ECS collective avec production semi-instantanée
	Installation de compteurs énergétiques

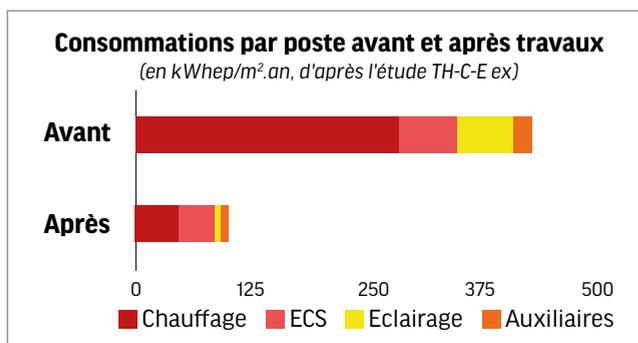
## BILAN ENVIRONNEMENTAL



> Passage d'une étiquette G à **C après travaux pour les consommations énergétiques.**



> Passage d'une étiquette G à **C après travaux pour les émissions de gaz à effet de serre.**



> Plus précisément, les travaux ont permis une réduction de :

- 86% des consommations de chauffage
- 34% des consommations en ECS
- 88% en éclairage

## EN RÉSUMÉ



**Consommations énergétiques**  
divisées par **4,7/an**



**Émissions de gaz à effet de serre**  
divisées par **6,1/an**

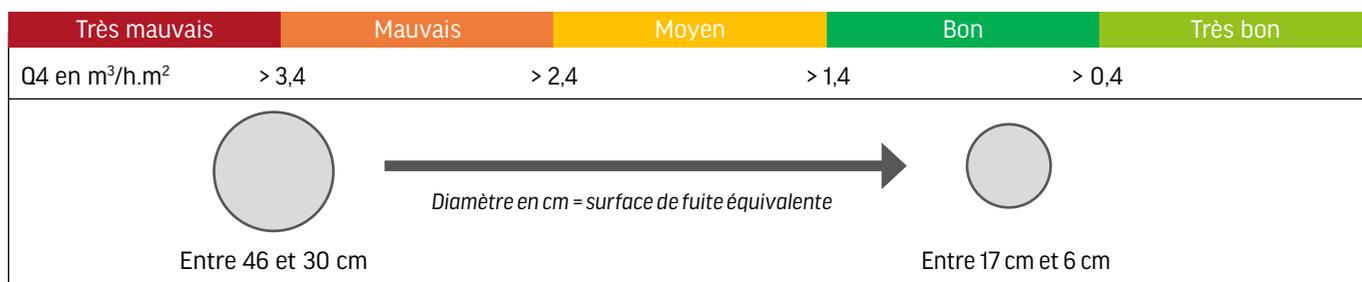
# L'ÉTANCHÉITÉ À L'AIR AVANT ET APRÈS TRAVAUX

Pour le bâtiment ancien :

> Le test effectué après travaux montre un résultat global Q4 = 1,26 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>

Avant travaux : 5,58

Après travaux : 1,26



**Objectif CLIMAXION**

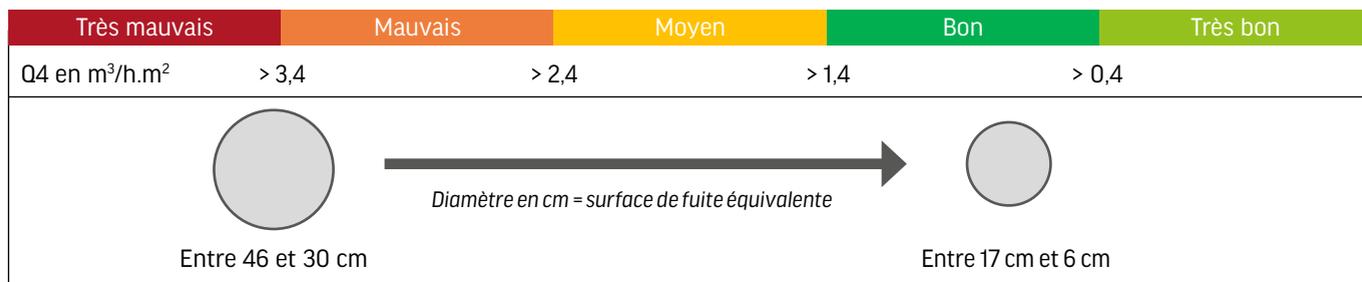
Q4 visé par l'étude thermique : 2

Pour le bâtiment récent, les travaux ont également permis d'atteindre un bon niveau d'étanchéité à l'air.

> Le test effectué après travaux montre un résultat global Q4 = 0,93 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>

Avant travaux : 3,97

Après travaux : 0,93



**Objectif CLIMAXION**

Si menuiseries changées Q4 < 0,8

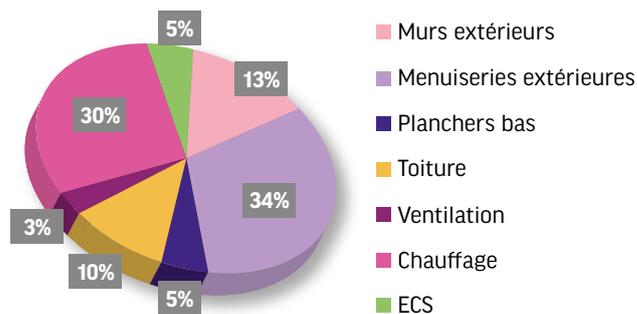
# APPROCHE ÉCONOMIQUE

Le projet représente un coût total hors taxes de **1 953 730 € HT**.

Les **travaux de rénovation énergétique des deux bâtiments** représentent **23%** du coût total de l'opération, soit **478 916 € HT**, ce qui équivaut à :

- > Un coût travaux de 23 946 € HT par logement
- > Un coût travaux de 319 € par m<sup>2</sup> de SDP.

Répartition du coût HT total des travaux énergétiques par lot (%)



PLAN DE FINANCEMENT		
SUBVENTIONS	Région Grand Est	170 000€
	CEA	68 000€
	Etat	64 000€
AUTOFINANCEMENTS	Emprunts	1 495 619€
	Fonds propres	293 133€
<b>TOTAL</b>		<b>2 090 752€</b>

La Région Grand Est a attribué **une subvention de 170 000€** pour ce projet.

## LE MOT DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Il s'agit d'un projet global d'acquisition-amélioration dans une zone géographique où nous n'avions pas de logements et où nous avons aussi créé un commerce. En termes de spécificités du projet, nous avons mené une isolation thermique par l'extérieur et le bâtiment comporte un ascenseur.

Cet investissement a permis de diminuer les effets de la crise énergétique : les logements sont bien isolés ce qui est bénéfique pour les locataires et leurs consommations de gaz. Au niveau des économies financières qui ont été réalisées par rapport aux factures énergétiques, les consommations de gaz et d'ECS sont réduites mais aussi celles d'électricité car en été notamment, si les volets des logements sont fermés, il n'y a pas besoin de ventilateur.

La subvention régionale fait partie de notre équilibre financier et nous a permis de réaliser cette opération en réduisant quelques peu notre dépense de fonds propres. Via le dispositif CLIMAXION de soutien à la rénovation énergétique des logements sociaux, nous avons également réalisé le projet de la ligne bleue à Colmar (22 logements) et celui de l'ancienne école à Durrenentzen (8 logements).

**CONTACT DU MAÎTRE D'OUVRAGE : Raphaël BREM**, Responsable d'opérations : 03 89 20 32 42

Plus d'infos sur  
[www.climaxion.fr](http://www.climaxion.fr)

La Région Grand Est et l'État accélèrent la transition énergétique

**climaxion**  
anticiper • économiser • valoriser

Financé par :

