

OPAH des Baronnies Drômoises

Fiche de présentation : un logement locatif à Nyons

Visite du 20 novembre 2008



Etat des lieux

C'est un bel immeuble du 19e dont la rénovation avait commencé avec l'ancien propriétaire.

Au RDC se trouvent 1 local professionnel.

Au 1er et 2e se situe un logement, anciennement occupé par la précédente propriétaire, avec une magnifique terrasse plein sud.

Un ancien escalier avec tommettes, nez de marches en bois et rambarde en ferronnerie permet d'accéder aux étages.

Le premier niveau du logement est constitué d'une grande pièce à vivre parquetée, d'un dégagement avec cellier et d'un coin cuisine carrelés en vieille tommettes. Sur le palier, à mi-étage se trouve le wc.

A l'étage se trouvent 2 chambres revêtues d'une moquette très dégradée et la salle de bain avec une installation de plomberie à revoir.

Quelques travaux d'étanchéité étaient à prévoir (terrasse et cheneaux)

Les performances énergétiques du logement n'étaient pas satisfaisantes, le chauffage actuel au fuel était obsolète.

Les menuiseries en PVC, avaient déjà été changées par l'ancien propriétaire.

Nb de niveaux : 2

Existant		Projet	
Nb logt :	1	Nb logt :	1
Type logt T3	Surface 76	Type logt T3	Surface 74

Descriptif du projet et des travaux

La propriétaire a décidé de se faire assister par un maître d'œuvre qui a sélectionné des entreprises et a supervisé le chantier.

Il a choisi un chauffage au bois avec chaudière à granulés. Un silo en toile tissée est installé en sous-sol et l'alimentation est automatique, un compteur de calories est prévu pour le logement.

L'isolation des plafonds a été réalisée en plafond suspendu (hauteur sous plafonds ramenée à 2.60 m) avec 2 couches croisées de 60 mm de polyuréthane et 8 mm de polyuréthane. Les isolants ont à la fois une vocation thermique et phonique (gain 50Db).

Le mur est est mitoyen, les murs nord et ouest ont été doublés d'un isolant de 60mm d'épaisseur, en polyuréthane afin de limiter les pertes de surfaces.

Des parquets flottants ont remplacé les moquettes.

L'électricité de l'étage a été refaite.

Les robinets de la salle de bain et cuisine ont été changés, le wc a été pourvu d'une chasse d'eau double flux.

Une finition de peinture a été appliquée sur l'ensemble des murs et plafonds des pièces isolées.

Volet développement durable

Choix de l'énergie bois avec une chaudière à granulés. Le logement dispose de régulation avec sonde extérieure. La puissance de la chaudière se limite à 20KW. L'eau chaude est fournie par un cumulus mixte.

La consommation énergétique annuelle (chauffage et eau chaude) de la chaudière à granulés est estimée à 188 kWh/m²/an (DPE de classe D) soit 9.9 €/an.m².

L'isolation des plafonds et des murs est conséquente, le logement bénéficie d'un ensoleillement journalier important.

Les robinets changés sont à butée avec embout aérateur, limitant la consommation d'eau.

Les parquets flottants sont pour majorité en chêne massif.

Les peintures respectent l'environnement et sont sans COV (Composés Organiques Volatiles)

Financements

Coût Opération : 47064 € HT (49652 € TTC)

Coût au m²HT : 636 €/m²

Montant subventionnable : 41000 € HT

Subventions :

ANAH	14 350 € (dont prime logement vacant 2000€)
Département	5 125 €
Région	3 850 € (dont prime Gestion AIVS Drôme provençale : 3100 €)
Ville de Nyons	2 550 € (dont prime Gestion AIVS Drôme provençale : 500 €)
Total	25 875 € soit 52% du coût global

Le logement est géré par l'AIVS Drôme Provençale. Une locataire est en place avec son fils. Loyer mensuel conventionné : 440 €