

REHABILITATION DE LA CITE RESIDENCE DES ISLES – TRELEVERN CITE 3630 - 6 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2024 M07 55

Bureau du Conseil d'Administration du 09 juillet 2024

Membres délibérants présents :

Mme ROUTIER Gaëlle, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Chantal NACIRI
Mr Jean-Claude DAUPHIN, Mr Paul LE BIHAN

Membre excusé ayant donné pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Jean-Claude DAUPHIN

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération CA n°2022 M01 12 du CA du 7/01/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau

Vu la délibération CA n°2022 M03 32 du CA du 31/03/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau

Vu l'avis favorable du CEI du 10 juin 2024

PROBLEMATIQUE

La cité **3630 (6 logements)** située **Résidence des Isles à TRELEVERN** est inscrite à la programmation 2024 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés à l'électricité.

Date de construction : 1988

La cité est classée suivant nos DPE en E.

L'opération se réalise dans le cadre du marché à commande avec SOGEA.

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service Réhabilitations a missionné, dans le cadre de notre marché à commandes, la maîtrise d'œuvre et l'entreprise générale afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : étiquette DPE après travaux C (gain d'une classe minimum), programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures par des menuiseries en PVC double vitrage avec volet roulants manuels
- Remplacement des portes d'entrée avec oculus
- Remplacement des portes de service dégradées situées dans les garages
- Remplacement des Vélux dégradés
- Isolation thermique des logements par l'extérieur
- Doublage des murs entre maison et garage

- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs séjours et rayonnant dans les chambres
- Des sèches serviettes seront installés dans les SDB
- Ajout de chasses d'eau économiques au besoin : 3/6 L
- Remplacement des mélangeurs par des mitigeurs au besoin
- Remplacement des chauffe-eau par des ballons thermodynamiques
- Remplacement d'une ventilation simple flux par une de type HYGRO B.
- Mise en sécurité électrique (ajout de DCL avec ampoule basse consommation, remplacement du tableau...) et ajout de prises
- Ajout ou remplacement d'éclairage extérieur à détection
- Remplacement des boutons de sonnette et des carillons au besoin
- Travaux de résidentialisation (ravalement maison hors ITE et garage)
- Remplacement des boîtes aux lettres

Mode de chauffage :

	Mode de chauffage principal	
Logement	Avant travaux	Après travaux
Ensemble des logements	Electrique	Electrique

PLAN DE FINANCEMENT

TRAVAUX	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux thermique TTC 5,5 %	Coût des travaux non thermique TTC 10%	Coût des travaux TTC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	64 635,81 €	61 923,32 €	6 534,80 €	68 458,12 €
ISOLATION THERMIQUE	129 423,45 €	136 186,04 €	370,88 €	136 556,92 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	18 943,68 €	16 757,32 €	3 365,97 €	20 123,29 €
ELECTRICITE + VMC	30 136,90 €	14 810,11 €	17 708,77 €	32 518,88 €
CHAUFFAGE	11 888,59 €	12 542,46 €	0,00 €	12 542,46 €
ETANCHEITE A L'AIR	111,92 €	118,07 €	0,00 €	118,07 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	6 139,01 €	4 073,66 €	2 505,49 €	6 579,15 €
PEINTURE CARRELAGE	11 206,96 €	0,00 €	12 327,65 €	12 327,65 €
VRD	3 515,21 €	0,00 €	3 866,73 €	3 866,73 €
MENUISERIE INTERIEURE	553,12 €	0,00 €	608,43 €	608,43 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	276 554,66 €	246 410,98 €	47 288,72 €	293 699,70 €

HONORAIRES DIVERS	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux TTC 5,5%	Coût des travaux TTC 10%	Coût des travaux TTC
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE	17 184,71 €	0,00 €	18 903,18 €	18 903,18 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	516,06 €	0,00 €	567,67 €	567,67 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	6 000,00 €	0,00 €	6 600,00 €	6 600,00 €
ACTUALISATION		0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	1 707,40 €	0,00 €	1 878,14 €	1 878,14 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	25 408,17 €	0,00 €	27 948,99 €	27 948,99 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				10 568,70 €
---------------------------------	--	--	--	--------------------

TOTAL OPERATION	301 962,83 €	246 410,98 €	75 237,71 €	332 217,39 €
------------------------	---------------------	---------------------	--------------------	---------------------

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				58 806,00 €
SUBVENTION EPCI				15 000,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				18 000,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				6 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				15 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS				0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans				63 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				156 411,39 €
TOTAL FINANCEMENT				332 217,39 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 19 469 €

Après travaux : 74 838 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence du TREGOR, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (49,25 €/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (47,20 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 43,90 €/m²/an.

Evolution des loyers :

Adresse	Type	Loyers avant travaux	Loyers après travaux	augmentation mensuelle
1 RESIDENCE DES ILES	Type 3	400,21 €	430,31 €	30,10 €
2 RESIDENCE DES ILES	Type 3	400,21 €	430,31 €	30,10 €
3 RESIDENCE DES ILES	Type 3	400,21 €	430,31 €	30,10 €
4 RESIDENCE DES ILES	Type 4	424,35 €	456,27 €	31,92 €
5 RESIDENCE DES ILES	Type 3	398,74 €	428,73 €	29,99 €
6 RESIDENCE DES ILES	Type 2	313,14 €	336,69 €	23,55 €

Le gain moyen théorique (calcul basé sur l'étude thermique) pour les locataires, entre l'augmentation de loyer et des charges locatives et la diminution théorique des charges d'eau et de chauffage, est de 31 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement fort pour ce type de chantier (55 370 € TTC/logement), mais est équilibré et atteint nos objectifs et ceux de nos partenaires afin de répondre aux attentes de nos résidents.

Le programme permet de classer la cité **en C** après travaux

Avis du service : projet à engager

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- D'autoriser les dépenses d'investissement pour la réalisation du programme des travaux et leur réalisation,
 - D'autoriser la signature des contrats de prêt,
 - D'approuver la sollicitation des fonds Européens (Feder), Région, Conseil Départemental, Etat (FNAP, aide à la rénovation énergétique des LLS, changement de vecteurs...), Lannion Trégor Communauté,
 - D'approuver le principe de l'augmentation des loyers après travaux, sous réserve de l'approbation du Conseil d'Administration
-

Le Bureau du Conseil d'Administration Après en avoir délibéré

- Autorise les dépenses d'investissement pour la réalisation du programme des travaux et leur réalisation,
- Autorise la signature des contrats de prêt,
- Approuve la sollicitation des fonds Européens (Feder), Région, Conseil Départemental, Etat (FNAP, aide à la rénovation énergétique des LLS, changement de vecteurs...), Lannion Trégor Communauté,
- Approuve le principe de l'augmentation des loyers après travaux, sous réserve de l'approbation du Conseil d'Administration

Vote à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GR', is written over a horizontal line.

Localisation



Aspect extérieur actuel

