

REHABILITATION DE LA CITE LOTISSEMENT COMMUNAL – LE QUIOU CITE 2630 - 3 LOGEMENTS

DELIBERATION CA 2024 M06 21

Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN , Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Blandine DONNET, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Nicole LECLERC, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Daniel BARON, Bruno BEUZIT, Jean-Claude DAUPHIN, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Jean-Jacques LEGUERN, Loïc LENOUEVEL, Thierry SAVIDAN.

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
M. Stéphane FAVRAIS donne pouvoir à Mme Martine HUBERT
Mme Sylvie GUIGNARD donne pouvoir à Mme Valérie RUMIANO

Membres excusés sans pouvoir :

Mme Véronique CADUDAL
M. Paul LE BIHAN
Mme Sandra LE NOUVEL

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet
Mme Céline SALLE, représentante du CSE

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Anne GIRAUD, Directrice des ressources internes et la politique RSE
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
M. François BRACQ, Direction des finances
M. Quentin LE MEUR, Commissaire aux comptes
Mme Lydia ALLORY, Secrétaire Direction Générale

*Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu l'avis favorable du CEI du 27 mai 2024*

PROBLEMATIQUE

La cité **2630 – Lotissement communal (3 logements)**, située au QUIOU, est inscrite à la programmation 2024 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés à l'électricité.

Date de construction : 1987

La cité est classée en E selon nos DPE.

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

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service Réhabilitations a missionné, dans le cadre de notre marché à bons de commande, 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 et D (gain d'une classe minimum), programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

La configuration des logements et les méthodes de calcul des DPE nous emmène aujourd'hui à présenter 2 scénarios en CEI.

Le premier scénario reprend les méthodes et travaux habituellement réalisés dans nos opérations de réhabilitation, c'est-à-dire, travailler prioritairement sur l'enveloppe du bâtiment puis améliorer les équipements lorsque c'est possible.

Le second scénario a été réfléchi de façon à correspondre aux méthodes de calculs des DPE et ainsi permettre de gagner des classes énergétiques.

Le CEI a retenu le scénario 2 lors de la séance du 27 mai 2024.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement du chauffage électrique par un système PAC Air/Eau double service
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage
- Remplacement des portes d'entrée avec oculus
- Remplacement des portes d'accès aux jardins
- Remplacement des portes donnant sur un LNC
- Travaux d'isolation des combles
- Remplacement d'une ventilation simple flux par une ventilation simple flux de type HYGRO B.
- Mise en sécurité électrique (ajout de prises, remplacement des éclairages extérieur, remplacement du tableau...)
- Travaux de plomberie favorisant les économies d'eau (pose de mitigeurs et de double chasse dans les WC)
- Remplacement des boîtes aux lettres et des plaques signalétiques

Mode de chauffage :

	Mode de chauffage principal	
Logement	Avant travaux	Après travaux
Ensemble des logements	Electrique	PAC Air/Eau

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	39 094,92 €	32 591,37 €	9 022,89 €	41 614,26 €
ISOLATION THERMIQUE	5 528,00 €	5 832,04 €	0,00 €	5 832,04 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	5 198,09 €	0,00 €	5 717,89 €	5 717,89 €
ELECTRICITE + VMC	17 963,10 €	7 724,26 €	11 705,67 €	19 429,93 €
CHAUFFAGE	41 073,11 €	43 332,13 €	0,00 €	43 332,13 €
ETANCHEITE A L'AIR	55,96 €	59,04 €	0,00 €	59,04 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	7 786,39 €	2 969,16 €	5 469,22 €	8 438,38 €
PEINTURE CARRELAGE	11 117,12 €	0,00 €	12 228,84 €	12 228,84 €
VRD	2 031,35 €	0,00 €	2 234,48 €	2 234,48 €
MENUISERIE INTERIEURE	3 586,21 €	3 491,68 €	304,21 €	3 795,90 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	133 434,24 €	95 999,68 €	46 683,21 €	142 682,89 €

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	8 781,57 €	0,00 €	9 659,73 €	9 659,73 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	2 250,00 €	0,00 €	2 475,00 €	2 475,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	3 693,00 €	0,00 €	4 062,30 €	4 062,30 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	1 062,00 €	0,00 €	1 168,20 €	1 168,20 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	15 786,57 €	0,00 €	17 365,23 €	17 365,23 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				5 222,73 €
---------------------------------	--	--	--	-------------------

TOTAL OPERATION	149 220,81 €	95 999,68 €	64 048,43 €	165 270,84 €
------------------------	---------------------	--------------------	--------------------	---------------------

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT			9 500,00 €	28 500,00 €
SUBVENTION EPCI				0,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				0,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				3 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				7 500,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS				0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans				52 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				73 770,84 €
TOTAL FINANCEMENT				165 270,84 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 17 582 €

Après travaux : 71 460 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence TERRE ET MER, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (49.75 €/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (46.5 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 43.81 €/m²/an.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer	LOYER VALIDE AGENCE	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
2630PV01	Type 3	408,14	433,23 €	25,09 €
2630PV03	Type 3	408,14	433,23 €	25,09 €
2630PV04	Type 3	408,14	433,23 €	25,09 €

Ainsi, 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 129 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement fort pour ce type de chantier (53 878 € TTC/logement) mais il atteint nos objectifs et ceux de nos partenaires et répond aux attentes de nos résidents.

Le programme permet de classer la cité en **B** après travaux.

Avis du service : projet à engager

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres 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), Dinan Agglomération,
- D'approuver l'augmentation des loyers après travaux.

Le Conseil d'Administration Après en avoir délibéré

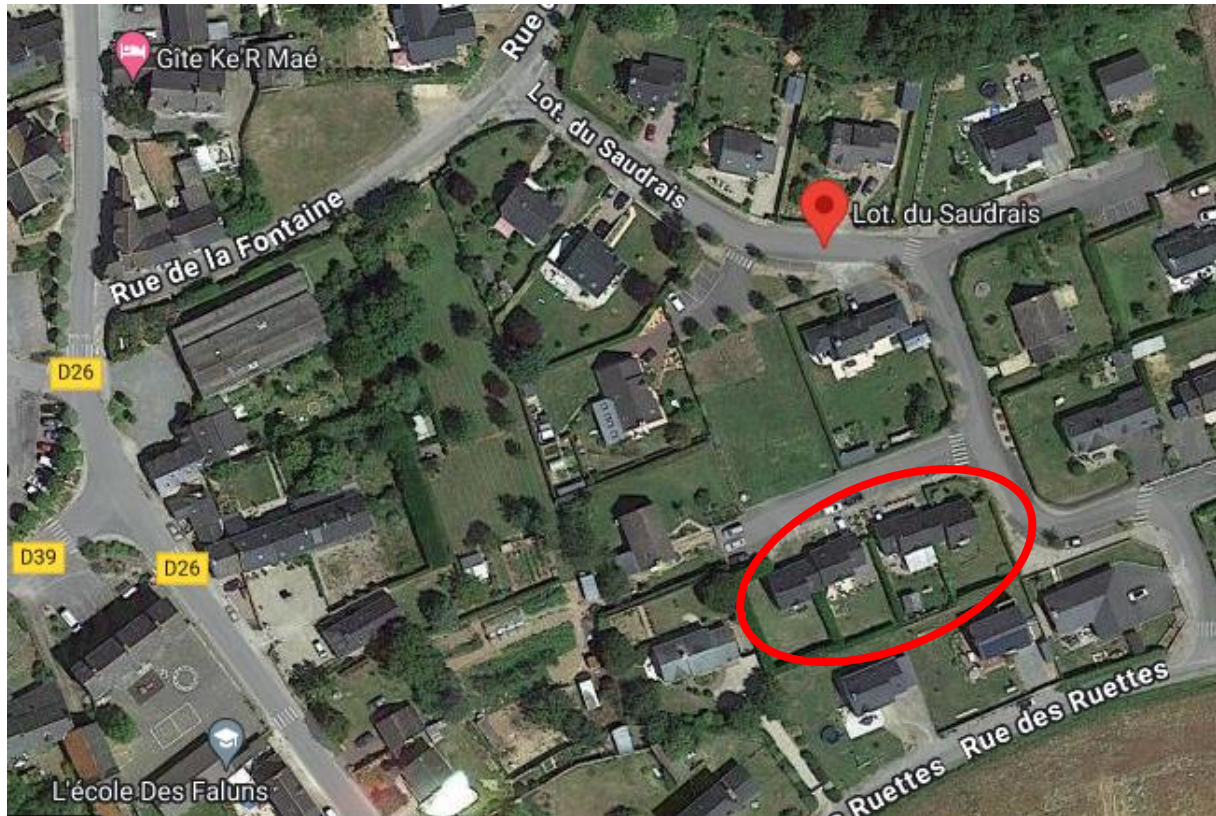
- Autorise les dépenses d'investissement pour la réalisation du programme des travaux et leur réalisation,
- Autorise la signature des contrats de prêt,
- Approuve la sollicitation des fonds Européens (Feder), Région, Conseil Départemental, Etat(FNAP), Dinan Agglomération,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

Vote à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

ANNEXE – Lotissement communal - Cité 2630 – LE QUIOU

Localisation



Aspect extérieur

