

## REHABILITATION DE LA CITE MARCEL PAUL – PLERIN CITE 1874 - 10 LOGEMENTS

---

DELIBERATION CA 2024 M06 22

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 **1874 – Plérin, rue Marcel Paul (10 logements)**, située à Plérin, est inscrite à la programmation 2024 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés au gaz.

Date de construction : 1986

La cité est classée en D et C 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 sur l'ensemble des logements, programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

### Liste des travaux prévus :

- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage, **PVC d'origine recyclé !**
- Remplacement des portes d'entrée avec oculus
- Travaux d'isolation des combles en ouate de cellulose (**matériaux biosourcés**)
- Remplacement des anciennes chaudières gaz par des nouvelles chaudière gaz à condensation
- Remplacement des robinets thermostatiques des radiateurs
- Remplacement d'une ventilation simple flux par un 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)
- Travaux de résidentialisation : Ravalement des façades et des portes de garages
- Remplacement des boîtes aux lettres et des plaques signalétiques
- Création de robinets de puisage
- Dallage en béton dans les garages

### Mode de chauffage :

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

**PLAN DE FINANCEMENT**

TRAVAUX	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux thermique TIC 5,5%	Coût des travaux non thermique TIC 10%	Coût des travaux TIC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	87 146,34 €	86 000,03 €	6 192,70 €	92 192,73 €
ISOLATION THERMIQUE	27 054,39 €	8 205,69 €	21 204,14 €	29 409,83 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	9 524,70 €	0,00 €	10 477,17 €	10 477,17 €
ELECTRICITE + VMC	58 260,98 €	25 845,68 €	37 138,98 €	62 984,65 €
CHAUFFAGE	19 995,58 €	21 095,34 €	0,00 €	21 095,34 €
ETANCHEITE A L'AIR	1 864,15 €	1 966,68 €	0,00 €	1 966,68 €
DESAMIANTAGE	53 363,21 €	0,00 €	58 699,54 €	58 699,54 €
COUVERTURE	18 692,21 €	17 472,21 €	2 343,97 €	19 816,17 €
PEINTURE CARRELAGE	32 543,23 €	0,00 €	35 797,56 €	35 797,56 €
VRD	14 403,45 €	0,00 €	15 843,79 €	15 843,79 €
MENUISERIE INTERIEURE	1 191,00 €	0,00 €	1 310,10 €	1 310,10 €
TRAVAUX DIVERS	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>324 039,25 €</b>	<b>160 585,62 €</b>	<b>189 007,93 €</b>	<b>349 593,55 €</b>
HONORAIRES DIVERS	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux TIC 5,5%	Coût des travaux TIC 10%	Coût des travaux TIC
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE	28 188,91 €	0,00 €	31 007,80 €	31 007,80 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS		0,00 €	0,00 €	0,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	7 422,73 €	0,00 €	8 165,00 €	8 165,00 €
ACTUALISATION		0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	2 535,00 €	0,00 €	2 788,50 €	2 788,50 €
<b>TOTAL HONORAIRES &amp; DIVERS</b>	<b>38 146,64 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>41 961,30 €</b>	<b>41 961,30 €</b>
<b>CONDUITE D'OPERATION TAH</b>				<b>12 676,51 €</b>
<b>TOTAL OPERATION</b>	<b>362 185,89 €</b>	<b>160 585,62 €</b>	<b>230 969,23 €</b>	<b>404 231,36 €</b>
FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI			3 250,00 €	32 500,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL			4 000,00 €	40 000,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				10 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				25 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS				0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans				0,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				296 731,36 €
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>				<b>404 231,36 €</b>

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 15 888 €

Après travaux : 56 311 €

**IMPACT POUR LES LOCATAIRES**

Après discussion avec l'agence BAIE D'ARMOR, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (54.11€/m<sup>2</sup>/an) mais un niveau de loyer plus faible (47€/m<sup>2</sup>/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 44.81 €/m<sup>2</sup>/an.

**Evolution des loyers :**

Logement	Type	Loyer	LOYER VALIDE AGENCE	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
1874PV01	Type 2	316,31 €	331,74 €	15,43 €
1874PV02	Type 2	321,88 €	337,62 €	15,74 €
1874PV03	Type 3	431,66 €	452,77 €	21,11 €
1874PV04	Type 2	332,37 €	348,58 €	16,21 €
1874PV05	Type 2	308,06 €	323,13 €	15,07 €
1874PV06	Type 3	426,85 €	447,68 €	20,82 €
1874PV07	Type 2	323,75 €	339,58 €	15,83 €
1874PV08	Type 2	317,02 €	332,53 €	15,51 €
1874PV09	Type 3	426,85 €	447,68 €	20,82 €
1874PV10	Type 3	369,86 €	388,14 €	18,28 €

Le gain moyen théorique (calcul basé sur l'étude thermique) pour les locataires, entre l'augmentation de loyer et la diminution théorique des charges d'eau et de chauffage, est de 30 à 35 € par mois et par logement.

**CONCLUSIONS DU SERVICE :**

Ce projet représente un investissement cohérent pour ce type de chantier (40 423 € TTC/logement), et atteint nos objectifs ainsi que ceux de nos partenaires tout en permettant 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 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, France Relance, Saint-Brieuc Armor 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, France Relance, Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

---

### Vote à l'unanimité



La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

**ANNEXE – Rue Marcel Paul - Cité 1874 – PL**

**Localisation**



**Aspect extérieur**

