

REHABILITATION DE LA CITE RESIDENCE BONNE NOUVELLE – UZEL CITE 3840 - 12 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2024 M09 88

Bureau du Conseil d'Administration du 03 septembre 2024

Membres délibérants présents :

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

Membre excusé ayant donné pouvoir :

Mr Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Anne GIRAUD, Directrice des Ressources Interne
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 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 16 juillet 2024*

PROBLEMATIQUE

La cité **3840 – Résidence Bonne Nouvelle (12 logements)**, située à UZEL, est inscrite à la programmation 2024 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés au fuel.

Date de construction : 1980

La cité est classée en E selon nos DPE.

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 B.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement des persiennes par des volets roulants électriques pour les séjours et cuisines,
- Remplacement des portes d'entrée avec oculus,
- Mise en œuvre de PAC en lieu et place des chaudières fuel,
- Travaux d'isolation des combles,
- Travaux d'isolation extérieure,
- Remplacement d'une ventilation simple flux par un simple flux de type HYGRO B,
- Mise en sécurité électrique (ajout de prises, remplacement des éclairages extérieurs, remplacement du tableau...),

- Travaux de plomberie favorisant les économies d'eau (pose de mitigeurs dans les WC),
- Travaux de résidentialisation (ravalement, pose d'un bardage, pose de claustras),
- Remplacement des boîtes aux lettres et des plaques signalétiques.

Mode de chauffage :

Mode de chauffage principal		
Logement	Avant travaux	Après travaux
Ensemble des logements	Fuel	PAC double service

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	63 935,45 €	61 285,55 €	6 429,36 €	67 714,92 €
ISOLATION THERMIQUE	226 911,71 €	238 680,44 €	741,76 €	239 422,20 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	477,02 €	0,00 €	524,72 €	524,72 €
ELECTRICITE + VMC	45 892,46 €	43 941,72 €	4 665,70 €	48 607,42 €
CHAUFFAGE	124 110,95 €	130 937,05 €	0,00 €	130 937,05 €
ETANCHEITE A L'AIR	223,83 €	236,14 €	0,00 €	236,14 €
DESAMIANTAGE	74 194,16 €	0,00 €	81 613,57 €	81 613,57 €
COUVERTURE	38 504,65 €	4 113,93 €	38 065,71 €	42 179,64 €
PEINTURE CARRELAGE	14 783,71 €	0,00 €	16 262,08 €	16 262,08 €
VRD	21 816,28 €	0,00 €	23 997,91 €	23 997,91 €
MENUISERIE INTERIEURE	14 344,83 €	13 966,72 €	1 216,86 €	15 183,58 €
TRAVAUX DIVERS (log)	6 621,00 €	0,00 €	7 283,10 €	7 283,10 €
TOTAL TRAVAUX	631 816,05 €	493 161,55 €	180 800,77 €	673 962,33 €

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	33 991,00 €	0,00 €	37 390,10 €	37 390,10 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	2 379,00 €	0,00 €	2 616,90 €	2 616,90 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	36 370,00 €	0,00 €	40 007,00 €	40 007,00 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				20 045,58 €
---------------------------------	--	--	--	--------------------

TOTAL OPERATION	668 186,05 €	493 161,55 €	220 807,77 €	734 014,91 €
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				117 612,00 €
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)				12 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				30 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS				0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans				142 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				432 402,91 €
TOTAL FINANCEMENT				734 014,91 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 16 838 €

Après travaux : 78 006 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Centre Bretagne, le nouveau loyer appliqué sera le loyer maximum de la convention soit 38,16 €/m²/an. Actuellement le loyer est de 35,11 €/m²/an.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer		
		Avant	loyer validé agence	
			nouveau loyer	augmentation mensuelle
3840PV01	Type 4	352,30 €	382,87 €	30,57 €
3840PV02	Type 4	352,30 €	382,87 €	30,57 €
3840PV03	Type 4	348,50 €	378,74 €	30,24 €
3840PV04	Type 4	348,50 €	378,74 €	30,24 €
3840PV05	Type 3	287,93 €	312,91 €	24,98 €
3840PV06	Type 4	348,50 €	378,74 €	30,24 €
3840PV07	Type 3	287,93 €	312,91 €	24,98 €
3840PV08	Type 3	287,93 €	312,91 €	24,98 €
3840PV09	Type 4	352,30 €	382,87 €	30,57 €
3840PV10	Type 3	292,90 €	318,32 €	25,42 €
3840PV11	Type 3	292,90 €	318,32 €	25,42 €
3840PV12	Type 3	292,90 €	318,32 €	25,42 €

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 33 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement fort pour ce type de chantier (61 167 € TTC/logement), mais il atteint nos objectifs et ceux de nos partenaires ainsi qu'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 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 de financements auprès de l'Europe (Feder), la Région Bretagne, le Conseil Départemental, l'Etat (FNAP, aide à la rénovation énergétique des Logements Locatifs Sociaux, aide au changement de vecteurs), Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- 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 de financements auprès de l'Europe (Feder), la Région Bretagne, le Conseil Départemental, l'Etat (FNAP, aide à la rénovation énergétique des Logements Locatifs Sociaux, aide au changement de vecteurs), Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- 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 'Gaëlle Routier', written over a horizontal line.

ANNEXE – Résidence Bonne Nouvelle - Cité 384

Localisation



Aspect extérieur

