

REHABILITATION DE LA CITE FLEURIE – HEMONSTOIR CITE 0750 - 40 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2024 M09 89

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 **0750 – Cité Fleurie (40 logements)**, située à HEMONSTOIR, est inscrite à la programmation 2024 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés au fuel.

Date de construction : 1968

La cité est classée en G et F 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 C.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement des menuiseries,
- Remplacement des persiennes par des volets roulants électriques pour les séjours,
- Mise en place de pompe à chaleur en lieu et place des chaudières fuel,
- Travaux d'isolation des combles,
- Travaux d'isolation extérieure,
- Création d'un réseau VMC 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 et de double chasse dans les WC),

- Travaux de résidentialisation (ravalement),
- Remplacement des boîtes aux lettres et des plaques signalétiques,
- Mise en conformité des réseaux eaux pluviales.

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	380 346,20 €	387 140,16 €	14 727,57 €	401 867,73 €
ISOLATION THERMIQUE	313 056,42 €	330 274,52 €	0,00 €	330 274,52 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	13 474,36 €	0,00 €	14 821,80 €	14 821,80 €
ELECTRICITE + VMC	206 259,60 €	122 039,45 €	99 640,64 €	221 680,09 €
CHAUFFAGE	417 186,24 €	420 851,52 €	20 102,33 €	440 953,86 €
ETANCHEITE A L'AIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	63 083,29 €	11 924,45 €	56 958,54 €	68 882,99 €
PEINTURE CARRELAGE	151 267,32 €	0,00 €	166 394,05 €	166 394,05 €
VRD	80 505,12 €	0,00 €	88 555,63 €	88 555,63 €
MENUISERIE INTERIEURE	3 687,60 €	0,00 €	4 056,36 €	4 056,36 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	1 628 866,15 €	1 272 230,11 €	465 256,92 €	1 737 487,03 €

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	109 420,41 €	0,00 €	120 362,45 €	120 362,45 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	30 000,00 €	0,00 €	33 000,00 €	33 000,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	11 617,17 €	0,00 €	12 778,89 €	12 778,89 €
ACTUALISATION	24 432,99 €	0,00 €	26 876,29 €	26 876,29 €
CONTROLE TECHNIQUE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	4 230,00 €	0,00 €	4 653,00 €	4 653,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	179 700,57 €	0,00 €	197 670,63 €	197 670,63 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				18 085,67 €
---------------------------------	--	--	--	--------------------

TOTAL OPERATION	1 808 566,72 €	1 272 230,11 €	662 927,55 €	1 953 243,33 €
------------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				392 040,00 €
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)				40 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				100 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS				0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans				735 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				686 203,33 €
TOTAL FINANCEMENT				1 953 243,33 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 3 334 €

Après travaux : 52 175 €

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 34,61 €/m²/an.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer	loyer validé agence	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
0750PV01	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV02	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV03	Type 2	230,84 €	254,53 €	23,69 €
0750PV04	Type 2	230,84 €	254,53 €	23,69 €
0750PV05	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV06	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV07	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV08	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV09	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV10	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV11	Type 2	232,05 €	255,86 €	23,81 €
0750PV12	Type 2	232,05 €	255,86 €	23,81 €
0750PV13	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV14	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV15	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV16	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV17	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV18	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV19	Type 2	230,30 €	253,92 €	23,62 €
0750PV20	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV21	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV22	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV23	Type 2	232,05 €	255,86 €	23,81 €
0750PV24	Type 2	232,05 €	255,86 €	23,81 €
0750PV25	Type 2	232,05 €	255,86 €	23,81 €
0750PV26	Type 2	232,05 €	255,86 €	23,81 €
0750PV27	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV28	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV29	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV30	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV31	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV32	Type 2	230,29 €	253,92 €	23,63 €
0750PV33	Type 2	225,53 €	248,68 €	23,15 €
0750PV34	Type 2	225,53 €	248,68 €	23,15 €
0750PV35	Type 2	225,53 €	248,68 €	23,15 €
0750PV36	Type 2	225,53 €	248,68 €	23,15 €
0750PV37	Type 2	225,53 €	248,68 €	23,15 €
0750PV38	Type 2	225,53 €	248,68 €	23,15 €
0750PV39	Type 2	225,53 €	248,68 €	23,15 €
0750PV40	Type 2	225,53 €	248,68 €	23,15 €

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 68 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement légèrement au-dessus de nos coûts moyens pour ce type de chantier (48 800 € 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 **C** après travaux.
Il est 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



Localisation



Aspect extérieur

