

REHABILITATION DE LA CITE 9 & 11 Loucheur – SAINT-BRIEUC CITE 4004 - 12 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2024 M09 90

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 **4004 (12 logements)** située **9 & 11 Avenue Louis Loucheur à SAINT-BRIEUC** est inscrite à la programmation 2024 pour une réhabilitation.

Date de construction : 1934

La cité est classée en E selon nos DPE.

La maîtrise d'œuvre est assurée par l'entreprise BATIM, assisté par le bureau d'étude B3E pour l'étude thermique. A ce jour, BATIM a terminé la tranche ferme de son marché et nous a rendu son APD. Le CEI a pour objectif de valider, ou non, l'APD afin d'affermir, ou non, la tranche conditionnelle du marché de MOE pour la poursuite de la mission jusqu'à l'achèvement des travaux.

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service Réhabilitations a missionné BATIM afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : étiquette DPE après travaux C minimum, programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

Un diagnostic structurel des balcons a été effectué à la suite de chutes d'épaufrures, afin d'éviter tous risques de nouveaux effondrements il faut effectuer de travaux de renforcements.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage,
- Remplacement des persiennes par des volets roulants électriques pour les baies vitrées,
- Remplacement des portes palières,

- Travaux d'isolation thermique par l'extérieur incluant les sécurisation de la structure,
- Travaux d'isolation des combles,
- Remplacement d'une ventilation simple flux par une 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 et de double chasse dans les WC),
- Mise en peinture des parties communes,
- Création d'un local poubelles.

Mode de chauffage :

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

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	106 088,88 €	108 927,57 €	3 124,00 €	112 051,57 €
ISOLATION THERMIQUE	122 312,00 €	111 631,66 €	18 150,00 €	129 781,66 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	21 946,00 €	16 340,00 €	14 460,60 €	30 800,60 €
ELECTRICITE + VMC	51 348,00 €	22 714,15 €	32 799,80 €	55 513,95 €
CHAUFFAGE	14 680,00 €	15 487,40 €	0,00 €	15 487,40 €
ETANCHEITE A L'AIR		0,00 €	0,00 €	
SERRURERIE-METALERIE	21 210,00 €	0,00 €	23 331,00 €	23 331,00 €
COUVERTURE	6 100,00 €	0,00 €	6 710,00 €	6 710,00 €
PEINTURE CARRELAGE	10 456,00 €	0,00 €	11 501,60 €	11 501,60 €
VRD	62 900,00 €	0,00 €	69 190,00 €	69 190,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	20 355,00 €	0,00 €	22 390,50 €	22 390,50 €
TRAVAUX DIVERS	2 955,00 €	0,00 €	3 250,50 €	3 250,50 €
TOTAL TRAVAUX	440 350,88 €	275 100,78 €	204 908,00 €	480 008,78 €

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	39 880,00 €	0,00 €	43 868,00 €	43 868,00 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	6 045,00 €	0,00 €	6 649,50 €	6 649,50 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	6 992,50 €	0,00 €	7 691,75 €	7 691,75 €
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	52 917,50 €	0,00 €	58 209,25 €	58 209,25 €
CONDUITE D'OPERATION TAH	14 798,05 €			14 798,05 €
TOTAL OPERATION	493 268,38 €	275 100,78 €	263 117,25 €	553 016,08 €

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT France RELANCE				114 000,00 €
SUBVENTION DDTM (réha lourdes + éco énergie)				0,00 €
SUBVENTION EPCI				30 000,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				48 000,00 €
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				0,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				319 016,08 €
TOTAL FINANCEMENT				553 016,08 €

Valeur Nette Comptable : non calculée car les logements sont intégrés dans une cité plus vaste, incluant notamment la Place de la cité.

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Baie d'Armor, le nouveau loyer appliqué sera le loyer maximum de la convention soit 39,40 €/m²/an (pour tous les logements). Actuellement le loyer est de 36,82 €/m²/an et 37,33 €/m²/an.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer	Loyer validé agence	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
40040132	Type 1	194,22 €	207,84 €	13,62 €
40040133	Type 1	196,18 €	207,08 €	10,90 €
40040134	Type 2	243,00 €	260,04 €	17,04 €
40040135	Type 1	192,07 €	205,54 €	13,47 €
40040136	Type 2	242,31 €	255,77 €	13,46 €
40040137	Type 1	184,71 €	197,66 €	12,95 €
40040138	Type 1	192,07 €	205,54 €	13,47 €
40040139	Type 1	195,65 €	206,52 €	10,87 €
40040140	Type 1	199,07 €	210,13 €	11,06 €
40040141	Type 2	246,35 €	260,04 €	13,69 €
40040142	Type 1	184,71 €	197,66 €	12,95 €
40040143	Type 2	238,89 €	252,16 €	13,27 €

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 28 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement normal pour ce type de chantier (46 084 € TTC/logement), mais il atteint nos objectifs et ceux de nos partenaires ainsi qu'aux attentes de nos résidents.

Il permet également de traiter le désordre structurel.

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), Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- 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), Saint-Brieuc Armor Agglomération,
 - Approuve le principe de l'augmentation des loyers après travaux, sous réserve de l'approbation du Conseil d'Administration.
-

Vote à l'unanimité

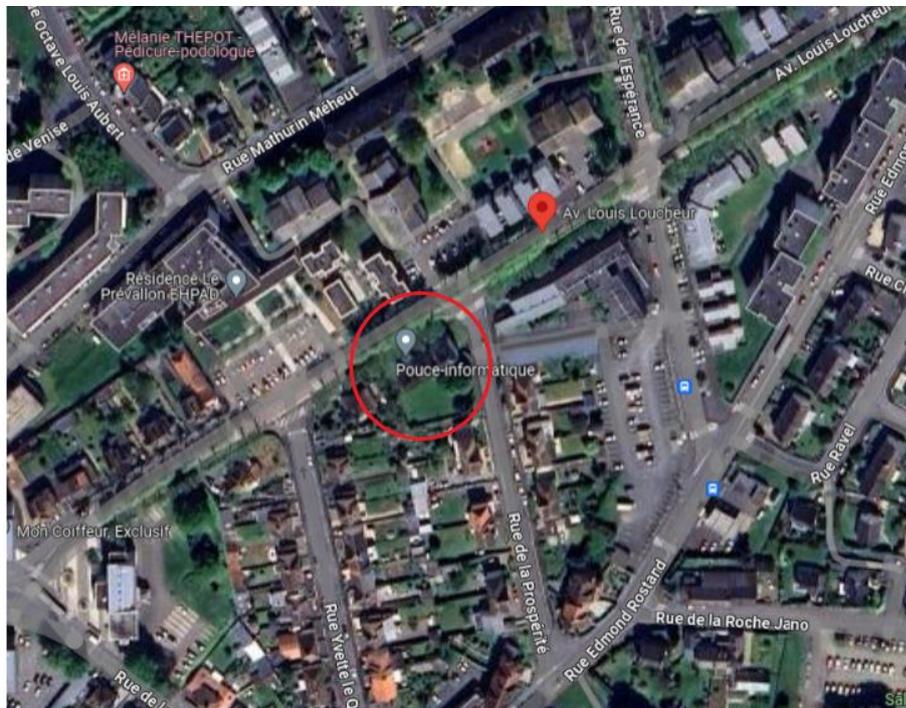
La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



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

ANNEXE – Cité 9 & 11 Avenue Loucheur - Cité 4004 –

Localisation



Aspect extérieur

