

**REHABILITATION DE LA CITE
LE MARTOURET – SAINT-QUAY-PORTRIEUX
CITE 3253 - 4 LOGEMENTS**

DELIBERATION BCA 2025 M05 68

Bureau du Conseil d'Administration du 13 mai 2025

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Chantal NACIRI,
M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN

Membre excusé avec pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. J-Claude DAUPHIN
Mme Gaëlle ROUTIER, Présidente donne pouvoir à Mme Martine HUBERT, vice-présidente

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 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 l'avis favorable du CEI du 07 avril 2025*

PROBLEMATIQUE

La cité **3253 – Le Martouret (4 logements)**, située à Saint-Quay-Portrieux est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique des pavillons à forte consommation énergétique. Les travaux présentés sur les 4 pavillons s'inscrivent dans la réhabilitation complète du quartier avec une réhabilitation de l'ensemble collectif programmée également sur 2025.

Date de construction : 1958

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 NEPSEN et l'entreprise générale SOGEA afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : étiquette DPE après travaux C.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement des persiennes par des volets roulants électriques pour les séjours,
- Travaux d'isolation des combles et sous-sols,
- Travaux d'isolation extérieure sur la partie logement uniquement,
- Remplacement d'une ventilation simple flux par un simple flux de type HYGRO A ou B selon les usages,

- Mise en sécurité électrique (ajout de prises, remplacement 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 soubassements, reprise des clôtures et des barrières),
- Remplacement des boîtes aux lettres et des plaques signalétiques.

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 TTC 5,5 %	Coût des travaux non thermique TTC 10%	Coût des travaux TTC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	63 336,11 €	56 471,41 €	10 789,58 €	67 260,99 €
ISOLATION THERMIQUE	105 118,80 €	109 550,83 €	1 407,06 €	110 957,90 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	3 231,52 €	0,00 €	3 554,67 €	3 554,67 €
ELECTRICITE + VMC	20 607,48 €	10 369,30 €	11 856,64 €	22 225,94 €
CHAUFFAGE	4 932,71 €	5 204,01 €	0,00 €	5 204,01 €
ETANCHEITE A L'AIR	75,12 €	79,25 €	0,00 €	79,25 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	8 919,30 €	2 282,59 €	7 431,28 €	9 713,87 €
PEINTURE CARRELAGE	14 802,18 €	0,00 €	16 282,40 €	16 282,40 €
VRD	2 969,44 €	0,00 €	3 266,38 €	3 266,38 €
MENUISERIE INTERIEURE	1 793,76 €	1 500,72 €	408,41 €	1 909,12 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	225 786,42 €	185 458,11 €	54 996,42 €	240 454,53 €

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'OEUVRE	12 916,87 €	0,00 €	14 208,56 €	14 208,56 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	3 000,00 €	0,00 €	3 300,00 €	3 300,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	940,00 €	0,00 €	1 034,00 €	1 034,00 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	1 128,93 €	0,00 €	1 241,83 €	1 241,83 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	17 985,80 €	0,00 €	19 784,38 €	19 784,38 €
CONDUITE D'OPERATION TAH				8 532,03 €
TOTAL OPERATION	243 772,22 €	185 458,11 €	74 780,80 €	268 770,94 €

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				13 000,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				16 000,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				4 000,00 €
FONDS PROPRES NON AMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				10 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS				0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans				42 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				183 770,94 €
TOTAL FINANCEMENT				268 770,94 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 29,52 €

Après travaux : 67 200 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Baie d'Armor, le nouveau loyer appliqué ne sera pas le loyer maximum de la convention soit 39,40 €/m²/an, mais un loyer corrigé de 38,20 €/m²/an. Actuellement le loyer est de 34,92 €/m²/an.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer		Loyer validé Agence	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle	
PAVILLON L1 13, RUE DES MESANGES	Type 4	323,49 €	353,89 €	30,40 €	
PAVILLON L2 13, RUE DES MESANGES	Type 4	323,49 €	353,89 €	30,40 €	
PAVILLON L3 13, RUE DES MESANGES	Type 4	323,49 €	353,89 €	30,40 €	
PAVILLON L4 13, RUE DES MESANGES	Type 4	323,49 €	353,89 €	30,40 €	

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 chauffa

ge, est de 69 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement fort pour ce type de chantier (67 193 € 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.

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), Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- D'approuver l'augmentation des loyers après travaux.

Le Bureau du Conseil d'Administration **Après en avoir délibéré**

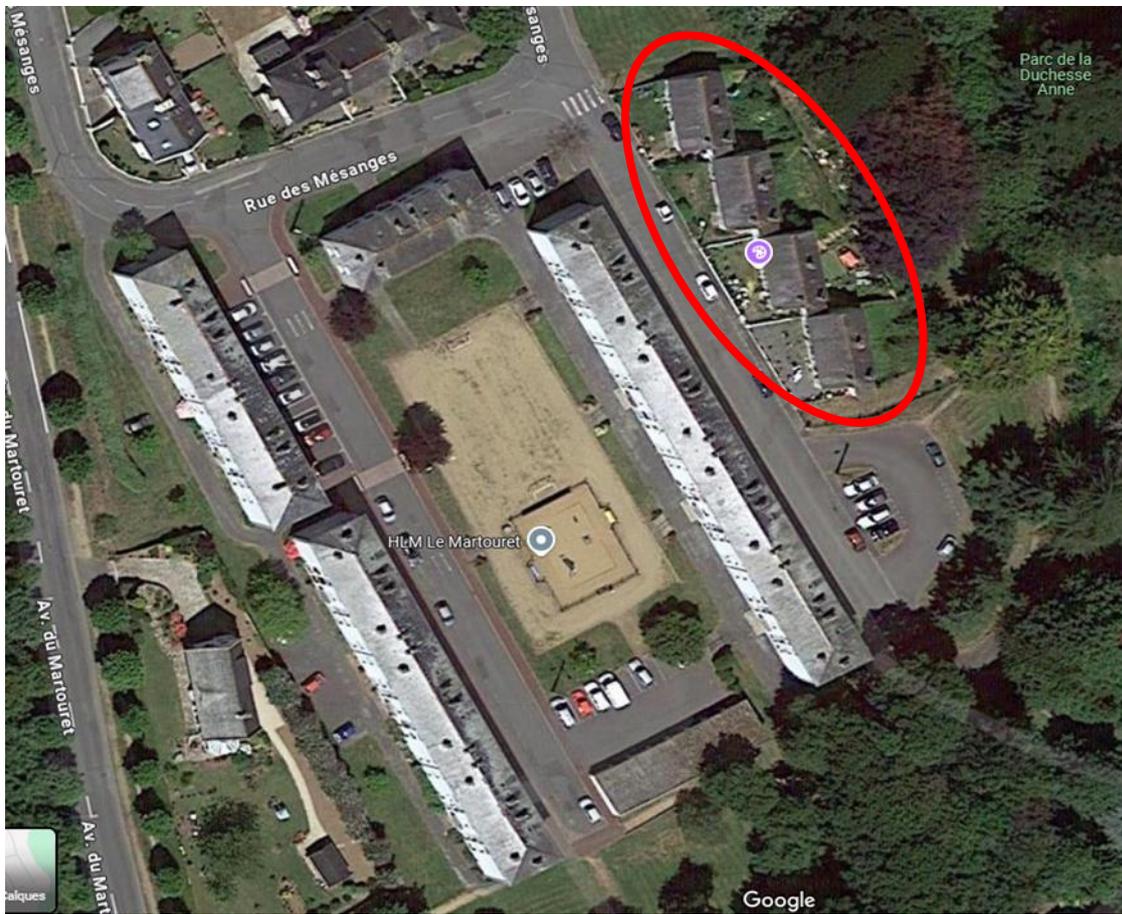
- Autorise les dépenses d'investissement pour la réalisation du programme des travaux et leur réalisation,
- Autorise la signature des contrats de prêt,
- Approuve la sollicitation de financements auprès de l'Europe (Feder), la Région Bretagne, le Conseil Départemental, l'Etat (FNAP, aide à la rénovation énergétique des Logements Locatifs Sociaux, aide au changement de vecteurs), Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

Voté à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



Localisation



Aspect extérieur

