

REHABILITATION DE LA CITE FLEURIE – PLERIN CITE 4043 - 9 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M05 69

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 **4043 – cité Fleurie (9 logements)**, située à Plérin est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique. Il s'agit d'un **bâtiment municipal en bail emphytéotique**.

A la demande du service foncier et suite à une délibération de CA de décembre 2022, il a été demandé au service Logements de fournir un programme de travaux de rénovation thermique, avec chiffrage.

Afin d'acter la prolongation du bail emphytéotique, le MOE nous a présenté 3 scénarios de réhabilitation thermique mettant en avant 3 niveaux d'amélioration des DPE logements.

Constat de base des DPE :

Logement	Ubat	Ubat base	DPE Etiquette	DPE Valeur (kWh EP / L ² .an)	DPE GES (kg éqCO ₂ / L ² .an)	Charges énergétiques locatives
A LOGT 01 RDC G - 34,78m²	1,108	0,779	F	361	11	1 197 €
A LOGT 02 RDC D - 38,40 m²	1,155	0,797	F	355	11	1 290 €
B LOGT 04 RDC G - 42,09 m²	0,998	0,695	F	346	11	1 369 €
B LOGT 03 RDC D - 43,25 m²	0,814	0,583	D	240	7	1 014 €
A LOGT 11 R+1 D - 34,67 m²	1,986	1,435	F	370	11	1 221 €
A LOGT 12 R+1 G - 43,05 m²	2,062	1,407	F	332	10	1 347 €
B LOGT 13 R+1 - 71,40 m²	0,553	0,457	D	233	7	1 550 €
A LOGT 22 R+2 G - 36,20 m²	0,697	0,531	E	312	9	1 089 €
A LOGT 21 R+2 D - 30,64 m²	0,622	0,447	E	305	9	930 €

Mode de chauffage :

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

Liste des travaux prévus :

- Remplacement menuiseries extérieures,
- Remplacement des portes palières et portes de hall,
- Remise en peinture des parties communes,
- Isolation des combles,
- Remplacement de la VMC hygro,
- Mise en place de radiateurs électriques à détecteurs + inertie,
- Mise en place de ballons ECS thermodynamiques,
- Etude pour mise en place de douche dans deux logements du RDC.

Ce programme a été vu et validé par la Mairie de Plérin.

La question du bail emphytéotique ou à réhabilitation est en cours d'échange entre notre service foncier et la Mairie. Il devra être signé avant l'engagement des travaux.

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	102 981,65 €	71 865,76 €	38 348,70 €	110 214,45 €
ISOLATION THERMIQUE	2 304,41 €	2 431,15 €	0,00 €	2 431,15 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	28 727,58 €	25 415,82 €	5 100,44 €	30 516,25 €
ELECTRICITE + VMC	38 110,65 €	14 639,43 €	26 657,85 €	41 297,28 €
CHAUFFAGE	16 485,28 €	17 391,97 €	0,00 €	17 391,97 €
ETANCHEITE A L'AIR	995,78 €	1 050,55 €	0,00 €	1 050,55 €
DESAMIANTAGE	42 276,16 €	0,00 €	46 503,77 €	46 503,77 €
COUVERTURE	20 211,93 €	1 635,77 €	20 527,57 €	22 163,35 €
PEINTURE CARRELAGE	8 270,43 €	0,00 €	9 097,47 €	9 097,47 €
VRD	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	594,01 €	0,00 €	653,42 €	653,42 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	260 957,88 €	134 430,45 €	146 889,21 €	281 319,66 €

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	26 095,79 €	0,00 €	28 705,37 €	28 705,37 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	6 750,00 €	0,00 €	7 425,00 €	7 425,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	9 000,00 €	0,00 €	9 900,00 €	9 900,00 €
ACTUALISATION	3 914,37 €	0,00 €	4 305,80 €	4 305,80 €
CONTROLE TECHNIQUE	1 304,79 €	0,00 €	1 435,27 €	1 435,27 €
MISSION SPS	1 304,79 €	0,00 €	1 435,27 €	1 435,27 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	48 369,73 €	0,00 €	53 206,71 €	53 206,71 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				3 093,28 €
---------------------------------	--	--	--	-------------------

TOTAL OPERATION	309 327,61 €	134 430,45 €	200 095,92 €	337 619,65 €
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				9 750,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				27 000,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				0,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				31 500,00 €
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				269 369,65 €
TOTAL FINANCEMENT				337 619,65 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 2 048 €

Après travaux : 39 562 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention soit 53,04 €/m²/an, mais un loyer, validé avec l'agence Baie d'Armor, de 51,00 €/m²/an.

Actuellement le loyer est de 47,34 €/m²/an.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer		
		Avant	Loyer validé Agence	
			nouveau loyer	augmentation mensuelle
1 RUE FLEURIE - ESCALIER A - LOGT 01	Type 2	256,60 €	276,42 €	19,82 €
1 RUE FLEURIE - ESCALIER A - LOGT 02	Type 2	273,96 €	295,12 €	21,16 €
1 RUE FLEURIE - ESCALIER A - LOGT 11	Type 2	257,51 €	277,40 €	19,89 €
1 RUE FLEURIE - ESCALIER A - LOGT 12	Type 2	288,20 €	310,46 €	22,26 €
1 RUE FLEURIE - ESCALIER A - LOGT 21	Type 1	225,91 €	243,36 €	17,45 €
1 RUE FLEURIE - ESCALIER A - LOGT 22	Type 1	251,47 €	270,90 €	19,43 €
1 RUE FLEURIE - ESCALIER B - LOGT 03	Type 2	284,53 €	306,51 €	21,98 €
1 RUE FLEURIE - ESCALIER B - LOGT 04	Type 2	280,15 €	301,79 €	21,64 €
1 RUE FLEURIE - ESCALIER B - LOGT 13	Type 4	388,65 €	418,67 €	30,02 €

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 11 € par mois et par logement.

GAINS THERMIQUES :

Logement	Ubat	Ubat base	DPE Etiquette	DPE Valeur (kWh EP / L ² .an)	DPE GES (kg éqCO ₂ / L ² .an)	Charges énergétiques s locatives	Ubat	Ubat base	DPE Etiquette	DPE Valeur (kWh EP / L ² .an)	DPE GES (kg éqCO ₂ / L ² .an)	Charges énergétiques s locatives
A LOGT 01 RDC G - 34,78m ²	1,108	0,779	F	361	11	1 197 €	0,895	0,779	D	215	7	775 €
A LOGT 02 RDC D - 38,40 m ²	1,155	0,797	F	355	11	1 290 €	0,901	0,797	D	200	6	792 €
B LOGT 04 RDC G - 42,09 m ²	0,998	0,896	F	348	11	1 389 €	0,848	0,896	D	230	7	959 €
B LOGT 03 RDC D - 43,25 m ²	0,814	0,583	D	240	7	1 014 €	0,671	0,583	C	149	4	690 €
A LOGT 11 R+1 D - 34,67 m ²	1,986	1,435	F	370	11	1 221 €	1,585	1,435	D	228	7	810 €
A LOGT 12 R+1 G - 43,05 m ²	2,062	1,407	F	332	10	1 347 €	1,548	1,407	D	201	6	872 €
B LOGT 13 R+1 - 71,40 m ²	0,553	0,457	D	233	7	1 550 €	0,523	0,457	C	170	5	1 184 €
A LOGT 22 R+2 G - 36,20 m ²	0,897	0,531	E	312	9	1 089 €	0,611	0,531	D	201	6	759 €
A LOGT 21 R+2 D - 30,64 m ²	0,822	0,447	E	305	9	930 €	0,550	0,447	C	176	5	603 €

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement de 37 513 € par logement, inférieur à nos coûts moyens pour ce type d'opérations. Il est à notre sens à engager sous réserve de l'accord de la mairie pour la signature d'un nouveau bail **d'une durée de 30 ans**.

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'autoriser la signature d'un nouveau bail emphytéotique ou d'un bail à réhabilitation selon le choix de la commune d'une durée de 30 ans,
- 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,
- Autorise la signature d'un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 30 ans,
- 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



ANNEXE – Cité Fleurie - Cité 4043 – PLERIN

Localisation



Aspect extérieur

