

REHABILITATION DE LA CITE LOTISSEMENT COMMUNAL – YVIAS CITES 3900 & 3901 - 10 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M05 70
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 DRUILLENEC, 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

Les cités **3900 et 3901 – Lotissement communal**, situées à Yvias, sont inscrites à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique des pavillons à forte consommation énergétique. Les travaux présentés sur les 10 pavillons s'inscrivent dans la réhabilitation complète du quartier.

Date de construction : 1985 et 1989
Les cités sont classées en 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 NEPSSEN 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 :

- Mise en place de volets roulants électriques, (3900)
- Remplacement des menuiseries extérieures, (3901)
- Travaux d'isolation extérieure,
- Remplacement des portes de garage,
- 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),
- Mise en place de ballons thermodynamiques,
- Remplacement des radiateurs,
- Remplacement des boîtes aux lettres et des plaques signalétiques,
- Mise en place de claustras pour résidentialiser la cité.

Mode de chauffage :

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

PLAN DE FINANCEMENT – cité 3900 (5 logements)

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	26 294,55 €	18 496,97 €	9 638,06 €	28 135,03 €
ISOLATION THERMIQUE	105 300,81 €	110 793,89 €	311,19 €	111 105,08 €
PLOMBERIE-SANITAIRE-ECS	14 471,26 €	12 373,20 €	3 017,42 €	15 390,61 €
ELECTRICITE + VMC	24 916,19 €	12 126,14 €	14 764,44 €	26 890,58 €
CHAUFFAGE	11 280,63 €	11 901,06 €	0,00 €	11 901,06 €
ETANCHEITE A L'AIR	93,90 €	99,06 €	0,00 €	99,06 €
DESAMIANTEGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	4 528,17 €	2 025,97 €	2 868,60 €	4 894,57 €
PEINTURE CARRELAGE REVETEMENT SOL	8 331,98 €	0,00 €	9 165,18 €	9 165,18 €
VRD ESPACE VERT	3 298,32 €	0,00 €	3 628,15 €	3 628,15 €
MENUISERIE INTERIEURE	10 460,76 €	10 546,48 €	510,51 €	11 056,99 €
TRAVAUX DIVERS		0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	208 976,56 €	178 362,77 €	43 903,55 €	222 266,32 €

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	14 612,00 €	0,00 €	16 073,20 €	16 073,20 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	3 750,00 €	0,00 €	4 125,00 €	4 125,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	1 235,00 €	0,00 €	1 358,50 €	1 358,50 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	1 044,88 €	0,00 €	1 149,37 €	1 149,37 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	20 641,88 €	0,00 €	22 706,07 €	22 706,07 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				8 036,65 €
TOTAL OPERATION	229 618,44 €	178 362,77 €	66 609,62 €	253 009,04 €

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				7 500,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				15 000,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				5 000,00 €
FONDS PROPRES NON AMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				12 500,00 €
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				213 009,04 €
TOTAL FINANCEMENT				253 009,04 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 18 215,26 €

Après travaux : 54 244,86 €

PLAN DE FINANCEMENT – cité 3901 (5 logements)

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	70 947,44 €	59 227,16 €	16 288,75 €	75 515,90 €
ISOLATION THERMIQUE	111 094,90 €	116 906,66 €	311,19 €	117 217,85 €
PLOMBERIE-SANITAIRE-ECS	15 763,72 €	12 457,24 €	4 351,50 €	16 808,74 €
ELECTRICITE + VMC	24 058,94 €	11 341,75 €	14 639,32 €	25 981,06 €
CHAUFFAGE	10 641,16 €	11 226,42 €	0,00 €	11 226,42 €
ETANCHEITE A L'AIR	93,90 €	99,06 €	0,00 €	99,06 €
DESAMIANTEGE	18 492,15 €	0,00 €	20 341,37 €	20 341,37 €
COUVERTURE	5 060,23 €	2 326,12 €	3 140,92 €	5 467,03 €
PEINTURE CARRELAGE REVETEMENT SOL	7 340,34 €	0,00 €	8 074,37 €	8 074,37 €
VRD ESPACE VERT	3 637,14 €	0,00 €	4 000,85 €	4 000,85 €
MENUISERIE INTERIEURE	8 239,28 €	8 202,81 €	510,51 €	8 713,32 €
TRAVAUX DIVERS		0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	275 369,20 €	221 787,23 €	71 658,77 €	293 446,00 €
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	13 283,66 €	0,00 €	14 612,03 €	14 612,03 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	3 750,00 €	0,00 €	4 125,00 €	4 125,00 €
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	1 376,85 €	0,00 €	1 514,53 €	1 514,53 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	19 350,51 €	0,00 €	21 285,56 €	21 285,56 €
CONDUITE D'OPERATION TAH				10 315,19 €
TOTAL OPERATION	294 719,70 €	221 787,23 €	92 944,33 €	325 046,75 €
FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				7 500,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				15 000,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				5 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				12 500,00 €
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				285 046,75 €
TOTAL FINANCEMENT				325 046,75 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 22 064,41 €

Après travaux : 69 422,23 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l’agence Armor Argoat :

- **Cité 3900** : Le nouveau loyer appliqué ne sera pas le loyer plafond soit 55,66 €/m²/an, mais un loyer corrigé de 51,00 €/m²/an. Actuellement le loyer est de 47,22 €/m²/an.
- **Cité 3901** : Le nouveau loyer appliqué ne sera pas le loyer plafond de 49,25 €/m²/an, mais un loyer corrigé de 46,40 €/m²/an. Actuellement le loyer est de 43.43 €/m²/an.

Evolution des loyers – cité 3900 :

Logement	Type	Loyer	Loyer validé Agence	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
2 LOTISSEMENT SAINT JUDOCE	Type 2	333,66 €	360,40 €	26,74 €
3 LOTISSEMENT SAINT JUDOCE	Type 4	422,89 €	456,88 €	33,99 €
4 LOTISSEMENT SAINT JUDOCE	Type 3	387,88 €	419,05 €	31,17 €
11 LOTISSEMENT SAINT JUDOCE	Type 3	391,42 €	422,88 €	31,46 €
10 LOTISSEMENT SAINT JUDOCE	Type 3	394,09 €	425,85 €	31,76 €

Evolution des loyers – cité 3901 :

Logement	Type	Loyer	Loyer validé Agence	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
9 LOTISSEMENT SAINT JUDOCE	Type 4	450,59 €	481,40 €	30,81 €
8 LOTISSEMENT SAINT JUDOCE	Type 2	355,77 €	380,09 €	24,32 €
7 LOTISSEMENT SAINT JUDOCE	Type 2	355,77 €	380,09 €	24,32 €
6 LOTISSEMENT SAINT JUDOCE	Type 3	406,80 €	434,61 €	27,81 €
5 LOTISSEMENT SAINT JUDOCE	Type 3	406,80 €	434,61 €	27,81 €

Le gain moyen théorique pour les locataires (calcul basé sur l’étude thermique), entre l’augmentation de loyer et la diminution théorique des charges d’eau et de chauffage, est de 66 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement fort pour ce type de chantier (57 805 € TTC/logement en moyenne), mais l'opération reste équilibrée avec le loyer corrigé. Il atteint nos objectifs et ceux de nos partenaires et répond aux attentes de nos résidents.

Le programme permet de classer la cité en **C** après travaux.

Ce dossier est à notre sens 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), Guingamp Paimpol Agglomération,
- D'approuver l'augmentation des loyers après travaux.

Le Bureau du Conseil d'Administration
Après en avoir délibéré

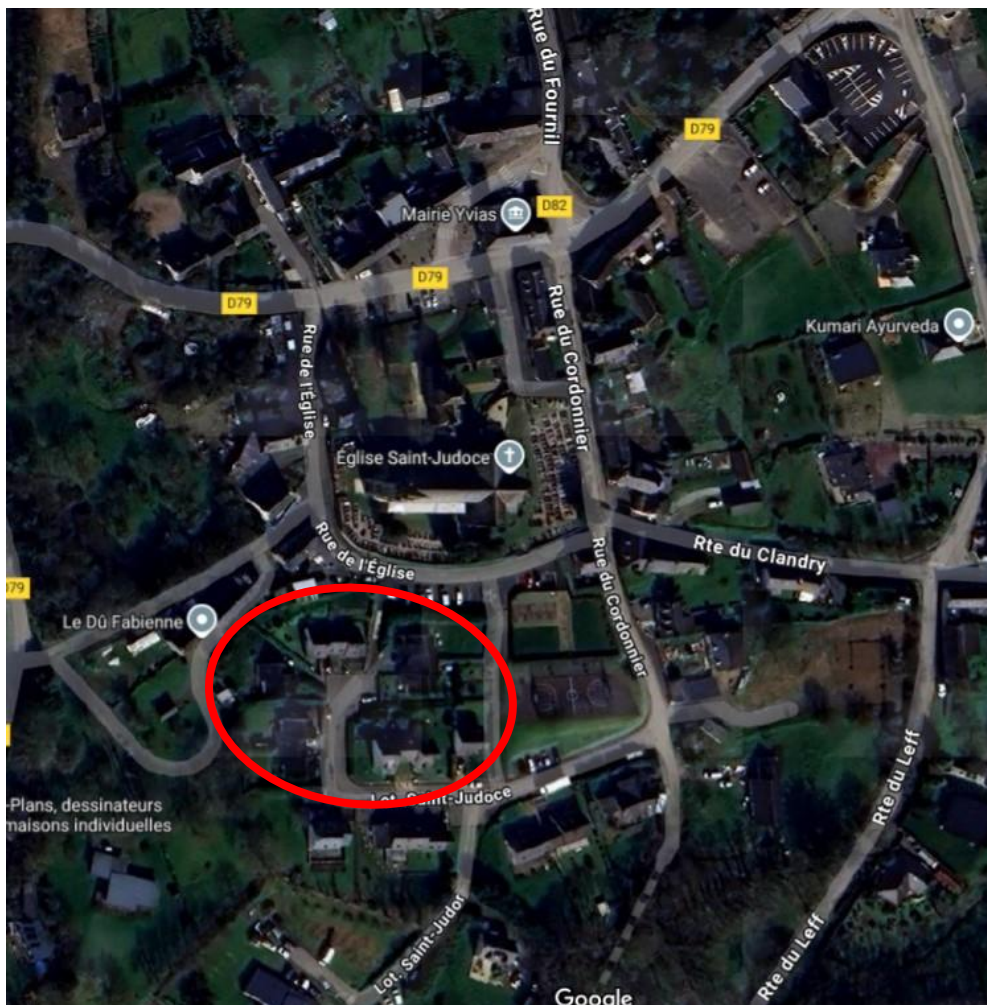
- Autorise les dépenses d'investissement pour la réalisation du programme des travaux et leur réalisation,
- Autorise la signature des contrats de prêt,
- Approuve la sollicitation de financements auprès de l'Europe (Feder), la Région Bretagne, le Conseil Départemental, l'Etat (FNAP, aide à la rénovation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

