

REHABILITATION DE LA CITE LOTISSEMENT DE LA BASSE CHESNAIE – SAINT-HERVE CITE 3000 - 3 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M06 85

Bureau du Conseil d'Administration du 03 juin 2025

Membres délibérants présents :

Mme Martine HUBERT, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI, Mme Gaëlle ROUTIER, M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN

Membre excusé sans pouvoir :

Mme Sylvie GUIGNARD

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier

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 les délibérations CA n°2022/M01/12 du CA du 7 janvier 2022 et CA n°2022 M03 32 du CA du 31/03/2022 relatives aux délégations de compétences accordées au BCA,

Vu l'avis favorable du CEI du 28 avril 2025.

PROBLEMATIQUE

La cité **3000 (3 logements)** située **Lotissement de La Basse Chesnaie à SAINT-HERVÉ** est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés à l'électricité.

Date de construction : 1989

La cité est classée pour les DPE en E.

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 (gain d'une classe minimum), programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement d'une porte d'entrée avec oculus,
- Remplacement des portes de garage,
- Remplacement des Velux lanterneaux des salles de bains,
- Isolation thermique des logements par l'extérieur,
- Remplacement des portes entre locaux non chauffés,
- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs à chaleur douce dans les séjours et rayonnants dans les chambres,
- Des sèches-serviettes seront installés dans les SDB,
- Ajout de chasse d'eau économique au besoin : 3/6 L,
- Remplacement des mélangeurs par des mitigeurs au besoin,

- Remplacement des chauffe-eau par des ballons thermodynamiques,
- Remplacement d’une ventilation simple flux par une de type HYGRO B,
- Mise en sécurité électrique (ajout de DCL avec ampoules basse consommation, remplacement du tableau...) et ajout de prises,
- Remplacement des boutons de sonnettes et des carillons au besoin,
- Travaux de résidentialisation (ravalement maison hors ITE et garage).

Mode de chauffage :

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

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	4 977,38 €	1 947,45 €	3 444,61 €	5 392,05 €
ISOLATION THERMIQUE	46 905,66 €	49 485,47 €	0,00 €	49 485,47 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	16 399,71 €	16 117,70 €	1 234,50 €	17 352,20 €
ELECTRICITE + VMC	6 022,08 €	1 077,87 €	5 500,44 €	6 578,31 €
CHAUFFAGE	5 062,68 €	5 341,13 €	0,00 €	5 341,13 €
ETANCHEITE A L'AIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	39 827,77 €	0,00 €	43 810,55 €	43 810,55 €
COUVERTURE	10 469,97 €	7 479,94 €	3 717,98 €	11 197,92 €
PEINTURE CARRELAGE	2 698,08 €	0,00 €	2 967,88 €	2 967,88 €
VRD	825,44 €	0,00 €	907,98 €	907,98 €
MENUISERIE INTERIEURE	3 610,68 €	3 515,49 €	306,31 €	3 821,80 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	136 799,45 €	84 965,05 €	61 890,24 €	146 855,29 €

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	8 992,96 €	0,00 €	9 892,26 €	9 892,26 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	2 250,00 €	0,00 €	2 475,00 €	2 475,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	3 000,00 €	0,00 €	3 300,00 €	3 300,00 €
ACTUALISATION		0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	1 255,00 €	0,00 €	1 380,50 €	1 380,50 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	15 497,96 €	0,00 €	17 047,76 €	17 047,76 €
CONDUITE D'OPERATION TAH				5 330,41 €
TOTAL OPERATION	152 297,41 €	84 965,05 €	78 938,00 €	169 233,46 €

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
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)				0,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				10 500,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS				0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans				31 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				127 233,46 €
TOTAL FINANCEMENT				169 233,46 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 23 406 €
 Après travaux : 79 818 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l’agence CENTRE BRETAGNE, le nouveau loyer appliqué n’est pas le loyer maximum de la convention (49,25 €/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (46,70 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 43,43 €/m²/an.

Evolution des loyers :

		Loyer	Loyer validé Agence	
Logement	Type	Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
93 LOTISSEMENT LA BASSE CHENAIE	Type 3	397,36 €	427,31 €	29,95 €
95 LOTISSEMENT LA BASSE CHENAIE	Type 3	397,36 €	427,31 €	29,95 €
97 LOTISSEMENT LA BASSE CHENAIE	Type 3	397,36 €	427,31 €	29,95 €

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 38 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement fort pour ce type de chantier (56 411 € TTC/logement), mais il est équilibré et atteint nos objectifs et ceux de nos partenaires afin de répondre aux attentes de nos résidents.

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

Avis du service : A 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 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), Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

Voté à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



Localisation



Aspect extérieur Avant Travaux

