

REHABILITATION DE LA CITE LE LEGUE – PLERIN CITE 4045 - 9 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M07 95

Bureau du Conseil d'Administration du 01 juillet 2025

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Gaëlle ROUTIER,
M. Jean-Claude DAUPHIN

Membres excusés avec pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. JC DAUPHIN
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme G. ROUTIER
Mme Chantal NACIRI donne pouvoir à Mme M. HUBERT

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 16 juin 2025,*

PROBLEMATIQUE

La cité 4045 (**9 logements**) située **5 Rue Michel Mirabel à PLERIN** est inscrite à la programmation 2024 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés à l'électricité.

Date d'acquisition : 1983

La cité est classée pour 5 logements en F et 4 logements en E.

L'opération se réalise avec le cabinet d'études Armor Ingénierie.

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service Réhabilitations a missionné le cabinet d'études « Armor Ingénierie » afin de définir le programme de travaux permettant d'atteindre au mieux nos objectifs et notamment d'atteindre au minimum l'étiquette DPE : D, après travaux.

Le programme de travaux présenté est réalisé en respectant l'augmentation maximale souhaitée par la DCT de 30€/mois/locataire et nous fait atteindre l'étiquette D pour 5 logements et C pour les 4 autres.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement des menuiseries extérieures avec persiennes à l'identique,
- Remplacement des châssis de toiture y compris le désenfumage,
- Remplacement des portes d'accès avant et arrière du bâtiment,
- Remplacement des portes d'entrée des logements,
- Remplacement au besoin des appareils sanitaires,

- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs séjours et chambres ainsi que la mise en place de sèche-serviettes dans les salles de bains,
- Remplacement des chauffe-eau électriques par des ballons thermodynamiques,
- Ajout de chasses d'eau économiques 3/6 L au besoin,
- Remplacement des mélangeurs par des mitigeurs au besoin,
- Remplacement de la ventilation collective simple flux par une ventilation de type HYGRO B,
- Mise en sécurité électrique (remplacement du tableau...),
- Réfection des joints de maçonnerie sur 3 mètres de hauteur coté courette,
- Drainage avec reprise des eaux pluviales coté courette,
- Mise en place de hublots à détection dans les communs.

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	63 500,00 €	66 992,50 €	0,00 €	66 992,50 €
ISOLATION THERMIQUE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	91 400,00 €	57 497,50 €	40 590,00 €	98 087,50 €
ELECTRICITE + VMC	60 000,00 €	23 737,50 €	41 250,00 €	64 987,50 €
CHAUFFAGE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
ETANCHEITE A L'AIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	30 000,00 €	0,00 €	33 000,00 €	33 000,00 €
COUVERTURE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
PEINTURE CARRELAGE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
VRD	54 500,00 €	0,00 €	59 950,00 €	59 950,00 €
MENUISERIE INTERIEURE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
TRAVAUX DIVERS		0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	299 400,00 €	148 227,50 €	174 790,00 €	323 017,50 €

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	32 275,00 €	0,00 €	35 502,50 €	35 502,50 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	6 750,00 €	0,00 €	7 425,00 €	7 425,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	5 406,39 €	0,00 €	5 947,03 €	5 947,03 €
ACTUALISATION		0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	2 295,00 €	0,00 €	2 524,50 €	2 524,50 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	46 726,39 €	0,00 €	51 399,03 €	51 399,03 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				10 383,79 €
---------------------------------	--	--	--	--------------------

TOTAL OPERATION	346 126,39 €	148 227,50 €	226 189,03 €	384 800,32 €
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				38 000,00 €
SUBVENTION EPCI				10 000,00 €
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)				9 000,00 €
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				73 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				195 800,32 €
TOTAL FINANCEMENT				384 800,32 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 18 438 €

Après travaux : 44 804 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Baie d'Armor, le nouveau loyer appliqué sera le loyer maximum de la convention (53,03 €/m²/an). Les locataires ont actuellement un niveau moyen de loyer de 50,21 €/m²/an.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer		Loyer validé Agence	
		Avant	Après	Après	augmentation mensuelle
LOGEMENT N° 01 5 RUE MICHEL MIRABEL	Type 2	287,58 €	311,95 €	311,95 €	24,37 €
LOGEMENT N°02 5 RUE MICHEL MIRABEL	Type 2	299,85 €	306,51 €	306,51 €	6,66 €
LOGEMENT N°11 5 RUE MICHEL MIRABEL	Type 2	302,45 €	309,16 €	309,16 €	6,71 €
LOGEMENT N°12 5 RUE MICHEL MIRABEL	Type 3	356,98 €	365,16 €	365,16 €	8,18 €
LOGEMENT N°21 5 RUE MICHEL MIRABEL	Type 2	285,01 €	309,16 €	309,16 €	24,15 €
LOGEMENT N°22 5 RUE MICHEL MIRABEL	Type 3	356,64 €	364,80 €	364,80 €	8,16 €
LOGEMENT N°31 5 RUE MICHEL MIRABEL	Type 2	282,61 €	306,56 €	306,56 €	23,95 €
LOGEMENT N°32 5 RUE MICHEL MIRABEL	Type 3	336,30 €	364,80 €	364,80 €	28,50 €
LOGEMENT N°41 5 RUE MICHEL MIRABEL	Type 2	291,94 €	316,68 €	316,68 €	24,74 €

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 25 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement fort pour ce type de chantier (42 755 € TTC/logement), mais il est équilibré et atteint nos objectifs et ceux de nos partenaires afin de répondre aux attentes de nos résidents.

Ce programme permet de classer **4 logements en C et 5 en D.**

Avis du service : projet à engager en l'état

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.

Adopté à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



ANNEXE – Cité Michel Mirabel - Cité 4045 – P

Localisation



Aspect extérieur Avant Travaux

