

**REHABILITATION DE LA CITE
ANCIEN PRESBYTERE (SAINT-IGNEUC) – JUGON LES LACS
CITE 0841 - 4 LOGEMENTS**

DELIBERATION BCA 2025 M05 67
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 24 mars 2025*

PROBLEMATIQUE

La cité **0841 – JUGON St-Igneuc – Ancien presbytère**, située à Jugon-les-lacs, est inscrite à la programmation.

Les 4 logements forment un petit collectif au sein d'un ancien presbytère.

La cité est classée en E et F selon nos DPE.

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service Réhabilitations a missionné la maîtrise d'œuvre BATIM et le bureau d'étude thermique B3E afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : étiquette DPE après travaux C sur l'ensemble des logements, programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage (y compris désamiantage)
- Remplacement des fenêtres de toit
- Remplacement des portes d'entrée et de la porte de hall
- Travaux d'isolation des combles en ouate de cellulose (**matériaux biosourcés**)
- Installation d'une pompe à chaleur air/air pour alimenter le chauffage des pièces de vie
- Remplacement des convecteurs électriques dans les chambres et SDB par des panneaux rayonnant intelligents
- Remplacement des BECS électriques par des ballons thermodynamiques

- Remplacement d'une ventilation simple flux par un simple flux d'usage dans les usages.
- Mise en sécurité électrique (ajout de prises, remplacement des éclairages extérieur, remplacement du tableau...)
- Travaux de plomberie favorisant les économies d'eau (pose de mitigeurs et de double chasse dans les WC)

Mode de chauffage :

Logement	Mode de chauffage principal	
	Avant travaux	Après travaux
Ensemble des logements	Electrique	Energie renouvelable et Electricité

PLAN DE FINANCEMENT

TRAVAUX	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux thermique TIC 5,5 %	Coût des travaux non thermique TIC 10%	Coût des travaux TIC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	59 200,00 €	62 456,00 €	0,00 €	62 456,00 €
ISOLATION THERMIQUE	9 500,00 €	10 022,50 €	0,00 €	10 022,50 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	46 500,00 €	45 365,00 €	3 850,00 €	49 215,00 €
ELECTRICITE + VMC	16 000,00 €	6 330,00 €	11 000,00 €	17 330,00 €
CHAUFFAGE	11 000,00 €	11 605,00 €	0,00 €	11 605,00 €
ETANCHEITE A L'AIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	13 500,00 €	11 077,50 €	3 300,00 €	14 377,50 €
PEINTURE CARRELAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VRD	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	155 700,00 €	146 856,00 €	18 150,00 €	165 006,00 €

HONORAIRES DIVERS	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux TIC 5,5%	Coût des travaux TIC 10%	Coût des travaux TIC
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE	20 241,00 €	0,00 €	22 265,10 €	22 265,10 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	3 000,00 €	0,00 €	3 300,00 €	3 300,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	3 915,94 €	0,00 €	4 307,53 €	4 307,53 €
ACTUALISATION		0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	1 600,00 €	0,00 €	1 760,00 €	1 760,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	28 756,94 €	0,00 €	31 632,63 €	31 632,63 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				6 455,99 €
---------------------------------	--	--	--	-------------------

TOTAL OPERATION	184 456,94 €	146 856,00 €	49 782,63 €	203 094,63 €
------------------------	---------------------	---------------------	--------------------	---------------------

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)				4 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				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				98 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				91 094,63 €
TOTAL FINANCEMENT				203 094,63 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 12 896 €

Après travaux : 63 669 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Terre & Mer, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (50,85€/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (48 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 45,08 €/m²/an. Cela représente donc une augmentation de 6,48 %.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer	Loyer validé Agence	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
08410001	Type 2	278,74 €	296,80 €	18,06 €
08410002	Type 2	278,76 €	296,80 €	18,04 €
08410011	Type 3	403,87 €	430,00 €	26,13 €
08410012	Type 3	403,87 €	430,00 €	26,13 €

Le gain moyen théorique (calcul basé sur l'étude thermique) pour les locataires, entre l'augmentation de loyer et la diminution théorique des charges d'eau et de chauffage, est de 15,53 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement cohérent pour ce type de chantier (50 379 € TTC/logement), et atteint nos objectifs ainsi que ceux de nos partenaires tout en permettant de répondre aux attentes de nos résidents.

Le programme permet de classer la cité en **B et C** après travaux. (2 logements en B et 2 logements en C).

Pour le service Logements le projet est 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), Lamballe Terre et Mer,
 - 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), Lamballe Terre et Mer,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

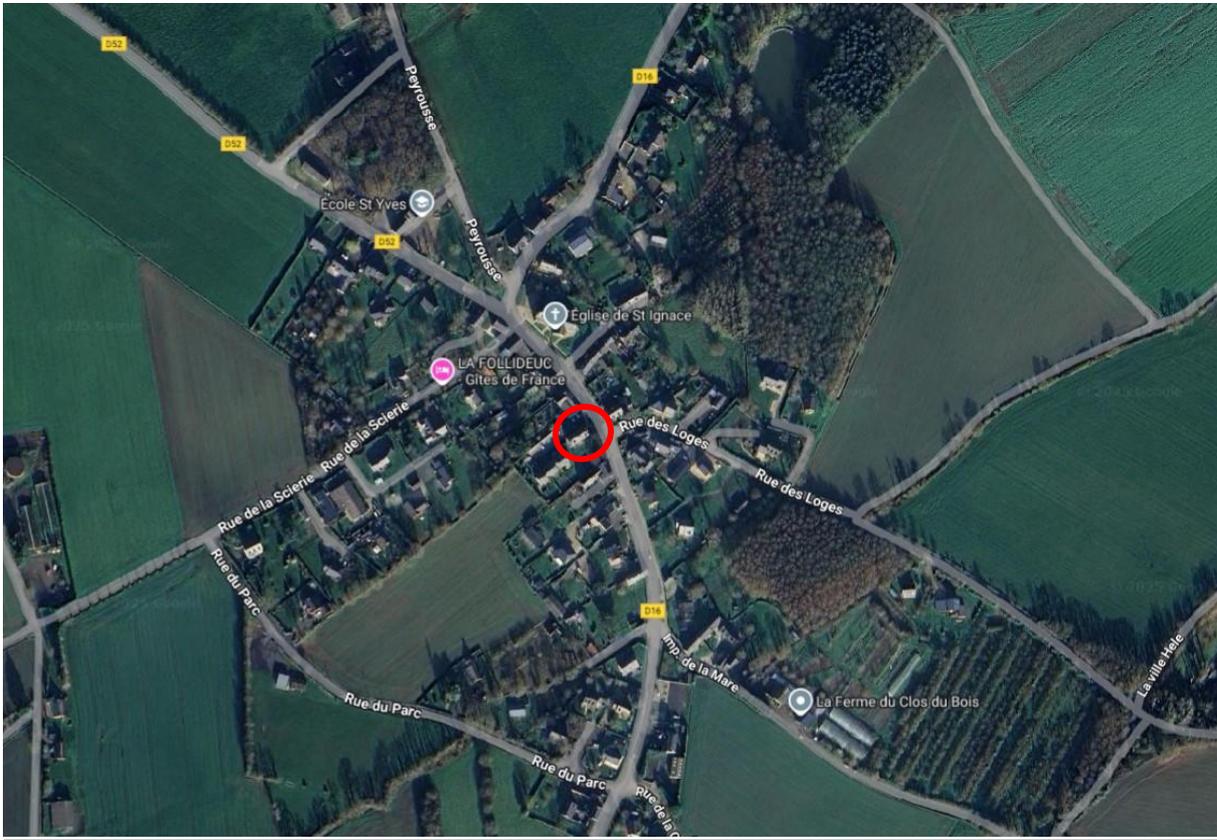
Voté à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



ANNEXE – Cité Ancien presbytère de St-Igneuc - Cité 0841

Localisation



Aspect extérieur

