

REHABILITATION DE LA CITE
RESIDENCE DES VIGNES – PLESLIN TRIGAVOU
CITES 1901 & 1902 - 15 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M05 71

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 24 mars 2025*

PROBLEMATIQUE

Les cités **1901 et 1902 – Les Vignes**, situées à Pleslin Trigavou, étaient inscrites à la programmation de réhabilitation de l'office.

Les 15 logements forment un petit collectif constitué de deux cités, dont l'une correspond à d'anciens commerces transformés en logements en 1996.

L'ensemble collectif a été construit en 1988.

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

Il y a une forte demande de l'agence d'engager des travaux sur cette résidence.

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service Réhabilitation a missionné la maîtrise d'œuvre « Atelier d'architecture GBK » et le bureau d'étude thermique « HORUS » 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 :

- Isolation thermique par l'extérieur avec finition mixte enduit/bardage pour le changement d'image demandé par l'agence mais également attendus par la Mairie.
- Remplacement de la couverture et des fenêtres de toit, y compris mise en place d'une nouvelle isolation sous couverture Zinc
- Isolation du porche en sous-face
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage (y compris désamiantage)

- Remplacement des portes d'entrée, de la vitrine du commerce et des annexes
- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs électriques nouvelle génération à pilotage intelligent
- Remplacement des BECS électriques
- Remplacement d'une ventilation simple flux par un simple flux de type HYGRO B ou A selon l'usage
- 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)
- Travail de résidentialisation :
 - o Mise à distance/réduction du vis-à-vis via une occultation végétale
 - o Refonte du parterre central

Mode de chauffage :

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

PLAN DE FINANCEMENT – cité 1901 (11 logements)

TRAVAUX	Coût des travaux Réha HT.	Coût des travaux thermique TTC 5,5 %	Coût des travaux non thermique TTC 10%	Coût des travaux TTC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	105 490,00 €	111 291,95 €	0,00 €	111 291,95 €
ISOLATION THERMIQUE	195 561,67 €	206 317,56 €	0,00 €	206 317,56 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	19 470,00 €	9 864,25 €	11 132,00 €	20 996,25 €
ELECTRICITE + VMC	82 390,00 €	50 829,90 €	37 631,00 €	88 460,90 €
+/- value	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ETANCHEITE A L'AIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	143 036,67 €	148 969,52 €	2 016,67 €	150 986,18 €
PEINTURE CARRELAGE	29 069,33 €	0,00 €	31 976,27 €	31 976,27 €
VRD	22 513,33 €	657,62 €	24 079,00 €	24 736,62 €
MENUISERIE INTERIEURE	5 085,67 €	0,00 €	5 594,23 €	5 594,23 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	602 616,67 €	527 930,79 €	112 429,17 €	640 359,96 €

HONORAIRES DIVERS	Coût des travaux Réha HT.	Coût des travaux TTC 5,5%	Coût des travaux TTC 10%	Coût des travaux TTC
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE	42 258,49 €	0,00 €	46 484,34 €	46 484,34 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	8 250,00 €	0,00 €	9 075,00 €	9 075,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	4 500,00 €	0,00 €	4 950,00 €	4 950,00 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	2 500,00 €	0,00 €	2 750,00 €	2 750,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	57 508,49 €	0,00 €	63 259,34 €	63 259,34 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				23 104,38 €
---------------------------------	--	--	--	--------------------

TOTAL OPERATION	660 125,16 €	527 930,79 €	175 688,51 €	726 723,68 €
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

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)				11 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				27 500,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS				33 000,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans				155 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				499 723,68 €
TOTAL FINANCEMENT				726 723,68 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 19 049 €

Après travaux : 85 114 €

PLAN DE FINANCEMENT – cité 1902 (4 logements)

TRAVAUX	Coût des travaux Réha HT.	Coût des travaux thermique TTC 5,5 %	Coût des travaux non thermique TTC 10%	Coût des travaux TTC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	38 360,00 €	40 469,80 €	0,00 €	40 469,80 €
ISOLATION THERMIQUE	71 113,33 €	75 024,57 €	0,00 €	75 024,57 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	7 080,00 €	3 587,00 €	4 048,00 €	7 635,00 €
ELECTRICITE + VMC	29 960,00 €	18 483,60 €	13 684,00 €	32 167,60 €
CHAUFFAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ETANCHEITE A L'AIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	52 013,33 €	54 170,73 €	733,33 €	54 904,07 €
PEINTURE CARRELAGE	10 570,67 €	0,00 €	11 627,73 €	11 627,73 €
VRD	8 186,67 €	239,13 €	8 756,00 €	8 995,13 €
MENUISERIE INTERIEURE	1 849,33 €	0,00 €	2 034,27 €	2 034,27 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	219 133,33 €	191 974,83 €	40 883,33 €	232 858,17 €

HONORAIRES DIVERS	Coût des travaux Réha HT.	Coût des travaux TTC 5,5%	Coût des travaux TTC 10%	Coût des travaux TTC
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE	15 366,73 €	0,00 €	16 903,40 €	16 903,40 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	3 000,00 €	0,00 €	3 300,00 €	3 300,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	1 500,00 €	0,00 €	1 650,00 €	1 650,00 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	19 866,73 €	0,00 €	21 853,40 €	21 853,40 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				8 365,00 €
---------------------------------	--	--	--	-------------------

TOTAL OPERATION	239 000,06 €	191 974,83 €	62 736,73 €	263 076,57 €
------------------------	---------------------	---------------------	--------------------	---------------------

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				54 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				195 076,57 €
TOTAL FINANCEMENT				263 076,57 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 27 966 €

Après travaux : 93 735 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Terre & Mer :

- **Cité 1901** : le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (51,37€/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (48,30€/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 44 €/m²/an. Cela représente donc une augmentation de 9,80 %.
- **Cité 1902 : Cité en surface utile**. Le nouveau loyer appliqué est le loyer maximum de la convention (74,16€/m²/an). Cela représente donc une augmentation de 9,80 % par rapport au loyer actuel de 67,55 €/m²/an.

Evolution des loyers – cité 1901 :

Logement	Type	Loyer	Loyer validé Agence	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
19010001	Type 1 bis	247,83 €	272,09 €	24,26 €
19010002	Type 3	387,92 €	425,85 €	37,93 €
19010003	Type 3	394,52 €	433,09 €	38,57 €
19010004	Type 3	394,44 €	433,09 €	38,65 €
19010005	Type 3	394,48 €	433,09 €	38,61 €
19010006	Type 2	342,05 €	375,53 €	33,48 €
19010007	Type 2	335,82 €	368,69 €	32,87 €
19010008	Type 3	394,07 €	432,69 €	38,62 €
19010009	Type 3	394,11 €	432,69 €	38,58 €
19010010	Type 3	394,11 €	432,69 €	38,58 €
19010011	Type 5	495,66 €	544,18 €	48,52 €

Evolution des loyers – cité 1902 :

Logement	Type	Loyer	Loyer validé Agence	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
19020012	Type 2	287,73 €	315,87 €	28,14 €
19020013	Type 3	376,87 €	413,74 €	36,87 €
19020014	Type 3	382,90 €	420,35 €	37,45 €
19020015	Type 1 bis	263,27 €	289,03 €	25,76 €

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 comprise entre 35 et 50 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement fort pour ce type de chantier (65 580 € TTC/logement), mais permet de dépasser nos objectifs thermiques sur 6 logements. De plus, ce projet intègre des travaux lourds sur la couverture afin de répondre à une problématique technique de longue date sur la cité, le tout en visant un changement d'image radical.

Le programme permet de classer la cité en **B, C et D** après travaux (6 logements en B, 8 logements en C et 1 logement en D).

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), Dinan 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), Dinan Agglomération,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

Voté à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gaëlle Routier', written over a horizontal line.

ANNEXE – Cité Résidence Les Vignes - Cités 1901 & 1902 –

Localisation

ETAT DES LIEUX – Contexte urbain



PROJET

Le projet se situe au Nord du bourg de Pleslin sur l'axe Ploüër Trivagou – Axe principal du bourg.
A vocation première mixte, commerce et logement, ce programme prend place après un tissu de bourg « classique » en partant de l'église (maisons pierres en R + 1/R+2) et un quartier pavillonnaire avant la voie verte (ancienne ligne de chemin de fer). L'espace est organisé en miroir avec un petit square, créant une respiration sur le front bâti.

Il est composé par 2 bâtiments en R+2 liés par la couverture comprenant:

- au RDC : 5 logements (1T2, 2 T1 bis, 2 T3) (dont 4 issus de la conversion de commerce) et 1 commerce
- à l'étage: 10 logements en duplex (1T4 – 2 T2 et 7 T3)

Le tout est complété par des garages en bande qui ferme une cour sur la rue Léon Pépin et des jardins sur la partie Est.



Aspect extérieur

