

**REHABILITATION DE LA CITE
LE SEPULCRE – PLERIN
CITE 4067 - 29 LOGEMENTS**

DELIBERATION BCA 2025 M05 72

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 07 avril 2025*

PROBLEMATIQUE

La cité 4067 – **Le Sépulcre**, située à Plérin, est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique des logements chauffés à l'électricité.
L'ensemble a été construit en 1989 et est constitué de 10 logements formant 2 petits collectifs et 19 maisons.

La cité est classée en D et E 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 et l'entreprise générale afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : étiquettes DPE après travaux B et C.

Liste des travaux prévus :

- Isolation thermique par l'extérieur avec finition mixte enduit siloxané/bardage composite,
- Isolation des combles,
- Etanchéité des terrasses,
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage (y compris désamiantage),
- Remplacement des portes d'entrée,
- Remplacement des convecteurs électriques par des panneaux rayonnants intelligents,

- Remplacement des BECS électriques par des ballons thermodynamiques,
- Remplacement de la VMC par une VMC simple flux de type HYGRO A ou B selon les usages,
- Mise en sécurité électrique (ajout de prises, remplacement des éclairages extérieurs, remplacement du tableau...),
- Travaux de plomberie favorisant les économies d'eau (pose de mitigeurs et de double chasse dans les WC).

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	302 700,60 €	287 266,78 €	33 450,80 €	320 717,58 €
ISOLATION THERMIQUE	477 570,19 €	503 836,55 €	0,00 €	503 836,55 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	100 178,32 €	74 731,80 €	32 276,74 €	107 008,54 €
ELECTRICITE + VMC	141 555,52 €	70 118,33 €	82 601,92 €	152 720,24 €
CHAUFFAGE	67 837,74 €	71 568,82 €	0,00 €	71 568,82 €
ETANCHEITE A L'AIR	1 555,89 €	1 641,46 €	0,00 €	1 641,46 €
DESAMIANTAGE	75 469,82 €	0,00 €	83 016,80 €	83 016,80 €
COUVERTURE - etancheité terrasse	104 371,12 €	86 155,97 €	24 977,36 €	111 133,34 €
PEINTURE CARRELAGE	69 360,77 €	0,00 €	76 296,85 €	76 296,85 €
VRD	23 744,53 €	0,00 €	26 118,98 €	26 118,98 €
MENUISERIE INTERIEURE	26 017,32 €	24 608,44 €	2 960,96 €	27 569,40 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	1 390 361,83 €	1 119 928,15 €	361 700,41 €	1 481 628,56 €

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	57 938,00 €	0,00 €	63 731,80 €	63 731,80 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	21 750,00 €	0,00 €	23 925,00 €	23 925,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	29 000,00 €	0,00 €	31 900,00 €	31 900,00 €
ACTUALISATION	20 855,43 €	0,00 €	22 940,97 €	22 940,97 €
CONTROLE TECHNIQUE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	2 882,00 €	0,00 €	3 170,20 €	3 170,20 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	132 425,43 €	0,00 €	145 667,97 €	145 667,97 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				45 683,62 €
TOTAL OPERATION	1 522 787,25 €	1 119 928,15 €	507 368,38 €	1 672 980,15 €

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				94 250,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				87 000,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				29 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				138 298,01 €
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				1 324 432,13 €
TOTAL FINANCEMENT				1 672 980,15 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 16 229 €

Après travaux : 73 918 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après échanges avec l'agence Baie d'Armor, nous appliquerons le loyer plafond après travaux soit 49,25 €/m²/an. Le loyer actuel est de 47,10 €/m²/an.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer	Loyer validé Agence	
		Avant	Nouveau Loyer	augmentation mensuelle
1 RUE DIDEROT	Type 3	465,61 €	471,45 €	5,84 €
3 RUE DIDEROT	Type 3	465,61 €	471,45 €	5,84 €
5 RUE DIDEROT	Type 3	474,12 €	480,06 €	5,94 €
7 RUE DIDEROT	Type 3	483,85 €	489,91 €	6,06 €
9 RUE DIDEROT	Type 3	465,61 €	471,45 €	5,84 €
11 RUE DIDEROT	Type 3	478,05 €	484,05 €	6,00 €
13 RUE DIDEROT	Type 4	516,15 €	522,62 €	6,47 €
15 RUE DIDEROT	Type 4	499,41 €	505,67 €	6,26 €
17 RUE DIDEROT	Type 5	547,12 €	553,98 €	6,86 €
19 RUE DIDEROT	Type 5	580,46 €	583,82 €	3,36 €
21 RUE DIDEROT	Type 3	457,10 €	462,83 €	5,73 €
23 RUE DIDEROT	Type 3	475,90 €	481,87 €	5,97 €
25 RUE DIDEROT	Type 5	565,24 €	572,33 €	7,09 €
27 RUE DIDEROT	Type 5	556,73 €	563,71 €	6,98 €
29 RUE DIDEROT	Type 5	550,40 €	557,30 €	6,90 €
31 RUE DIDEROT	Type 3	423,74 €	429,05 €	5,31 €
33 RUE DIDEROT	Type 3	427,75 €	456,14 €	28,39 €
35 RUE DIDEROT	Type 3	426,79 €	429,05 €	2,26 €
37 RUE DIDEROT	Type 3	438,33 €	443,82 €	5,49 €
39 RUE DIDEROT	Type 2	373,64 €	378,32 €	4,68 €
41 RUE DIDEROT	Type 5	563,90 €	570,97 €	7,07 €
43 RUE DIDEROT	Type 3	457,74 €	463,48 €	5,74 €
RUE DIDEROT	Type 3	0,00 €	443,82 €	443,82 €
49 RUE DIDEROT	Type 3	426,79 €	429,05 €	2,26 €
51 RUE DIDEROT	Type 3	423,74 €	429,05 €	5,31 €
53 RUE DIDEROT	Type 3	450,49 €	456,14 €	5,65 €
47 RUE DIDEROT	Type 2	373,64 €	378,32 €	4,68 €
15 BIS RUE MONTESQUIEU	Type 4	528,19 €	534,81 €	6,62 €
15 RUE MONTESQUIEU	Type 4	528,56 €	535,18 €	6,62 €

Le gain moyen théorique (calcul basé sur l'étude thermique) par l'augmentation de loyer et la diminution théorique des charges d'eau et de chauffage, est de 54 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet constitue un investissement important pour ce type de chantier (57 688 € TTC par logement), mais il permet de dépasser nos objectifs en matière de performance thermique pour 8 logements. Par ailleurs, ce projet inclut des travaux importants sur le bardage, notamment la reprise de l'ossature bois et la rehausse du talon en béton sous l'ossature, afin de répondre à une problématique technique spécifique.

Le programme permet de classer la cité en **B et C** après travaux. (8 logements en B et 21 en C).

La DCT doit faire un point avec la Mairie pour la partie rétrocession et gestion des espaces verts et également par rapport au traitement des ordures ménagères.

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), 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.

Voté à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



ANNEXE – Cité Le Sépulcre - Cité 4067 – PL

Localisation



Adresses :

- du 1 au 53 rue Diderot
- 15 et 15 bis rue Montesquieu

Aspect extérieur



Envoyé en préfecture le 22/07/2025

Reçu en préfecture le 22/07/2025

Publié le

6

ID : 022-272200015-20250513-BCA2025M0572-DE

