

## REHABILITATION DE LA CITE CRADOUAR – BELLE ISLE EN TERRE CITE 0050 - 7 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M06 86

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 **0050 – Cradouar (7 logements)**, située à Belle Isle en Terre est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique des pavillons à forte consommation énergétique.

**Les logements sont aujourd'hui chauffés au fioul.**

Date de construction : 1971 (54 ans)

La cité est classée en F 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 NEPSEN et l'entreprise générale SOGEA afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : **étiquette DPE après travaux B.**

### Liste des travaux prévus :

- Remplacement des menuiseries extérieures avec volets roulants électriques dans séjours et manuels dans les autres pièces,
- Remplacement des portes d'entrée,
- Isolation thermique par l'extérieur,
- Isolation des combles en ouate de cellulose,
- Agrandissement des trappes d'accès aux combles pour l'entretien des VMC,
- Dépose des cuves fioul et mise en place de pompes à chaleur double service,
- Remplacement des radiateurs,
- Création d'un réseau VMC type hygro B (réseau non existant),

- Mise en sécurité électrique : ajout de prises, remplacement remplacement du tableau, remplacement des sonnettes...,
- Travaux de plomberie favorisant les économies d'eau : pose de mitigeurs et de double chasse 3/6 L dans les WC,
- Remplacement des boîtes aux lettres et des plaques signalétiques.

Mode de chauffage :

| Mode de chauffage principal |               |                      |
|-----------------------------|---------------|----------------------|
| Logement                    | Avant travaux | Après travaux        |
| Ensemble des logements      | Fioul         | Energie Renouvelable |

**PLAN DE FINANCEMENT**

| 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 | 109 229,57 €              | 86 637,34 €                          | 29 819,76 €                            | 116 457,10 €         |
| ISOLATION THERMIQUE            | 134 142,92 €              | 140 685,09 €                         | 871,33 €                               | 141 556,43 €         |
| PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS       | 56 142,23 €               | 55 690,21 €                          | 3 690,83 €                             | 59 381,04 €          |
| ELECTRICITE + VMC              | 41 444,42 €               | 23 208,04 €                          | 21 390,91 €                            | 44 598,95 €          |
| CHAUFFAGE                      | 36 494,50 €               | 38 501,70 €                          | 0,00 €                                 | 38 501,70 €          |
| ETANCHEITE A L' AIR            | 995,75 €                  | 1 050,52 €                           | 0,00 €                                 | 1 050,52 €           |
| DESAMIANPAGE                   | 0,00 €                    | 0,00 €                               | 0,00 €                                 | 0,00 €               |
| COUVERTURE                     | 5 050,69 €                | 2 146,05 €                           | 3 318,17 €                             | 5 464,22 €           |
| PEINTURE CARRELAGE             | 14 466,63 €               | 0,00 €                               | 15 913,29 €                            | 15 913,29 €          |
| VRD                            | 3 455,66 €                | 0,00 €                               | 3 801,23 €                             | 3 801,23 €           |
| MENUISERIE INTERIEURE          | 3 139,08 €                | 2 626,25 €                           | 714,71 €                               | 3 340,97 €           |
| TRAVAUX DIVERS                 | 0,00 €                    | 0,00 €                               | 0,00 €                                 | 0,00 €               |
| <b>TOTAL TRAVAUX</b>           | <b>404 561,45 €</b>       | <b>350 545,20 €</b>                  | <b>79 520,23 €</b>                     | <b>430 065,43 €</b>  |

| 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       | 23 231,74 €               | 0,00 €                    | 25 554,91 €              | 25 554,91 €          |
| TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS           | 5 250,00 €                | 0,00 €                    | 5 775,00 €               | 5 775,00 €           |
| DIAGNOSTIC AMIANTE                   | 3 095,06 €                | 0,00 €                    | 3 404,57 €               | 3 404,57 €           |
| ACTUALISATION                        | 0,00 €                    | 0,00 €                    | 0,00 €                   | 0,00 €               |
| CONTROLE TECHNIQUE                   | 0,00 €                    | 0,00 €                    | 0,00 €                   | 0,00 €               |
| MISSION SPS                          | 2 022,81 €                | 0,00 €                    | 2 225,09 €               | 2 225,09 €           |
| <b>TOTAL HONORAIRES &amp; DIVERS</b> | <b>33 599,61 €</b>        | <b>0,00 €</b>             | <b>36 959,57 €</b>       | <b>36 959,57 €</b>   |

|                                 |  |  |  |                    |
|---------------------------------|--|--|--|--------------------|
| <b>CONDUITE D'OPERATION TAH</b> |  |  |  | <b>15 335,64 €</b> |
|---------------------------------|--|--|--|--------------------|

|                        |                     |                     |                     |                     |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>TOTAL OPERATION</b> | <b>438 161,06 €</b> | <b>350 545,20 €</b> | <b>116 479,80 €</b> | <b>482 360,64 €</b> |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|

| FINANCEMENT  |  |  |  |                     |
|--|--|--|--|---------------------|
| SUBVENTION ETAT  |  |  |  | 0,00 €              |
| SUBVENTION EPCI  |  |  |  | 10 500,00 €         |
| SUBVENTION COMMUNE   |  |  |  | 0,00 €              |
| SUBVENTION CONSEIL REGIONAL  |  |  |  | 0,00 €              |
| SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL                                   |  |  |  | 28 000,00 €         |
| SUBVENTION FEDER   |  |  |  | 0,00 €              |
| SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)                   |  |  |  | 7 000,00 €          |
| FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES                                   |  |  |  | 0,00 €              |
| PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables) |  |  |  | 24 500,00 €         |
| PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS                          |  |  |  | 0,00 €              |
| ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans                              |  |  |  | 134 500,00 €        |
| PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans                              |  |  |  | 277 860,64 €        |
| <b>TOTAL FINANCEMENT</b>   |  |  |  | <b>482 360,64 €</b> |

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 24 746,40 €

Après travaux : 71 979,13 €

**IMPACT POUR LES LOCATAIRES**

Le nouveau loyer appliqué sera le loyer plafond de 38,16 €/m<sup>2</sup>/an validé avec l'agence Armor Argoat. Actuellement le loyer est de 35,19 €/m<sup>2</sup>/an.

**Evolution des loyers :**

| Logement              | Type   | Loyer    | Loyer validé Agence |                        |
|-----------------------|--------|----------|---------------------|------------------------|
|                       |        | Avant    | Nouveau loyer       | augmentation mensuelle |
| 1 RUE MAURICE NOGUES  | Type 4 | 327,84 € | 355,52 €            | 27,68 €                |
| 7 RUE MAURICE NOGUES  | Type 4 | 327,84 € | 355,52 €            | 27,68 €                |
| 10 RUE MAURICE NOGUES | Type 4 | 327,84 € | 355,52 €            | 27,68 €                |
| 15 RUE MAURICE NOGUES | Type 4 | 327,84 € | 355,52 €            | 27,68 €                |
| 17 RUE MAURICE NOGUES | Type 4 | 327,84 € | 355,52 €            | 27,68 €                |
| 23 RUE MAURICE NOGUES | Type 4 | 327,84 € | 355,52 €            | 27,68 €                |
| 24 RUE MAURICE NOGUES | Type 4 | 327,84 € | 355,52 €            | 27,68 €                |

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 150 € par mois et par logement.

**CONCLUSIONS DU SERVICE :**

Ce projet représente un investissement lourd pour ce type de chantier (68 000 € TTC/logement). Pour autant, l'investissement dans ces logements est indispensable puisque qu'ils sont toujours chauffés au fioul et que nous avons aussi 2 logements vacants depuis plusieurs années.

En passant en ITE + PAC, nous atteignons nos objectifs, ceux de nos partenaires et de nos résidents ; ce programme permettant de classer la cité en **B après travaux**.

De plus, nous répondons aux critères de financement du programme « seconde vie » de la Banque des Territoires. Cela nous permet d'équilibrer l'opération :

- ⇒ Application du taux de TVA de 5,5% sur l'ensemble des travaux réalisés
- ⇒ Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Si l'agrément « seconde vie » nous est octroyé, nous serions aussi éligibles à l'éco-prêt à son montant maximal de 33 000 €/logement.

En revanche, si l'agrément ne nous est pas octroyé, notre opération sera déséquilibrée.

Nous avons réalisé un deuxième scénario en passant les pavillons au chauffage tout électrique en remplacement de la PAC :

Nous gagnons sur le montant de travaux, mais nous perdons deux classes sur l'étiquette DPE (D) mais aussi, et surtout, l'ensemble de nos financements. Avec cette option, l'opération serait encore plus déséquilibrée.

**Avis du service :** à engager selon le scénario le plus important même si l'agrément seconde vie est refusé.

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Co

- 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 (Seconde Vie, FNAP, aide à la rénovation énergétique des Logements Locatifs Sociaux, aide au changement de vecteurs), Guingamp Paimpol 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 (Seconde Vie, FNAP, aide à la rénovation énergétique des Logements Locatifs Sociaux, aide au changement de vecteurs), Guingamp Paimpol Agglomération,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

---

**Voté à l'unanimité**



La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



**Localisation**



**Aspect extérieur**

