

REHABILITATION DE LA CITE ABBE GIBERT – ROSTRENEN - CITE 2661 - 8 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M09 117

Bureau du Conseil d'Administration du 09 septembre 2025

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI,
Mme Gaëlle ROUTIER,
M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN.

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 Marielle DUAULT, 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 30 juin 2025,*

PROBLEMATIQUE

La cité **2661 – Abbé Gibert (8 logements)**, située à Rostrenen est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique des logements à forte consommation énergétique.

Les logements sont aujourd'hui chauffés à l'électricité.

Date de construction : 1985 (40 ans)

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

L'opération se réalise avec Armor Economie (MOE) et Aerius (BE fluides).

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service « réhabilitations » a missionné la maîtrise d'œuvre Armor Economie ainsi que AERIUS (fluides) afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : **étiquettes DPE après travaux D et C.**

Liste des travaux prévus :

- Remplacement des menuiseries extérieures en aluminium avec volets roulants manuels,
- Remplacement des portes d'entrée des communs (hall x2, local poubelles),
- Dépose du bardage bois et remplacement par bardage en PLX,
- Isolation en sous-face de plancher béton dans les 2 garages et local poubelles + en plafond du local vélos,
- Isolation extérieure en sous-face de plancher de la partie en porte-à-faux,
- Remplacement des radiateurs et mise en place de sèche-serviettes,
- Remplacement des VMC par des VMC type hygro B,
- Remplacement des BECS et mise en place de 2 BECS thermodynamiques,

- Mise en sécurité électrique : ajout de prises, 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,
- Création de murs coupe-feu entre les garages et entre le local poubelles,
- Remplacement des plaques signalétiques.

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	74 100,00 €	78 175,50 €	0,00 €	78 175,50 €
ISOLATION THERMIQUE	35 102,60 €	27 435,28 €	10 007,36 €	37 442,64 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	9 200,00 €	0,00 €	10 120,00 €	10 120,00 €
ELECTRICITE + VMC	72 000,00 €	27 324,50 €	50 710,00 €	78 034,50 €
CHAUFFAGE	28 800,00 €	30 384,00 €	0,00 €	30 384,00 €
ETANCHEITE A L'AIR	2 000,00 €	2 110,00 €	0,00 €	2 110,00 €
DESAMIANTAGE	31 020,00 €	0,00 €	34 155,00 €	34 155,00 €
COUVERTURE	15 850,00 €	9 284,00 €	7 755,00 €	17 039,00 €
PEINTURE CARRELAGE	25 667,40 €	0,00 €	28 234,14 €	28 234,14 €
VRD	5 560,00 €	0,00 €	6 116,00 €	6 116,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	11 100,00 €	6 330,00 €	5 610,00 €	11 940,00 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	310 400,00 €	181 043,28 €	152 707,50 €	333 750,78 €
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	25 000,00 €	0,00 €	27 500,00 €	27 500,00 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	6 000,00 €	0,00 €	6 600,00 €	6 600,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	8 000,00 €	0,00 €	8 800,00 €	8 800,00 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	3 000,00 €	0,00 €	3 300,00 €	3 300,00 €
MISSION SPS	2 345,00 €	0,00 €	2 579,50 €	2 579,50 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	44 345,00 €	0,00 €	48 779,50 €	48 779,50 €
CONDUITE D'OPERATION TAH				12 416,08 €
TOTAL OPERATION	354 745,00 €	181 043,28 €	201 487,00 €	394 946,35 €
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)				8 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				28 000,00 €
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				358 946,35 €
TOTAL FINANCEMENT				394 946,35 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 14 680,42 €

Après travaux : 64 048,71 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Le nouveau loyer appliqué ne sera pas le loyer plafond de 52,92€ €/m²/an mais de 49,50€/m², loyer validé avec l'agence Centre Bretagne. Actuellement le loyer est de 47,17€/m²/an.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer		Loyer validé Agence	
		Avant	Après	augmentation mensuelle	
LOGT N°1 31 RUE ABBE GIBERT	Type 4	391,87 €	411,26 €	19,39 €	
LOGT N°2 31 RUE ABBE GIBERT	Type 3	378,51 €	397,24 €	18,73 €	
LOGT N°11 31 RUE ABBE GIBERT	Type 3	377,33 €	396,00 €	18,67 €	
LOGT N°12 31 RUE ABBE GIBERT	Type 1 bis	264,47 €	277,61 €	13,14 €	
LOGT N°13 31 RUE ABBE GIBERT	Type 2	316,86 €	332,48 €	15,62 €	
LOGT N°21 31 RUE ABBE GIBERT	Type 4	395,02 €	414,56 €	19,54 €	
LOGT N°22 31 RUE ABBE GIBERT	Type 2	332,91 €	349,39 €	16,48 €	
LOGT N°23 31 RUE ABBE GIBERT	Type 3	352,57 €	370,01 €	17,44 €	

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 32 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement lourd pour ce type de chantier (49 368 € TTC/logement). Pour autant, l'investissement dans ces logements est indispensable : nous avons de lourds problèmes d'humidité, et les menuiseries de la cage d'escalier sont dégradées et plus aux normes.

En réalisant ce programme de travaux, nous atteignons nos objectifs, ceux de nos partenaires et de nos résidents.

Ce programme permet, de classer la cité en **C et D après travaux**.

Avis du service : projet 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), Communauté de Communes du Kreiz Breizh,
- 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), Communauté de Communes du Kreiz Breizh,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

Vote à l'unanimité

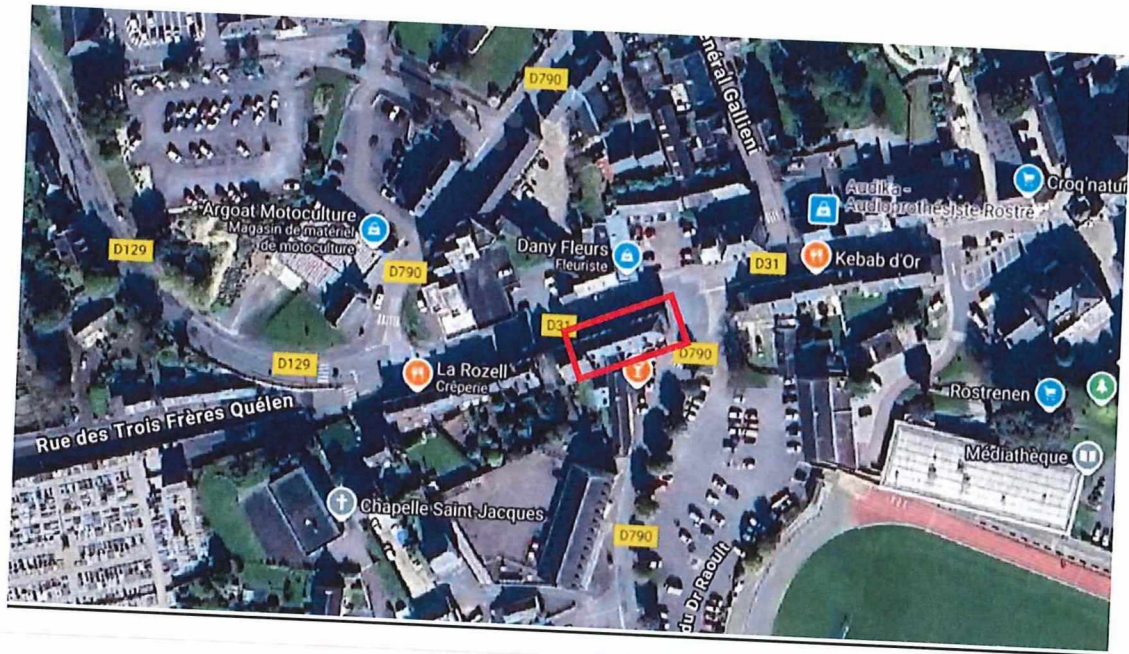
La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

ANNEXE – Cité Abbé Gibert - Cité 2661 – ROSTRENEN

Localisation



Aspect extérieur Avant Travaux

