

**REHABILITATION DES CITES**  
**LES STERNES 1 ET 2 – BINIC – ETABLES SUR MER**  
**CITES 0551 et 0552 - 12 LOGEMENTS**

DELIBERATION BCA 2025 M09 118

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 28 juillet 2025,*

**PROBLEMATIQUE**

Les cités **0551 et 0552 – Les Sternes 1 et 2** (respectivement **8 + 4 logements**), situées à Binic-Etables sur Mer sont inscrites à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique des logements à forte consommation énergétique.

**Les logements sont aujourd'hui chauffés au gaz via des chaudières individuelles.**

Dates de construction : 1984 et 1988 (41 et 37 ans)

Les cités sont classées en D et E selon nos DPE.

L'opération se réalise avec NEPSSEN (MOE) et le groupement SOGEA / BOTREL (EG travaux).

**RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Le service « réhabilitations » a missionné la maîtrise d'œuvre NEPSSEN afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : **étiquette DPE après travaux C.**

Liste des travaux prévus :

- Isolation thermique par l'extérieur (R=3,7), dont soubassement. Mix isolation sous enduit et isolation sous bardage PLX, y compris dépose du bardage ardoise existant,
- Isolation des combles en ouate de cellulose (R=7),
- Remplacement des menuiseries extérieures en bois par des menuiseries PVC avec volets roulants manuels et électriques sur les grandes baies,
- Remplacement des châssis de toit,
- Remplacement des portes d'entrée,
- Remplacement des portes de garage,
- Remplacement des portes LNC entre garage et logement,

- Remplacement des anciennes chaudières gaz par des chaudières
- Remplacement des VMC par des VMC type hygro B,
- Mise en sécurité électrique : ajout de prises, remplacement des éclairages extérieurs, 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 meubles éviers des cuisines,
- Révision de la couverture et remplacement des descentes EP,
- Remplacement des plaques signalétiques, des boîtes aux lettres et des portillons d'entrée.

Pour rappel, les menuiseries bois contiennent de l'amiante.

### Mode de chauffage :

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

### PLAN DE FINANCEMENT – cité 0551 (8 logements)

TRAVAUX	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux thermique TTC 5,5 %	Coût des travaux non thermique TTC 10%	Travaux à 20% TTC	Coût des travaux TTC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	73 143,09 €	60 524,64 €	17 351,14 €	0,00 €	77 875,77 €
ISOLATION THERMIQUE	244 668,25 €	258 125,00 €	0,00 €	0,00 €	258 125,00 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	12 556,35 €	0,00 €	13 811,99 €	0,00 €	13 811,99 €
ELECTRICITE + VMC	37 792,00 €	18 217,51 €	22 576,64 €	0,00 €	40 794,15 €
CHAUFFAGE	16 650,55 €	6 763,92 €	0,00 €	12 287,10 €	19 051,02 €
ETANCHEITE A L'AIR	150,24 €	158,50 €	0,00 €	0,00 €	158,50 €
DESAMIANTAGE	31 564,69 €	0,00 €	34 721,16 €	0,00 €	34 721,16 €
COUVERTURE	40 377,96 €	34 345,36 €	8 605,43 €	0,00 €	42 950,79 €
PEINTURE CARRELAGE	7 290,35 €	0,00 €	8 019,39 €	0,00 €	8 019,39 €
VRD	4 602,38 €	0,00 €	5 062,62 €	0,00 €	5 062,62 €
MENUISERIE INTERIEURE	11 050,96 €	10 875,36 €	816,82 €	0,00 €	11 692,18 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>479 846,81 €</b>	<b>389 010,29 €</b>	<b>110 965,17 €</b>	<b>12 287,10 €</b>	<b>512 262,56 €</b>
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	23 343,94 €	0,00 €	25 678,33 €		25 678,33 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	6 000,00 €	0,00 €	6 600,00 €		6 600,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	3 564,00 €	0,00 €	3 920,40 €		3 920,40 €
ACTUALISATION	7 197,70 €	0,00 €	7 917,47 €		7 917,47 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
MISSION SPS	2 399,23 €	0,00 €	2 639,16 €		2 639,16 €
<b>TOTAL HONORAIRES &amp; DIVERS</b>	<b>42 504,88 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>46 755,36 €</b>		<b>46 755,36 €</b>
<b>CONDUITE D'OPERATION TAH</b>					<b>5 223,52 €</b>
<b>TOTAL OPERATION</b>	<b>522 351,69 €</b>	<b>389 010,29 €</b>	<b>157 720,54 €</b>	<b>12 287,10 €</b>	<b>564 241,44 €</b>
FINANCEMENT					
SUBVENTION ETAT			0,00 €		
SUBVENTION EPCI			26 000,00 €		
SUBVENTION COMMUNE			0,00 €		
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL			0,00 €		
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL			32 000,00 €		
SUBVENTION FEDER			0,00 €		
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)			8 000,00 €		
FONDS PROPRES NON AMORTISSABLES			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			470 241,44 €		
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>			<b>564 241,44 €</b>		

**PLAN DE FINANCEMENT – cité 0552 (4 logements)**

TRAVAUX	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux thermique TTC 5,5 %	Coût des travaux non thermique TTC 10%	Travaux à 20% TTC	Coût des travaux TTC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	46 735,93 €	41 080,09 €	8 577,21 €	0,00 €	49 657,29 €
ISOLATION THERMIQUE	91 642,65 €	96 682,99 €	0,00 €	0,00 €	96 682,99 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	5 993,07 €	0,00 €	6 592,38 €	0,00 €	6 592,38 €
ELECTRICITE + VMC	18 410,76 €	9 002,65 €	10 865,18 €	0,00 €	19 867,84 €
CHAUFFAGE	7 653,67 €	3 445,02 €	0,00 €	5 265,90 €	8 710,92 €
ETANCHEITE A L'AIR	75,12 €	79,25 €	0,00 €	0,00 €	79,25 €
DESAMIANTAGE	8 891,96 €	0,00 €	9 781,16 €	0,00 €	9 781,16 €
COUVERTURE	25 813,01 €	21 731,88 €	5 735,48 €	0,00 €	27 467,36 €
PEINTURE CARRELAGE	8 511,01 €	0,00 €	9 362,11 €	0,00 €	9 362,11 €
VRD	3 239,11 €	0,00 €	3 563,02 €	0,00 €	3 563,02 €
MENUISERIE INTERIEURE	5 525,48 €	5 437,68 €	408,41 €	0,00 €	5 846,09 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>222 491,77 €</b>	<b>177 459,57 €</b>	<b>54 884,94 €</b>	<b>5 265,90 €</b>	<b>237 610,41 €</b>
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'OEUVRE	11 863,14 €	0,00 €	13 049,45 €		13 049,45 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	3 000,00 €	0,00 €	3 300,00 €		3 300,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	1 214,40 €	0,00 €	1 335,84 €		1 335,84 €
ACTUALISATION	3 337,38 €	0,00 €	3 671,11 €		3 671,11 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
MISSION SPS	1 112,46 €	0,00 €	1 223,70 €		1 223,70 €
<b>TOTAL HONORAIRES &amp; DIVERS</b>	<b>20 527,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>22 580,11 €</b>		<b>22 580,11 €</b>
<b>CONDUITE D'OPERATION TAH</b>					<b>2 430,19 €</b>
<b>TOTAL OPERATION</b>	<b>243 019,14 €</b>	<b>177 459,57 €</b>	<b>77 465,05 €</b>		<b>262 620,71 €</b>
FINANCEMENT					
SUBVENTION ETAT			0,00 €		
SUBVENTION EPCI			13 000,00 €		
SUBVENTION COMMUNE			0,00 €		
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL			0,00 €		
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL			16 000,00 €		
SUBVENTION FEDER			0,00 €		
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES A MORTISSABLES TAH)			4 000,00 €		
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES			0,00 €		
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)			14 000,00 €		
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			215 620,71 €		
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>			<b>262 620,71 €</b>		

Valeur Nette Comptable :

**Cité 0551 :**

Avant travaux : 18 344,22 €

Après travaux : 88 874,40 €

**Cité 0552 :**

Avant travaux : 21 321,42 €

Après travaux : 86 976,59 €

**IMPACT POUR LES LOCATAIRES****Cité 0551 :**

Le nouveau loyer appliqué ne sera pas le loyer plafond de 50,40€ €/m<sup>2</sup>/an mais de 50,20€/m<sup>2</sup>, loyer validé avec l'agence. Actuellement le loyer est de 47,17€/m<sup>2</sup>/an.

**Evolution des loyers :**

Logement	Type	Loyer		Loyer validé Agence	
		Avant	Après	Après	augmentation mensuelle
20 ALLEE DES STERNES	Type 3	387,56 €	412,48 €	412,48 €	24,92 €
18 ALLEE DES STERNES	Type 4	457,14 €	486,52 €	486,52 €	29,38 €
12 ALLEE DES STERNES	Type 3	384,81 €	409,55 €	409,55 €	24,74 €
10 ALLEE DES STERNES	Type 3	384,85 €	409,55 €	409,55 €	24,70 €
8 ALLEE DES STERNES	Type 4	460,67 €	490,29 €	490,29 €	29,62 €
6 ALLEE DES STERNES	Type 3	389,53 €	414,57 €	414,57 €	25,04 €
4 ALLEE DES STERNES	Type 4	457,53 €	486,94 €	486,94 €	29,41 €
2 ALLEE DES STERNES	Type 4	457,58 €	486,94 €	486,94 €	29,36 €

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 48 € par mois et par logement.

**Cité 0552 :**

Le nouveau loyer appliqué ne sera pas le loyer plafond de 54,63€ €/m<sup>2</sup>/an mais de 50,20€/m<sup>2</sup>, loyer validé avec l'agence. Actuellement le loyer est de 48,70€/m<sup>2</sup>/an.

**Evolution des loyers :**

Logement	Type	Loyer		Loyer validé Agence	
		Avant	Après	Après	augmentation mensuelle
14 ALLEE DES STERNES	Type 3	432,58 €	463,71 €	463,71 €	31,13 €
14 BIS ALLEE DES STERNES	Type 3	432,58 €	463,71 €	463,71 €	31,13 €
16 ALLEE DES STERNES	Type 3	438,66 €	470,24 €	470,24 €	31,57 €
24 ALLEE DES STERNES	Type 4	482,08 €	516,78 €	516,78 €	34,70 €

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 22 € par mois et par logement.

**CONCLUSIONS DU SERVICE :**

Ce projet représente un investissement lourd pour ce type de chantier avec respectivement : 70 530 € TTC/logement pour la cité 0551 et 65 655 € TTC/logement pour la cité 0552.

L'investissement permettra de résoudre les problèmes d'humidité rencontrés par les locataires. Nous avons également fait le choix de travailler avec des matériaux certes plus coûteux, mais plus durables et avec une certaine qualité esthétique.

En réalisant ce programme de travaux, nous atteignons nos objectifs, ceux de nos partenaires et de nos résidents. Ce programme permet de classer les cités en **C 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), 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

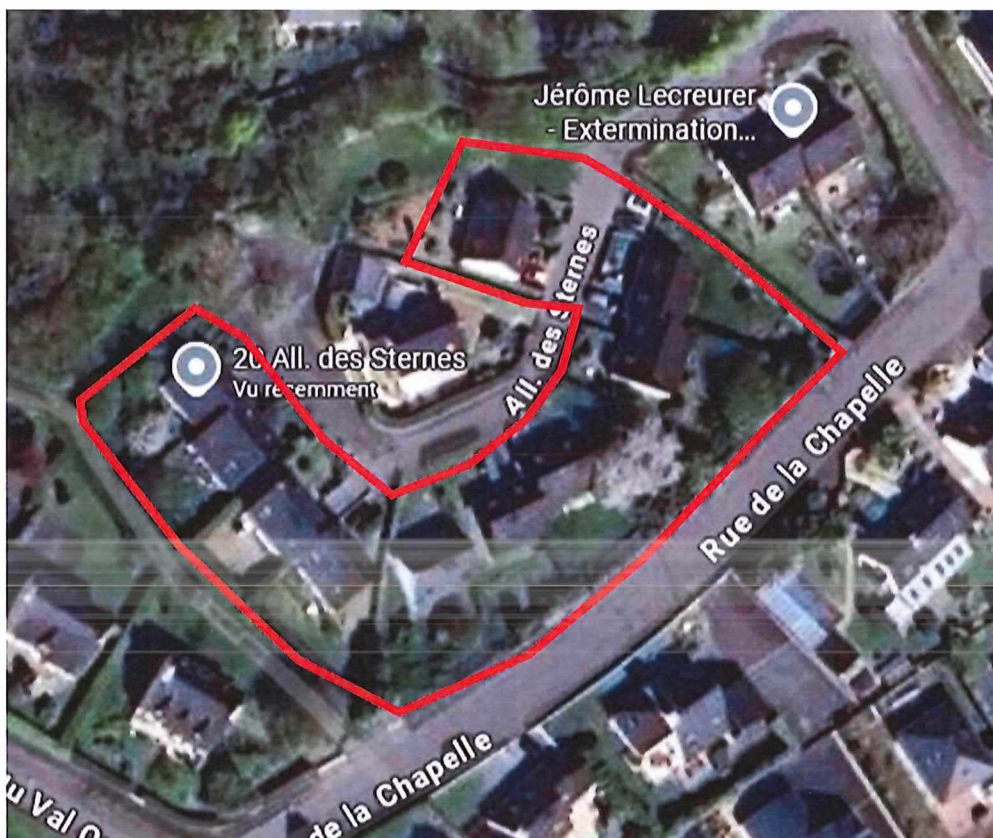
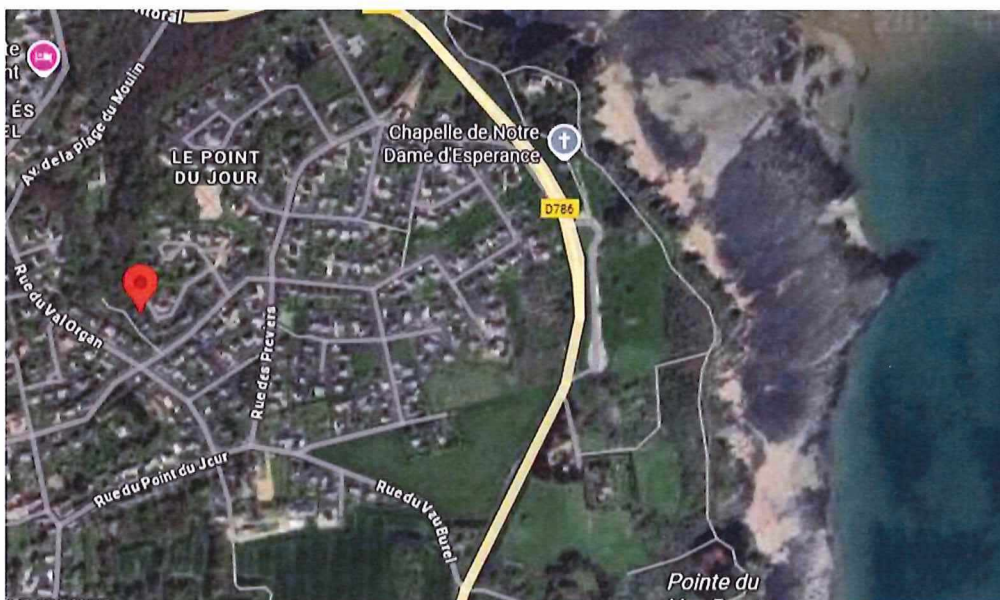
**Vote à l'unanimité**

La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



ANNEXE – Cités Les Stermes 1 & 2 - 0551 & 0552 – BINIC ETABLES SUR MER

Localisation



## Aspect extérieur Avant Travaux



Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

8

ID : 022-272200015-20250909-BCA2025M09118-DE

## Aspect extérieur Après Travaux

