

**REHABILITATION DE LA CITE
KERLIC 1 – PLOUBAZLANEC
CITE 2103 - 10 LOGEMENTS**

DELIBERATION BCA 2025 M09 119

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

La cité **2103 - Kerlic 1 (10 logements)** située **Allée des Peupliers à PLOUBAZLANEC** est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés à l'électricité.

Date de construction : 1987

La cité est classée pour les DPE en F.

L'opération se réalise dans le cadre du marché à commandes 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 : étiquette DPE après travaux C (gain d'une classe minimum), programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement des portes d'entrée avec oculus,
- Remplacement des menuiseries extérieures en PVC double vitrage avec des volets roulants manuels et électriques pour les portes-fenêtres des séjours,
- Isolation thermique des logements par l'extérieur,
- Isolation thermique intérieure côté non-chauffé entre garage et logement et entre mur escalier et grenier,
- Remplacement des dessous de toit et planches de rives en PVC,

- Remplacement des portes entre locaux non chauffés,
- Isolation des combles y compris plancher bois afin de conserver l'accès hormis sur les logements 8 et 10,
- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs à chaleur douce dans les séjours et rayonnant dans les chambres et cuisine,
- Des sèche-serviettes seront installés dans les SDB,
- Ajout de chasses d'eau économiques au besoin : 3/6 L,
- Remplacement des mélangeurs par des mitigeurs au besoin,
- Remplacement d'une ventilation simple flux par une de type HYGRO B,
- Mise en sécurité électrique (ajout de DCL avec ampoule basse consommation, remplacement du tableau...) ajout d'hublots extérieurs sur côté jardin et sur rue,
- Peinture des portes de garage,
- Remplacement des blocs BAL,
- Remplacement des boutons de sonnettes et des carillons au besoin,
- Travaux de résidentialisation (ravalement maison hors ITE et garage),
- Réfection partielle des clôtures sur rue avec remplacement des portillons.

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 | 91 008,08 € | 91 975,62 € | 4 210,14 € | 96 185,76 € |
| ISOLATION THERMIQUE | 182 228,66 € | 191 654,32 € | 622,38 € | 192 276,70 € |
| PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS | 3 924,24 € | 0,00 € | 4 316,66 € | 4 316,66 € |
| ELECTRICITE + VMC | 44 307,42 € | 20 826,76 € | 27 023,06 € | 47 849,82 € |
| CHAUFFAGE | 16 763,40 € | 17 685,39 € | 0,00 € | 17 685,39 € |
| ETANCHEITE A L'AIR | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| DESAMIANTAGE | 52 440,57 € | 0,00 € | 57 684,62 € | 57 684,62 € |
| COUVERTURE | 20 671,47 € | 0,00 € | 22 738,62 € | 22 738,62 € |
| PEINTURE CARRELAJE | 10 943,35 € | 0,00 € | 12 037,68 € | 12 037,68 € |
| VRD | 12 032,40 € | 0,00 € | 13 235,64 € | 13 235,64 € |
| MENUISERIE INTERIEURE | 23 143,00 € | 23 436,61 € | 1 021,02 € | 24 457,63 € |
| TRAVAUX DIVERS | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TOTAL TRAVAUX | 457 462,59 € | 345 578,70 € | 142 889,83 € | 488 468,53 € |

| 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 | 29 084,34 € | 0,00 € | 31 992,77 € | 31 992,77 € |
| TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS | 7 500,00 € | 0,00 € | 8 250,00 € | 8 250,00 € |
| DIAGNOSTIC AMIANTE | 10 000,00 € | 0,00 € | 11 000,00 € | 11 000,00 € |
| ACTUALISATION | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| CONTROLE TECHNIQUE | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| MISSION SPS | 1 500,00 € | 0,00 € | 1 650,00 € | 1 650,00 € |
| TOTAL HONORAIRES & DIVERS | 48 084,34 € | 0,00 € | 52 892,77 € | 52 892,77 € |
| CONDUITE D'OPERATION TAH | | | | 15 166,41 € |
| TOTAL OPERATION | 505 546,93 € | 345 578,70 € | 195 782,60 € | 556 527,71 € |

| FINANCEMENT | | | | |
|--|--|--|--|---------------------|
| SUBVENTION ETAT | | | | 0,00 € |
| SUBVENTION EPCI | | | | 11 800,00 € |
| SUBVENTION COMMUNE | | | | 0,00 € |
| SUBVENTION CONSEIL REGIONAL | | | | 0,00 € |
| SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL | | | | 40 000,00 € |
| SUBVENTION FEDER | | | | 0,00 € |
| SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH) | | | | 0,00 € |
| FONDS PROPRES NON AMORTISSABLES | | | | 0,00 € |
| PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables) | | | | 35 000,00 € |
| PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS | | | | 0,00 € |
| ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans | | | | 178 000,00 € |
| PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans | | | | 291 727,71 € |
| TOTAL FINANCEMENT | | | | 556 527,71 € |

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 16 594 €

Après travaux : 72 247 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Armor-Argoat, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (51,37 €/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (49,75 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 45,79 €/m²/an.

Evolution des loyers :

| Logement | Type | Loyer | | Loyer validé Agence | |
|------------------------|--------|----------|----------|---------------------|------------------------|
| | | Avant | Après | Après | augmentation mensuelle |
| 1 ALLEE DES PEUPLIERS | Type 2 | 344,18 € | 373,95 € | 373,95 € | 29,77 € |
| 2 ALLEE DES PEUPLIERS | Type 2 | 344,18 € | 373,95 € | 373,95 € | 29,77 € |
| 3 ALLEE DES PEUPLIERS | Type 2 | 344,25 € | 373,95 € | 373,95 € | 29,70 € |
| 4 ALLEE DES PEUPLIERS | Type 2 | 344,18 € | 373,95 € | 373,95 € | 29,77 € |
| 5 ALLEE DES PEUPLIERS | Type 2 | 344,25 € | 373,95 € | 373,95 € | 29,70 € |
| 6 ALLEE DES PEUPLIERS | Type 2 | 344,18 € | 373,95 € | 373,95 € | 29,77 € |
| 7 ALLEE DES PEUPLIERS | Type 2 | 341,89 € | 371,47 € | 371,47 € | 29,58 € |
| 8 ALLEE DES PEUPLIERS | Type 2 | 341,89 € | 371,47 € | 371,47 € | 29,58 € |
| 9 ALLEE DES PEUPLIERS | Type 2 | 341,89 € | 371,47 € | 371,47 € | 29,58 € |
| 10 ALLEE DES PEUPLIERS | Type 2 | 341,82 € | 371,47 € | 371,47 € | 29,65 € |

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 fort pour ce type de chantier (55 652 € TTC/logement), mais il est équilibré et atteint nos objectifs et ceux de nos partenaires afin de répondre aux attentes de nos résidents.

Le programme permet de classer la cité **en 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), 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 (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.
-

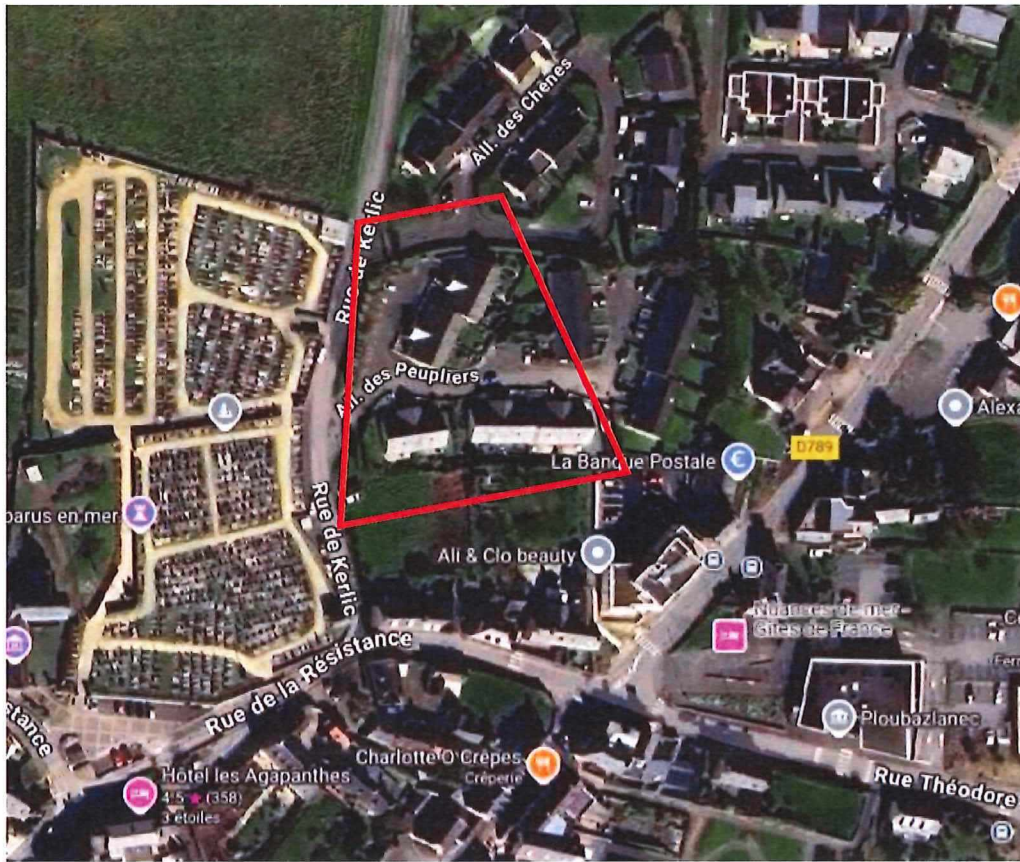
Vote à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



ANNEXE – Cité Kerlic 1 - Cité 2103 – PLOUBAZANEC

Localisation



Aspect extérieur Avant Travaux

