

REHABILITATION DE LA CITE KERLIC 2 – PLOUBAZLANEC CITE 2104 - 8 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M09 120

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 **2104 - Kerlic 2 (8 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 : 1991

La cité est classée pour les DPE en E.

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,
- Remplacement des châssis de toiture,
- Isolation thermique des logements par l'extérieur,
- Isolation thermique intérieure côté non chauffé entre garage et logement,
- Remplacement des portes entre locaux non-chauffés,
- Isolation des combles,
- Remplacement des douches des logements T2 hormis le logement 17 déjà équipé,
- 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 côté rue et remplacement côté jardin,
- 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	81 035,23 €	80 985,42 €	4 698,98 €	85 684,40 €
ISOLATION THERMIQUE	135 709,99 €	142 696,50 €	497,90 €	143 194,41 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	15 681,27 €	0,00 €	17 249,40 €	17 249,40 €
ELECTRICITE + VMC	32 322,88 €	18 987,56 €	15 757,71 €	34 745,27 €
CHAUFFAGE	14 885,71 €	15 704,42 €	0,00 €	15 704,42 €
ETANCHEITE A L'AIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	14 796,13 €	4 578,68 €	11 501,77 €	16 080,44 €
PEINTURE CARRELAGE	14 357,24 €	0,00 €	15 792,97 €	15 792,97 €
VRD	11 748,24 €	0,00 €	12 923,06 €	12 923,06 €
MENUISERIE INTERIEURE	9 628,48 €	9 374,65 €	816,82 €	10 191,46 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	330 165,17 €	272 327,23 €	79 238,60 €	351 565,83 €
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	8 000,00 €	0,00 €	8 800,00 €	8 800,00 €
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	38 843,94 €	0,00 €	42 728,33 €	42 728,33 €
CONDUITE D'OPERATION TAH				12 915,32 €
TOTAL OPERATION	369 009,11 €	272 327,23 €	121 966,94 €	407 209,49 €
FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				8 000,00 €
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)				0,00 €
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				63 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans				276 209,49 €
TOTAL FINANCEMENT				407 209,49 €

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



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'A' with a horizontal stroke extending to the right.

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 20 743 €

Après travaux : 71 644 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Armor-Argoat, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (49,17 €/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (47,40 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 43,83 €/m²/an.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer		Loyer validé Agence	
		Avant	Après	Après	augmentation mensuelle
11 ALLEE DES PEUPLIERS	Type 2	318,84 €	344,84 €	344,84 €	26,00 €
12 ALLEE DES PEUPLIERS	Type 2	318,84 €	344,84 €	344,84 €	26,00 €
13 ALLEE DES PEUPLIERS	Type 2	318,84 €	344,84 €	344,84 €	26,00 €
14 ALLEE DES PEUPLIERS	Type 3	376,19 €	406,85 €	406,85 €	30,66 €
15 ALLEE DES PEUPLIERS	Type 3	376,11 €	406,85 €	406,85 €	30,74 €
16 ALLEE DES PEUPLIERS	Type 2	318,84 €	344,84 €	344,84 €	26,00 €
17 ALLEE DES PEUPLIERS	Type 2	318,84 €	344,84 €	344,84 €	26,00 €
18 ALLEE DES PEUPLIERS	Type 3	376,19 €	406,85 €	406,85 €	30,66 €

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 20 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement fort pour ce type de chantier (58 880 € 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 **4 logements en D** et **4 logements en C** après travaux.

Avis du service : projet à engager

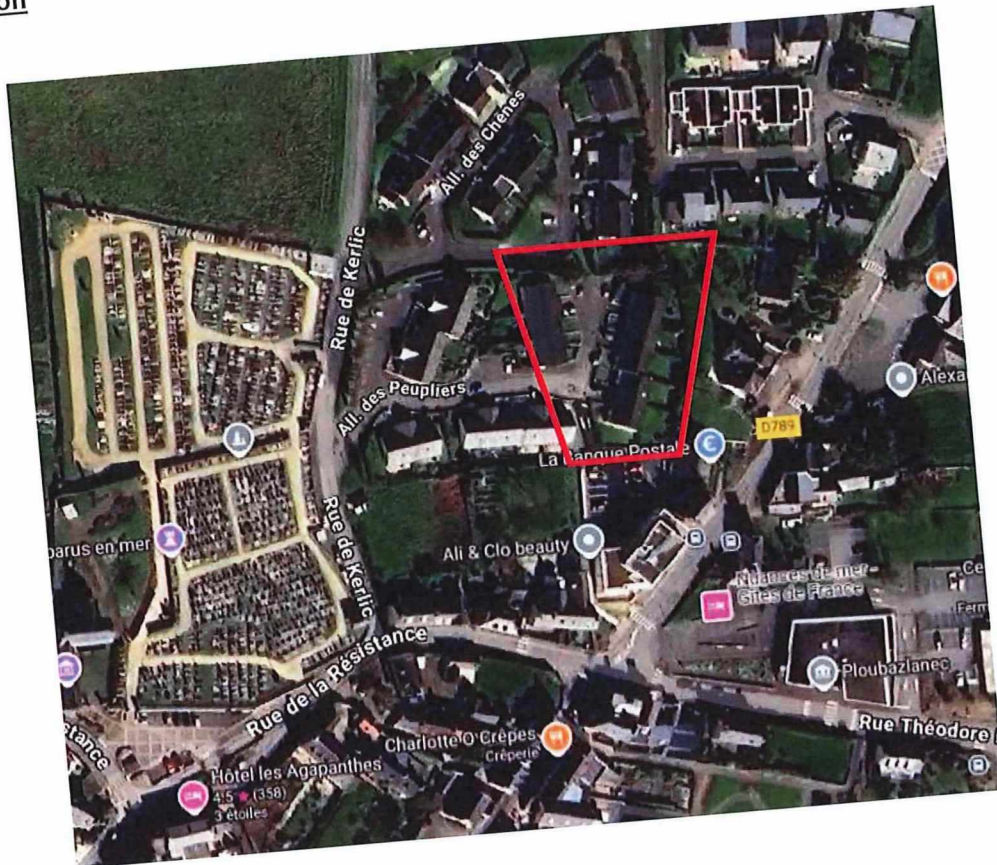
Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- 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), Guingamp-Paimpol Agglomération,
- D'approuver l'augmentation des loyers après travaux.

ANNEXE – Cité Kerlic 2 - Cité 2104 – PLOUBAZLANE

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 022-272200015-20250909-BCA2025M09120-DE

Localisation



Aspect extérieur Avant Travaux

