

REHABILITATION DE LA CITE VILLE MOISAN – PLOUFRAGAN CITE PLO1 - 23 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M12 157

Bureau du Conseil d'Administration du 02 décembre 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.

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
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 20 octobre 2025,*

PROBLEMATIQUE

La cité **PL01 – Ville Moisan (23 logements)**, située à Ploufragan est inscrite 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.

Date de construction : 1981 (44 ans)

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

L'opération se réalise avec NEPSEN (MOE) et le groupement SOGEA/BOTREL (Entreprises Générales de travaux).

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service « réhabilitations » a missionné la maîtrise d'œuvre NEPSEN 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,
- Isolation des combles en ouate de cellulose (R=7),
- Isolation des sous faces de plancher haut des garages,
- Remplacement des menuiseries extérieures en PVC par des menuiseries PVC avec volets roulants manuels et électriques sur les grandes baies,
- Remplacement des portes LNC entre garage et logement,
- Remplacement des anciennes chaudières gaz par des chaudières gaz à condensation,

- 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,
- Révision de la couverture et remplacement des descentes EP,
- Remplacement des plaques signalétiques.

Aussi, nous profitons de remplacer les chaudières pour déposer les conduits amiantés dans les cuisines et en toiture.

Mode de chauffage :

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

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	127 821,66 €	122 841,86 €	12 522,27 €	135 364,13 €
ISOLATION THERMIQUE	429 804,01 €	453 443,23 €	0,00 €	453 443,23 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	10 363,46 €	1 582,08 €	9 750,25 €	11 332,32 €
ELECTRICITE + VMC	119 075,85 €	76 489,72 €	51 231,13 €	127 720,84 €
CHAUFFAGE	77 058,53 €	35 369,51 €	0,00 €	35 369,51 €
ETANCHEITE A L'AIR	431,94 €	455,70 €	0,00 €	455,70 €
DESAMIANTAGE	241 423,00 €	0,00 €	265 565,30 €	265 565,30 €
COUVERTURE	38 433,25 €	11 159,32 €	30 641,27 €	41 800,58 €
PEINTURE CARRELAGE	63 244,14 €	0,00 €	69 568,56 €	69 568,56 €
VRD	6 180,00 €	0,00 €	6 798,00 €	6 798,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	32 630,62 €	26 952,11 €	7 791,96 €	34 744,07 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	1 146 466,46 €	728 293,51 €	453 868,72 €	1 182 162,23 €

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'OEUVRE	66 396,94 €	0,00 €	73 036,63 €	73 036,63 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	17 250,00 €	0,00 €	18 975,00 €	18 975,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	13 116,00 €	0,00 €	14 427,60 €	14 427,60 €
ACTUALISATION	17 197,00 €	0,00 €	18 916,70 €	18 916,70 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	3 000,00 €	0,00 €	3 300,00 €	3 300,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	116 959,94 €	0,00 €	128 655,93 €	128 655,93 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				25 268,53 €
TOTAL OPERATION	1 263 426,40 €	728 293,51 €	582 524,65 €	1 336 086,69 €

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				74 750,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				92 000,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				23 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				80 500,00 €
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				1 065 836,69 €
TOTAL FINANCEMENT				1 336 086,69 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 13 983,76 €

Après travaux : 72 074,48 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Le nouveau loyer appliqué sera le loyer plafond de 39,40 €/m²/an loyer validé avec l'agence Baie d'Armor. Actuellement le loyer est de 37,14 €/m²/an.

Cela représente une augmentation de 6,09 %.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer		Loyer validé Agence	
		Avant	Après	Après	augmentation mensuelle
1 PLACE DU BEARN	Type 3	304,84	323,41 €	323,41 €	18,57 €
3 PLACE DU BEARN	Type 4	364,57	386,78 €	386,78 €	22,21 €
5 PLACE DU BEARN	Type 4	364,57	386,78 €	386,78 €	22,21 €
7 IMPASSE DE VENDEE	Type 4	364,57	386,78 €	386,78 €	22,21 €
5 IMPASSE DE VENDEE	Type 4	364,57	386,78 €	386,78 €	22,21 €
3 IMPASSE DE VENDEE	Type 4	357,45	379,23 €	379,23 €	21,78 €
1 IMPASSE DE VENDEE	Type 4	364,57	386,78 €	386,78 €	22,21 €
2 IMPASSE DES VOSGES	Type 4	365,81	388,09 €	388,09 €	22,28 €
4 IMPASSE DES VOSGES	Type 4	365,81	388,09 €	388,09 €	22,28 €
6 IMPASSE DES VOSGES	Type 3	314,43	333,59 €	333,59 €	19,16 €
6 PLACE DU BEARN	Type 4	364,57	386,78 €	386,78 €	22,21 €
4 PLACE DU BEARN	Type 4	364,57	386,78 €	386,78 €	22,21 €
2 PLACE DU BEARN	Type 3	304,84	323,41 €	323,41 €	18,57 €
1 PLACE DE GASCOGNE	Type 3	304,84	323,41 €	323,41 €	18,57 €
3 PLACE DE GASCOGNE	Type 3	304,84	323,41 €	323,41 €	18,57 €
5 PLACE DE GASCOGNE	Type 3	304,84	323,41 €	323,41 €	18,57 €
7 PLACE DE GASCOGNE	Type 3	304,84	323,41 €	323,41 €	18,57 €
7 PLACE DE SAVOIE	Type 4	357,45	379,23 €	379,23 €	21,78 €
5 PLACE DE SAVOIE	Type 4	365,81	388,09 €	388,09 €	22,28 €
3 PLACE DE SAVOIE	Type 4	365,81	388,09 €	388,09 €	22,28 €
1 PLACE DE SAVOIE	Type 4	365,81	388,09 €	388,09 €	22,28 €
4 PLACE DE GASCOGNE	Type 3	304,84	323,41 €	323,41 €	18,57 €
2 PLACE DE GASCOGNE	Type 3	304,84	323,41 €	323,41 €	18,57 €

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 46 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement lourd pour ce type de chantier avec respectivement : 58 090 € TTC/logement.

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 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.

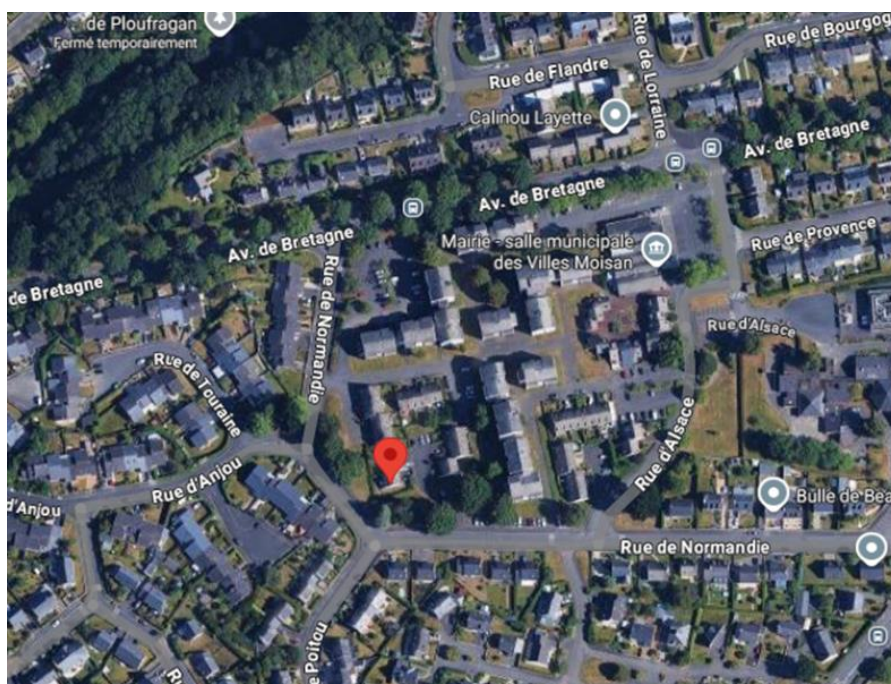
Voté à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



Localisation



Envoyé en préfecture le 19/02/2026

Reçu en préfecture le 19/02/2026

Publié le

6

ID : 022-272200015-20251202-BCA2025M12157-DE

Aspect extérieur Avant Travaux



Envoyé en préfecture le 19/02/2026

Reçu en préfecture le 19/02/2026

Publié le

ID : 022-272200015-20251202-BCA2025M12157-DE

Aspect extérieur Après Travaux

