

REHABILITATION DE LA CITE IMPASSE DE LORRAINE – PLOUFRAGAN CITE PLO2 - 16 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M12 158

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 **PL02 – impasse de Lorraine (16 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 à l'électricité.

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),
- Remplacement des menuiseries extérieures en PVC par des menuiseries PVC avec volets roulants manuels et électriques sur les portes fenêtres,
- Remplacement des portes d'entrée,
- Remplacement des radiateurs et mise en place de sèche-serviettes dans les SdB,
- Remplacement des VMC par des VMC type hygro B,

- Remplacement porte LNC et doublage thermique entre pavillon (2 pavillons concernés),
- 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,
- Isolation des VS,
- Remplacement des plaques signalétiques, des sonnettes, des hublots extérieurs et remplacement de quelques portillons d'accès aux jardins.

Mode de chauffage :

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

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	122 459,14 €	127 151,57 €	2 129,95 €	129 281,52 €
ISOLATION THERMIQUE	234 827,24 €	247 742,74 €	0,00 €	247 742,74 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	7 078,42 €	0,00 €	7 786,26 €	7 786,26 €
ELECTRICITE + VMC	61 757,57 €	41 465,22 €	24 699,44 €	66 164,67 €
CHAUFFAGE	35 952,64 €	37 930,04 €	0,00 €	37 930,04 €
ETANCHEITE A L'AIR	2 576,48 €	2 718,19 €	0,00 €	2 718,19 €
DESAMIANTAGE	18 757,01 €	0,00 €	20 632,71 €	20 632,71 €
COUVERTURE	22 900,23 €	11 687,61 €	13 004,12 €	24 691,73 €
PEINTURE CARRELAGE	19 541,09 €	0,00 €	21 495,20 €	21 495,20 €
VRD	53 996,30 €	0,00 €	59 395,93 €	59 395,93 €
MENUISERIE INTERIEURE	2 595,86 €	1 171,83 €	1 633,63 €	2 805,46 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	582 441,98 €	469 867,20 €	150 777,25 €	620 644,45 €

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	46 305,54 €	0,00 €	50 936,09 €	50 936,09 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	12 000,00 €	0,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	5 622,00 €	0,00 €	6 184,20 €	6 184,20 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	2 630,00 €	0,00 €	2 893,00 €	2 893,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	66 557,54 €	0,00 €	73 213,29 €	73 213,29 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				6 490,00 €
---------------------------------	--	--	--	-------------------

TOTAL OPERATION	648 999,52 €	469 867,20 €	223 990,55 €	700 347,74 €
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				36 000,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				64 000,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				16 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				56 000,00 €
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				528 347,74 €
TOTAL FINANCEMENT				700 347,74 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 20 081,28 €

Après travaux : 63 853,01 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Le nouveau loyer appliqué ne sera pas le loyer plafond de 53 €/m²/an mais de 52,70 €/m², loyer validé avec l'agence Baie d'Armor. Actuellement le loyer est de 49,97 €/m²/an. Cela représente une augmentation de 5,46 %.

Evolution des loyers :

Logement	Type	Loyer	Loyer validé Agence	
		Avant	nouveau loyer	augmentation mensuelle
1 IMPASSE DE LORRAINE	Type 4	470,01 €	495,73 €	25,72 €
2 IMPASSE DE LORRAINE	Type 4	470,01 €	495,73 €	25,72 €
3 IMPASSE DE LORRAINE	Type 3	389,44 €	410,75 €	21,31 €
4 IMPASSE DE LORRAINE	Type 4	484,88 €	511,41 €	26,53 €
5 IMPASSE DE LORRAINE	Type 3	396,10 €	417,78 €	21,68 €
6 IMPASSE DE LORRAINE	Type 4	508,53 €	536,35 €	27,82 €
7 IMPASSE DE LORRAINE	Type 4	491,62 €	518,52 €	26,90 €
8 IMPASSE DE LORRAINE	Type 4	509,94 €	537,85 €	27,91 €
9 IMPASSE DE LORRAINE	Type 4	496,04 €	523,18 €	27,14 €
10 IMPASSE DE LORRAINE	Type 3	395,77 €	417,43 €	21,66 €
11 IMPASSE DE LORRAINE	Type 3	395,77 €	417,43 €	21,66 €
12 IMPASSE DE LORRAINE	Type 3	509,94 €	537,85 €	27,91 €
13 IMPASSE DE LORRAINE	Type 5	547,58 €	577,55 €	29,97 €
14 IMPASSE DE LORRAINE	Type 5	544,92 €	574,74 €	29,82 €
15 IMPASSE DE LORRAINE	Type 4	473,09 €	498,98 €	25,89 €
16 IMPASSE DE LORRAINE	Type 5	530,93 €	559,98 €	29,05 €

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 24 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement de 43 772 € 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 de l'Union Départementale des Habitants de l'Armor (UDHA) de :

- 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.

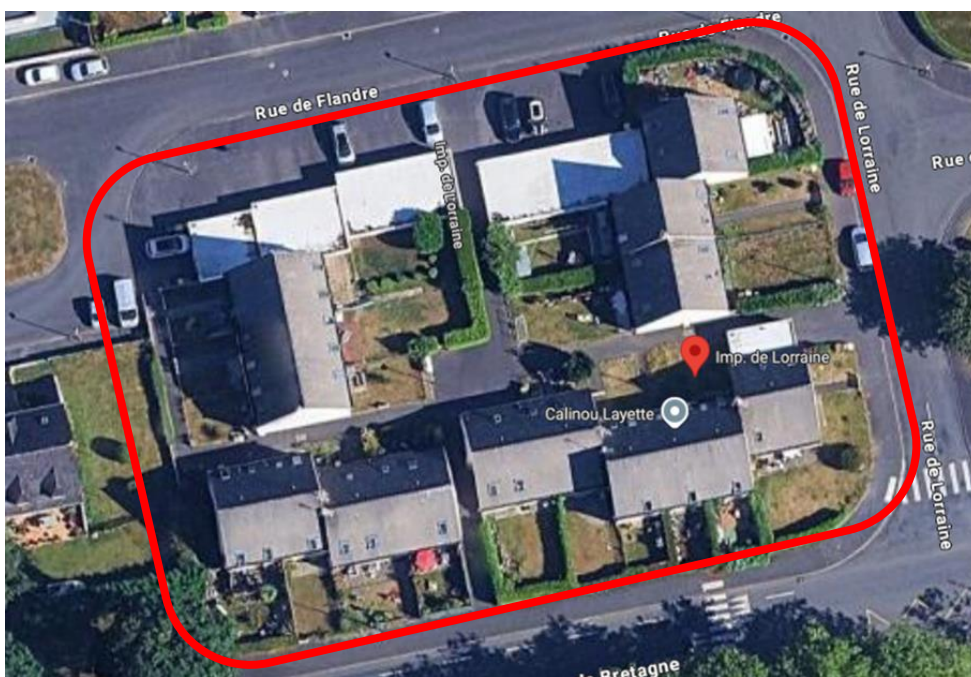
Voté à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

ANNEXE – Cité Impasse de Lorraine – PL02 – PLO

Localisation



Aspect extérieur Avant Travaux



Envoyé en préfecture le 19/02/2026

Reçu en préfecture le 19/02/2026

Publié le

ID : 022-272200015-20251202-BCA2025M12158-DE

Aspect extérieur Après Travaux

