

TRAVAUX DE REPRISE DES BALCONS ET DES FAÇADES CESSON – SAINT-BRIEUC CITES 4020, 4024, 4038 - 311 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2025 M12 159

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 06 octobre 2025*

PROBLEMATIQUE

- La cité 4020 - CESSON (152 logements) située rue de Saint Malo et Boulevard de la Manche à Saint-Brieuc (Bâtiment A, B, C et D sur plans).
- La cité 4024 – Tour Saint Malo (59 logements) située 13 rue de Saint Malo à Saint-Brieuc (Bâtiment E sur plans).
- La cité 4038 – Havre et Roches Douvres Cesson (100 logements) située Avenue Du Havre, Boulevard de la Manche et rue de la ville Bastard à Saint-Brieuc (Bâtiment F, H, I et J sur plans).

Ces cités sont inscrites à la programmation 2025 pour des travaux de sécurisation des balcons et de traitement thermique des façades.

Date de construction : 1970 à 1978

Les cités sont classées pour les DPE en D.

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service Réhabilitations a missionné une maîtrise d'œuvre composée d'un bureau d'étude structure SIRIUS, d'un bureau d'étude technique BATIM et d'un bureau d'étude thermique B3E. Le principe de la mission était de sécuriser nos bâtiments et de profiter de ces travaux pour réaliser une isolation thermique.

Les différentes visites ont fait apparaître également un défaut de fonctionnement de la ventilation et après échange, nous avons jugés opportun d'intégrer ces travaux dans le projet initial.

Liste des travaux prévus :

- [Cité 4020](#) :

- Ravalement des façades coté balcons,
 - Mise en place d'ITE façades,
 - Ravalement des soubassements,
 - Mise en place d'IPN en façade,
 - Bardage et chevonnages des gardes corps,
 - Habillage en sous face bois des derniers niveaux,
 - Réalisation de plots béton en toiture,
 - Traitement des fissures déjà présentes ;
 - Reprise des étanchéités des planchers des balcons ;
 - Rénovation des systèmes de ventilation basse pression ;
 - Remplacement menuiserie extérieures sur l'arrière des bâtiments B et C.
- **Cité 4024 :**
 - Ravalement façades balcons,
 - ITE pignons coté fenêtre,
 - IPN en façade,
 - Création de massif pour reprise de charge en soubassement de la tour,
 - Traitement des fissures des dalles béton,
 - Reprise des étanchéités des planchers des balcons,
 - Travaux de modification au niveau de l'entrée du bâtiment,
 - Rénovation des systèmes de ventilation basse pression,
 - Calorifugeage des descentes EP dans les celliers de la tour,
 - Remplacement des menuiseries extérieures RDC.
- **Cité 4038 :**
 - Bâtiment F et H :
 - Ravalement de façades,
 - Mise en place d'ITE pignons,
 - Sciage des planchers des balcons,
 - Terrassement balcon en RDC,
 - Construction de nouveaux planchers collaborant,
 - Mise en place de garde-corps en ALU nez de dalle,
 - Habillage bois Hall d'entrée,
 - Mise en place de brise soleil derniers étages,
 - Remplacement chaudières actuelles par chaudière à condensation.
 - Bâtiment I et J :
 - Ravalement des façades,
 - Lessivage de l'ITE,
 - Habillage bois Hall d'entrée,
 - Mise en place de brise soleil derniers étages,
 - Rénovation des systèmes de ventilation basse pressions (ensemble de la cité 4038).

PLAN DE FINANCEMENT• **Cité 4020 :**

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	30 640,00 €	32 325,20 €	0,00 €	32 325,20 €
ISOLATION THERMIQUE	1 203 541,00 €	888 815,03 €	397 168,53 €	1 285 983,56 €
VENTILATION	192 053,82 €	0,00 €	211 259,20 €	211 259,20 €
ETANCHEITE	19 000,00 €	0,00 €	20 900,00 €	20 900,00 €
CHAUFFAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CHARPENTE-BARDAGE	1 627 893,00 €	858 713,56 €	895 341,15 €	1 754 054,71 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
GROS ŒUVRES - SECURITE	366 854,00 €	0,00 €	403 539,40 €	403 539,40 €
PEINTURE CARRELAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VRD	114 300,00 €	0,00 €	125 730,00 €	125 730,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	3 554 281,82 €	1 779 853,79 €	2 053 938,28 €	3 833 792,07 €

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'ŒUVRE	37 313,00 €	0,00 €	41 044,30 €	41 044,30 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	114 000,00 €	0,00 €	125 400,00 €	125 400,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	5 687,25 €	0,00 €	6 255,98 €	6 255,98 €
ACTUALISATION	53 314,23 €	0,00 €	58 645,65 €	58 645,65 €
CONTROLE TECHNIQUE	16 568,00 €	0,00 €	18 224,80 €	18 224,80 €
MISSION SPS	5 348,00 €	0,00 €	5 882,80 €	5 882,80 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	232 230,48 €	0,00 €	255 453,53 €	255 453,53 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				26 505,59 €
---------------------------------	--	--	--	--------------------

TOTAL OPERATION	3 786 512,30 €	1 779 853,79 €	2 309 391,81 €	4 115 751,18 €
------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				0,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				0,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				0,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				532 000,00 €
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				3 583 751,18 €
TOTAL FINANCEMENT				4 115 751,18 €

Cité 4024 :

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	22 800,00 €	0,00 €	25 080,00 €	25 080,00 €
ISOLATION THERMIQUE	975 826,00 €	720 647,50 €	322 022,58 €	1 042 670,08 €
VENTILATION	66 506,99 €	0,00 €	73 157,69 €	73 157,69 €
ELECTRICITE + VMC	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CALORIFUGEAGE RESEAU	7 880,00 €	8 313,40 €	0,00 €	8 313,40 €
CHARPENTE BARDAGE	410 325,00 €	216 446,44 €	225 678,75 €	442 125,19 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
GROS ŒUVRES	111 211,00 €	0,00 €	122 332,10 €	122 332,10 €
PEINTURE CARRELAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VRD	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	1 594 548,99 €	945 407,34 €	768 271,12 €	1 713 678,46 €

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'ŒUVRE	12 834,00 €	0,00 €	14 117,40 €	14 117,40 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	44 250,00 €	0,00 €	48 675,00 €	48 675,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ACTUALISATION	47 836,47 €	0,00 €	52 620,12 €	52 620,12 €
CONTROLE TECHNIQUE	6 431,19 €	0,00 €	7 074,31 €	7 074,31 €
MISSION SPS	2 089,00 €	0,00 €	2 297,90 €	2 297,90 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	113 440,66 €	0,00 €	124 784,73 €	124 784,73 €

CONDUITE D'OPERATION TAH				11 955,93 €
---------------------------------	--	--	--	--------------------

TOTAL OPERATION	1 707 989,65 €	945 407,34 €	893 055,84 €	1 850 419,11 €
------------------------	-----------------------	---------------------	---------------------	-----------------------

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				0,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				0,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				0,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				206 500,00 €
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				1 643 919,11 €
TOTAL FINANCEMENT				1 850 419,11 €

Cité 4038 :

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	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ISOLATION THERMIQUE	361 690,60 €	300 165,44 €	84 890,96 €	385 056,40 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VENTILATION	259 016,00 €	0,00 €	284 917,60 €	284 917,60 €
CHAUFFAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
GROS ŒUVRES	53 095,00 €	0,00 €	58 404,50 €	58 404,50 €
DEMOLITION	318 800,00 €	0,00 €	350 680,00 €	350 680,00 €
CHARPENTE-BARDAGE	518 862,00 €	273 699,71 €	285 374,10 €	559 073,81 €
PEINTURE CARRELAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VRD	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	1 511 463,60 €	573 865,14 €	1 064 267,16 €	1 638 132,30 €

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	16 183,00 €	0,00 €	17 801,30 €	17 801,30 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	75 000,00 €	0,00 €	82 500,00 €	82 500,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ACTUALISATION	45 343,91 €	0,00 €	49 878,30 €	49 878,30 €
CONTROLE TECHNIQUE	10 900,32 €	0,00 €	11 990,35 €	11 990,35 €
MISSION SPS	3 506,00 €	0,00 €	3 856,60 €	3 856,60 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	150 933,23 €	0,00 €	166 026,55 €	166 026,55 €
CONDUITE D'OPERATION TAH				11 636,78 €
TOTAL OPERATION	1 662 396,83 €	573 865,14 €	1 230 293,71 €	1 815 795,63 €

FINANCEMENT				
SUBVENTION ETAT				0,00 €
SUBVENTION EPCI				0,00 €
SUBVENTION COMMUNE				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL				0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL				0,00 €
SUBVENTION FEDER				0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)				0,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES				0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)				350 000,00 €
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				1 465 795,63 €
TOTAL FINANCEMENT				1 815 795,63 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Ces chantiers sont inscrits en réhabilitation, à la demande de la Direction Financière, afin de bénéficier d'un prêt et ainsi de lisser la dépense sur 25 ans.

Le projet ne prévoit pas d'augmentation de loyer.

RELATIONS AVEC LA MAIRIE DE SAINT-BRIEUC :

Nous avons eu deux rendez-vous avec les services de la mairie de Saint-Brieuc :

- **Premier rendez-vous** : Il s'est tenu sur site en novembre 2024, au tout début des études. Nous y avons présenté la proposition du bureau d'étude BATIM, retenue dans le cadre de l'appel d'offres. Ce rendez-vous était essentiellement consacré aux aménagements extérieurs situés à l'arrière des bâtiments A, B et C.
- **Deuxième rendez-vous** : Il a eu lieu le 17 juillet 2025, à la mairie de Saint-Brieuc. Cette réunion portait sur une phase plus avancée du projet, principalement sur l'aspect esthétique. À cette occasion, il nous a été indiqué qu'il n'était pas nécessaire de présenter le dossier devant la commission des Architectes des Bâtiments de France, mais simplement de transmettre les références et les teintes des produits utilisés.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente certes un investissement plus fort que notre estimation de base, mais il est indispensable pour sécuriser l'ensemble des balcons, sous étaiement depuis plus de 10 ans.

Il permettra également de traiter les problématiques de ventilation et d'améliorer le confort des locataires grâce à la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur les bâtiments.

Concernant l'évolution de la classe énergétique, le bureau d'étude thermique nous a indiqué que les DPE sont actuellement en D sur l'ensemble des bâtiments, et qu'avec les travaux d'ITE et de ventilation nous passerons sur du C sur tous les bâtiments.

Avis du service : A engager.

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

- De valider les visuels présentés afin de pouvoir déposer les demandes d'urbanisme (déclarations préalables),
 - De valider les programmes de travaux et les montants d'investissements,
 - 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.
-

Le Bureau du Conseil d'Administration **Après en avoir délibéré**

- Valide les visuels présentés afin de pouvoir déposer les demandes d'urbanisme (déclarations préalables),
- Valide les programmes de travaux et les montants d'investissements,
- 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.

Voté à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



Localisation / plan de masse

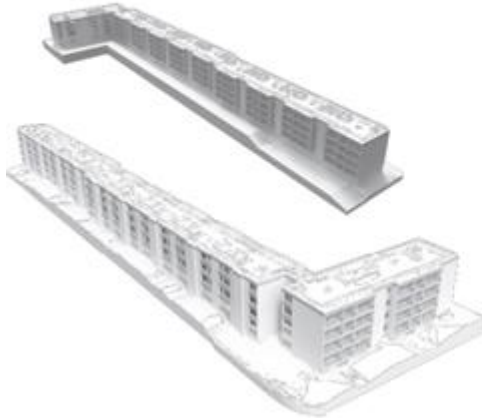


- BATIMENT J**
3, rue de la Ville Bastard
- BATIMENT I**
11, boulevard de la Manche
- BATIMENT D**
10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24
boulevard de la Manche
- BATIMENT H**
18, 20 rue des Roches Douvres
- BATIMENT E**
13, rue de St Malo
- BATIMENTS A B C**
2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18
rue de St Malo
8, 10 rue du havre
- BATIMENT F**
3, 5, 7, 9, 11, 13
rue du Havre



Vues extérieures des bâtiments - présent et futur :

Bâtiments A B C
Perspectives



PROJET



Bâtiments A B C
Photos de l'existant



Page 09

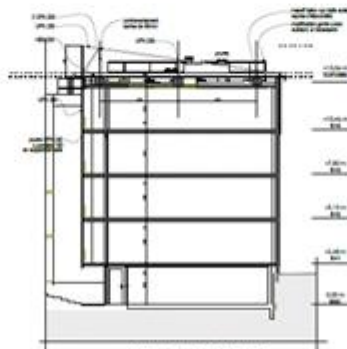


Bâtiment D
Perspectives

PROJET



couleurs Loggias		couleurs ravalement	
RAVLEMENT VERT FUSIL ALU/TEC		RAVLEMENT BLANC ALU/TEC	
RAVLEMENT VERT HERSE ALU/TEC		RAVLEMENT GRIS QUARTZ ALU/TEC	
RAVLEMENT GRIS HERSE ALU/TEC		couleurs ITE	
BOISAGE BOIS INDESIGNAUX/BOIS		ITE TYPÉ PAVEMENTS BOIS	
		ITE TYPÉ COULEUR BOULEVARD	



COUPE DE PRINCIPLE
Ech : 1/200



PRINCIPE FACADE
Ech : 1/200

Bâtiment E
Perspectives



PROJET



Bâtiment E
Photos de l'existant



Bâtiment F
Perspectives



PROJET

