

**Opération de requalification urbaine
Paimpol - Quartier Kerno
Actualisation des plans de financement**

DELIBERATION BCA 2026 M03 30
Bureau du Conseil d'Administration du 12 mars 2026

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Mme Gaëlle ROUTIER,
M. JC DAUPHIN

Membres délibérants présents, ayant donné pouvoir :

Mme MC NACIRI donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN,
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER,

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 la délibération CA n°2022 M01 12 du CA du 7/01/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,

Vu la délibération CA n°2022 M03 32 du CA du 31/03/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,

Vu la délibération CA du 21/06/2018 et la délibération CA n° 2022 M06 48 du 28/06/2022 qui s'est prononcée sur le plan de financement,

Vu l'avis du CEI du 25/09/2023.

CONTEXTE :

Pour rappel, le quartier de Kerno, d'une surface avoisinant les 5,5 hectares, comptait 233 logements répartis en 8 bâtiments, propriété de Terres d'Armor Habitat. Malgré ces qualités, la cité ne répond plus aux usages et aux besoins des locataires, d'où un taux de vacance élevé.

Le nouveau projet de requalification urbaine de la cité Kerno à Paimpol prévoit de réhabiliter plus de 80% des logements et de démolir uniquement les logements nécessaires à la reconfiguration du quartier en matière de cheminement et d'espace partagés.

Une partie des logements réhabilités vont être reconfigurés afin de transformer les typologies existantes en des typologies plus en adéquation avec la demande actuelle et les prévisions futures.

Le projet de requalification urbaine du quartier de Kerno (233 logements) à Paimpol a été défini de la manière suivante :

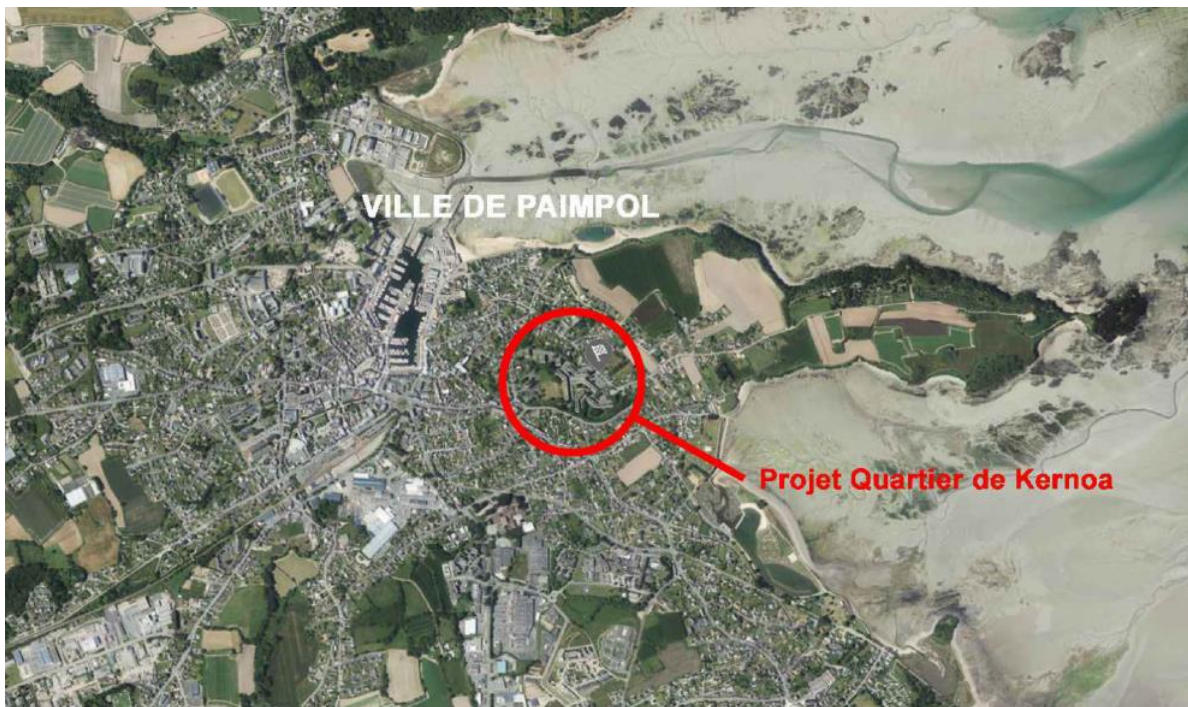
- Démolition de 39 logements – cages C3/C4 et F3/F4/F5,
- Réhabilitation thermique de 202 logements (194 logements existants + 8 en création dans l'existant),
- Construction de 19 logements neufs.

PROBLEMATIQUE :

Depuis la dernière délibération du 28 juin 2022, de nouvelles sources de financement sont possibles, il est donc nécessaire de mettre à jour le plan de financement.

L'objet de la présente délibération est de valider les conditions de financement de l'opération afin de souscrire aux emprunts et de solliciter les financements nécessaires à sa réalisation.

Situation Géographique :



1. Réhabilitation

1.1. Le programme de réhabilitation

- Isolation thermique par l'extérieure (biosourcée lorsque techniquement possible)
- Isolation et étanchéité de la toiture
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en PVC double vitrage
- Remplacement des persiennes par des volets roulants
- Remplacement des portes palières
- Remplacement des radiateurs et installation de tête thermostatiques
- Mise en place d'une VMC hygroréglable
- Remplacement des ballons d'eau chaude
- Rénovation complète des salles de bains avec mise en œuvre de douches dans les T2/T3 (adaptation au vieillissement)
- Remplacement des robinetteries et WC
- Mise en œuvre d'une isolation acoustique entre certains logements
- Mise en sécurité électrique
- Résidentialisation des parties communes avec mise en place d'une interphonie
- Bande gravillonnée en pied de bâtiment

A cela s'ajoutent ponctuellement :

- Création de 25 loggias ouvertes
- Création de terrasses privatives en RDC des bâtiments G, H, I
- Restructuration lourde des bâtiments G et H (Restructuration complète)
- Relogement temporaire de certains locataires

Objectif thermique : L'ensemble des logements après réhabilitation sera en étiquette DPE B.

1.2. Plan de financement

TRAVAUX/Programme	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux thermique H.T.	Coût des travaux non thermique H.T.	Coût des travaux thermique TTC 5,5 %	Coût des travaux non thermique TTC 10%	Coût des travaux TTC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	2 301 386,05 €	1 622 229,15 €	679 156,90 €	1 711 451,75 €	747 072,59 €	2 458 524,34 €
ISOLATION THERMIQUE	2 641 118,63 €	2 362 687,90 €	278 430,73 €	2 492 635,74 €	306 273,80 €	2 798 909,54 €
PLOMBERIE-SANITAIRE-ECS	1 075 551,42 €	500 436,13 €	575 115,29 €	527 960,11 €	632 626,82 €	1 160 586,93 €
ELECTRICITE + VMC	1 798 170,10 €	412 807,52 €	1 385 362,58 €	435 511,93 €	1 523 898,84 €	1 959 410,77 €
CHAUFFAGE	738 505,30 €	462 474,83 €	276 030,47 €	487 910,95 €	303 633,52 €	791 544,46 €
ETANCHEITE A L'AIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	649 997,95 €	0,00 €	649 997,95 €	0,00 €	714 997,75 €	714 997,75 €
COUVERTURE	1 255 840,42 €	1 042 458,73 €	213 381,69 €	1 099 793,96 €	234 719,86 €	1 334 513,82 €
PEINTURE CARRELAGES REVETEMENT SOL	714 480,66 €	-146 023,97 €	860 504,63 €	-154 055,29 €	946 555,09 €	792 499,80 €
VRD ESPACE VERT	58 339,03 €	0,00 €	58 339,03 €	0,00 €	64 172,93 €	64 172,93 €
MENUISERIE INTERIEURE	167 022,16 €	0,00 €	167 022,16 €	0,00 €	183 724,37 €	183 724,37 €
PLATRERIE	117 136,89 €	0,00 €	117 136,89 €	0,00 €	128 850,57 €	128 850,57 €
COORDINATION - ETUDE (Honoraires CR)	886 802,50 €	481 767,93 €	481 767,93 €	508 265,17 €	529 944,73 €	1 038 209,89 €
PSE : Remplacement des radiateurs	313 000,00 €	313 000,00 €	0,00 €	330 215,00 €	0,00 €	330 215,00 €
Isolation biosourcé ITE - Laine de bois - Plus-value	378 423,43 €	378 423,43 €	0,00 €	399 236,72 €	0,00 €	399 236,72 €
Isolation biosourcé Doubleage intérieur - Plus-value	117 104,86 €	117 104,86 €	0,00 €	123 545,63 €	0,00 €	123 545,63 €
DIVERS				0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	13 212 879,39 €	7 547 366,51 €	5 742 246,25 €	7 962 471,67 €	6 316 470,87 €	14 278 942,54 €
	65 735,72 €					

HONORAIRES DIVERS	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux thermique H.T.	Coût des travaux non thermique H.T.	Coût des travaux TTC 5,5%	Coût des travaux TTC 10%	Coût des travaux TTC
HONORAIRES AMO	130 941,00 €	0,00 €	130 941,00 €	0,00 €	144 035,10 €	144 035,10 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	145 500,00 €	0,00 €	145 500,00 €	0,00 €	160 050,00 €	160 050,00 €
DIAGNOSTIC	216 749,00 €	0,00 €	216 749,00 €	0,00 €	260 098,80 €	260 098,80 €
ACTUALISATION	198 193,19 €	0,00 €	198 193,19 €	0,00 €	218 012,51 €	218 012,51 €
PRIME CONCOURS	120 000,00 €	0,00 €	120 000,00 €	0,00 €	132 000,00 €	132 000,00 €
CT	23 010,00 €	0,00 €	23 010,00 €	0,00 €	25 311,00 €	25 311,00 €
MISSION SPS	9 000,00 €	0,00 €	9 000,00 €	0,00 €	9 900,00 €	9 900,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	843 393,19 €	0,00 €	843 393,19 €	0,00 €	949 407,41 €	949 407,41 €

CONDUITE D'OPERATION TAH	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux thermique H.T.	Coût des travaux non thermique H.T.	Coût des travaux TTC 5,5%	Coût des travaux TTC 10%	Coût des travaux TTC
						140 562,73 €
TOTAL OPERATION	14 056 272,58 €	7 547 366,51 €	6 585 639,44 €	7 962 471,67 €	7 265 878,28 €	15 368 912,67 €
	91 871,06 €					

FINANCEMENT						
SUBVENTION EPCI					1,00	721 653,40 €
SOUTIEN A LA RENO THERMIQUE (ETAT)					0,00	0,00 €
SUBVENTION COMMUNE (pour eq)					1,00	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL (BVPB)					1,00	150 000,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL					1,00	999 200,00 €
SUBVENTION CD 22 ECO MATERIAUX					1,00	158 000,00 €
SUBVENTION FEDER					1,00	500 000,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)					1,00	202 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES					1,00	0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)					1,00	1 334 891,27 €
ECO PRÊT + PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ans					1,00	2 649 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans					1,00	8 654 168,01 €
TOTAL FINANCEMENT						15 368 912,67 €

1.3. Evolution des loyers et charges

Résumé des évolutions

Sur la base du loyer actuel de 36,32€/m²SC/an, il a été proposé et accepté, une augmentation de 12,9% du loyer à l'issu de travaux de réhabilitation. Au 06/10/2025, le loyer calculé après travaux est donc de 41€/m²SC/an. Le loyer plafond de 46,63€/m²SC/an n'est donc pas appliqué (27,6%). Cependant, il est proposé d'appliquer le loyer plafond lors des prochaines relocations.

	Augmentation moyenne mensuelle du loyer	Economies moyennes sur les charges de chauffage estimées demain	Economies moyennes mensuelles	Charges fixes en + ou en - (variables en fonction des logements)
T2	+ 27 €	- 54 €	-27 €	+ 7€ ascenseur + 10€ ballon thermodynamique - 1,5 € nettoyage des vitres (barres)
T3	+ 37 €	- 89 €	-52 €	
T4	+ 48 €	- 98 €	- 50 €	
T5	+ 57 €	- 102 €	- 45 €	
T6	+ 62 €	- 110 €	- 48 €	

Ces calculs sont des estimations, à la date du 06/10/2025. Ces estimations sont basées sur les audits énergétiques 3CL, sur les consommations théoriques (méthodes 3CL) et sur les contrats d'entretiens au 06/10/25.

2. Démolition

2.1. Le programme de démolition

- Dévoisement des réseaux (Electricité, EU/EP, Chauffage, Telecom)
- Relogement des locataires
- Désamiantage / Curage et démolition de 39 logements :
 - o C3/C4 : 16 logements
 - o F3/F4/F5 : 23 logements
- Démarche de réemploi

2.2. Plan de financement

Prix de revient (travaux):

TRAVAUX DE DEMOLITION	TOTAL € HT	TVA	TTC
Installation de chantier	25 859,81 €	5 171,96 €	31 031,77 €
Relogement	39 896,88 €	7 979,38 €	47 876,26 €
Travaux préalables	161 277,95 €	32 255,59 €	193 533,54 €
<i>Renforcement structurel</i>	44 588,10 €	8 917,62 €	53 505,71 €
<i>Etanchéité de l'existant</i>	3 689,34 €	737,87 €	4 427,21 €
<i>Adaptation des réseaux</i>	113 000,52 €	22 600,10 €	135 600,62 €
Désamiantage	756 632,50 €	151 326,50 €	907 959,00 €
Démolition	445 844,22 €	89 168,84 €	535 013,06 €
Remise en état	20 488,64 €	4 097,73 €	24 586,37 €
Honoraires	33 950,00 €	3 395,00 €	37 345,00 €
TRAVAUX DE DEMOLITION	1 483 950,00 €	TOTAL TTC	1 777 345,00 €

Plan de financement :

Financier	Montant
Action logement	312 000 €
Guingamp Paimpol Agglo	148 395 €
Fond propre TAH	1 316 950 €
TOTAL	1 777 345 €

3. Construction neuve

3.1. Le programme de construction neuve

- Construction d'un petit collectif de 19 logements sur le quartier Kerno
- 16 T2 et 3 T3 : Uniquement des petites typologies pour compenser l'offre actuelle :
 - o 16 T2 constitués de 11 PLUS et 5 PLS
 - o 3 T3 constitués de 3 PLS
- RE2020 objectif 2028
- SHAB : 965,58 m²
- Montant Fiscal : 3 016 203 €, soit un montant fiscal de 158 747.53 €/ logement et un prix de revient prévisionnel total toutes prestations confondues : 3 123.72 € (Montant Fiscal) / m² SHAB.
-

3.2. Plan de Financement :

	10000319		Classique	Classique
			PLUS_COLL	PLS_COLL_MO D
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	3 016 203,00	100,00%	1 646 361,00	1 369 842,00
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS ETAT	11,00	0,00%	11,00	
Subvention Etat	11,00	0,00%	11,00	
AUTRES SUBVENTIONS	489 453,00	16,23%	274 284,50	215 168,50
Subvention EPCI	274 753,00	9,11%	149 984,50	124 768,50
Subvention Conseil Départemental	214 700,00	7,12%	124 300,00	90 400,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	489 464,00	16,23%	274 295,50	215 168,50
PRETS				
Prêts principaux	1 613 406,00	53,49%	885 599,80	727 806,60
Prêts construction	1 549 292,00	51,37%	850 672,80	698 619,60
Prêts fonciers	64 114,00	2,13%	34 927,00	29 187,00
Prêts complémentaires	50 902,66	1,69%		50 902,66
Prêt complémentaire PLS	50 902,66	1,69%		50 902,66
Autres prêts	410 000,00	13,59%	240 000,00	170 000,00
PHBB 2.0	380 000,00	12,60%	220 000,00	160 000,00
Prêt Action Logement	30 000,00	0,99%	20 000,00	10 000,00
SOUS-TOTAL PRETS	2 074 309,00	68,77%	1 125 600,00	948 709,20
EQUILIBRE PRÊTS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC			-0,49	
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	452 430,50	15,00%	246 465,90	205 964,50
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	452 430,50	15,00%	246 465,90	205 964,50
TOTAL GENERAL	3 016 203,00	100,00%	1 646 361,00	1 369 842,00

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du bureau :

- D'approuver les plans de financement de l'opération mis à jour et présentés ci-avant,
- D'approuver la sollicitation de financements auprès de l'Europe (Feder), la Région Bretagne (Bien Vivre Partout en 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'autoriser le Directeur Général à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération,
- D'approuver l'augmentation des loyers après travaux.

Le Bureau du Conseil d'administration Après en avoir délibéré

-
- Approuve les plans de financement de l'opération mis à jour et présentés ci-avant,
 - Approuve la sollicitation de financements auprès de l'Europe (Feder), la Région Bretagne (Bien Vivre Partout en Bretagne), le Conseil Départemental, l'Etat (FNAP, aide à la rénovation énergétique des Logements Locatifs Sociaux, aide au changement de vecteurs), Guingamp Paimpol Agglomération,
 - Autorise le Directeur Général à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement,
 - Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération,
 - Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

Voté à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

