

## **REHABILITATION DE LA CITE RESIDENCE STE ANNE – CALLAC** **CITE 0254 - 11 LOGEMENTS**

DELIBERATION BCA 2026 M03 31

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 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 09 février 2026*

### **PROBLEMATIQUE**

La cité **0254 - Résidence Sainte-Anne (11 logements)** située au **14 Rue du Docteur QUERE à CALLAC**, est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique.

Date d'acquisition : 1986

La cité est classée pour les DPE 2026 comme suivant : 1 en C, 2 en D, 7 en E et 1 en F.

L'opération se réalise dans le cadre du marché à commande avec NEPSEN.

### **RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Le service Réhabilitations a missionné la maîtrise d'œuvre afin d'établir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs :

- Etiquette DPE après travaux suivant projection 2026 : 2 en D et 9 en C,
- Programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

### **LISTE DES TRAVAUX PREVUS**

- Remplacement de l'imposte vitré de la porte de hall du bâtiment B,
- Remplacement des menuiseries extérieures en PVC double vitrage avec des volets roulants manuels et électriques quand, dans une chambre il y a plusieurs ouvertures,
- Isolation thermique des logements par l'extérieur y compris tableaux et linteaux des encadrements d'ouvertures,

- Piquage de l'enduit en soubassement du bâtiment A et réfection des joints,
- Ravalement des façades hors ITE plus cheminées,
- Isolation thermique du vide sanitaire du bâtiment B et complément d'isolation en sous-sol des 2 bâtiments,
- Isolation des combles du bâtiment B avec modification de la trappe d'accès aux combles,
- Révision de toiture,
- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs à chaleur douce dans les séjours et rayonnant dans les chambres et cuisines,
- Des sèches-serviettes seront installés dans les SDB,
- Remplacement des réservoirs WC simple par des chasses d'eau économiques 3/6 L,
- Remplacement des mélangeurs par des mitigeurs,
- Remplacements des baignoires des logements B211 et B222,
- Réaménagement des salles de bains des logements A101 et B201,
- Remplacement de la ventilation collective par une de type HYGRO A,
- Mise en sécurité électrique et ajout de DCL avec ampoule basse consommation, remplacement du tableau...,
- Remplacement de l'éclairage des communs avec des hublots à détection,
- Création de jardinières.

### MODE DE CHAUFFAGE

Logement	Mode de chauffage principal	
	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 non thermique TTC 20%	Coût des travaux TTC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	89 890,00 €	84 966,54 €	10 288,30 €	0,00 €	95 254,84 €
ISOLATION THERMIQUE	138 748,00 €	124 978,47 €	22 313,50 €	0,00 €	147 291,97 €
PLOMBERIE-SANITAIRE-ECS	13 982,33 €	0,00 €	15 380,57 €	0,00 €	15 380,57 €
ELECTRICITE + VMC	36 049,00 €	446,27 €	39 188,60 €	0,00 €	39 634,87 €
CHAUFFAGE	15 322,00 €	0,00 €	16 854,20 €	0,00 €	16 854,20 €
ETANCHEITE A L'AIR	150,00 €	0,00 €	165,00 €	0,00 €	165,00 €
DESAMIANTAGE	25 391,00 €	0,00 €	27 930,10 €	0,00 €	27 930,10 €
COUVERTURE	14 684,00 €	2 797,86 €	13 235,20 €	0,00 €	16 033,06 €
PEINTURE CARRELAGE	14 696,00 €	0,00 €	16 165,60 €	0,00 €	16 165,60 €
VRD	1 740,00 €	0,00 €	0,00 €	2 088,00 €	2 088,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	1 645,00 €	0,00 €	1 809,50 €	0,00 €	1 809,50 €
TRAVAUX DIVERS		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>352 297,33 €</b>	<b>213 189,13 €</b>	<b>163 330,57 €</b>	<b>2 088,00 €</b>	<b>378 607,69 €</b>

HONORAIRES DIVERS	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux TTC 5,5%	Coût des travaux TTC 10%	SANS OBJET	Coût des travaux TTC
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE	36 119,74 €	0,00 €	39 731,71 €		39 731,71 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	8 250,00 €	0,00 €	9 075,00 €		9 075,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	11 000,00 €	0,00 €	12 100,00 €		12 100,00 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	1 914,25 €	0,00 €	2 105,68 €		2 105,68 €
MISSION SPS	1 914,25 €	0,00 €	2 105,68 €		2 105,68 €
<b>TOTAL HONORAIRES &amp; DIVERS</b>	<b>59 198,24 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>65 118,06 €</b>		<b>65 118,06 €</b>
<b>CONDUITE D'OPERATION TAH</b>					<b>12 344,87 €</b>
<b>TOTAL OPERATION</b>	<b>411 495,57 €</b>	<b>213 189,13 €</b>	<b>228 448,63 €</b>		<b>456 070,62 €</b>

FINANCEMENT	
SUBVENTION ETAT	0,00 €
SUBVENTION EPCI	10 200,00 €
SUBVENTION COMMUNE	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL	33 000,00 €
SUBVENTION FEDER	0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)	11 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES	0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)	27 500,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS	0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans	65 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans	308 870,62 €
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>456 070,62 €</b>

**Valeur Nette Comptable :**

Avant travaux : 7 920,53 €

Après travaux : 49 381,50 €

**IMPACT POUR LES LOCATAIRES**

Après discussion avec l'agence Armor Argoat, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (52,45 €/m<sup>2</sup>/an) mais un niveau de loyer plus faible (51 €/m<sup>2</sup>/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 47,32 €/m<sup>2</sup>/an.

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 10 € par mois et par logement.

## EVOLUTION DES LOYERS

Logement	Type	Loyer	Loyer validé agence	
		Avant	Nouveau loyer	Augmentation théorique
LOGT N°101 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 1 bis	255,93 €	275,83 €	19,90 €
LOGT N°102 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 1 bis	230,29 €	248,20 €	17,91 €
LOGT N°103 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 3	335,58 €	361,68 €	26,10 €
LOGT N°111 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 1 bis	284,70 €	306,85 €	22,15 €
LOGT N°112 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 1 bis	230,29 €	248,20 €	17,91 €
LOGT N°113 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 3	346,44 €	373,15 €	26,71 €
LOGT N°201 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 3	380,14 €	409,70 €	29,56 €
LOGT N°202 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 1 bis	250,01 €	269,45 €	19,44 €
LOGT N°211 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 2	308,77 €	332,78 €	24,01 €
LOGT N°212 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 1 bis	251,59 €	271,15 €	19,56 €
LOGT N°222 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 2	325,72 €	351,05 €	25,33 €

## CONCLUSIONS DU SERVICE

Ce projet représente un investissement classique pour ce type de chantier (41 707 € TTC/logement suivant estimatif MOE et avant lancement de l'appel d'offres), 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 la cité en C après travaux pour 9 logements et en D pour 2 logements.

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 (Seconde Vie, 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.

## **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 (Seconde Vie, 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 black ink, appearing to be 'Gaëlle Routier', written over a horizontal line.

## ANNEXE - Cités 0254/0255 – Résidence Sainte Anne

### Localisation



Envoyé en préfecture le 14/04/2026

Reçu en préfecture le 14/04/2026

Publié le

7

ID : 022-272200015-20260312-BCA2026M031-DE

## Aspect extérieur Avant Travaux



Envoyé en préfecture le 14/04/2026

Reçu en préfecture le 14/04/2026

Publié le

8

ID : 022-272200015-20260312-BCA2026M031-DE

## Aspect extérieur Après Travaux

