

REHABILITATION DE LA CITE RESIDENCE STE ANNE – CALLAC **CITE 0255 - 10 LOGEMENTS**

DELIBERATION BCA 2026 M03 32

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 **0255 - Résidence Sainte-Anne (10 logements)**, située au **14 rue du Docteur Quere à CALLAC**, est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique.

Date de construction : 1986

La cité est classée pour les DPE 2026 comme suivant : 1 en C, 4 en D, 4 en E, 1 en F.

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

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service Réhabilitation a missionné, dans le cadre de notre marché à commandes, la maîtrise d'œuvre NEPSEN afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs :

- Étiquette DPE après travaux 2026 : 2 en D et 8 en C.
- Programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Remplacement de l'ensemble vitré d'accès au bâtiment D,
- Remplacement des fenêtres des communs du bâtiment D,
- Traitement thermique de la coursive du bâtiment C,
- Remplacement des menuiseries extérieures des logements en PVC double vitrage avec des volets roulants manuels et électriques quand, dans une chambre il y a plusieurs ouvertures,
- Remplacement des fenêtres de toiture y compris les stores dans les chambres et séjours,
- Isolation thermique des logements par l'extérieur y compris tableaux et linteaux des encadrements d'ouvertures,

- Ravalement des façades et des cheminées hors ITE,
- Isolation des combles du bâtiment D avec remplacement de la trappe d'accès,
- Révision de toiture avec remplacement des descentes d'eaux pluviales,
- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs à chaleur douce dans les séjours et rayonnant dans les chambres et cuisine,
- Des sèche-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 de la baignoire du logement D421,
- Mise en place de ballons ECS thermodynamiques dans les logements C301 et D402,
- Remplacement de la ventilation collective du bâtiment D par une de type HYGRO A,
- Remplacement des groupe VMC existants par des groupes de type HYGRO B dans le bâtiment C,

- 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 y compris en extérieur,
- Drainage sur façade arrière des bâtiments C et D.

MODE DE CHAUFFAGE

	Mode de chauffage principal	
Logement	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	94 544,00 €	90 506,34 €	9 631,60 €	0,00 €	100 137,94 €
ISOLATION THERMIQUE	118 768,00 €	105 276,34 €	20 878,00 €	0,00 €	126 154,34 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	12 714,67 €	5 169,50 €	8 596,13 €	0,00 €	13 765,63 €
ELECTRICITE + VMC	33 748,00 €	417,78 €	36 687,20 €	0,00 €	37 104,98 €
CHAUFFAGE	14 344,00 €	0,00 €	15 778,40 €	0,00 €	15 778,40 €
ETANCHEITE A L'AIR	100,00 €	0,00 €	110,00 €	0,00 €	110,00 €
DESAMIANTAGE	12 182,00 €	0,00 €	13 400,20 €	0,00 €	13 400,20 €
COUVERTURE	30 712,00 €	20 517,64 €	12 390,40 €	0,00 €	32 908,04 €
PEINTURE CARRELAGE	2 992,00 €	0,00 €	3 291,20 €	0,00 €	3 291,20 €
VRD	3 600,00 €	0,00 €	3 960,00 €	0,00 €	3 960,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	1 540,00 €	0,00 €	1 694,00 €	0,00 €	1 694,00 €
TRAVAUX DIVERS		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	325 244,67 €	221 887,60 €	126 417,13 €	0,00 €	348 304,73 €

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	32 836,13 €	0,00 €	36 119,74 €		36 119,74 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	7 500,00 €	0,00 €	8 250,00 €		8 250,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	10 000,00 €	0,00 €	11 000,00 €		11 000,00 €
ACTUALISATION		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 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	54 164,63 €	0,00 €	59 581,09 €		59 581,09 €
CONDUITE D'OPERATION TAH					11 382,28 €
TOTAL OPERATION	379 409,29 €	221 887,60 €	185 998,22 €		419 268,10 €

FINANCEMENT	
SUBVENTION ETAT	0,00 €
SUBVENTION EPCI	5 200,00 €
SUBVENTION COMMUNE	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL	30 000,00 €
SUBVENTION FEDER	0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)	10 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES	0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)	25 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS	0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans	34 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans	314 568,10 €
TOTAL FINANCEMENT	419 268,10 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 12 337 €

Après travaux : 54 263 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Armor Argoat, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (49,92 €/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (47,90 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 43,77 €/m²/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 nul.

EVOLUTION DES LOYERS

Logement	Type	Loyer	Loyer validé agence	
		Avant	Nouveau loyer	Augmentation théorique
LOGT C N°301 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 1	176,18 €	192,80 €	16,62 €
LOGT C N°311 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 2	278,68 €	304,96 €	26,28 €
LOGT C N°312 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 3	319,9 €	350,07 €	30,17 €
LOGT C N°313 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 2	286,34 €	313,35 €	27,01 €
LOGT C N°314 14 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 2	283,06 €	309,75 €	26,69 €
LOGT D N°401 4 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 1 bis	240,74 €	263,45 €	22,71 €
LOGT D N°402 4 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 2	282,69 €	309,35 €	26,66 €
LOGT D N°411 4 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 1 bis	240,74 €	263,45 €	22,71 €
LOGT D N°412 4 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 2	282,69 €	309,35 €	26,66 €
LOGT D N°421 4 RUE DU DOCTEUR QUERE	Type 3	312,97 €	342,49 €	29,51 €

CONCLUSIONS DU SERVICE

Ce projet représente un investissement classique pour ce type de chantier (41 926 € TTC/logement suivant estimatif MOE et avant lancement de l'appel d'offres). Il n'est pas tout à fait équilibré car nous avons encore un prêt en cours jusqu'en Mars 2028 mais si l'on prend en compte les 2 cités (0254 et 0255), nous arrivons à l'équilibre et atteignons nos objectifs et ceux de nos partenaires et répondons aux attentes de nos résidents.

Le programme permet de classer la cité en C après travaux pour 8 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 'G. Routier', written over a horizontal line.

ANNEXE - Cités 0254/0255 – Résidence Saint

Localisation



Envoyé en préfecture le 14/04/2026

Reçu en préfecture le 14/04/2026

Publié le

7

ID : 022-272200015-20260312-BCA2026M0332-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-BCA2026M0332-DE

Aspect extérieur Après Travaux

