

REHABILITATION DE LA CITE RUE DE L'ABBAYE – PLANCOËT **CITE 1722 - 8 LOGEMENTS**

DELIBERATION BCA 2026 M04 59

Bureau du Conseil d'Administration du 14 avril 2026

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Marie-Claude NACIRI, Gaëlle ROUTIER,
M. JC DAUPHIN

Membre délibérant absent, ayant donné pouvoir :

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 Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience,

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 la délibération CA 2025 M10 64 du CA 21 octobre 2025 relatif à la PROGRAMMATION PREVISIONNELLE REHABILITATIONS 2026,

Vu l'avis favorable du CEI du 18 février 2026

PROBLEMATIQUE

La cité **1722 Plancoët – rue de l'Abbaye (8 logements)** est inscrite à la programmation 2026 pour une réhabilitation thermique.

Date de construction : 1976

La cité est classée E pour les DPE.

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

PRESENTATION :

Initialement, la cité 1721 comprenait 10 logements. Elle a ensuite été scindée en deux entités distinctes :

- la cité 1721, composée de 2 logements ;
- la cité 1722, composée de 8 logements.

La cité 1722, objet de la présente note, a été identifiée pour l'hébergement des gendarmes de la caserne de Plancoët.

Un projet de nouvelle caserne étant actuellement à l'étude, les logements de la cité 1722 ont vocation à être prochainement reclassés en logements locatifs sociaux de droit commun.

Dans ce contexte, il apparaît opportun d'engager une réflexion, concomitamment à celle de la cité 1721, afin d'assurer une cohérence d'intervention et d'optimiser la programmation des travaux.

D'ici au déménagement des gendarmes, il sera proposé de maintenir le montant de la redevance actuelle, puis de passer ensuite au loyer plafond lors de la relocation.

Le projet de réhabilitation permettra à terme d'améliorer la performance énergétique des logements concernés, de garantir un confort accru pour les locataires et d'atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie. De plus, les locataires bénéficieront d'une réduction des charges d'eau et de chauffage, tout en étant protégés contre des augmentations excessives de loyers.

L'objet de la présente délibération s'inscrit dans la continuité de décisions antérieures et a pour seul objet d'en assurer l'exécution, sans engager de choix nouveau structurant. Elle vise à assurer la mise en œuvre opérationnelle de l'opération d'entretien du patrimoine.

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

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

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

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Remplacement des menuiseries extérieures en PVC double vitrage avec des volets roulants manuels,
- Remplacement des portes d'entrée par des portes métalliques avec oculus,
- Remplacement des portes LNC,
- Isolation thermique des logements par l'extérieur y compris tableaux et linteaux des encadrements d'ouvertures,
- Ravalement des façades hors ITE (garages),
- Révision de toiture,
- Isolation des combles par soufflage,
- Remplacement des descentes EP,
- Remplacement des BECS électriques par des BECS thermodynamiques,
- Remplacement des réservoirs WC simples par des chasses d'eau économiques 3/6L,
- Remplacement des mélangeurs par des mitigeurs,
- Remplacement de la VMC par une VMC de type HYGRO A,
- Mise en sécurité électrique et ajout de DCL avec ampoule basse consommation (remplacement du tableau...),
- Bande gravillonnée en pied de logement,
- Remplacement des boîtes aux lettres.

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 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	112 015,05 €	107 887,21 €	4 127,84 €	113 821,00 €	4 540,62 €	118 361,63 €
ISOLATION THERMIQUE	174 672,79 €	174 214,07 €	458,72 €	183 795,84 €	504,59 €	184 300,43 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	28 542,30 €	23 936,80 €	4 605,50 €	25 253,32 €	5 066,05 €	30 319,37 €
ELECTRICITE + VMC	27 115,66 €	18 428,13 €	8 687,54 €	19 441,68 €	9 556,29 €	28 997,96 €
CHAUFFAGE	- €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ETANCHEITE A L'AIR	304,48 €	304,48 €	- €	321,23 €	0,00 €	321,23 €
DESAMIANTAGE	24 828,29 €	- €	24 828,29 €	0,00 €	27 311,12 €	27 311,12 €
COUVERTURE	9 743,98 €	0,00 €	9 743,98 €	0,00 €	10 718,38 €	10 718,38 €
PEINTURE CARRELAGE	12 744,74 €	- €	12 744,74 €	0,00 €	14 019,22 €	14 019,22 €
VRD	5 524,27 €	- €	5 524,27 €	0,00 €	6 076,70 €	6 076,70 €
MENUISERIE INTERIEURE	9 758,96 €	9 006,40 €	752,56 €	9 501,75 €	827,82 €	10 329,57 €
TRAVAUX DIVERS	- €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	405 250,52 €	333 777,08 €	71 473,44 €	352 134,82 €	78 620,78 €	430 755,60 €

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 DE MAITRISE D'ŒUVRE	24 243,47 €	0,00 €	24 243,47 €	0,00 €	26 667,82 €	26 667,82 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	6 000,00 €	0,00 €	6 000,00 €	0,00 €	6 600,00 €	6 600,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	8 000,00 €	0,00 €	8 000,00 €	0,00 €	8 800,00 €	8 800,00 €
ACTUALISATION	6 078,76 €	0,00 €	6 078,76 €	0,00 €	6 686,63 €	6 686,63 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MISSION SPS	2 026,25 €	0,00 €	2 026,25 €	0,00 €	2 228,88 €	2 228,88 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	46 348,48 €	0,00 €	46 348,48 €	0,00 €	50 983,33 €	50 983,33 €

CONDUITE D'OPERATION TAH						4 515,99 €
---------------------------------	--	--	--	--	--	-------------------

TOTAL OPERATION	451 599,00 €	333 777,08 €	117 821,92 €	352 134,82 €	129 604,11 €	486 254,92 €
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

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)						8 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES						0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)						28 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS						18 000,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans						63 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans						369 254,92 €
TOTAL FINANCEMENT						486 254,92 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 19 116.04 €

Après travaux : 63 171.37 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence terre et Mer, et le service établissement, il est proposé de maintenir le montant de la redevance actuelle pour la gendarmerie, à savoir 3 195,78 €/ mois (38,55 €/m²/an au 01/01/2026). Puis, à la suite du départ des gendarmes, il est proposé d'appliquer le loyer plafond de la convention, à savoir 39,80 €/m²/an (au 01/01/2026). Le maintien de la redevance ne remet pas en cause l'équilibre du projet.

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 90 € par mois et par logement.

EVOLUTION DES LOYERS

Logement	Type	Loyer	LOYER VALIDE AGENCE	
		Avant	Nouveau loyer	Augmentation mensuelle
4 ALLEE DE LA MOTTE SAINT-JACQUES	Type 4	397,42 €	410,27 €	12,85 €
2 ALLEE DE LA MOTTE SAINT-JACQUES	Type 4	382,00 €	394,35 €	12,35 €
5 ALLEE DE LA MOTTE SAINT-JACQUES	Type 4	382,00 €	394,35 €	12,35 €
7 ALLEE DE LA MOTTE SAINT-JACQUES	Type 4	397,42 €	410,27 €	12,85 €
6 ALLEE DE LA MOTTE SAINT-JACQUES	Type 4	397,42 €	410,27 €	12,85 €
8 ALLEE DE LA MOTTE SAINT-JACQUES	Type 5	420,88 €	434,48 €	13,61 €
10 ALLEE DE LA MOTTE SAINT-JACQUES	Type 4	382,00 €	394,35 €	12,35 €
12 ALLEE DE LA MOTTE SAINT-JACQUES	Type 5	436,62 €	450,74 €	14,12 €

CONCLUSIONS DU SERVICE

Ce projet représente un investissement important pour ce type de chantier (60 782€ TTC/logement), 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. Gain de 2 classes.

Avis du service : projet à engager

Considérant :

- Que cette opération s'inscrit dans la programmation 2026 par la délibération CA 2025 M10 64 du CA 21 octobre 2025 et a pour objectif de passer les bâtiments de classe DPE E à la classe DPE C,
- Qu'elle présente un caractère nécessaire à la poursuite de l'opération et à la continuité de l'activité de l'office,
- Que la réhabilitation comporte des travaux de mise en conformité énergétique, de remplacement des menuiseries et des équipements de chauffage, ainsi que d'amélioration du confort des locataires s'inscrivant dans l'entretien du patrimoine,
- Que ces travaux devront être réalisés dans le cadre du marché à commande avec l'entreprise NEPSEN,
- Que l'opération est engagée de longue date,
- Que la mobilisation des financements constitue la suite nécessaire et directe de ces décisions,
- Qu'il y a lieu d'éviter toute interruption préjudiciable à la réalisation de l'opération,
- Que les décisions prises ne modifient pas l'économie générale du projet,

Il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- De prendre acte de l'état d'avancement de l'opération,
- De confirmer le plan de financement,
- D'autoriser le Directeur Général à poursuivre la mise en œuvre de l'opération,
- 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), Dinan Agglomération,

- D'autoriser le Directeur Général à solliciter et mobiliser les financements nécessaires à la réalisation de l'opération,
- D'autoriser la signature des contrats d'emprunt, dans la limite stricte :
 - du plan de financement approuvé,
 - et sous réserve de conditions financières conformes aux pratiques habituelles du secteur du logement social,
- D'approuver l'augmentation des loyers après le départ des gendarmes tel que précisée ci-avant avec une présentation ultérieure au CA.
- De préciser que :
 - aucune modification substantielle de l'opération ou de son équilibre financier ne peut intervenir dans ce cadre,
 - toute évolution significative sera soumise au Conseil d'administration dès son renouvellement,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous actes nécessaires à l'exécution de ces décisions.

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

- Prend acte de l'état d'avancement de l'opération,
- Confirme le plan de financement,
- Autorise le Directeur Général à poursuivre la mise en œuvre de l'opération,
- 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), Dinan Agglomération,
- Autorise le Directeur Général à solliciter et mobiliser les financements nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Autorise la signature des contrats d'emprunt, dans la limite stricte :
 - du plan de financement approuvé,
 - et sous réserve de conditions financières conformes aux pratiques habituelles du secteur du logement social,
- Approuve l'augmentation des loyers après le départ des gendarmes tel que précisée ci-avant avec une présentation ultérieure au CA.
- Précise que :
 - aucune modification substantielle de l'opération ou de son équilibre financier ne peut intervenir dans ce cadre,
 - toute évolution significative sera soumise au Conseil d'administration dès son renouvellement,
- Autorise le Directeur Général à signer tous actes nécessaires à l'exécution de ces décisions.

Vote à l'unanimité

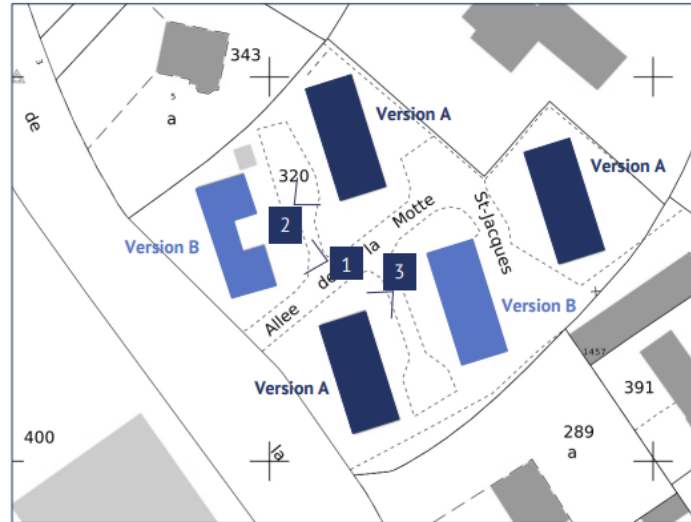


La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

Aspect extérieur Après Travaux

Nota : Les dix pavillons des cités 1721 et 1722 s'organisent en cinq séquences de deux logements, instaurant un rythme bâti lisible et structurant.

À l'échelle de l'ensemble, une écriture volontairement différenciée évite toute répétition systématique. Par des variations mesurées de volumes, de matières ou de teintes, la composition construit une unité sans uniformité, offrant une lecture harmonieuse, équilibrée et non redondante du paysage résidentiel.



Version A



Version B

