

REHABILITATION DE LA CITE Lotissement des Bouillons – Plaintel **CITE 1710 - 7 LOGEMENTS**

DELIBERATION BCA 2026 M04 61

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 16 mars 2026

PROBLEMATIQUE

La cité **1710 - lotissement des Bouillons (7 logements)**, située à Plaintel, est inscrite à la programmation 2026 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés électriquement.

Date de construction : 1989 La cité est classée en E et F selon nos DPE. L'opération se réalise dans le cadre du marché à commandes avec SOGEA.

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, dans le cadre de notre marché à commandes, la maîtrise d'œuvre et l'entreprise générale afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs :

- Étiquettes DPE après travaux B et C minimum,
- Programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Isolation thermique par l'extérieur avec finition mixte enduit siloxané/bardage composite,
- Etanchéité des balcons et remplacement des garde-corps,
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double avec volets électriques pour tous,
- Remplacement des portes d'entrée,
- Remplacement des convecteurs électriques par des panneaux rayonnants intelligents,
- Remplacement des BECS électriques par des ballons thermodynamiques,
- Remplacement de la VMC par une simple flux de type HYGRO B,
- Mise en sécurité électrique (ajout de prises, remplacement des éclairages extérieurs, remplacement du tableau...),
- Travaux de plomberie favorisant les économies d'eau (pose de mitigeurs et de double chasse dans les WC),
- Création d'un caniveau pour endiguer les infiltrations d'eau du logement 03.

Approche du programme TY KLET au sein du logement 02

- Remplacement de la baignoire par une douche,
- Volets roulants électriques pour toutes les menuiseries,
- Radiateurs autonomes à détection,
- Mitigeurs lavabo et évier adaptés.

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.5,5 %	Coût des travaux non thermique H.T. 10 %	Coût des travaux non thermique H.T. 20 %	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	99 919,12 €	72 162,54 €	27 756,58 €	0,00 €	76 131,48 €	30 532,23 €	0,00 €	106 663,71 €
ISOLATION THERMIQUE	162 908,00 €	162 908,00 €	0,00 €	0,00 €	171 867,94 €	0,00 €	0,00 €	171 867,94 €
PLOMBERIE-SANITAIRE-ECS	23 727,81 €	16 854,01 €	6 873,80 €	0,00 €	17 780,98 €	7 561,18 €	0,00 €	25 342,16 €
ELECTRICITE + VMC	32 623,83 €	14 228,30 €	18 395,53 €	0,00 €	15 010,86 €	20 235,08 €	0,00 €	35 245,94 €
CHAUFFAGE	13 831,83 €	11 388,20 €	2 443,63 €	0,00 €	12 014,55 €	2 687,99 €	0,00 €	14 702,54 €
ETANCHEITE A LAIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	1 347,30 €	0,00 €	1 347,30 €	0,00 €	0,00 €	1 482,03 €	0,00 €	1 482,03 €
COUVERTURE	6 767,10 €	1 989,66 €	4 777,44 €	0,00 €	2 099,09 €	5 255,18 €	0,00 €	7 354,28 €
PEINTURE CARRELAGE	12 884,92 €	0,00 €	12 884,92 €	0,00 €	0,00 €	14 173,41 €	0,00 €	14 173,41 €
VRD	2 178,01 €	0,00 €	2 178,01 €	0,00 €	0,00 €	2 395,81 €	0,00 €	2 395,81 €
MENUISERIE INTERIEURE	8 539,09 €	7 880,60 €	658,49 €	0,00 €	8 314,03 €	724,34 €	0,00 €	9 038,37 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	364 727,00 €	287 411,31 €	77 315,70 €	0,00 €	303 218,93 €	85 047,27 €	0,00 €	388 266,19 €
HONORAIRES DIVERS	Coût des travaux Réha H.T.	Coût des travaux thermique H.T.	Coût des travaux non thermique H.T.	SANS OBJET	Coût des travaux TTC 5,5%	Coût des travaux TTC 10%	SANS OBJET	Coût des travaux TTC
HONORAIRES DE MAITRISE D'OEUVRE	20 473,00 €	0,00 €	20 473,00 €		0,00 €	22 520,30 €		22 520,30 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	5 250,00 €	0,00 €	5 250,00 €		0,00 €	5 775,00 €		5 775,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	7 000,00 €	0,00 €	7 000,00 €		0,00 €	7 700,00 €		7 700,00 €
ACTUALISATION	5 470,91 €	0,00 €	5 470,91 €		0,00 €	6 018,00 €		6 018,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €		0,00 €
MISSION SPS	1 823,64 €	0,00 €	1 823,64 €		0,00 €	2 006,00 €		2 006,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	40 017,54 €	0,00 €	40 017,54 €		0,00 €	44 019,29 €		37 413,69 €
CONDUITE D'OPERATION TAH								4 047,45 €
TOTAL OPERATION	404 744,54 €	287 411,31 €	117 333,24 €		303 218,93 €	129 066,56 €		429 727,33 €
FINANCEMENT								
SUBVENTION ETAT								0,00 €
SUBVENTION EPCI								25 500,00 €
SUBVENTION COMMUNE								0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL								0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL								21 000,00 €
SUBVENTION FEDER								0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)								7 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES								0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)								24 500,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS								
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans								115 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans								236 227,33 €
TOTAL FINANCEMENT								429 727,33 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 23 706 €

Après travaux : 85 096 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Baie d'Armor, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (49.76 €/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (47 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 44.35 €/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 de 48 € par mois et par logement.

EVOLUTION DES LOYERS

Logement	Type	LOYER	LOYER VALIDE AGENCE	
		Avant	Nouveau loyer	Augmentation mensuelle
1 PLACE DE LA COTE PELLAN	Type 2	328,96 €	348,58 €	19,62 €
2 PLACE DE LA COTE PELLAN	Type 2	327,15 €	346,63 €	19,48 €
3 PLACE DE LA COTE PELLAN	Type 2	327,11 €	346,63 €	19,52 €
164 RUE DES ECOLES	Type 2	330,44 €	350,15 €	19,71 €
162 RUE DES ECOLES	Type 2	326,00 €	345,45 €	19,45 €
160 RUE DES ECOLES	Type 2	337,09 €	357,20 €	20,11 €
158 RUE DES ECOLES	Type 2	319,72 €	338,79 €	19,07 €

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement dans la moyenne pour ce type de chantier (61 389 € TTC/logement) mais il dépasse nos objectifs.

Le programme permet de classer la cité en B et C après travaux.

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 des classes DPE E et F à des classes DPE B et C,
- 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 d'un marché à commandes avec l'entreprise SOGEA,
- 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), Saint-Brieuc Armor 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 préalablement approuvé,
 - des enveloppes financières validées,

- et sous réserve de conditions financières conformes au secteur du logement social,
- D'approuver l'augmentation des loyers après travaux 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), Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- autorise le Directeur Général à solliciter et mobiliser les financements nécessaires à la réalisation de l'opération,
- autoriser la signature des contrats d'emprunt, dans la limite stricte :
 - du plan de financement préalablement approuvé,
 - des enveloppes financières validées,
 - et sous réserve de conditions financières conformes aux pratiques habituelles du secteur du logement social,
- D'approuve l'augmentation des loyers après travaux 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

ANNEXE – PLAINTEL - Cité 1710 – Lotissement de

Localisation



Aspect extérieur Avant Travaux



Aspect extérieur Après Travaux



Façade (ITE et ravalement)
Finition peinture / enduit
Gris ciment 291
Nuancier WEBER



Façade (ITE et ravalement)
Finition peinture / enduit
Gris tourterelle 613
Nuancier WEBER



Soubassements
Finition peinture
Noir lave 697
Nuancier WEBER



Menuiseries PVC
Bavettes de fenêtres ALU
Portes de garage
Boîtes aux lettres
RAL 9010 - Blanc pur



Portes d'entrée métalliques
Modèle Athéna VR
RAL 7016 – Gris anthracite



Couvertines
Peinture
RAL 7016 – Gris anthracite



Bardage composite vertical
Faux claire-voie
Teinte grise



Garde-corps métallique
Tôle perforée
RAL 7016 – Gris anthracite