

REHABILITATION DE LA CITE La Bosse – Le Mené (ex-Collinée) CITE 0461 - 22 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M05 65

Bureau du Conseil d'Administration du 19 mai 2026

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Gaëlle ROUTIER,
M. Jean- Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN

Membre délibérant absent, ayant donné pouvoir :

Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER,
Marie-Chantal NACIRI donne pouvoir à JC DAUPHIN

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
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 2024 M10 46 du CA 29 octobre 2024 relatif à la PROGRAMMATION PREVISIONNELLE REHABILITATIONS 2025
Vu l'avis favorable du CEI du 13 avril 2026*

PROBLEMATIQUE

La cité **0461 - La bosse (22 logements)** située Place des châtaigniers à LE MENE (ex-COLLINEE) est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation lourde (bâtiments prévus à la démolition à l'origine).

Date de construction : 1976. La cité est classée en D selon nos DPE. La Maîtrise d'œuvre retenue pour travailler sur cette opération est le groupement « Le Garzic (35000 Rennes) / Le Monnier / Pouget / Cycle up ».

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 un maître d'œuvre afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : étiquette DPE après travaux B et C (gain d'une classe minimum).

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Remplacement des portes palières,
- Remplacement des menuiseries extérieures mixte en Aluminium/PVC double vitrage avec des oscillants battants sur les fenêtres de cuisine et des volets roulants manuels,
- Volet roulants électrique sur les fenêtres et porte-fenêtre en RDC,
- Isolation thermique des logements par l'extérieur avec des parties en bardage métallique et encadrement de fenêtres,
- Mise en place d'isolation entre locaux cycles et logements,
- Suppression des colonnes vide ordures,
- Réfection totale des toitures terrasses avec isolation thermique,
- Mise en place de garde-corps de sécurité sur acrotère de toiture,
- Remplacement des châssis de désenfumage,
- Suppression des descentes EP intérieures et création de descente EP vers l'extérieur avec raccordement sur réseau EP,
- Peintures des portes de hall,
- Remplacement des portes cycles extérieures,
- Réfection des portes de gaines techniques et mise en peinture,
- Remplacement des tableaux d'affichage dans les halls d'entrées,
- Réfection des plafonds extérieurs des halls d'entrées avec isolation,
- Réfection totale des peintures des murs, plafonds, plinthes et boiseries des logements hormis 3 déjà réalisés,
- Encoffrement des gaines VMC passant dans les SDB compris peinture,
- Réfection des EU et EV,
- Encoffrement des EU dans les celliers et EV dans les WC avec peinture,
- Réfection de certaines cloisons de doublages décollées ou dégradées,
- Réalisation des faux plafonds sur les derniers niveaux avec modification des points lumineux,
- Réfection de la totalité des sols existants hormis 3 déjà réalisés,
- Remplacement des faïences suite au remplacement des baignoires dans les étages,
- Remplacement des faïences suite au remplacement des baignoires par des douches dans les RDC,
- Halls et communs : peintures des murs, plafonds et garde-corps des rampes d'escaliers,
- Mise en sécurité électrique avec reprise des liaisons B et déplacement des Linky,
- Réfection des colonnes ENEDIS,
- Réfection des tableaux des services généraux,
- Remplacement des luminaires des communs par des hublots à détection,
- Mise en place de hublots extérieurs sur chaque hall,
- Création d'une interphonie compris lecteur pour les cycles,
- Pré gainage pour la Fibre,
- Mise en place de radiateurs électriques,
- Création de nouveaux réseau et installation complète d'une VMC hygroréglable de type A haute pression,
- Neutralisation de la chaufferie fioul compris dégazage,
- Dépose des appareils sanitaires,
- Remplacement des baignoires sauf RDC,
- Remplacement des baignoires par des douches au RDC,
- Remplacement des meubles éviers avec robinetterie,
- Remplacements des lavabos avec robinetterie,
- Remplacement des WC,
- Remplacement des ballons d'eau chaude sanitaire,
- Modification des 2 logements T7 en T6.

MODE DE CHAUFFAGE

Mode de chauffage principal		
Logement	Avant travaux	Après travaux
Ensemble des logements	Fioul	Electrique

PLAN DE FINANCEMENT

TRAVAUX	Coût des travaux Réha HT.	Coût des travaux thermique HT,5,5 %	Coût des travaux non thermique HT. 10 %	Coût des travaux non thermique HT. 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	192 600,00 €	181 000,00 €	11 600,00 €		190 955,00 €	12 760,00 €	0,00 €	203 715,00 €
ISOLATION THERMIQUE	437 400,00 €	299 500,00 €	137 900,00 €		315 972,50 €	151 690,00 €	0,00 €	467 662,50 €
PLOMBERIE-SANTAIRE -ECS-VMC	231 600,00 €	104 000,00 €	127 600,00 €		109 720,00 €	140 360,00 €	0,00 €	250 080,00 €
ELECTRICITE + CHAUFFAGE	265 000,00 €	50 000,00 €	215 000,00 €		52 750,00 €	236 500,00 €	0,00 €	289 250,00 €
CHAUFFAGE					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ETANCHEITE A L'AIR					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMANTAGE/GO	133 900,00 €		133 900,00 €		0,00 €	147 290,00 €	0,00 €	147 290,00 €
COUVERTURE	177 100,00 €	122 700,00 €	54 400,00 €		129 448,50 €	59 840,00 €	0,00 €	189 288,50 €
PEINTURE CARRELAGE	321 200,00 €		321 200,00 €		0,00 €	353 320,00 €	0,00 €	353 320,00 €
VRD					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONCESSIONNAIRE	44 000,00 €		44 000,00 €		0,00 €	48 400,00 €	0,00 €	48 400,00 €
TRAVAUX DIVERS logts A002 et A021	38 556,58 €		38 556,58 €		0,00 €	42 412,24 €	0,00 €	42 412,24 €
TOTAL TRAVAUX	1 841 356,58 €	757 200,00 €	1 084 156,58 €	0,00 €	798 846,00 €	1 192 572,24 €	0,00 €	1 991 418,24 €
HONORAIRES DIVERS	Coût des travaux Réha HT.	Coût des travaux thermique HT.	Coût des travaux non thermique HT.	SANS OBJET	Coût des travaux TTC 5,5%	Coût des travaux TTC 10%	SANS OBJET	Coût des travaux TTC
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE	76 725,00 €	0,00 €	76 725,00 €		0,00 €	84 397,50 €		84 397,50 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €		0,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	8 357,91 €	0,00 €	8 357,91 €		0,00 €	9 193,70 €		9 193,70 €
DPE QCI	1 980,00 €		1 980,00 €		0,00 €	2 178,00 €		2 178,00 €
Diag PEMD QCI	14 400,00 €		14 400,00 €		0,00 €	15 840,00 €		15 840,00 €
ACTUALISATION	27 620,35 €	0,00 €	27 620,35 €		0,00 €	30 382,38 €		30 382,38 €
CONTROLE TECHNIQUE	2 800,00 €	0,00 €	2 800,00 €		0,00 €	3 080,00 €		3 080,00 €
MISSION SPS	9 206,78 €	0,00 €	9 206,78 €		0,00 €	10 127,46 €		10 127,46 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	141 090,04 €	0,00 €	141 090,04 €		0,00 €	155 199,05 €		155 199,05 €
CONDUITE D'OPERATION TAH								39 648,93 €
TOTAL OPERATION	1 982 446,62 €	757 200,00 €	1 225 246,62 €		798 846,00 €	1 347 771,28 €		2 186 266,22 €
FINANCEMENT								
SUBVENTION ETAT								0,00 €
SUBVENTION EPCI								22 000,00 €
SUBVENTION COMMUNE								0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL								0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL								66 000,00 €
SUBVENTION FEDER								0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)								22 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES								0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)								55 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS								0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans								123 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans								1 898 266,22 €
TOTAL FINANCEMENT								2 186 266,22 €

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux :

Après travaux :

2 261 €
101 687 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l’agence Centre Bretagne, le nouveau loyer appliqué après réhabilitation sera le loyer maximum de la convention (39,80 €/m²/an) et pour les locataires actuellement en place le loyer sera plus faible (37 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 30,03 €/m²/an.

Mais, pour les 6 logements actuellement occupés, au changement de locataire, le loyer appliqué sera le loyer plafond.

Le gain moyen théorique (calcul basé sur l'étude thermique) pour l'augmentation de loyer et des charges locatives et la diminution théorique des charges d'eau et de chauffage, est de 5 € par mois et par logement.

EVOLUTION DES LOYERS

			Surface corrigée		Loyer			LOYER LOGEMENT OCCUPE						
Logement	Type	SH	Avant	Après	Avant	Coût au m² avant travaux	loyer plafond	LOYER CORRIGE	nouveau loyer	% augmentation	augmentation mensuelle			
0461A001	Type 2	54	87,8	87,8	219,73 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461A002	Type 4	79	117,2	117,2	293,30 €	30,03 €	39,80 €	37,00 €	361,37 €	23,21	68,07 €	logement occupé		
0461A003	Type 2	54	89,3	89,3	223,48 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461A004	Type 2	52	88,1	88,1	220,52 €	30,04 €	39,80 €	37,00 €	271,64 €	23,21	51,12 €	logement occupé		
0461A011	Type 4	79	117,2	117,2	293,30 €	30,03 €	39,80 €	37,00 €	361,37 €	23,21	68,07 €	logement occupé		
0461A012	Type 2	54	89,3	89,3	223,48 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461A014	Type 6	131,85	0	206,65		0,00 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €			T7 A015 passe enT6 et devient A014		
0461A015	Type 7	134	202,52	0	506,82 €	30,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	T7 supprimé		
0461A021	Type 4	79	117,2	117,2	293,30 €	30,03 €	39,80 €	37,00 €	361,37 €	23,21	68,07 €	logement occupé		
0461A022	Type 2	54	89,3	89,3	223,48 €	30,03 €	39,80 €	37,00 €	275,34 €	23,21	51,86 €	logement occupé		
0461A024	Type 6	131,85	0	206,65		0,00 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €			T7 A025 passe en T6 et devient A024		
0461A025	Type 7	134	202,52	0	506,82 €	30,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	T7 supprimé		
0461B001	Type 2	54	89,3	89,3	223,48 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461B002	Type 4	79	118,7	118,7	296,88 €	30,01 €	39,80 €	37,00 €	365,99 €	23,21	69,11 €	logement occupé		
0461B003	Type 2	54	87,8	87,8	219,73 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461B004	Type 2	52	86,6	86,6	216,72 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461B011	Type 4	79	118,7	118,7	297,06 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461B012	Type 2	54	87,8	87,8	219,73 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461B013	Type 3	67	103,4	103,4	258,77 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461B014	Type 3	67	104,9	104,9	262,52 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461B021	Type 4	79	118,8	118,8	297,31 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461B022	Type 2	54	87,8	87,8	219,73 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461B023	Type 3	67	103,4	103,4	258,77 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			
0461B024	Type 3	67	104,9	104,9	262,52 €	30,03 €	39,80 €	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €			

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement extrêmement fort pour ce type de chantier (99 426 € TTC/logement).

Ce montant s'explique car les 2 bâtiments devant initialement être démolis, ils ont été laissés sans entretien impliquant aujourd'hui la reprise de tous les embellissements des logements et des communs avec réfection totale de la toiture, réfection des plafonds des derniers niveaux et mise aux normes électriques avec reprise des colonnes montantes Enedis.

De plus, afin de répondre aux demandes sur ce secteur, nous changeons la typologie de 2 des logements, qui passent chacun de T7 en T6.

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 2025 par la délibération CA 2024 M10 46 du CA 29 octobre 2024 et a pour objectif de passer les bâtiments de la classe DPE D 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 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 vecteur), Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- 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 aux pratiques habituelles du 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

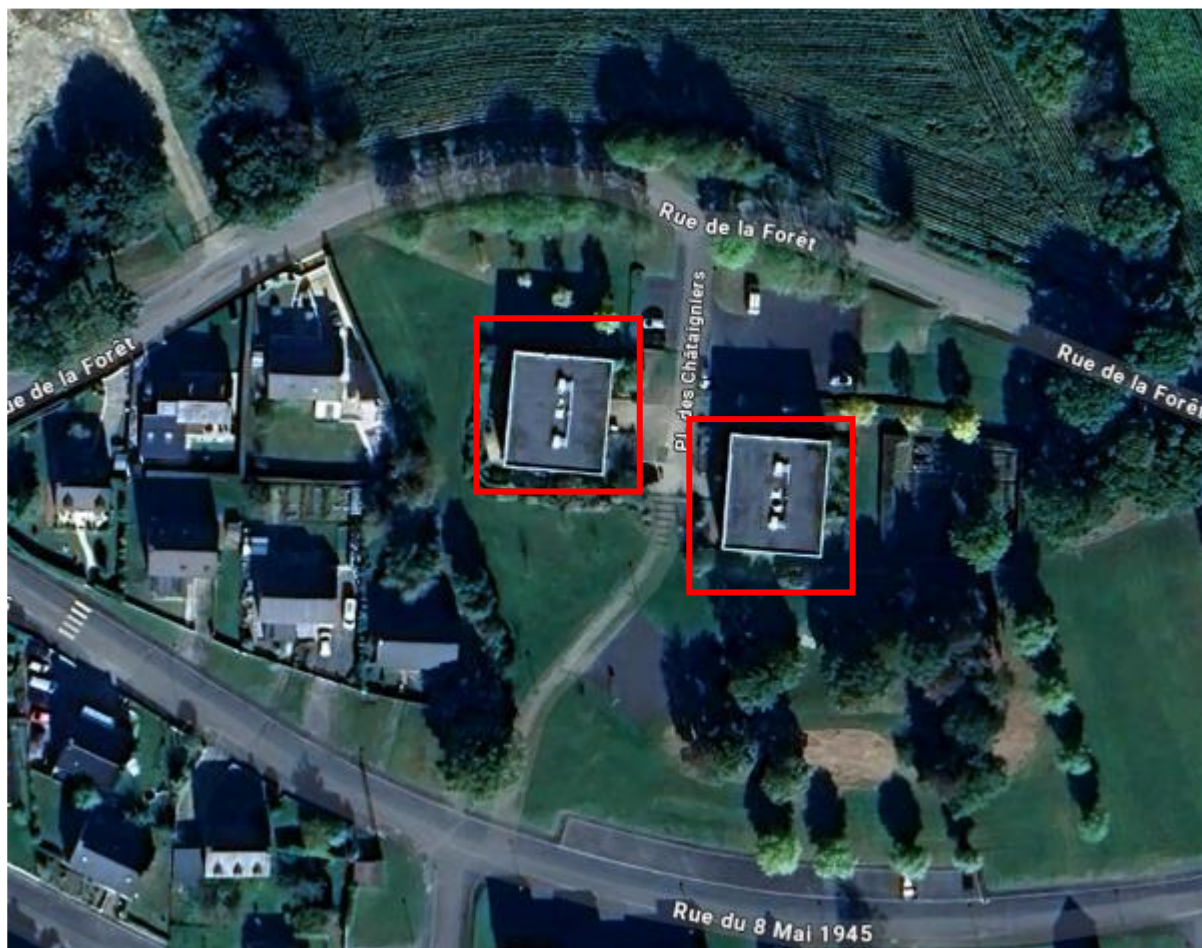
- prend acte de l'état d'avancement de l'opération,
- confirme le plan de financement,
- autorise le Directeur Général à poursuivre la mise en œuvre de l'opération,
- approuve la sollicitation de financements auprès de l'Europe (Feder), la Région Bretagne, le Conseil Départemental, l'Etat (Seconde Vie, FNAP, aide à la rénovation énergétique des Logements Locatifs Sociaux, aide au changement de vecteur), Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- 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

Voté à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

Localisation



Aspect extérieur Avant Travaux



Aspect extérieur Après Travaux



Programme proposition 1 :

- ITE + bardage métallique imitation bois / enduit blanc malesherbe (suivant façade)
- dépose menuiseries existantes, pose au nu extérieur menuiserie alu RAL 1001
+ précadre aluminium RAL 9010
- remplacement porte accès local commun : alu RAL 1001
- peinture porte hall existante : RAL 1001

