

Réhabilitation de la cité Anne de Bretagne - Saint-Brieuc Cité BR13 - 19 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M07 10

Bureau du Conseil d'Administration du 10 juillet 2026

Membres délibérants présents :

Mme Gaëlle ROUTIER, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Marie- Chantal NACIRI
Mr. Patrice KERVAON, Mr. Jean-Claude DAUPHIN, Mr. Raphael LE MEHAUTE.

Membre délibérant absent, ayant donné pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Mr. Jean-Claude DAUPHIN.

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François BRACQ, Directeur adjoint, Direction Financière et Comptable
Mr Joel TUAL, Directeur adjoint Direction du Patrimoine
Mr Nicolas SENGER, Responsable du service logements
Mme Marion CREZE, chargée des ventes, Direction Financière et Comptable
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale
Mr. Pascal LE MAUX, Juriste Direction Prospective et Juridique

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 55 du CA 24 octobre 2023 relative à la PROGRAMMATION PREVISIONNELLE REHABILITATIONS 2024 ;

Vu l'avis favorable du CEI du 11 mai 2026,

Vu la délibération CA 2026 M06 10 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétence accordée au Bureau,

Vu la délibération CA 2026 M06 11 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétence accordée au Directeur Général.

PROBLEMATIQUE

La cité **BR13 – Anne de Bretagne (19 logements)**, située à Saint-Brieuc est inscrite à la programmation 2024 pour une réhabilitation thermique des logements à forte consommation énergétique. **Ces pavillons (T3) en pierre sont chauffés au gaz.** 6 logements sont actuellement vacants soit environ 30%. Plusieurs d'entre eux sont dans un état très dégradé.

Date de construction : 1932 (93 ans)

La cité est classée en D et E selon nos DPE.

L'opération se réalise avec NEPSSEN (maître d'œuvre).

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service « réhabilitations » a missionné la maîtrise d’œuvre NEPSEN afin de définir le programme permettant d’atteindre au mieux nos objectifs : **étiquette DPE après travaux C.**

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Remplacement des portes d’entrée extérieures et vélux des SdB,
- Remplacement des menuiseries extérieures,
- Réalisation d’une isolation thermique par l’intérieur,
- Isolation des combles ou planchers hauts selon les configurations,
- Remplacement de la VMC,
- Travaux de plomberie favorisant les économies d’eau : pose de mitigeurs et de double chasse 3/6 L dans les WC,
- Reprise des douches dans les logements vacants et au cas par cas dans les logements occupés,
- Réfection des planchers bas abîmés,
- Traitement de l’humidité des logements : repiquage des joints des murs extérieurs en ciment par des joints à la chaux, au minimum sur les zones visiblement humides (environ 1m de hauteur) et reprise du réseau EP existant (actuellement inefficace => stagnation des EP => remontée capillaires dans les murs => humidité dans les logements),
- Reprise intégrale de la cour en enrobé,
- Révision des toitures,
- Traitement des vrillettes visibles au niveau des charpentes bois,
- Réfection complète des logements vacants,
- Reprise des portillons de jardin,
- Remplacement des boîtes aux lettres,
- Remplacement de la numérotation des logements,
- Désamiantage.

MODE DE CHAUFFAGE

	Mode de chauffage principal	
Logement	Avant travaux	Après travaux
Ensemble des logements	Gaz	Gaz

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 TIC 5,5 %	Coût des travaux non thermique TIC 10%	Coût des travaux non thermique TIC 20%	Coût des travaux TIC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE	266 000,00 €	261 200,00 €	4 800,00 €		275 566,00 €	5 280,00 €	0,00 €	280 846,00 €
ISOLATION THERMIQUE	319 900,00 €	312 100,00 €	7 800,00 €		329 265,50 €	8 580,00 €	0,00 €	337 845,50 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	78 700,00 €	36 100,00 €	42 600,00 €		38 085,50 €	46 860,00 €	0,00 €	84 945,50 €
ELECTRICITE + VMC	92 500,00 €	0,00 €	92 500,00 €		0,00 €	101 750,00 €	0,00 €	101 750,00 €
CHAUFFAGE	26 000,00 €	0,00 €	26 000,00 €		0,00 €	28 600,00 €	0,00 €	28 600,00 €
ETANCHEITE A L'AIR	11 900,00 €	0,00 €	11 900,00 €		0,00 €	13 090,00 €	0,00 €	13 090,00 €
DESAMIANTEGE	25 000,00 €	0,00 €	25 000,00 €		0,00 €	27 500,00 €	0,00 €	27 500,00 €
COUVERTURE	98 800,00 €	19 000,00 €	79 800,00 €		20 045,00 €	87 780,00 €	0,00 €	107 825,00 €
PEINTURE CARRELAGE	203 600,00 €	44 700,00 €	158 900,00 €		47 158,50 €	174 790,00 €	0,00 €	221 948,50 €
VRD	117 400,00 €	0,00 €	117 400,00 €		0,00 €	129 140,00 €	0,00 €	129 140,00 €
MENUISERIE INTERIEURE	5 000,00 €	0,00 €	5 000,00 €		0,00 €	5 500,00 €	0,00 €	5 500,00 €
TRAVAUX DIVERS					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	1 244 800,00 €	673 100,00 €	571 700,00 €	0,00 €	710 120,50 €	628 870,00 €	0,00 €	1 338 990,50 €

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 TIC 5,5%	Coût des travaux TIC 10%	SANS OBJET	Coût des travaux TIC
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE	69 682,50 €	0,00 €	69 682,50 €		0,00 €	76 650,75 €		76 650,75 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	14 250,00 €	0,00 €	14 250,00 €		0,00 €	15 675,00 €		15 675,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	19 000,00 €	0,00 €	19 000,00 €		0,00 €	20 900,00 €		20 900,00 €
ACTUALISATION	12 915,00 €	0,00 €	12 915,00 €		0,00 €	14 206,50 €		14 206,50 €
CONTROLE TECHNIQUE	6 224,00 €	0,00 €	6 224,00 €		0,00 €	6 846,40 €		6 846,40 €
MISSION SPS	6 224,00 €	0,00 €	6 224,00 €		0,00 €	6 846,40 €		6 846,40 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	128 295,50 €	0,00 €	128 295,50 €		0,00 €	141 125,05 €		141 125,05 €

CONDUITE D'OPERATION TAH								41 192,87 €
TOTAL OPERATION	1 373 095,50 €	673 100,00 €	699 995,50 €		710 120,50 €	769 995,05 €		1 521 308,42 €

FINANCEMENT								
SUBVENTION ETAT								0,00 €
SUBVENTION EPCI								65 500,00 €
SUBVENTION AUTRES								0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL								0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL								76 000,00 €
SUBVENTION FEDER								120 449,47 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)								19 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES								0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)								47 500,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS								12 000,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans								175 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans								1 005 358,94 €
TOTAL FINANCEMENT								1 521 308,42 €

Valeur Nette Comptable :

- Avant travaux : 4 068 €
- Après travaux : 84 137 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Le nouveau loyer appliqué sera le loyer plafond de 39,80 €/m²/an loyer. Actuellement le loyer est de 32,57 €/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 20 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement très important pour ce type de chantier (80 068,86 € TTC /logement), mais nous atteignons l'étiquette C après travaux.

Avis du service : projet à engager

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Co

- 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), Saint-Brieuc Armor 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,
- Autoriser 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), Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

Voté à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo