

Réhabilitation de la cité Ancien Presbytère (Saint-Gelven) Bon Repos sur Blavet Cité 2900 - 5 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M07 11

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

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 **2900 – ancien presbytère (Saint-Gelven) (5 logements)**, située à Bon Repos sur Blavet, est inscrite à la programmation 2026 pour une réhabilitation thermique.

Date de construction : inconnue – Environ 1825

Date de transformation de l'ancien presbytère en 5 logements : 1985

La cité est classée D et E pour les 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 menuiseries extérieures en PVC double vitrage
- Remplacement des portes palières
- Remplacement de la porte de hall
- Isolation thermique des logements par l’extérieur partielle – Pignon + extension – Fibre de bois
- Traitement des façades hors ITE en pierre – Reprise des joints à la chaux
- Ravalement des façades hors ITE
- Isolation des soubassements
- Révision de toiture.
- Remplacement des Velux
- Remplacement des descentes EP
- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs à chaleur douce dans les séjours et rayonnant dans les chambres et cuisine.
- Installation de sèches-serviettes dans les SDB
- Remplacement des BECS électriques par des BECS thermodynamiques
- Remplacement des réservoirs WC simple par des chasse d’eau économique 3/6 L
- 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...)
- Création d’un faux plafond isolé dans un des logements + isolation des combles
- Réfection des embellissements dans le logement 1 – Vide et très dégradé

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 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	32 613,01 €	22 074,09 €	10 538,92 €	0,00 €	23 288,17 €	11 592,81 €	0,00 €	34 880,98 €
ISOLATION THERMIQUE	39 166,65 €	39 166,65 €	0,00 €	0,00 €	41 320,82 €	0,00 €	0,00 €	41 320,82 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	14 982,25 €	11 925,35 €	3 056,90 €	0,00 €	12 581,24 €	3 362,59 €	0,00 €	15 943,83 €
ELECTRICITE + VMC	24 355,36 €	0,00 €	24 355,36 €	0,00 €	0,00 €	26 790,90 €	0,00 €	26 790,90 €
CHAUFFAGE	7 150,56 €	0,00 €	7 150,56 €	0,00 €	0,00 €	7 865,62 €	0,00 €	7 865,62 €
ETANCHEITE A L'AIR	2 031,51 €	2 031,51 €	0,00 €	0,00 €	2 143,24 €	0,00 €	0,00 €	2 143,24 €
DESAMIANTEGE	14 788,50 €	0,00 €	14 788,50 €	0,00 €	0,00 €	16 267,35 €	0,00 €	16 267,35 €
COUVERTURE	23 432,23 €	11 071,28 €	12 360,95 €	0,00 €	11 680,20 €	13 597,05 €	0,00 €	25 277,25 €
PEINTURE CARRELAGE	13 074,16 €	0,00 €	13 074,16 €	0,00 €	0,00 €	14 381,57 €	0,00 €	14 381,57 €
VRD	1 449,20 €	0,00 €	1 449,20 €	0,00 €	0,00 €	1 594,12 €	0,00 €	1 594,12 €
MENUISERIE INTERIEURE	720,88 €	0,00 €	720,88 €	0,00 €	0,00 €	792,97 €	0,00 €	792,97 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	173 764,31 €	86 268,88 €	87 495,43 €	0,00 €	91 013,67 €	96 244,97 €	0,00 €	187 258,64 €
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'OEUVRE	14 733,34 €	0,00 €	14 733,34 €		0,00 €	16 206,67 €		16 206,67 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	3 750,00 €	0,00 €	3 750,00 €		0,00 €	4 125,00 €		4 125,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	1 560,00 €	0,00 €	1 560,00 €		0,00 €	1 716,00 €		1 716,00 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €		0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €		0,00 €
MISSION SPS	1 460,00 €	0,00 €	1 460,00 €		0,00 €	1 606,00 €		1 606,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	21 503,34 €	0,00 €	21 503,34 €		0,00 €	23 653,67 €		23 653,67 €
CONDUITE D'OPERATION TAH								6 834,37 €
TOTAL OPERATION	195 267,65 €	86 268,88 €	108 998,77 €		91 013,67 €	119 898,65 €		217 746,69 €
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)								5 000,00 €
FONDS PROPRES NON AMORTISSABLES								0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)								17 500,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépôts sur 25 ANS								0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépôts sur 25 ans								60 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépôts sur 25 ans								134 746,69 €
TOTAL FINANCEMENT								217 746,69 €

Valeur Nette Comptable :

- Avant travaux : 6 978,19 €
- Après travaux : 50 527,53 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Centre Bretagne, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (53,47 €/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (51 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 46,94 €/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 4,5 € par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement maîtrisé pour ce type de chantier (43 549,34€ 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.

Avis du service : projet à engager

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration de l'Armoricaine de Plélo de :

- 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), Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- 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), Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

Voté à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo