Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0954-DE

REHABILITATION DE LA CITE LE BOURG – LE MENE (Saint-Jacut du Mené)
CITE 3031 - 10 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M09 54
Bureau du Conseil d'Administration du 01 septembre 2026

Membres délibérants présents :
Mme Gaëlle ROUTIER, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Marie- Chantal NACIRI, Mme Nadège LANGLAIS
Mr. Patrice KERVAON, Mr. Jean-Claude DAUPHIN, Mr. Raphael LE MEHAUTE.

Assistait à la séance, avec voix consultative :
Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Monsieur François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme DRUILLENNEC Emanuelle, Directrice du Patrimoine
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 08 juin 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 **3031 – St Jacut Du Mené – Le Bourg**, située au Mené, est inscrite à la programmation 2026 pour une réhabilitation thermique des logements chauffés à l'électricité.
L'ensemble a été construit en 1993 et est constitué de 10 pavillons.

La cité est classée en E selon nos DPE.
L'opération se réalise dans le cadre du marché à commande avec SOGEA.

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service Réhabilitations a missionné, dans le cadre de notre marché à commandes, la maîtrise d'œuvre **NEPSEN** et l'entreprise générale SOGEA afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : **étiquette DPE après travaux C**.

Liste des travaux prévus :

- Isolation thermique par l'extérieur avec finition mixte enduit siloxané/bardage composite/pierres de parement,

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0954-DE

- Dépose des anciens panneaux isolants en sous face de plancher et remplacement par des panneaux plus isolants (fibrastyrène),
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage avec volets électriques sur les portes-fenêtres et manuels,
- Remplacement des portes d'entrée avec oculus,
- Remplacement des convecteurs électriques par des panneaux rayonnant intelligents,
- Installation de sèche-serviettes dans les SdB,
- Remplacement des BECS électriques par des ballons thermodynamiques,
- Remplacement de la VMC par une simple flux de type HYGRO B,
- Mise en sécurité électrique (DCL, 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),
- Travaux d'amélioration extérieur : mise en place de claustras, remplacements des BAL, plaques signalétiques des logements, nettoyages des murets et escaliers.

Mode de chauffage :

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

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	160 972,54 €	145 357,41 €	15 615,13 €	0,00 €	153 352,07 €	17 176,64 €	0,00 €	170 528,71 €
ISOLATION THERMIQUE	183 570,97 €	183 570,97 €	0,00 €	0,00 €	193 667,38 €	0,00 €	0,00 €	193 667,38 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	25 335,57 €	17 437,40 €	7 898,17 €	0,00 €	18 396,46 €	8 687,99 €	0,00 €	27 084,44 €
ELECTRICITE + VMC	53 760,72 €	24 035,06 €	29 725,66 €	0,00 €	25 356,99 €	32 698,23 €	0,00 €	58 055,21 €
CHAUFFAGE	28 601,07 €	9 261,88 €	19 339,19 €	0,00 €	9 771,28 €	21 273,11 €	0,00 €	31 044,39 €
ETANCHEITE A L'AIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	14 830,58 €	8 838,05 €	5 992,53 €	0,00 €	9 324,14 €	6 591,79 €	0,00 €	15 915,93 €
PEINTURE CARRELAGE	20 105,18 €	0,00 €	20 105,18 €	0,00 €	0,00 €	22 115,70 €	0,00 €	22 115,70 €
VRD	4 834,61 €	0,00 €	4 834,61 €	0,00 €	0,00 €	5 318,07 €	0,00 €	5 318,07 €
MENUISERIE INTERIEURE	12 198,70 €	11 258,00 €	940,70 €	0,00 €	11 877,19 €	1 034,77 €	0,00 €	12 911,96 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	*504 209,94 €*	*399 758,77 €*	*104 451,17 €*	*0,00 €*	*421 745,51 €*	*114 896,29 €*	*0,00 €*	*536 641,79 €*

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'ŒUVRE	28 605,00 €	0,00 €	28 605,00 €		0,00 €	31 465,50 €		31 465,50 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	7 500,00 €	0,00 €	7 500,00 €		0,00 €	8 250,00 €		8 250,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	10 000,00 €	0,00 €	10 000,00 €		0,00 €	11 000,00 €		11 000,00 €
ACTUALISATION	7 563,15 €	0,00 €	7 563,15 €		0,00 €	8 319,46 €		8 319,46 €
CONTROLE TECHNIQUE	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €		0,00 €
MISSION SPS	2 521,05 €	0,00 €	2 521,05 €		0,00 €	2 773,15 €		2 773,15 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	*56 189,20 €*	*0,00 €*	*56 189,20 €*		*0,00 €*	*61 808,12 €*		*61 808,12 €*
CONDUITE D'OPERATION TAH								*16 811,97 €*
TOTAL OPERATION	***560 399,14 €***	***399 758,77 €***	***160 640,37 €***		***421 745,51 €***	***176 704,41 €***		***615 261,89 €***

FINANCEMENT	
SUBVENTION ETAT	0,00 €
SUBVENTION EPCI	10 000,00 €
SUBVENTION COMMUNE	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL	40 000,00 €
SUBVENTION FEDER	0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)	10 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES	0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)	25 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépots sur 25 ANS	0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépots sur 25 ans	105 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépots sur 25 ans	425 261,89 €
TOTAL FINANCEMENT	***615 261,89 €***

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0954-DE

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 17 242€
Après travaux : 78 768 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après échanges avec l'agence Centre Bretagne, nous n'appliquerons pas le loyer plafond après travaux soit 49,92 €/m²/an mais le loyer corrigé soit 47,06 € /m²/an. Le loyer actuel est de 44,02 €/m²/an, soit une augmentation de 6,91 %.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet constitue un investissement important pour ce type de chantier (61 526 € TTC par logement), mais il permet de d'atteindre nos objectifs en matière de performance thermique.
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 :

- 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 (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 (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

TERRES D'ARMOR HABITAT
VOTRE SOLUTION

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

