Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0955-DE

REHABILITATION DE LA CITE LA TOUR – TREGUIER
CITE 3621 - 9 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M09 55
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
Mr 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 22 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 **3621 - Rue des Perdreries** (collectif de 9 logements) située à TREGUIER, est inscrite à la programmation 2026 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés à l'électricité.
Date d'acquisition : 1985
La cité est classée pour les DPE : 3 en F et 6 en E.
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** (gain d'une classe minimum), programme de travaux au plus juste afin de pouvoir limiter l'augmentation des loyers.

Liste des travaux prévus :

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en bois suivant demande des ABF,
- Remise en place de volet intérieur car les volets roulants sont interdits en secteur ABF,
- Remplacement du vélux du logement 9,
- Révision de la couverture avec le remplacement total des gouttières et des descentes EP,

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0955-DE

- Révision des portes palières avec mise en place de seuil à la suiss
- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs à chaleur douce dans les séjours et rayonnant dans les chambres et cuisine,
- Des sèches-serviettes seront installés dans les SDB,
- Ajout de chasse d'eau économique au besoin : 3/6 L,
- Remplacement des mélangeurs par des mitigeurs au besoin,
- Remplacement du groupe de ventilation collectif simple flux par une de type HYGRO A,
- Remplacement des BECS par des ballons ECS thermodynamique avec créations de placards acoustiques hormis pour les logements 8 et 9 (déjà dans un placard hors volume chambre ou de vie),
- Mise en sécurité électrique, remplacement du tableau, ajout de prises dans les SDB et certaines cuisines de logements,
- Remplacement des hublots des communs par des hublots à détection,
- Peinture de murs de SDE/SDB des logements 1 et 5,
- Travaux dans logement adapté suivant charte Ty Klet interne à TAH pour le logement 1,
- Remplacement des boutons de sonnettes et des carillons au besoin,
- Travaux de résidentialisation (peinture corniche extérieure),
- Mise en place d'une main courante pour accès au bâtiment.

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	156 735,47 €	152 270,23 €	4 465,24 €		160 645,09 €	4 911,76 €	0,00 €	165 556,86 €
ISOLATION THERMIQUE	13 832,92 €	10 316,76 €	3 516,16 €		10 884,18 €	3 867,78 €	0,00 €	14 751,96 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	32 185,61 €	22 451,70 €	9 733,91 €		23 686,54 €	10 707,30 €	0,00 €	34 393,84 €
ELECTRICITE + VMC	54 118,61 €	34 266,42 €	19 852,19 €		36 151,07 €	21 837,41 €	0,00 €	57 988,48 €
CHAUFFAGE	14 123,53 €	0,00 €	14 123,53 €		0,00 €	15 535,88 €	0,00 €	15 535,88 €
ETANCHEITE A L'AIR	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	39 147,10 €	0,00 €	39 147,10 €		0,00 €	43 061,81 €	0,00 €	43 061,81 €
COUVERTURE	19 308,84 €	2 058,83 €	17 250,01 €		2 172,07 €	18 975,01 €	0,00 €	21 147,07 €
PEINTURE CARRELAGE	14 787,92 €	0,00 €	14 787,92 €		0,00 €	16 266,71 €	0,00 €	16 266,71 €
VRD	774,60 €	0,00 €	774,60 €		0,00 €	852,05 €	0,00 €	852,05 €
MENUISERIE INTERIEURE	1 130,67 €	0,00 €	1 130,67 €		0,00 €	1 243,74 €	0,00 €	1 243,74 €
TRAVAUX DIVERS					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	*346 145,26 €*	*221 363,94 €*	*124 781,32 €*	*0,00 €*	*233 538,96 €*	*137 259,45 €*	*0,00 €*	*370 798,41 €*

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	25 779,00 €	0,00 €	25 779,00 €		0,00 €	28 356,90 €		28 356,90 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	6 750,00 €	0,00 €	6 750,00 €		0,00 €	7 425,00 €		7 425,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	9 000,00 €	0,00 €	9 000,00 €		0,00 €	9 900,00 €		9 900,00 €
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	2 254,00 €	0,00 €	2 254,00 €		0,00 €	2 479,40 €		2 479,40 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	*43 783,00 €*	*0,00 €*	*43 783,00 €*		*0,00 €*	*48 161,30 €*		*48 161,30 €*
CONDUITE D'OPERATION TAH								*11 697,85 €*
TOTAL OPERATION	***389 928,26 €***	***221 363,94 €***	***168 564,32 €***		***233 538,96 €***	***185 420,75 €***		***430 657,56 €***

FINANCEMENT	
SUBVENTION ETAT	0,00 €
SUBVENTION EPCI	22 500,00 €
SUBVENTION COMMUNE	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL	27 000,00 €
SUBVENTION FEDER	0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)	9 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES	0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)	22 500,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépots sur 25 ANS	9 000,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépots sur 25 ans	30 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépots sur 25 ans	310 657,56 €
TOTAL FINANCEMENT	***430 657,56 €***

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0955-DE

Valeur Nette Comptable :
Avant travaux : 36 047 €
Après travaux : 51 856 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence du Trégor, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (53,47 €/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (52,00 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 47,15 €/m²/an, soit une augmentation de 10,29 %.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement normal pour ce type de chantier (47 850 € TTC/logement), 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 après travaux comme suivant : **6 en C, 2 en B et 1 en A**.

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), Lannion Trégor Communauté,
- 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), Lannion Trégor Communauté,
- 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

