Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

Département d'Ille & Vilaine
Canton de Val-Couesnon

Commune
de
SENS DE BRETAGNE

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 06 JANVIER 2026

L'an deux mil vingt-six, le Mardi six janvier à 20h30, les membres du Conseil Municipal de la Commune de SENS DE BRETAGNE dûment convoqués se sont réunis à la Mairie, en séance publique, sous la Présidence de M. LARMENIER Michel, 1er adjoint, en l'absence de M. le Maire empêché (article L.2122-17 du CGCT),

Date de convocation : 30 décembre 2025
Nombre de conseillers en exercice : 20
Nombre de conseillers présents : 18
Nombre de votants : 18
Etaient présents : M. Michel LARMENIER, Mme Roselyne ROUSSEAU, M. Christophe DUMILIEU, Valérie GASNIER.
M Hervé GAUTIER Mme Véronique SENTUC, Mme Anne-Laure DUAULT, M. Yannick LECONTE, M. Éric POUSSIN, M. Alain GUINNEBAULT, Mme Mélanie VOISIN, Mme Marine GLEONEC, M. Erwan DANIEL, Mme Céline DAMOURETTE, Mme Michèle PLESSIS, M. Pierre PRIOUX, Mme Caroline LAMARRE.

Etaient absents excusés (2) : M. Gérard MOREL, M. Philippe LEGRAND.
Pouvoirs (0) :
Secrétaire de séance : M. Guillaume CONNEN

2026-01-004 PROPOSITION DE GARANTIE D'EMPRUNT POUR LE REMBOURSEMENT D'UN PRÊT SOUSCRIT PAR ESPACIL HABITAT DANS LE CADRE DE LA REHABILITATION DE l'EHPAD « RESIDENCE LES VERGERS »

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles **L.2252-1**, **L.2252-2** et **L.1618-2** ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation ;
Vu la demande formulée par la société **ESPACIL Habitat**, bailleur social, sollicitant la garantie de la commune pour le remboursement d'un emprunt destiné au financement de travaux de réhabilitation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;

Considérant que le bailleur social ESPACIL Habitat est propriétaire et gestionnaire de l'EHPAD, **La résidence des Vergers**, situé **9 rue Jeanne Malmains, 35492 Sens-de-Bretagne**, établissement médico-social participant au service public de prise en charge des personnes âgées dépendantes ;

Considérant, que le projet de réhabilitation vise notamment :
- la mise aux normes réglementaires,
- l'amélioration des conditions d'accueil et de sécurité,
- la rénovation énergétique du bâtiment,
- le respect des objectifs du décret tertiaire à l'horizon 2030.

Considérant, que pour financer ces travaux, **ESPACIL Habitat** prévoit de souscrire auprès de la **Caisse des Dépôts et Consignations** un **emprunt d'un montant prévisionnel de 600 000 €.**

Considérant, que l'octroi de ce prêt est conditionné à l'apport d'une garantir d'emprunt par une ou plusieurs collectivités.

Considérant que l'octroi d'une garantie d'emprunt à un bailleur social pour une opération d'intérêt général constitue une pratique courante et ne génère pas de dépense immédiate pour la commune ;

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

Considérant que la situation financière de la commune permet l'octroi de cette garantie sans compromettre l'équilibre budgétaire ;

PJ :
Annexe 5 : Courrier de demande de garantie d'emprunt les Vergers Sens de Bretagne
Annexe 6 : Projet de réhabilitation de la résidence des Vergers à Sens-de-Bretagne

Entendu l'exposé de Monsieur LARMENIER; 1er adjoint :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
à l'unanimité des membres présents décide de :

- **DONNER** un **accord de principe** pour accorder la **garantie de la commune de Sens-de-Bretagne**, à hauteur de **100 %**, à l'emprunt que **ESPACIL Habitat** se propose de contracter auprès de la **Caisse des Dépôts et Consignations**, pour un **montant prévisionnel de 600 000 €,** destiné à financer les travaux de réhabilitation de l'EHPAD « Résidence Les Vergers ».
- **PRECISER** que la **délibération définitive de garantie d'emprunt** sera soumise ultérieurement au Conseil municipal, au vu :
  - du contrat de prêt signé,
  - des caractéristiques financières définitives (montant, durée, taux, lignes de prêt).
- **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à :
  - notifier la présente délibération à **ESPACIL Habitat** et à la **Communauté de communes Val d'Ille d'Aubigné,**
  - accomplir toutes démarches nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance,
M. Guillaume CONNEN

M. Michel LARMENIER
Pour le maire empêché (article L.2122-17 du CGCT)



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

Espacil Habitat
Groupe ActionLogement

MAIRIE

9 place de la Mairie
35490 Sens de Bretagne

Dossier suivi par
A.ETIENVRE
Objet
Demande de garantie d'emprunt
Les Vergers
Sens de Bretagne

Rennes, le 22 septembre 2025

Monsieur Le Maire

Notre société va réaliser des travaux d'amélioration sur le centre « **Les Vergers à SENS DE BRETAGNE**» dont vous trouverez, ci-joint, le dossier de présentation.

Dans ce cadre, nous souscrirons auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant prévisionnel de 600 000 €, pour lequel nous sommes amenés à solliciter la garantie auprès du bureau municipal via **un accord de principe du bureau communautaire, dans un premier temps.**

Dans un deuxième temps, la délibération définitive pourra être rédigée au vu du contrat de prêt signé que nous vous transmettrons dans les prochaines semaines.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

ARNAUD ETIENVRE
Le responsable de programmes

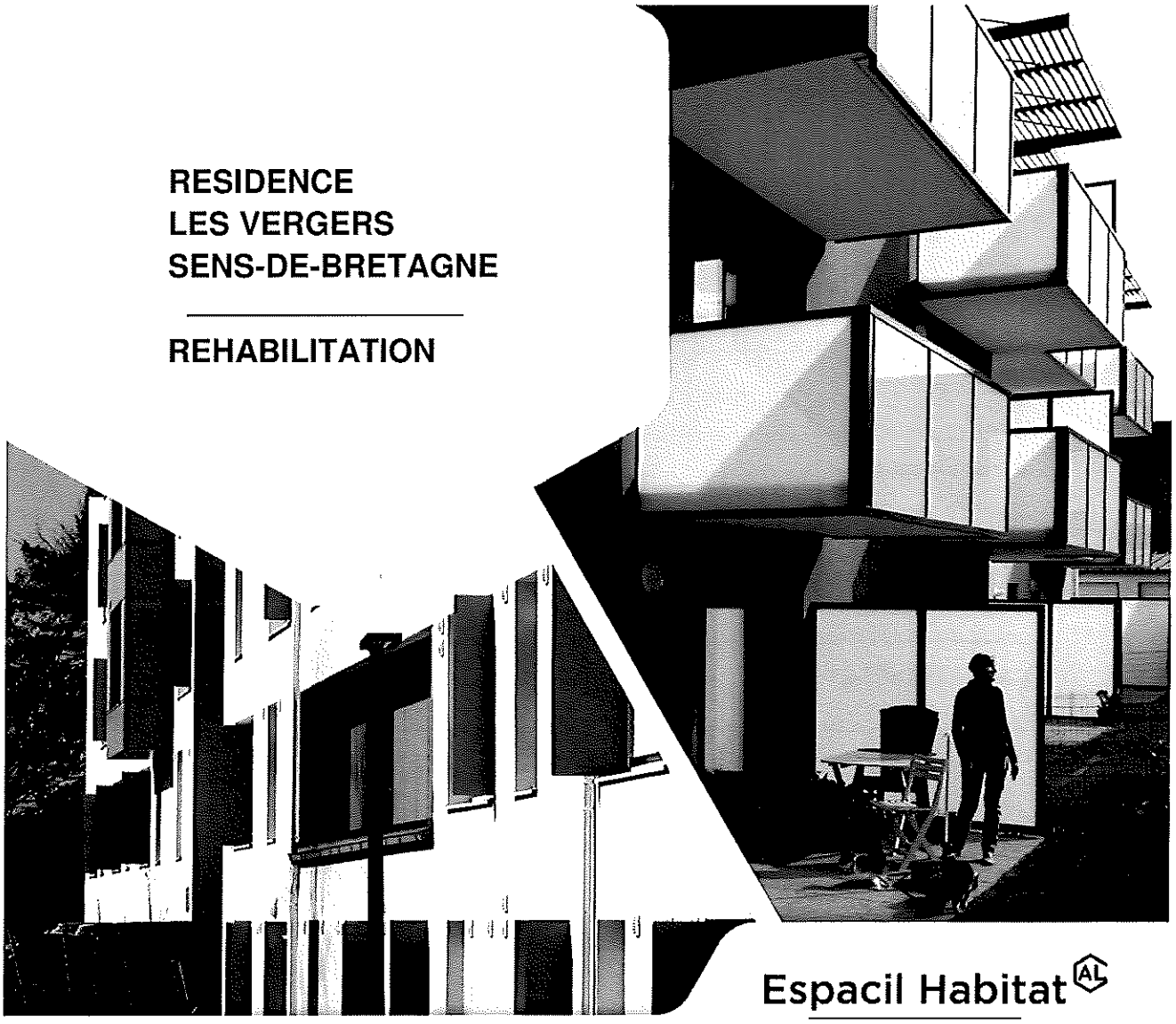
Titulaire du droit d'usage des marques :

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE



RESIDENCE
LES VERGERS
SENS-DE-BRETAGNE

REHABILITATION



Conception : Service Communication Espacil Habitat - Mai 2017 / Crédit photos JF Mallard, Cyril Fichet / Investigations Espacil Habitat 2015

Espacil Habitat
Groupe ActionLogement

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

1. PRESENTATION DE L'OPERATION 3
A. Situation géographique 3
B. Plan de cadastre 5
C. Photographies de la résidence 6
D. Fiches d'identité de l'opération 8
E. Historique des travaux (date et détails des travaux) 8
2. DIAGNOSTIC TECHNIQUE 9
A. Aménagements extérieurs / VRD 9
B. Gros oeuvre 10
C. Charpente/isolation des combles 11
D. Couverture/étanchéité 12
E. Ventilation 19
F. Vide-sanitaires 22
G. Menuiseries extérieures 23
H. Menuiseries intérieures 25
I. Serrurerie 26
J. Isolation 27
K. Revêtement 28
L. Ascenseur 29
M. Equipements sanitaires 30
N. Electricité 31
O. Chauffage 35
P. Eau chaude sanitaire 37
Q. Gestion technique du bâtiment – supervision des comptages 37
R. Sécurité incendie 38
S. Diagnostic amiante 38
T. Constat de risque d'exposition au plomb (crep) 38
3. DIAGNOSTIC ENERGETIQUE 39
A. Objectif 39
B. Travaux d'amélioration énergétique 39
C. Consommation énergétique 40
D. Décret tertiaire 41
4. TABLEAU RECAPITULATIF42 42
5. PLANS DE REPERAGE 43
6. FACADES PROJET 46

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

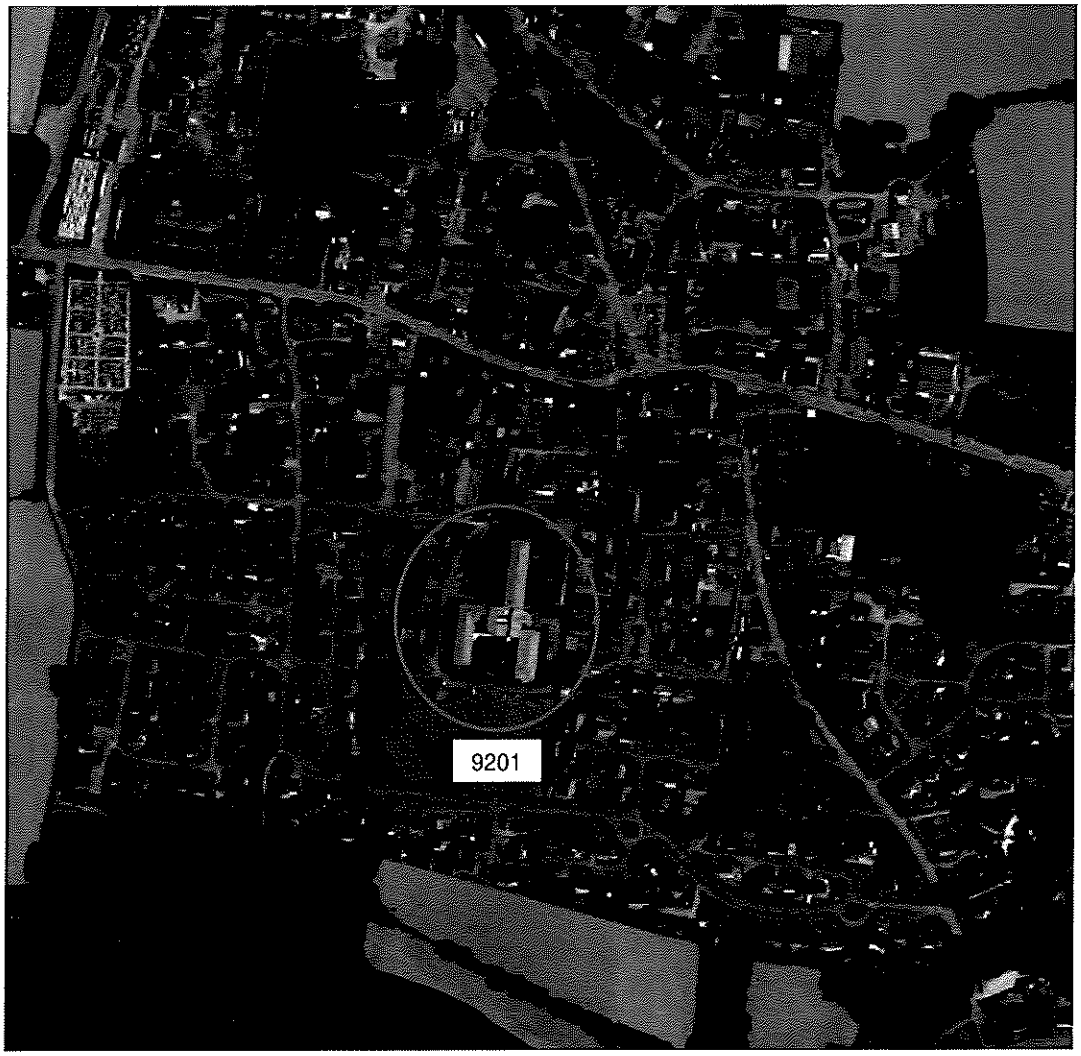
1. PRESENTATION DE L'OPERATION

A. Situation géographique

La résidence Les Vergers est EHPAD situé dans la commune de Sens-de-Bretagne et géré par l'Association d'Entraide au Personnes Âgées.

Il s'agit d'un ERP de type J (structure d'accueil pour personnes âgées et handicapées) et de 4ème catégorie qui comprend 92 chambres et peut accueillir 189 personnes.

La résidence est située au 9 rue Jeanne Malmains à Sens-de-Bretagne. Elle est composée de 4 batiments et possède un parking extérieur.



Malgré la proximité de nombreux bâtiments et sites historiques, la commune étant riche de nombreux manoirs et autres monuments anciens, le projet ne se situe pas dans un périmètre de protection au titre des bâtiments historiques, ni dans une zone de présomptions archéologiques.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

Le bâtiment initial date de 1969 et a connu successivement plusieurs modifications :

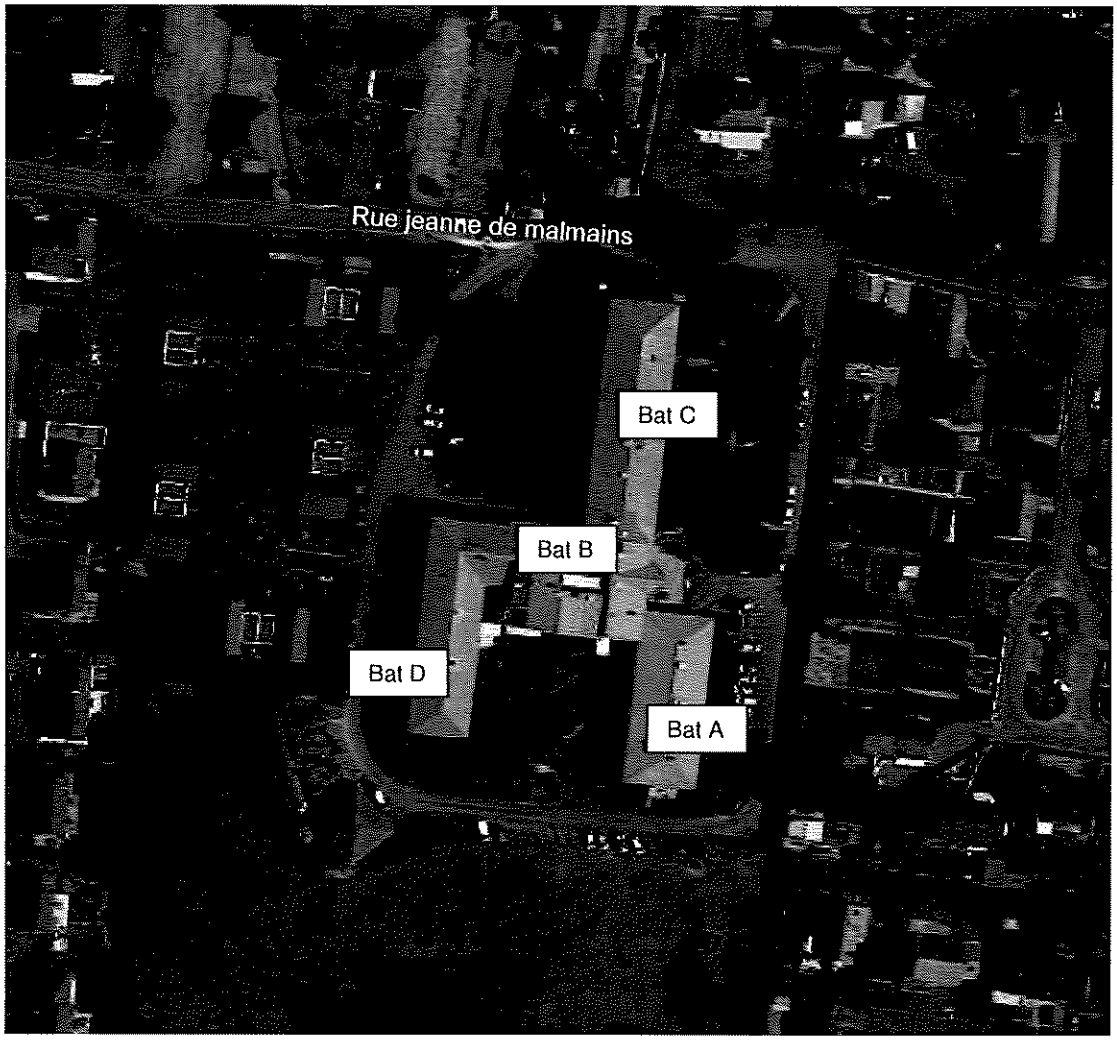
-bâtiment A – 1969 (RdJ+RdC+étage) : surélévation de 1992 et mise en sécurité en 2000

-bâtiment B -1974 (RdJ+RdC+étage) : restructuration en 1992 et mise en sécurité en 2000

-bâtiment C – 1969 (RdC+étage) : restructuration en 2007

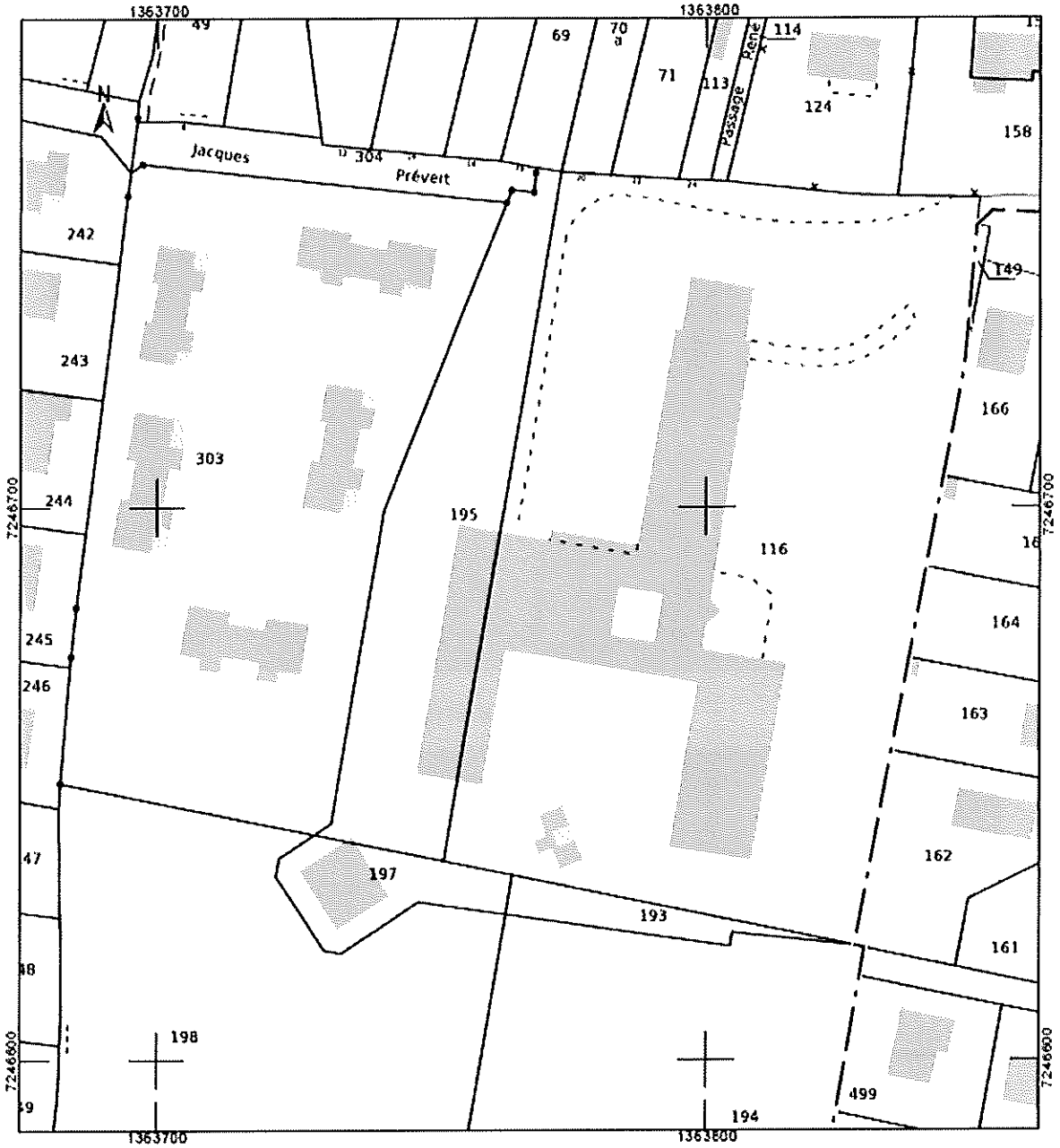
-bâtiment D (RdJ+RdC) : extension de 2007

Le bâtiment D accueille l'unité Alzheimer.



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

B. Plan de cadastre



La résidence occupe la parcelle AE 193, 197, 116 et 195 cédée par la ville à Espacil en 1965.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

C. Photographies de la résidence



Façade Est côté jardin (bât C)



Façade est côté entrée (bât A, B et C)

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE



Façade sud (bât A et B)



Façade ouest et nord (bât C, B et D)

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

D. Fiches d'identité de l'opération

Date de livraison : 1969

Surface chauffée : 5700m²

Bâtiment	Nb chambres	Etages
A	22	RDJ, RDC, R+1
B	5	RDJ, RDC, R+1
C	33	RDC, R+1
D	33	RDJ, RDC
TOTAL	**93**	

E. Historique des travaux (date et détails des travaux)

Planification des travaux à ce jour :

TYPOLOGIE	€	unité	Durée vie	Annéee dernière réalisation				Intervention
				Bat A	Bat B	Bat C	Bat D	
Etanchéité (surface faible)	165	m²	20	2007				2027
Toiture zinc (2500 m²)	132	m²	50	1969	1974	2007	2007	2019
Traitement facade	1650	lgt	15	2007	2007	2007	2007	2022
Menuiseries ext (PC/PP)	5500	lgt	35	2013	1974	2007	2007	2009
Porte pallière	1100	lgt	40	1992	1992	2007	2007	2032
Sol PC	75	m²	20	1969	1974	2007	2007	1989
Sol PP	75	m²	25	1969	1974	2007	2007	1994
Elec PP (y compris VMC)	3465	lgt	25	1992	1992	2007	2007	2017
Elec PC (SG, contrôle accès, éclairage in	660	lgt	25	2021	2021	2007	2007	2032
Plomberie PP	2200	lgt	25	1992	1992	2007	2007	2017
Sol/mur Sdb	4950	lgt	25	1992	1992	2007	2007	2017
Chaudière collective	55000	U	20	2014				2034
Radiateurs EC	1925	lgt	35	2016	1974	2007	2007	2009
SSI	500	lgt	15	2007	2007	2007	2007	2022
SSI centrale	9000	U	15	2007	2007	2007	2007	2022
Porte CF	3300	U	25	2000	2000	2007	2007	2025

Dernières interventions de rénovation énergétique :

2013 : isolation des combles par laine minérale projetée

2013 : remplacement des menuiseries du batiment A

2014 : remplacement de la chaufferie fioul par des chaudière à condensation gaz

2019 : isolation en sous-face des planchers bas des bâtiments C et D

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

2. DIAGNOSTIC TECHNIQUE

A. Aménagements extérieurs / VRD

Parking

Le marquage des places de parking est à reprendre, les places PMR étant à remettre aux normes actuelles (3.30 x 5 m). Le nombre de places (50) induit une obligation normative d'avoir au moins 1 place PMR (2%).

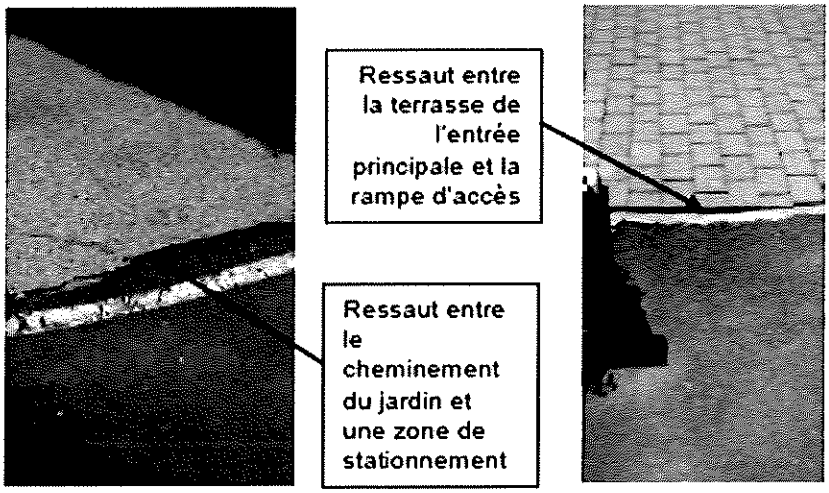


Proposition :effacement du marquage existant et mise aux normes d'au moins une place de stationnement dédié aux personnes à mobilité réduite + bande rugueuse conduisant à l'entrée du bâtiment depuis le parking.

Cheminement

Les ressauts et les trous dans la chaussée sont également problématiques pour l'accessibilité lorsqu'ils sont observés au niveau des cheminements piétons et sont > à 2 cm .

L'éclairage extérieur est à compléter (accessibilité).



Drainage

Drainage en pourtour du bâtiment C : remontées d'humidité constatées sur le pied des façades Est et Ouest, probablement dû à l'encombrement du drainage existant.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE



B. Gros oeuvre

Terrasse sud

Cette terrasse revêtue d'un dallage gravillonné est bombée, dans le sens Est-Ouest. De plus, des flaques se forment lors des épisodes pluvieux, aux endroits les plus affaissés.

Proposition : réfection du revêtement (la terrasse est peu utilisée)





Ecoulement des eaux

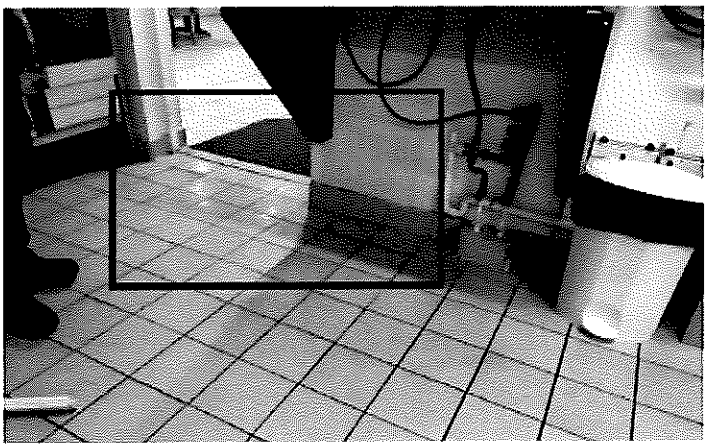
Des désordres ont été constatés dans la cuisine centrale au niveau du seuil entre la salle de réparation froide et la salle à manger du personnel. Les eaux de lavage ne s'écoulent pas correctement dans le siphon de sol. Un autre point d'écoulement serait à prévoir dans le cadre des travaux proposés.

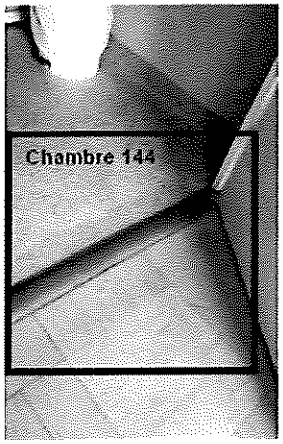
Proposition : Création d'un siphon de sol supplémentaire, à raccorder au réseau existant

Même constat dans les salles d'eau au RDC de l'aile A (exemple ci-dessous chambre 144). Il s'agit ici de reprendre le sol de la pièce dans son ensemble.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

Proposition : Pose de revêtement souple, avec reprise de la chape pour les SDB au RDC (pente incorrecte pour l'écoulement vers le siphon de sol)



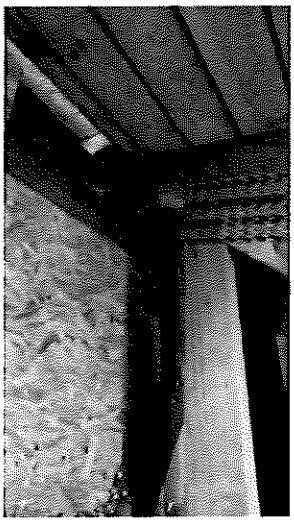


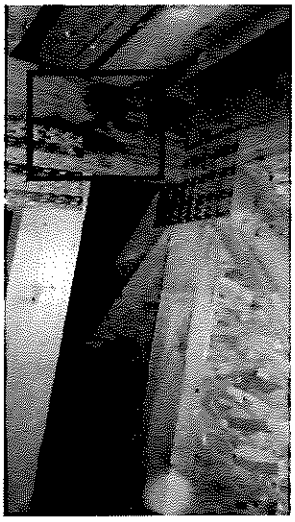
C. Charpente/isolation des combles

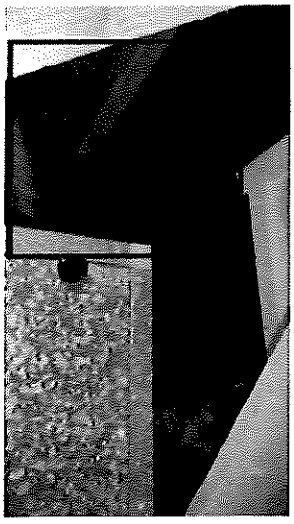
Charpente

Bon état mais traces d'humidité sur les liteaux

Proposition : réalisation d'un diagnostic parasitaire conseillée afin d'appliquer le traitement approprié en prévention. Réfection de la couverture en mettant en place une lame d'air.



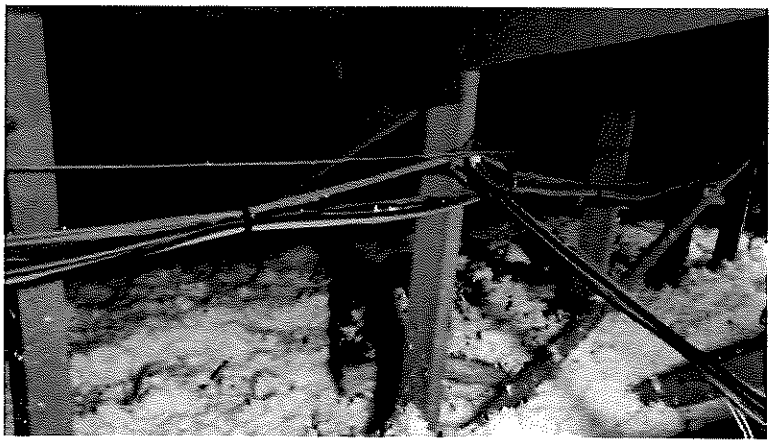




Isolation

Les combles ont été isolés par soufflage de laine minérale en 2013, sur 35 cm d'épaisseur. Les boîtiers sont accessibles, ou marqués par des repères .

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

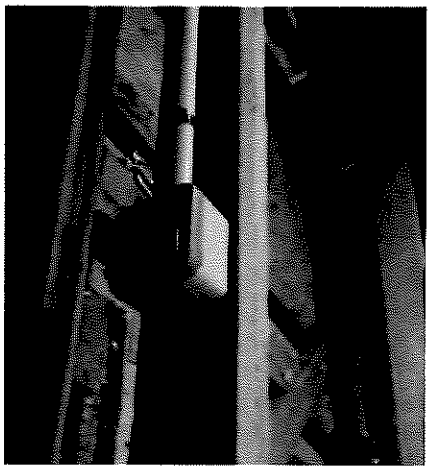




Accès maintenance

La circulation prévue pour l'entretien est en bon état, tout comme les trappes d'accès et l'éclairage des combles. En revanche, les trappes d'accès sont lourdes, compte tenu de leur caractéristique « coupe-feu » et ne dispose pas de vérins. Ce qui rend difficile leur manipulation, qui peut être nécessaire plusieurs fois par jour dans certains cas. En effet, des commandes sont accessibles à cet endroit et doivent être actionnées afin de réarmer les clapets coupe-feu lors des alarmes du système d'alarme incendie.

Proposition : mise en place de trappes faciles à manipuler. Mise en place de moteur électrique de réarmement des clapets CF (*périmètre des travaux de sécrutié incendie)*





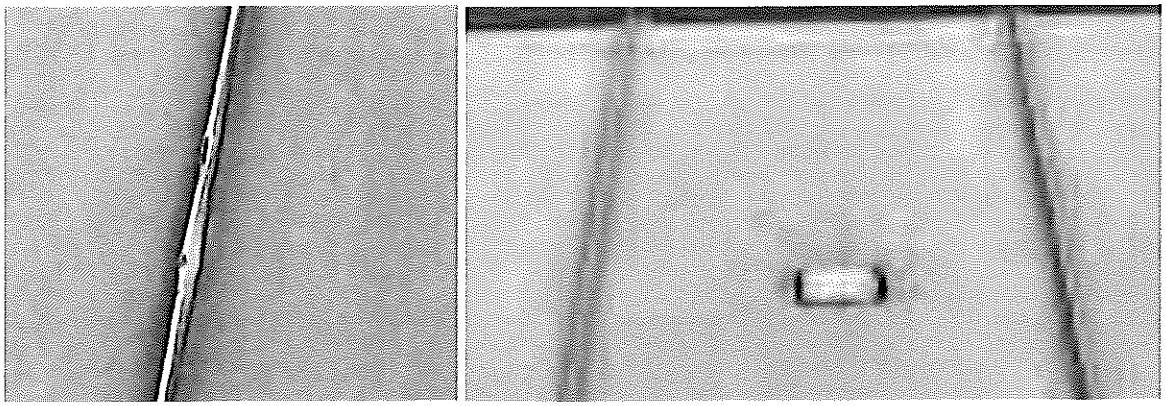
D. Couverture/étanchéité

Couverture ailes A et B (pose : 1969 et 1974)

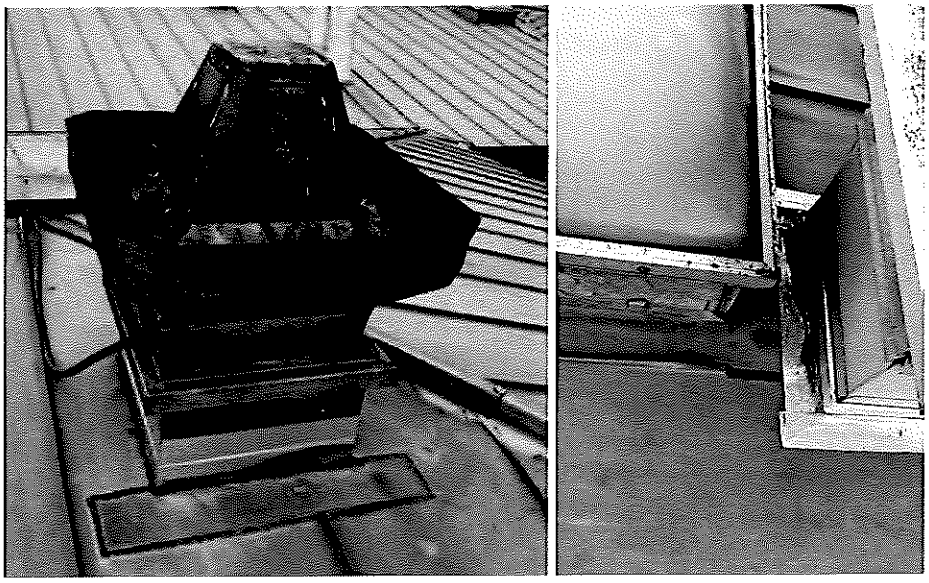
Ventilation naturelle toiture insuffisante (le zinc est quasiment "collé" sur la pièce bois au faitage) , d'où les traces d'humidité observées sur les liteaux

Joint debout fissuré / "rustines" apparentes

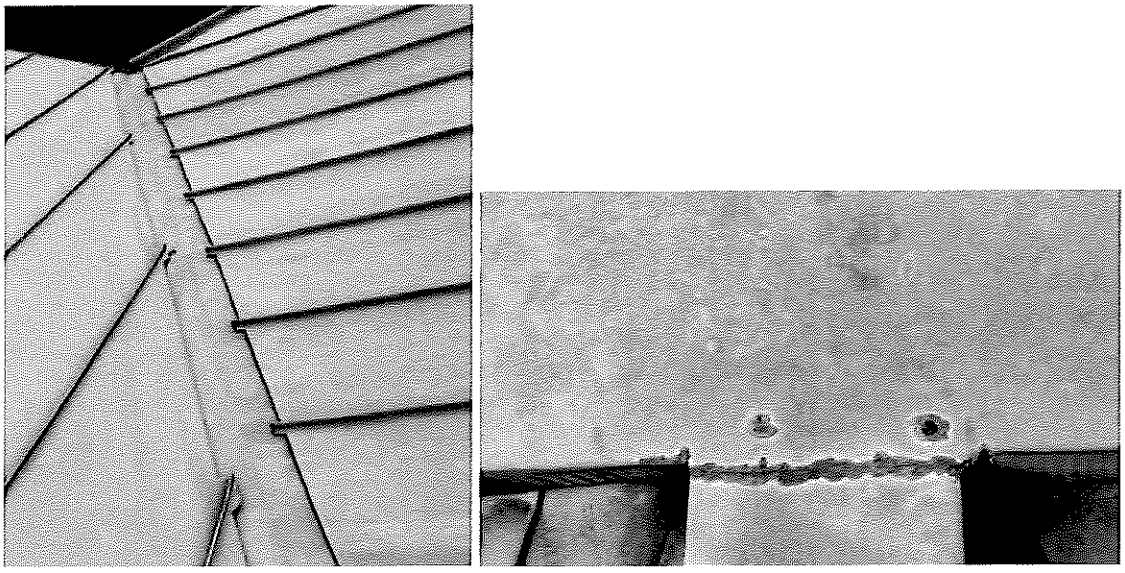
Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE



Emergences (extracteur desenfumage, skydome...) : traitement en pied non conforme car absence de double agrafure (feuilles soudées ensemble)

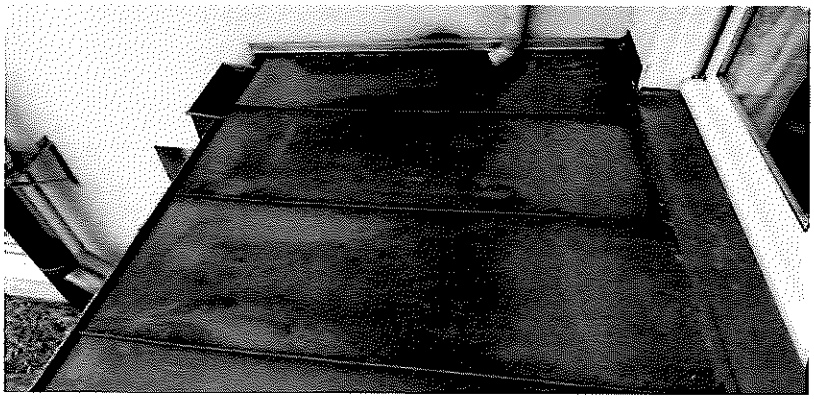


Noue : absence de dilatation alors la feuille est bloquée en tête et en pied / des pointes du voligeage ont percé le zinc



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

Non-conformité terrasson zinc (relevé insuffisant en partie haute, ci-dessus)



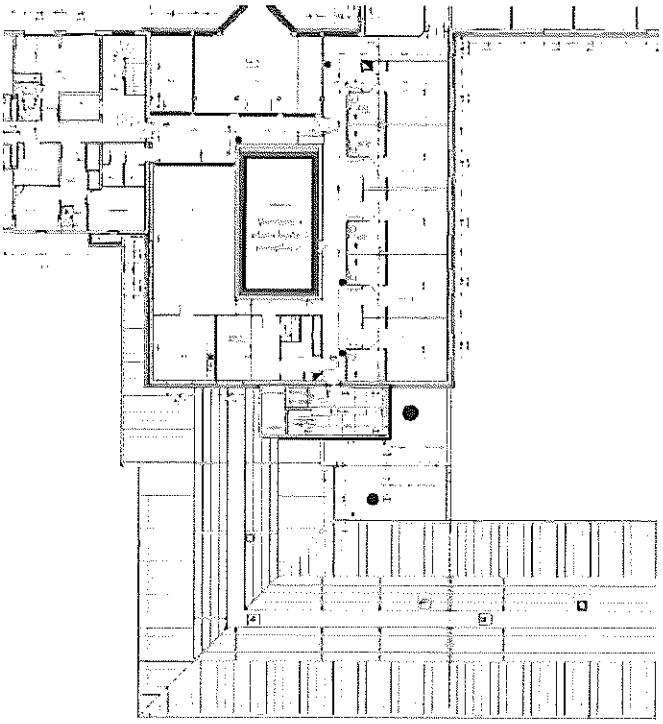
Proposition : Remplacement de la couverture zinc des batiments A et B (voligeage bois existant conservé) et réfection du lambris en sous face du débord en périphérie de toiture

Toits terrasse

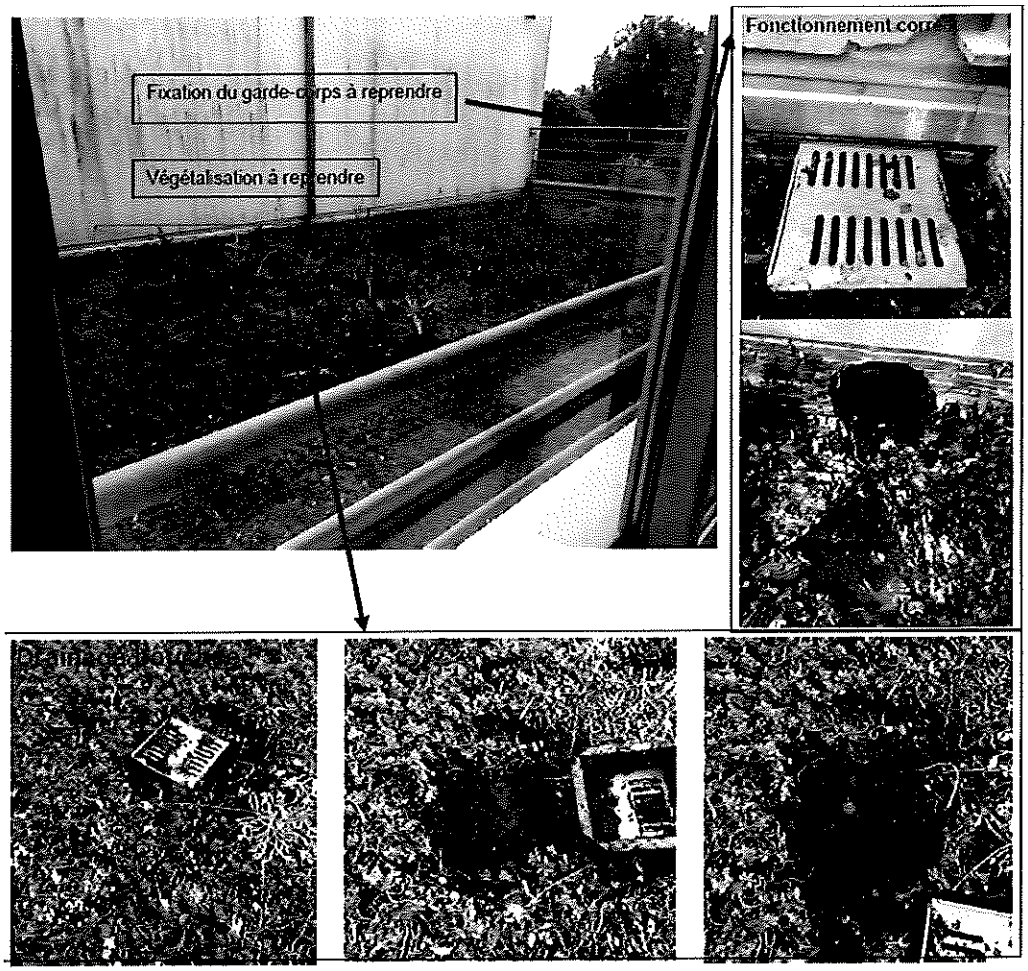
Terrasson « 2 » : cette toiture terrasse végétalisée non-accessible nécessite un entretien. En effet, une des deux crapaudines est bouchée, malgré la grille de protection, qui mérite d'être fixée plus solidement au lieu d'être posée. Cette conduite bouchée peut être à l'origine d'infiltration.

D'autre part, le garde-corps donnant sur le parking montre du jeu et doit également être fixé. Dernier point, un entretien des plantations de sedum est à prévoir, avec un simple désherbage, puis un complément de plants, en variant éventuellement le cultivar.

Par contre, le joint acrylique ainsi que les relevés d'étanchéité sont en bon état, tout comme toutes les descentes EP et boîte à eau de cette zone.



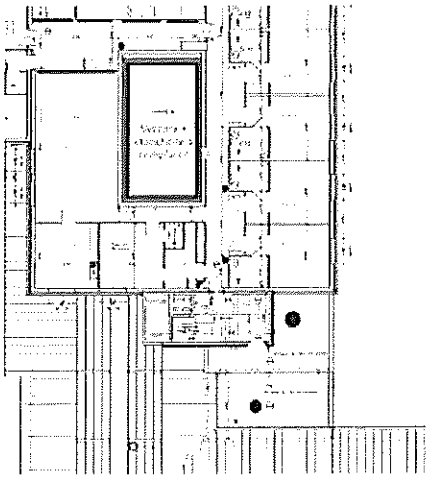
Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE



Proposition : Fixations amovibles des grilles de protection des crapaudines, Reprise des fixations du garde-corps, Désherbage et compléments de plants

Terrasson « 3 » : un désordre a été constaté avec une cloque importante dans l'étanchéité bitumineuse. La réfection du revêtement sera à prévoir.





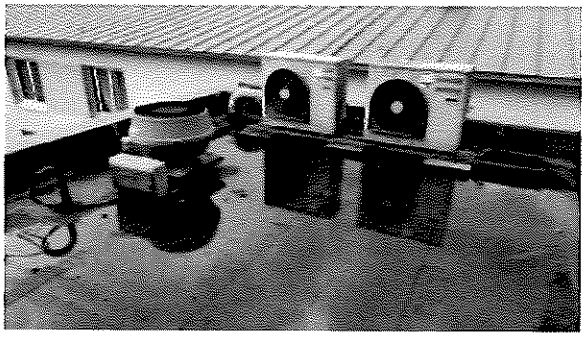
Proposition : Réfection complète de l'étanchéité du terrasson

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

Terrasson 3 bis : bon état

Environ 4 cm d'eau stagne sur cette terrasse, qui surmonte la cage d'escalier. Il n'a pas été constaté de désordre concomitant.





Terrasson « 4 » en pourtour de verrière :

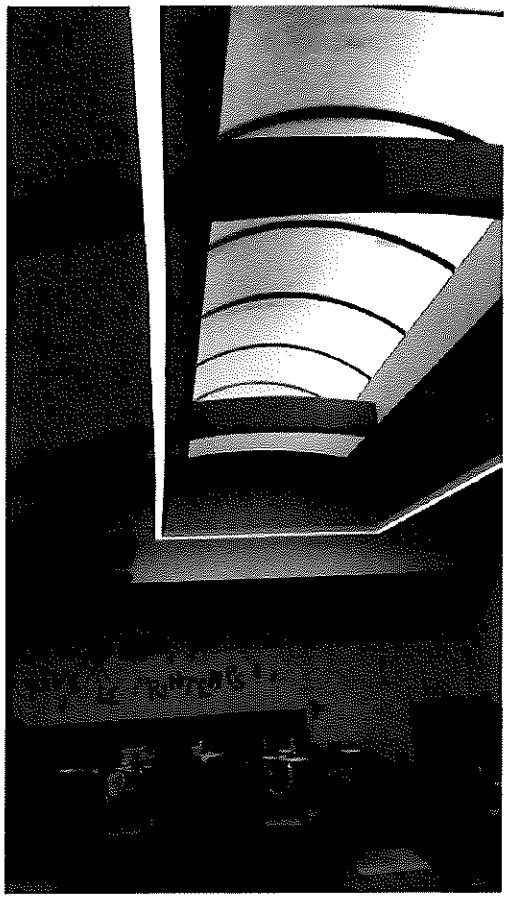
Étanchéité bitumineuse dégradées, bande solin arrachée

Proposition : Réfection complète de l'étanchéité du pourtour de la verrière

Skydôme

La « verrière » du restaurant est en polycarbonate cintré et dispose d'un système d'occultation partielle, auparavant contrôlé mécaniquement par une commande électrique placée dans la salle de restauration. Cette équipement ne fonctionne plus, et le lattis de l'occultant est usé. En pourtour, l'étanchéité bitumineuse est également en mauvais état. Une reprise de l'ensemble est à prévoir. À noter : La commande de désenfumage à côté est fonctionnelle, cependant sa présence n'est pas obligatoire pour le SSI (de plus c'est une commande manuelle) mais cela permet d'aérer.

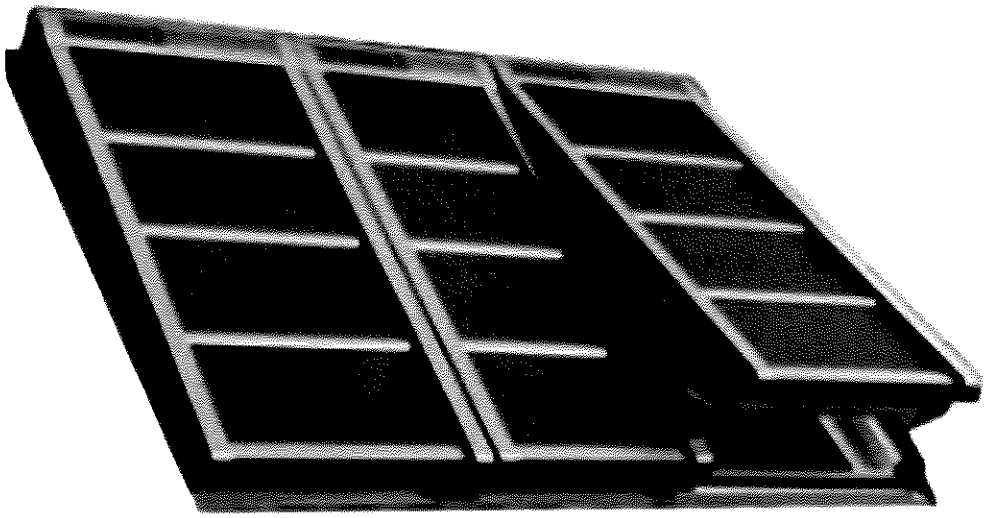
Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE



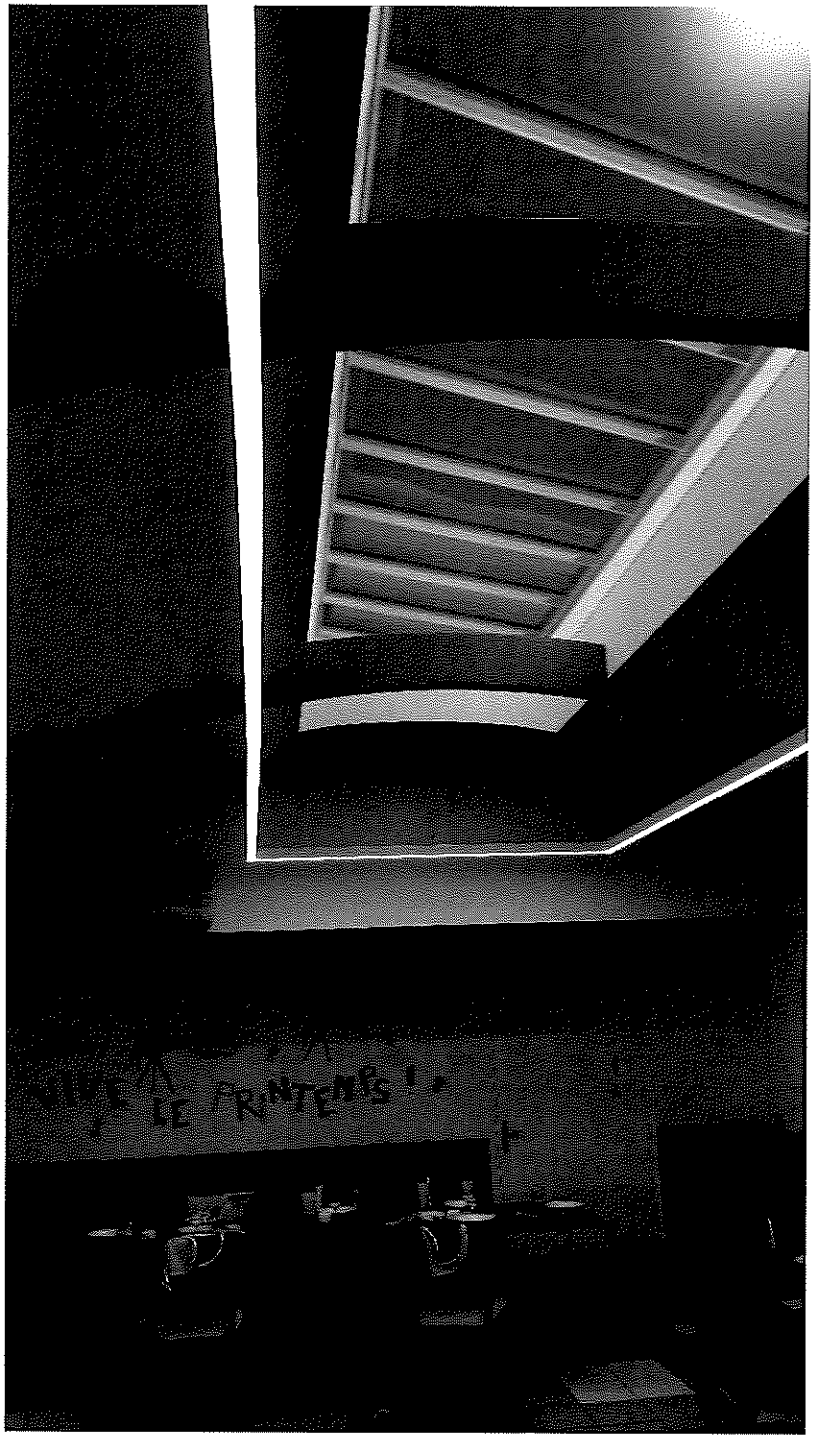


Ci-contre : bande solin arrachée, étanchéité dégradée, et occultant en mauvais état, avec commande en panne.

Proposition : Remplacement de la verrière par un modèle en double vitrage à contrôle solaire équipé de store extérieurs électriques, suppression de l'occultant



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE



Vue projeté de la future verrière

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

E. Ventilation

PROPOSITION : L'ensemble des caissons de ventilation simple flux des chambres sont remplacés.

Les espaces communs ne disposent pas tous d'une ventilation (locaux aérés chaque matin par le personnel). Il n'est pas prévu d'intervention (pas de dégradation de l'état existant). En revanche il est prévu l'installation d'une ventilation double flux pour remplacer le caisson non fonctionnel de la salle à manger des résidents siutées au RDJ du bât. D et la salle de pause du personnel située au R+1.

BÂT.	LOCAUX	EXISTANT	PROJET
A	Chambres RDC et R+1	Bouche et entrée d'air à débit fixe Caisson simple flux autoréglable ancienne génération	**Rplt bouche et entrée d'air autoréglable** **Rplt caisson simple flux autoréglable**
	Locaux RDJ	Pas de ventilation	Pas de modification de l'existant – non prioritaire
B	Salle à manger RDC	Pas de ventilation	Pas de modification de l'existant - Non prioritaire - Prévoir des réservations pour les réseaux d'une future ventilation double flux
	salon RDC	Pas de ventilation	Pas de modification de l'existant – non prioritaire **Mise en place de réservations pour une future double flux**
	salon R+1	Caisson simple flux non fonctionnel Débits non réglementaires	
	salle à manger résidents R+1	Caisson simple flux ancienne génération Débits non réglementaires	
	Chambres R+1	Caisson simple flux ancienne génération	**Rplt caisson simple flux**
	Salle à manger du personnel RDC	Un caisson de soufflage qui n' jamais fonctionné–pas de prise d'air en toiture	Racccordement au caisson double flux mis en place dans le bât.D
C	Chambres RDC et R+1	Caisson simple flux ancienne génération	**Rplt caisson simple flux**
D	Salle à manger RDJ Salle du personnel R+1	Caissons de soufflage avec batterie à eau chaude et caisson de reprise non fonctionnels	**Mise en place d'un caisson double flux**
	Chambres RDJ et RDC	Caisson simple flux ancienne génération	**Rplt caisson simple flux**

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

Bâtiment A

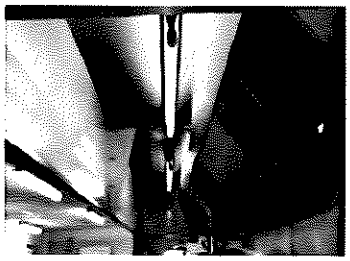
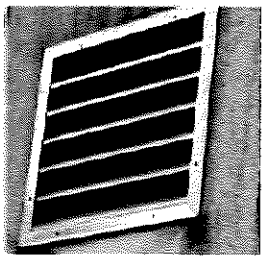
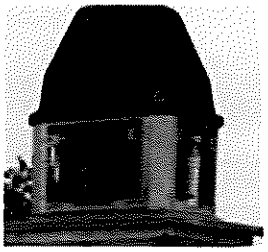
Locaux RDC et ETAGE : Le caisson est fonctionnel mais d'ancienne génération. Les bouches et les entrées d'air sont également d'anciennes générations et ne permettent pas l'ajustement automatique des débits.

Proposition : Le remplacement des grilles d'entrées d'air et des bouches d'extractions de la ventilation du bâtiment A est prévu pour permettre de passer d'une ventilation à débit fixe, à une ventilation autoréglable. Remplamcement du caisson.

Locaux RDJ : ventilation inexistante (lieu de culte, vestiaire, salle réunion, cinéma...)

Bâtiment B

La cuisine est ventilée par le biais de tourelles pour la hotte cuisson (tourelle en toiture bât B) et la hotte laverie (toiture terrasse bât D). Des grilles d'entrées d'air en façade de la cuisine permettent la compensation de l'air extrait par les équipements. La ventilation de la cuisine est conforme.


Proposition : Mise en place d'une ventilation double flux

La salle à manger des résidents n'est pas ventilée et ne répond pas au règlement sanitaire départemental




Proposition : Mise en place d'une ventilation double flux pour la salle à manger RDC

La salle à manger du personnel : Un caisson de soufflage est mis en oeuvre dans le faux plafond de la circulation adjacente mais celui-ci ne semble jamais avoir fonctionné. Aucune grille de prise d'air n'est d'ailleurs présente dans la toiture zinc du dessus.

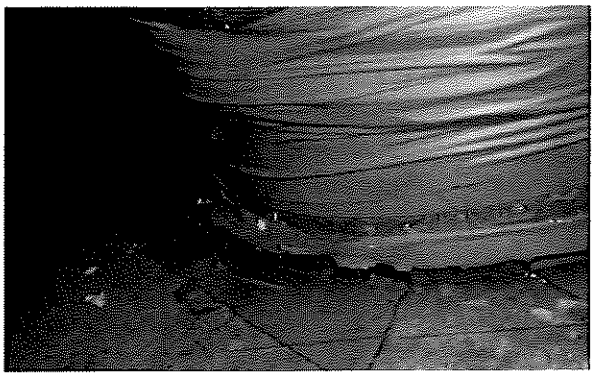
Proposition : Remplacement des caissons par une ventilation double flux pour limiter les déperditions par renouvellement d'air.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

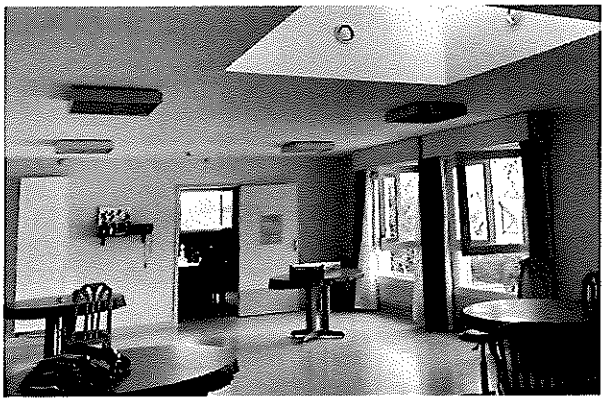
Salon RDC : le salon n'est pas ventilé et ne répond pas au règlement sanitaire départemental

Salon R+1 : Le salon de l'étage est ventilé mécaniquement par un caisson qui ne fonctionnait pas lors de notre visite. Il est à noter que les entrées d'air ne sont pas aux nombres suffisants pour traiter les besoins théoriques d'un tel local. La ventilation du salon ne respecte pas le règlement sanitaire départemental. Raccord au soctch de la gaine de rejet.





Salle à manger R+1 : La salle à manger est ventilée par un caisson simple flux fonctionnel. Comme pour le salon, il est à noter que les entrées d'air ne sont pas aux nombres suffisants pour traiter les besoins théoriques d'un tel local. La ventilation de la salle à manger ne respecte pas le règlement sanitaire départemental.



Proposition : Mise en place d'une ventilation double flux pour la salle à manger R+1 et les salons RDC/R+1 pour limiter les déperditions par renouvellement d'air.

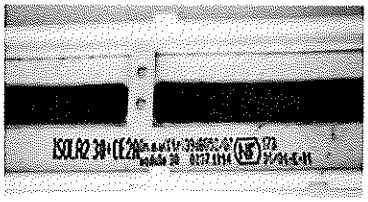
Locaux du RDJ (Locaux légumerie, vestiaires…): Les locaux du RDJ sont ventilés mécaniquement par deux caissons (un ventilateur de conduit et un caisson dans en toiture terrasse du bâtiment D). La ventilation apparaît conforme.

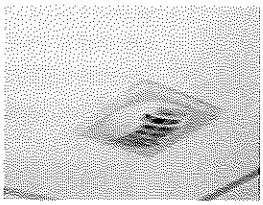


Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

Bâtiment C

Locaux RDC et ETAGE : Ventilation autoréglable avec bouches de ventilation dans les salles de bains et des entrées d'air dans les menuiseries extérieures. Cette ventilation est conforme. Le caisson se situe dans les combles techniques du bâtiment C. Le caisson est fonctionnel mais d'ancienne génération. Les bouches et les entrées d'air sont de génération actuelle.





Proposition : remplacement d'un caisson simple flux

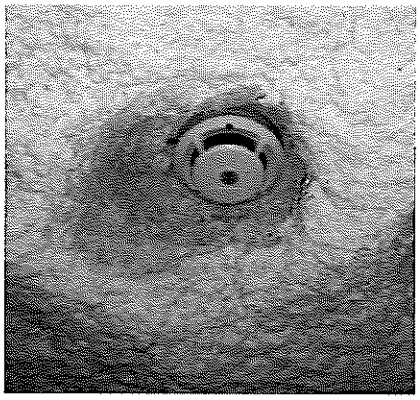
Bâtiment D

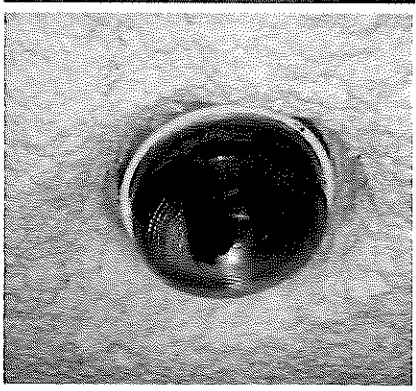
Salle à manger RDJ et salle du personnel : Les caissons ne fonctionnent pas (Caissons soufflage avec batterie à EC et reprise) ainsi que le caisson de ventilation de la circulation 1. Un remplacement des caissons semble nécessaire pour répondre à nouveau au règlement sanitaire départemental.

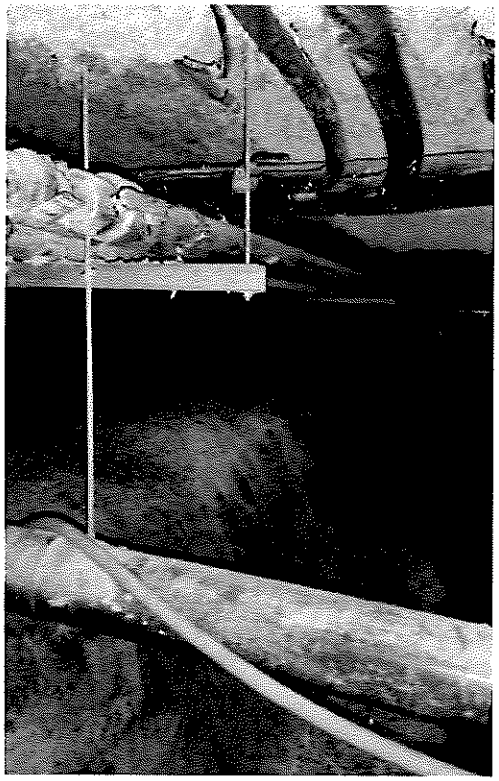
Proposition : Mise en place d'un caisson double flux centralisé pour les deux locaux pour limiter les déperditions par renouvellement d'air.

F. Vide-sanitaires

L'isolation en sous-face des planchers bas, par projection de fibre minérale sur 120 mm, a été réalisée en 2019 par l'entreprise EPMI.







Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

G. Menuiseries extérieures

-porte entrée du bâtiment A : menuiserie aluminium d'ancienne génération à remplacer. Les usagers souhaitent un remplacement à l'identique (une porte tiercée avec 2 ouvrants à la française pour pouvoir aérer facilement (odeurs)).

-porte IS bât B donnant donnant accès sur la terrasse sud : la poignée ne devant pas être manipulée par les résidents, celle-ci a été retiré et le personnel doit se servir de la crémone du vantail semi-fixe pour l'ouverture. Rénovation de la porte-fenêtre à prévoir.



- portes IS : Portes extérieures à simple ventouse haute, ne résistant pas aux nombreuses manipulations/ forçages, prévoir un bandeau ventouse vertical tout hauteur

-bât A : 3 portes

-bât C : 2 portes

-bât D : 3 portes + prévoir verre brouillé pour limiter les tentatives d'ouverture (privilégier un film dépoli)



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE





-Menuiseries des salons du bât B

Menuiseries aluminium d'origine sans RPT et coffre de volets roulants non isolés à remplacer.





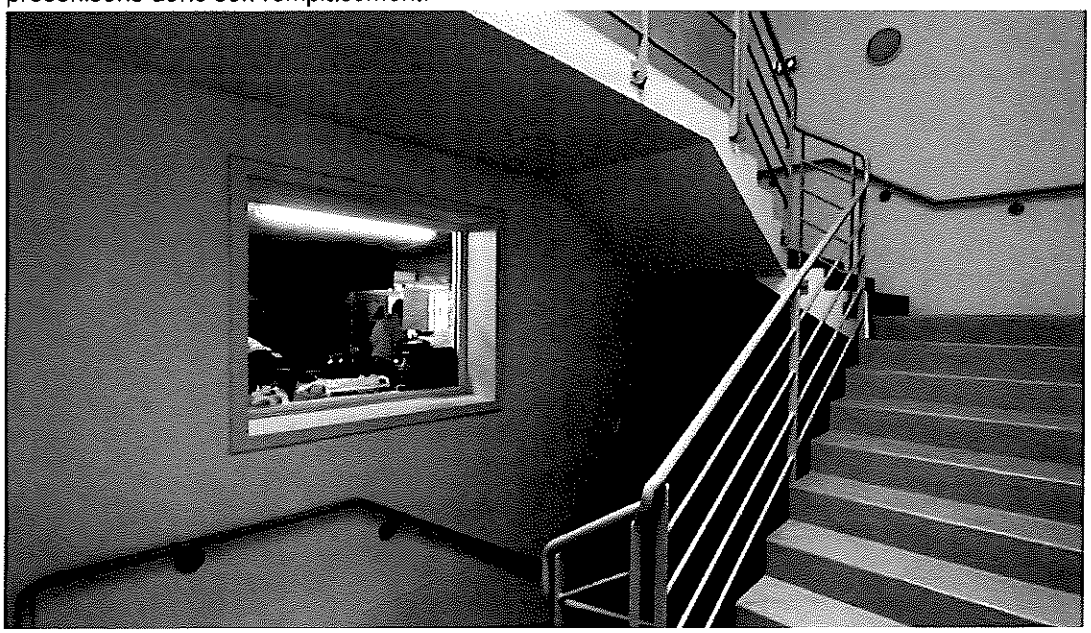
Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

H. Menuiseries intérieures

Menuiseries bois de l'aile B :
Cette typologie de portes et baies présentent plusieurs inconvénients. Notamment concernant leur maintenance, car les joints de vitrage coulent sur les vitres qui doivent régulièrement être nettoyées par grattage, opération très longue et répétitive. De plus, les bâtis sont très souvent détériorés par les chocs des déambulateurs et des fauteuils roulants des usagers, ce qui nécessitent également des reprises fréquentes pour éviter les blessures. Il est prévu une rénovation du joint de vitrage et la pose de renfort en partie basse des portes.



Châssis vitré entre la cuisine et l'escalier du bâtiment D
Celui-ci étant situé entre un local à risque et un escalier encloisonné, doit impérativement être coupe-feu 1H. Nous n'avons constaté aucun marquage spécifiant le degré coupe-feu du châssis existant, et préconisons donc son remplacement.



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

I. Serrurerie

Mise aux normes d'accessibilité des escaliers

Les main-courantes des escaliers sont à prolonger afin de dépasser de la valeur d'une marche en bas des volées.

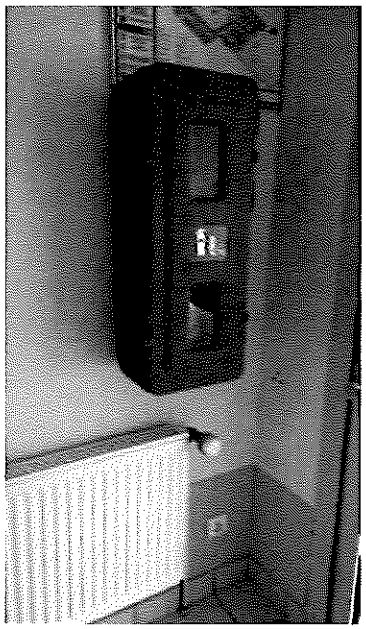
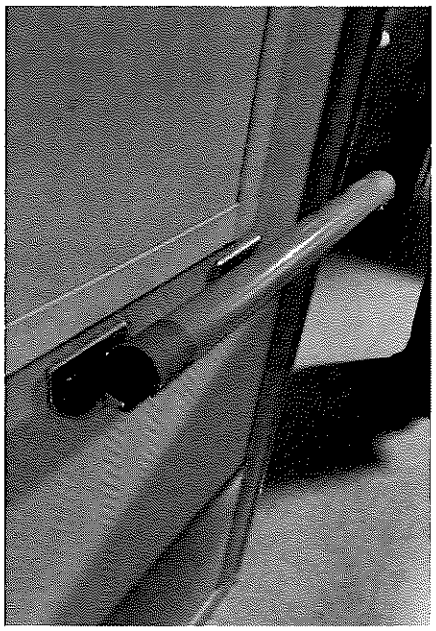
Mise aux normes d'accessibilité des circulations :

Plusieurs obstacles saillants (extincteurs en particulier) impliquent la pose de barrières au sol (solution non recommandée) afin de signaler ces obstacles dans le cas où l'attache en bas de mur est impossible. Le déplacement de la main-courante est une solution dans au moins un des cas. Le déplacement dans des alcôves déjà présentes dans les circulations est préconisé.

Mise aux normes d'accessibilité des chambres :

Les poignées intérieures des portes des chambres au RDC de l'aile A ne correspondent pas aux normes PMR.

Plusieurs embouts des main-courantes des couloirs sont manquants, il faudra prévoir ce complément lors des travaux de menuiseries.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

J. Isolation

BÂT.	LOCAUX	EXISTANT	PROJET
A	Murs extérieurs	ITI 40mm de laine minérale	ITE 180mm sous enduit ou sous bardage Murs enterrés : ITI 140mm
B	Murs extérieurs	ITI 40mm de laine minérale	ITE 180mm sous enduit ou sous bardage Murs enterrés : ITI 140mm
	Toiture terrasse n°3	60mm de polystyrène	180mm de mousse polyuréthane
	paroi l'escalier au R+1 (émergent au-dessus de la toiture du bâtiment D)	ITE 100mm de laine minérale	-
C	Murs extérieurs	ITI 100mm de polysyrene+BA13	-
D	Murs extérieurs	ITI 100mm de polysyrene+BA13	-
	Toiture terrasse n°2	60mm de polystyrène	180mm de mousse polyuréthane

Parois verticales Bât A et B :

* Les murs donnant sur l'extérieur actuellement isolés avec 40mm de laine minérale, vont être intégralement repris dans le cadre du projet. Il est prévu la mise en place d'un isolant par l'extérieur de type STO THEM 180mm sous enduit ou iso façade 32 180mm sous bardage pour une résistance thermique qui passerait de 1.00².k/W à 5.8m².K/W.

Cet isolant sera mis en oeuvre sur l'intégralité des parois y compris celles des locaux du sous-sol (non enterrées).

* Les murs enterrés du bâtiment B et A ainsi que le mur de la cage d'escalier du bâtiment B sur le vide sanitaire du bât C actuellement non isolés vont être isolés dans le cadre du projet. Il est prévu la mise en place d'un isolant par l'intérieur de type doublissimo en 140 + 13 pour une résistance thermique à 4.4m².K/W

Toitures terrasses

Les toitures terrasses seront intégralement reprises dans le cadre du projet. Il est prévu la mise en place de 180mm d'isolant de type mousse polyuréthane pour une résistance qui passerait de 2.7 m².k/W à 8.2m².K/W.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

K. Revêtement

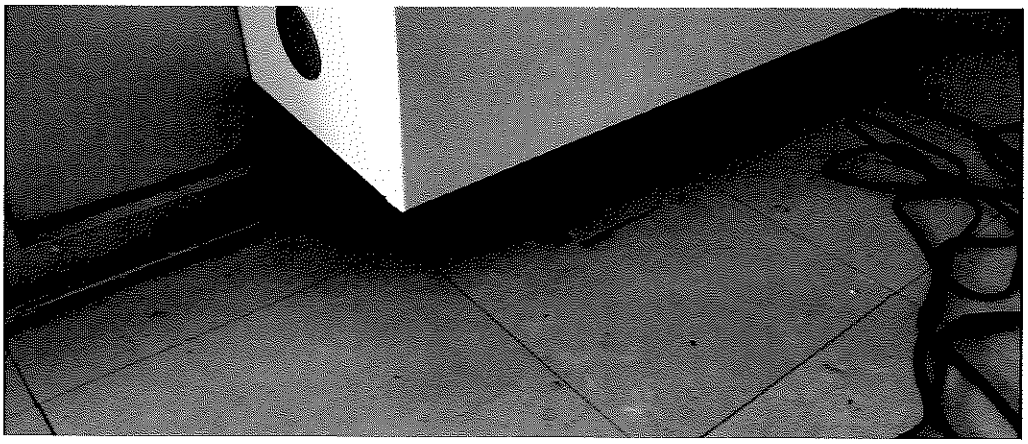
Salles de bain

les panneaux muraux de certaines salles de bain se décollent, ce qui ne correspond pas à leur durée de vie prévue. Une vigilance particulière doit être apportée quant à la qualité de la pose et des colles utilisées pour les futures rénovations. En effet, ces deux facteurs vont largement impacter la pérennité des ouvrages.

Proposition : Rénovation complète des salles de bain non rénovés des bâtiments A (19 sur 22) et B (3 sur 5)

Salon R+1 bât B

Il y a un nombre important de rayures, dû à l'usage sur plusieurs décennies et des dalles sont cassées/manquantes dans le salon à l'étage du bâtiment B.



Escaliers

Les escaliers, à l'intérieur comme à l'extérieur, nécessitent une remise au norme pour satisfaire aux exigences en vigueur. Il manque des éléments, tels que les bandes d'éveil à la vigilance, les bandes contrastées pour première contremarches, et / ou les nez de marches antidérapant et contrastés.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE





L. Ascenseur

Les ascenseurs sont entretenus par Thyssen Krupp. Les normes d'accessibilité ont également été contrôlé par ACCEO lors de leur diagnostic en 2015, et vérifié à l'occasion du présent diagnostic. Le contrôle technique quinquennal est assuré par Dekra.





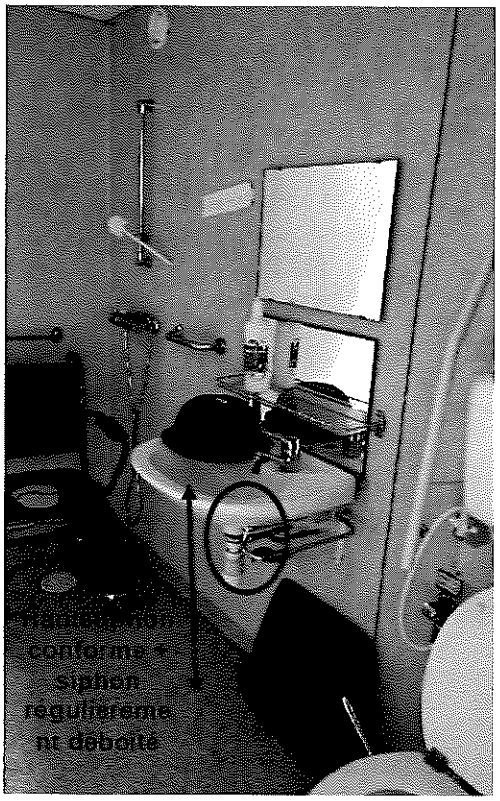
- Les cabines sont conformes pour deux d'entre eux, cependant l'ascenseur de l'aile A présente des dimensions trop restreintes. Une dérogation a été obtenue pour ce point lors du dépôt de l'autorisation de travaux par ACCEO.

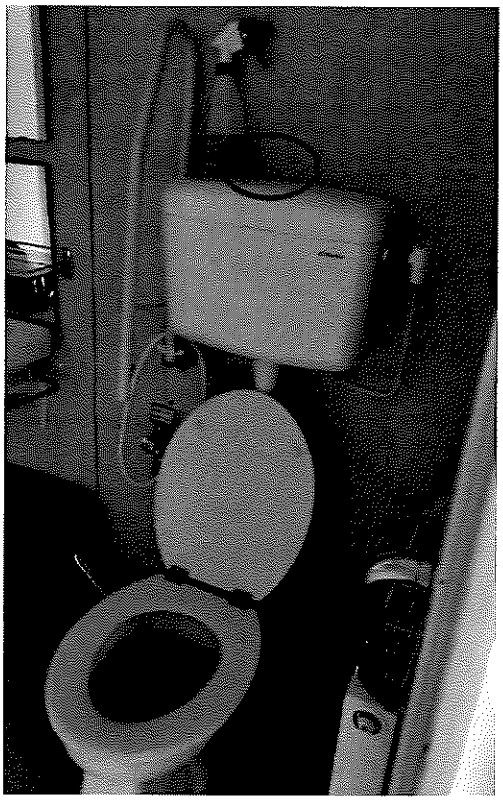
-D'autre part, la signalétique nécessite d'être accentuée pour indiquer l'accès à ces équipements (*travaux à réaliser par le mainteneur)*

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

M. Equipements sanitaires

Aile A : la réfection complète est nécessaire pour 19 sur 22 des pièces (état ancien et non-conformité)

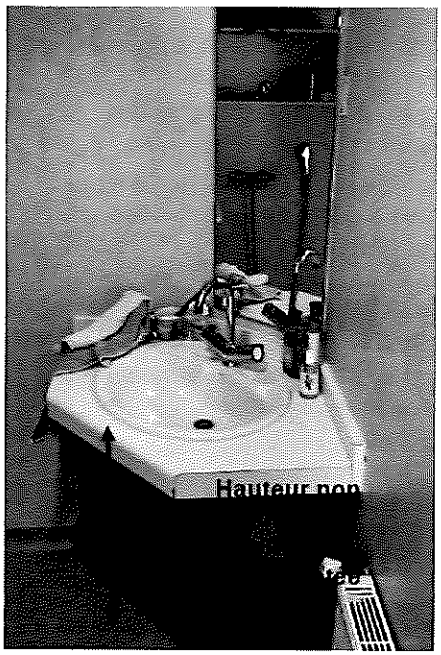




Aile B : la réfection complète est nécessaire pour 3 sur 5 des pièces

Aile C : une partie des salles d'eau des chambres de cette aile, soit 24/33 unités, nécessite des adaptations.

La hauteur et la profondeur des lavabos est à revoir. En effet, la hauteur des vasques est trop faible (70 cm minimum de haut sur 60 cm de largeur), et la robinetterie pourrait être plus facile d'accès. Équiper les installations actuelles avec des vasques moins profondes, équipées de siphon plat, pourrait résoudre le problème sobrement et efficacement.



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

N. Electricité

ACCESSIBILITE

Dans certaines chambres du bât A, les dispositifs de commande de volets roulants sont, pour certains, implantés dans un angle de pièces, à moins de 40 cm d'un angle rentrant, et, pour certains, à une hauteur < 90 cm.

ECLAIRAGE

Note : La totalité des travaux d'éclairage est réalisée en régie par le gestionnaire (travaux en cours - L'intégralité des luminaires seront passés en leds en 2023). Le diagnostic ci-dessous liste - pour information - les points qui restent à traiter par l'entreprise missionnée par le gestionnaire.

Eclairage escaliers

Les escaliers sont équipés de hublots fluorescents sur les paliers. Ces éclairages ne respectent pas les 150 lux moyens réglementaires (80 lux) et doivent être modifiés et complétés.

Eclairage circulations

Les circulations de l'établissement sont équipées de dalles LED récentes pour le bâtiment A et B, et de downlights LED pour les bâtiments B et C et de downlights fluorescents pour le bâtiment D.

Ces équipements permettent d'obtenir les rendus réglementaires dans les circulations.

Les luminaires des circulations et des locaux stockage ou à occupation discontinue seront pilotés par détecteur de présence.

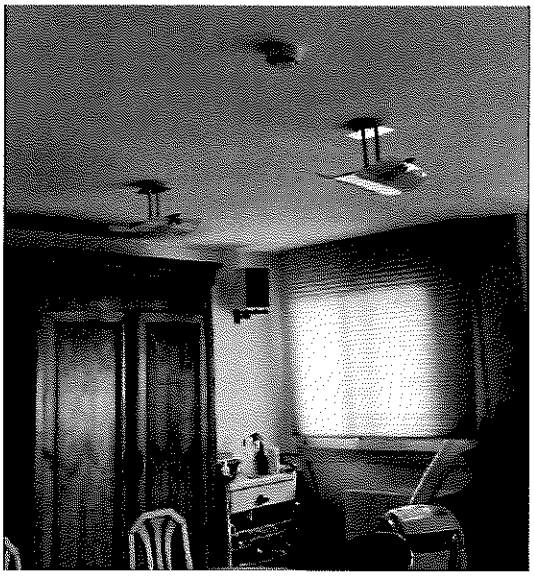


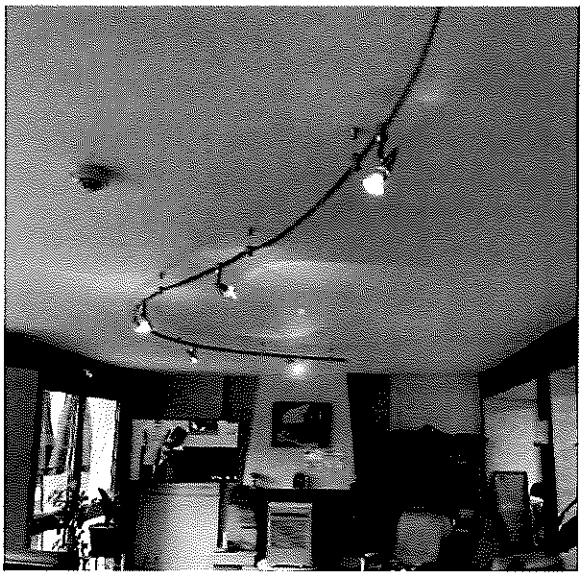


Eclairage salons bât B

Quelques locaux communs ne respectent également pas les exigences d'éclairage, à savoir le salon au RDC qui est équipé de spots halogènes sur rails, ainsi que la salle TV lecture à l'étage du bâtiment B, équipée de plafonniers fluorescents.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE



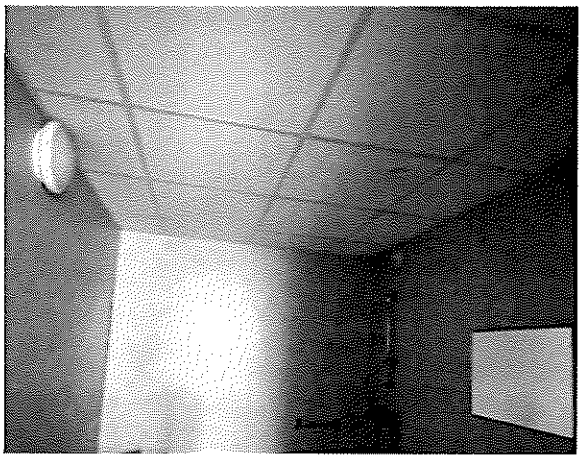


Eclairage chambre bât A

Les chambres du bâtiment A sont, pour la plupart, équipées de luminaires en suspension dans les pièces de vie, qui ne répondent pas aux exigences d'éclairage réglementaires (60 lux mesurés, 100 lux moyens demandés).

Les salles de bain des logements sont équipées, pour la plupart, de petits hublots muraux et d'un spot plafond au-dessus du lavabo. Ces salles de bain ne respectent pas les exigences réglementaires d'éclairage (environ 150lux mesurés, la norme demande 200 lux).





Eclairage chambre bât B

Les chambres du bâtiment B sont équipées de luminaires en suspension dans les pièces de vie, qui ne répondent pas aux exigences d'éclairage réglementaires (60 lux mesurés, 100 lux moyens demandés).

Les salles de bain sont équipées uniquement d'une réglette au-dessus du lavabo. Ces salles de bain ne respectent pas les exigences réglementaires d'éclairage (environ 80 lux, la norme demande 200 lux).

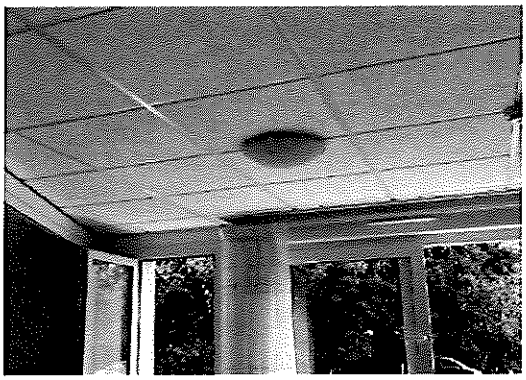
Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

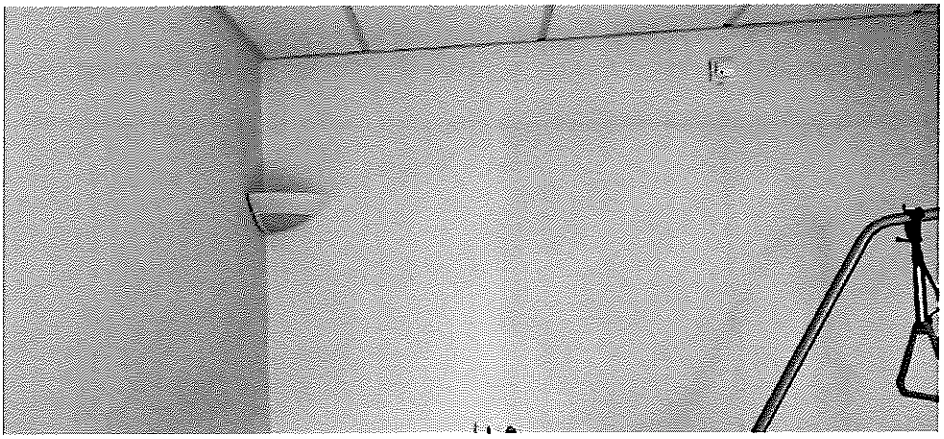


Eclairage chambre bât C et D

Les chambres du bâtiment C et D sont équipées d'applique en entrée de chambre et de plafonniers fluorescents, ainsi qu'une applique de lecture en angle de pièces à côté du lit. Les relevés d'éclairage effectués dans les chambres sont de 70 lux moyens, ne respectent pas les exigences d'éclairage de 100 lux moyens.







Les salles de bain des chambres du bâtiment C et D sont équipées d'une applique fluorescente au-dessus du lavabo et d'un downlight encastré fluorescents en plafond au-dessus de la porte d'entrée.

Les relevés d'éclairage effectués dans les salles de bain sont conformes aux exigences réglementaires de 200 lux moyens. Afin d'améliorer l'uniformité, il serait judicieux de déplacer de downlight vers le milieu de la salle de bain.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE



Distribution électrique et tableaux

La distribution électrique est claire pour les bâtiments A et B. Les locaux sont alimentés depuis des tableaux divisionnaires répartis dans le bâtiment par niveau et unité fonctionnelle.

Une particularité subsiste avec les chambres du bâtiment A niveau RDC qui disposent chacune d'un tableautin électrique de protection, alimentés depuis le tableau divisionnaire du RDJ. Les chambres de l'étage, ainsi que celles du bâtiment B, sont protégées directement depuis le tableau divisionnaire.

Ceci ne pose pas de problème de conformité, néanmoins, l'harmonisation des protections depuis les tableaux divisionnaires est à privilégier dans le cadre de la rénovation.

Une non-conformité est néanmoins constatée sur les protections électriques des chambres. L'article J29 du règlement de sécurité dans les ERP demande qu'un circuit d'éclairage terminal de doit pas alimenter plusieurs chambres. Cette disposition n'est pas respectée pour l'étage du bâtiment A et du bâtiment B.

Appareillage

L'appareillage électrique est vétuste mais conforme, avec terre sur l'ensemble des prises de courant.



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

O. Chauffage

Production de chaleur :

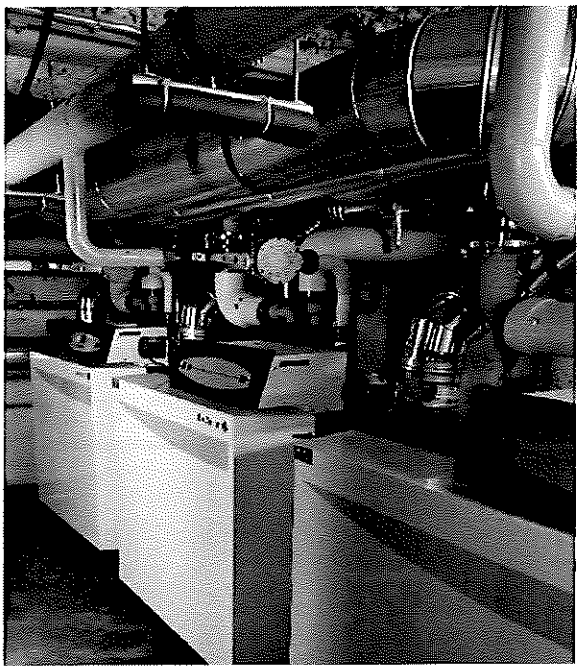
Le chauffage est assuré par une chaudière gaz isolée avec accès par le rez-de-jardin.

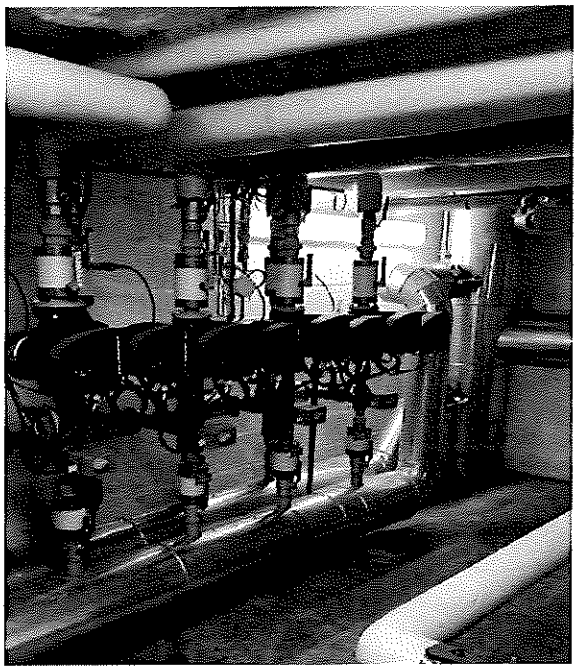
La surface brute chauffée totale est environ 5700 m².

La chaufferie gaz existante est en bon état. Elle a été refaite en 2014. Elle est constituée de :
* 3 chaudières à condensation de 230 kW unitaire.
* D'une production semi instantanée avec échangeur sur le réseau primaire et ballon à accumulation.
* De pompes de chauffage électroniques (1 départ chauffage par bâtiment et 1 départ à température constante).

Il est à noter que la mise en oeuvre de compteurs calorimétriques permettant de suivre les consommations de chauffage par bâtiment sera proposé dans le cadre des améliorations pour répondre au décret tertiaire.
Il est également à noter qu'un circuit à température constante est en fonctionnement permanent alors que celui-ci alimente des caissons de compensation en panne. En plus de ne fonctionner normalement que pendant l'hiver, celui-ci fonctionne donc toute l'année pour rien et génère des pertes de chaleur conséquentes au niveau des réseaux, des chaudières pour rien.

Un bouclage ESC par bâtiment est présent en chaufferie. La température de retour en chaufferie est conforme.



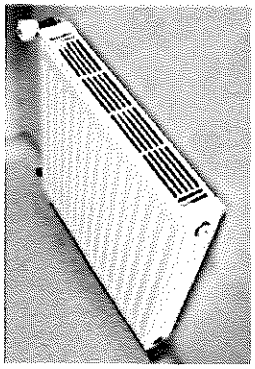
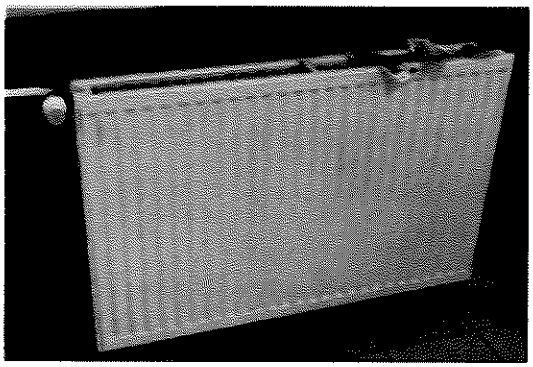


Chauffage des locaux

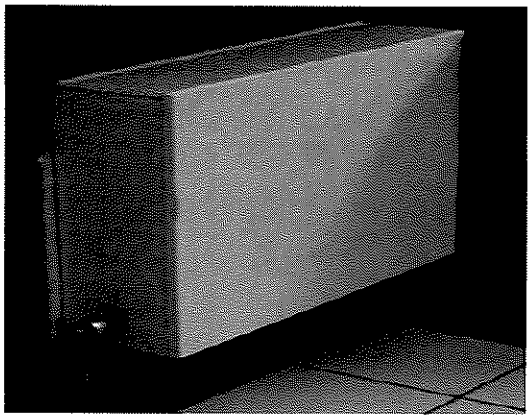
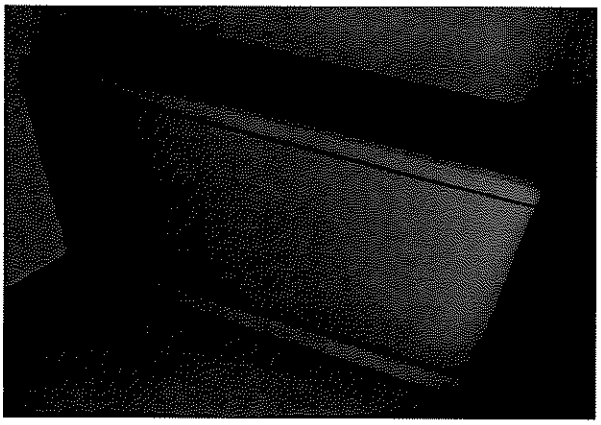
Les locaux sont chauffés pas radiateurs eau chaudes pour l'ensemble des bâtiments. Ils sont pour la plupart en bon état de fonctionnement mais ils ne sont pas tous équipés de robinets thermostatiques. Une campagne d'ajout de robinets thermostatiques sera préconisée.

-Des radiateurs aciers dans les chambres, salles de bains, bureaux : état variable, bon fonctionnement

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

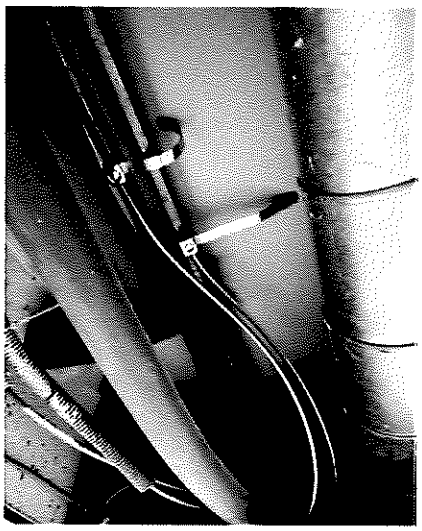



-Des radiateurs à ailettes pour les autres locaux. Ces radiateurs sont peut-être fonctionnels, mais ils ne semblent pas correspondre aux standards hygiéniques des radiateurs pour ce genre d'établissement. En effet l'entretien n'est pas optimum car les ailettes se situent à l'intérieur d'un caisson et sont difficilement accessibles.
Certains radiateurs ne sont pas équipés de robinets thermostatiques.

Distribution ECS et Bouclage ECS :

La distribution ESC est bouclée sur l'ensemble du site et parait conforme. Les canalisations sont en bon état. La pose du calorifuge dans les faux plafonds du bâtiment A et B n'est pas toujours opérationnelle. Une campagne de réfection du calorifuge dans les faux plafonds sera prévue dans le cadre des améliorations du décret tertiaire.



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

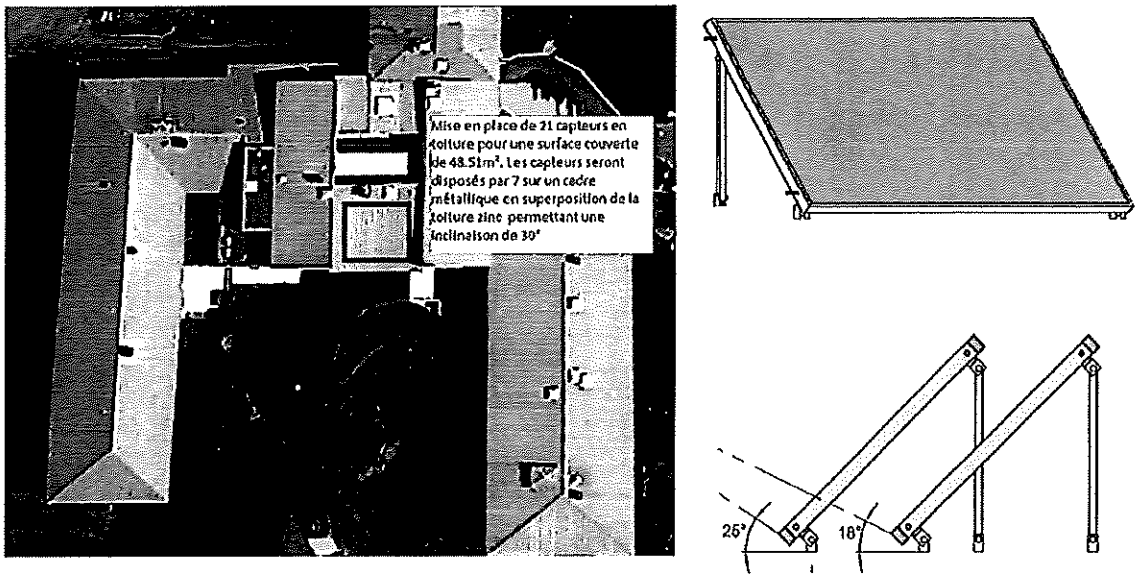
P. Eau chaude sanitaire

Il est proposé dans le cadre du présent scénario de produire environ 50% des besoins annuels d'eau chaude sanitaire par le biais d'une installation de capteurs solaire thermiques.

Il est donc prévu dans le cadre de l'étude la mise en place de 48 m² de capteurs solaires en toiture. Ces 21 capteurs seront mis en oeuvre sur la toiture zinc exposée SUD SUD OUEST du bâtiment B. Il sont posés en superposition sur la toiture, agraphé sur le zinc, avec une orientation de 30° par rapport à l'horizontal.

La production solaire permettra de préchauffer un stockage situé en chaufferie.

Le temps de retour sur investissement est estimé à 11 ans.



Implanation des panneaux solaires

Q. Gestion technique du bâtiment – supervision des comptages

La GTB est un outil de supervision qui permet au maître d'ouvrage de contrôler le comportement de son bâtiment et les consommations énergétiques. Pour cela :

* Des compteurs calorimétriques seront mis en place sur les circuits de chauffage.

* Des sondes de températures seront mise en place dans les différents batiments

L'ensemble des comptages sera ramené à la GTC. La supervision pourra ainsi se faire par outils informatiques. Le maître d'ouvrage pourra ainsi optimiser les consommations liées à l'usage des bâtiments.

La GTC assure aussi une fonction de régulation sur la chaufferie.

Enfin, la GTC permet de signaler les dysfonctionnements éventuels des systèmes de production.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

R. Sécurité incendie

Un programme de travaux de mise aux normes de la sécurité incendie (modernisation du SSI, alimentation de l'asservissement des portes DAS, réarmement des clapets coupe feu, ajout d'une porte de recoupement, trappes d'accès aux combles).

S. Diagnostic amiante

A réaliser

T. Constat de risque d'exposition au plomb (crep)

Non concerné : la date de construction de la résidence est postérieure à l'arrêt d'utilisation de produits de construction contenant des particules de plomb.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

3. DIAGNOSTIC ENERGETIQUE

A. Objectif

* D'améliorer les performances énergétiques de l'EHPAD

* De répondre aux exigences du décret tertiaire 2030, à savoir d'améliorer de 40% les factures énergétiques par rapport à une année de référence postérieure à 2010

B. Travaux d'amélioration énergétique

Travaux d'économie d'énergie réalisés entre 2010 et 2022 :

2013 : isolation des combles par laine minérale projetée

2013 : remplacement des menuiseries du batiment A

2014 : remplacement de la chaufferie fioul par des chaudière à condensation gaz

2019 : isolation en sous-face des planchers bas des bâtiments C et D

Travaux d'économie d'énergie projetés :

* Isolation par l'extérieur des bâtiments A et B.

* Isolation par l'intérieur des locaux sous-sol enterrés ou donnant sur les vides sanitaires.

* Réfection de l'isolation des toitures terrasses étanchées.

* Remplacement de menuiseries extérieures aluminium sans RPT des bâtiments A et B.

* Réfection des luminaires (travaux réalisés en majeure partie en régie par l'utilisateur)

* Mise en place de panneaux solaires thermiques en toitures pour prduire 50% de l'ECS.

* Remplacement des caissons de ventilation (simple et double flux).

* Mise en place d'une GTB pour superviser, réguler et contrôler le bon fonctionnement des systèmes de production de chauffage et d'ECS (chaufferie et panneaux solaires) – installation de compteurs de calories et de sondes de température

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

C. Consommation énergétique

SENS DE BRETAGNE - EHPAD LES VERGERS
BILAN DE L'ETUDE SUR L'AMELIORATION ENERGETIQUE DE L'ETABLISSEMENT

Version du : 27/10/2022

	PREVISIONNEL						INVESTISSEMENT(€)				BILAN PREVISIONNEL		
	Conso énerg sur facture 2021. (MWh /an)	Depenses énerg HT sur facture 2021 (€/an)	Gain énerg. théorique (€/an)	Gain énerg. théorique %	CEP (kWh/m² /an)	ETIQUETTE	Travaux seuls (HT)	Opération Globale (honoraires et frais divers inclus) HT	Opération Globale (honoraires et frais divers inclus) TTC 1,10%	CEE Estimés	Tps de retour / investissement global (an)	Dépenses énergetiques et investissement cumulés sur 15 ans (€)	Dépenses énergetique sur 20 ans + investissement (durée vie minimum installation) (€)
Etat initial	900	89 152 €	-	-	157	C	-	-	-	-	-	**1 604 736 €**	2 139 648 €
Projet	630	62 147 €	27 005 €	**30%**	110	B	351 500 €	388 497 €	427 347 €	12 351 €	14	**1 545 993 €**	1 918 875 €

Descriptif travaux :
* Isolation par l'extérieur des bât. A et B
* Isolation par l'intérieur des locaux sous-sol enterrés ou donnant sur les vides sanitaires.
* Réfection des toitures terrasses étanchées.
* Remplacement de menuiseries extérieures alu
* Panneaux solaires thermiques en toitures pour ECS
* Remplacement des caissons de ventilation
* Mise en place d'une GTB

Tableau récapitulatif des travaux de rénovation énergétique seuls

Le scénario travaux présentés ci-dessus permet de passer d'une consommation de 157 kWh/m²/an à une consommation de 110 kwh/m²/an. Le montant de travaux énergétiques est 351 500 € HT.
Le temps de retour sur investissement est de 14 ans (dépenses énergétiques et investissement).

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

D. Décret tertiaire

Le bureau d'étude thermique SIO a déterminé 2012 comme année de référence. En effet cette année est antérieure aux campagnes de rénovation énergétqiues réalisés sur le batiment (Remplacement de la chaufferie fuel par une chaufferie gaz / Remplacement des menuiseries du bâtiment A / Isolation des combles pour l'ensemble des bâtiment / isolation thermique des planchers).

Le gestionnnaire a transmis les factures énergétiques de 2012 au bureau d'études. Le BET a ainsi pu simuler l'amélioration énergétiques globale de la résidence intégrant les travaux déjà réalisés depuis 2012 et le projet de travaux.

D'après la simulation thermique réalisée sur le logiciel Climaudit, le projet permet d'atteindre 40% d'économies d'énergie par rapport à l'année de référence 2012.

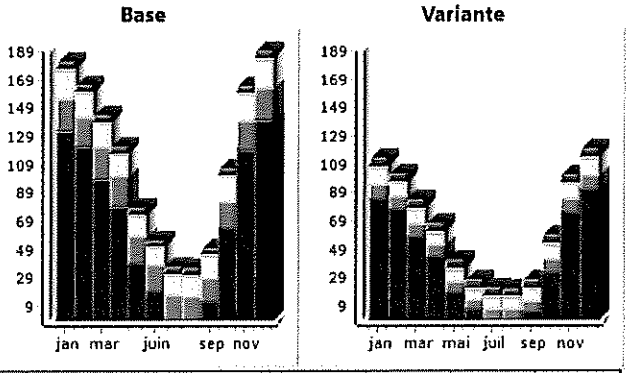
Nous pouvons conclure que les travaux proposés permettront de répondre à l'objectif du décret tertiaire à l'horizon 2030.

Résultat sur calcul brut : Amélioration de la consommation de 40.7% par rapport aux consommations de 2012

Calcul brut | Prise en compte des factures | Commentaires sur le bâtiment 'Bâtiment amélioré objectif -40%'

Synthèse | Diag | Conso base | Conso var. | Conso mois base | Conso mois var. | Énergie base | Énergie var. | Coût base | Coût var. | Bilan thermique hiver

	Base	Variante
Chauffage	835709	496180
Préchauf.	51	0
Clim.	0	0
Préretroid.	0	0
ECS	234731	102032
Éclairage	190163	104713
Aux. ventil.	21309	26490
Aux. distr.	4850	1199
Aux. gén.	42	690
Vent. loc.	0	0
Usage élec.	40717	55821
Prod. élec.	0	0
Total	1327577	787125



	Conso	Conso var.	Coût base	Coût var.	Gain var.	Prix	Aide	Prix net	Tps retour
Bilan	1327577	787125	121794	52958	---	0	0	0	---

Etude themique entre 2012 et 2022 réalisée sur le logiciel Climaudit

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

4. TABLEAU RECAPITULATIF

SENS DE BRETAGNE - EHPAD LES VERGERS
BILAN DE L'ETUDE SUR L'AMELIORATION ENERGETIQUE DE L'ETABLISSEMENT

Version du : 27/10/2022

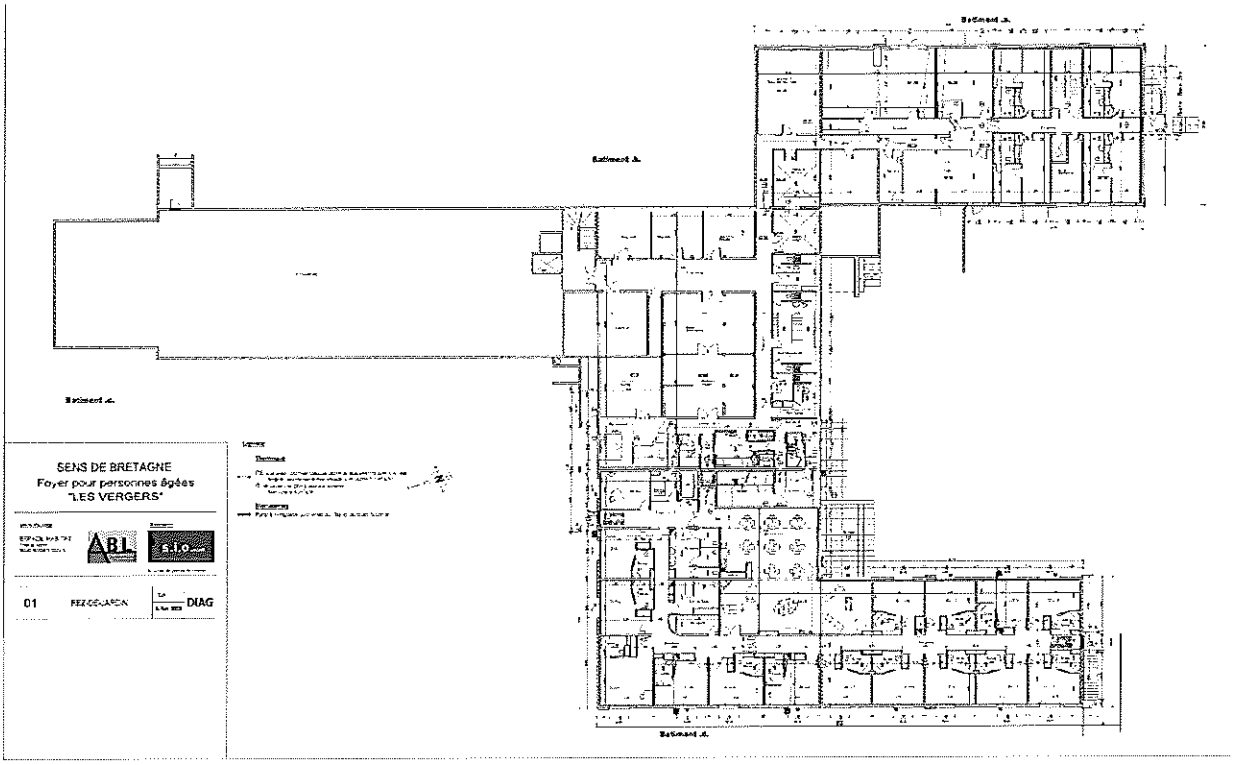
	PREVISIONNEL				INVESTISSEMENT(€)				FINANCEMENT (€)		
	Conso énerg sur facture 2021. (MWh /an)	Gain énerg. théorique %	CEP (kWh/m²/ an)	ETIQUETTE	Travaux seuls (HT)	Opération Globale (honoraires et frais divers inclus)		/logt Estimés	SUBVENTION	FONDS TRAVAUX DRCA	EMPRUNT
						HT	TTC 1,10%	93	CD		
Etat initial	900	-	157	C	-	-	-	-	-		
Projet	630	**30%**	110	B	850 000 €	939 467 €	**1 033 414 €**	11 112 €	232 000 €	600 000 €	201 414 €

Descriptif travaux :
* Isolation par l'extérieur des bât. A et B
* Isolation par l'intérieur des locaux sous-sol enterrés ou donnant sur les vides sanitaires.
* Réfection des toitures terrasses étanchées.
* Remplacement de menuiseries extérieures alu
* Panneaux solaires thermiques en toitures pour ECS
* Remplacement des caissons de ventilation
* Mise en place d'une GTB

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

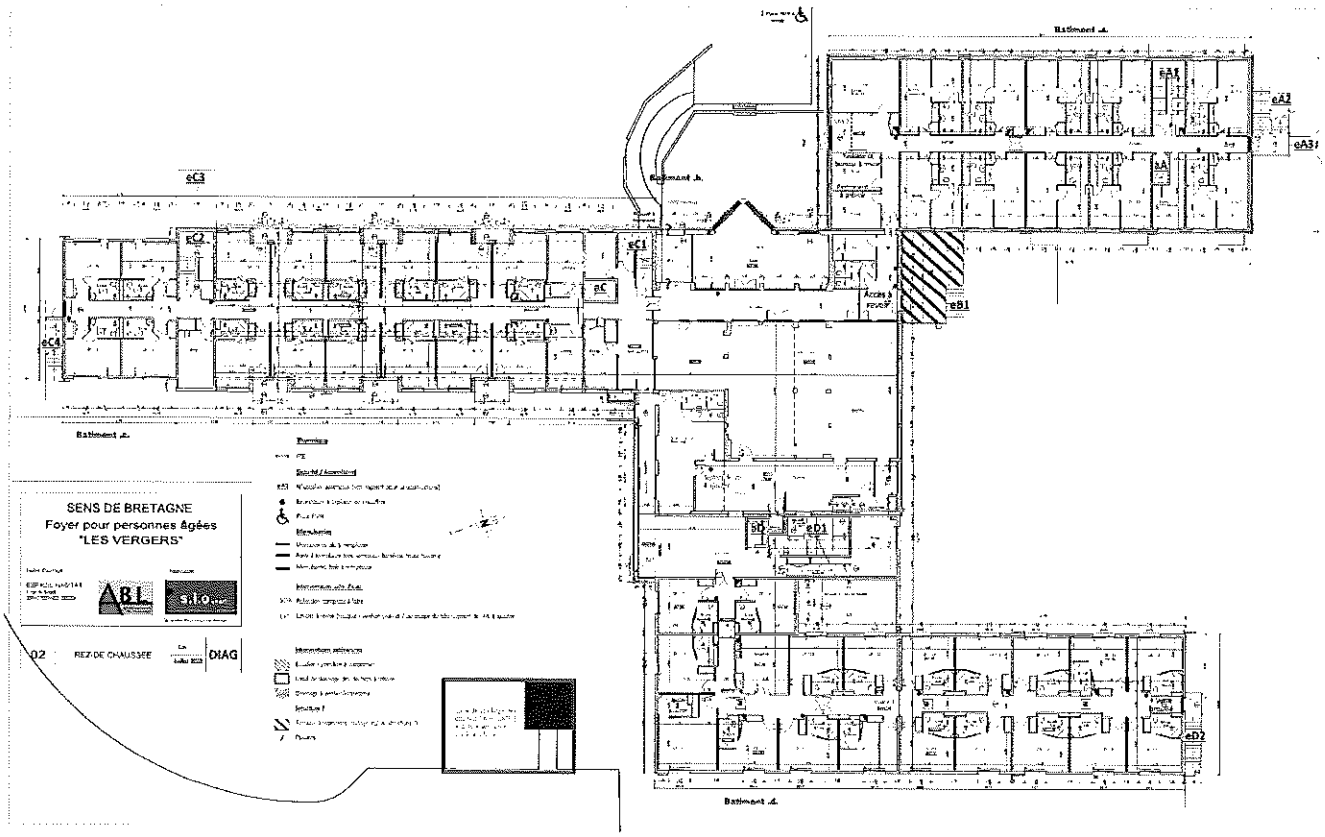
5. PLANS DE REPERAGE

4.1. Plan de repérage RDJ



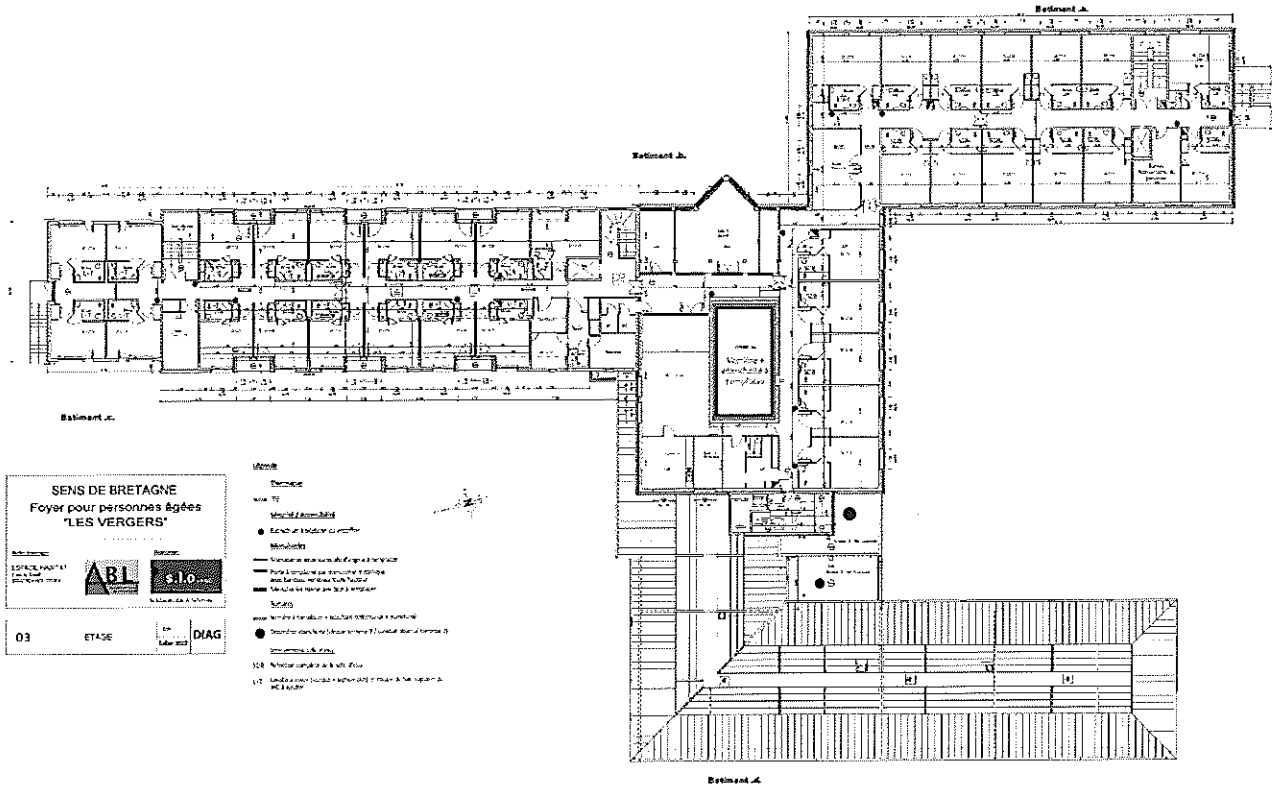
Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

4.2. Plan de repérage RDC



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

4.3. Plan de repérage R+1



Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

6. FACADES PROJET

L'isolation thermique par l'extérieur concerne les bâtiments A et B (voir plan de repérage). Elle se compose d'une couche d'isolant (PSE ou laine de bois) et est revêtu soit d'un enduit blanc sur les niveaux RDC et RDJ ; soit d'un bardage bois ajouré pour animer la façade de façon ponctuelle ; soit en bardage type Trespa, de teinte gris soutenu pour le dernier niveau.



Existant



Projet

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE



Existant



Projet

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503261-20260106-D2026010004-DE

7. Plan de financement

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL				
DEPENSES en € TTC		RECETTES en € TTC		
ESTIMATIONS TRAVAUX en € TTC	1 451 904 €	SUBVENTION	12%	200 000 €
ESTIMATIONS HONORAIRES, FRAIS DIVERS ET IMPREVUS en € TTC	284 746 €	FONDS PROPRES	54%	936 650 €
		EMPRUNTS	35%	600 000 €
PRIX DE REVIENT TTC	1 736 650 €		100%	1 736 650 €

prix de revient / lgt 18 475 €