Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1087-DE

Réhabilitation de la cité Rue Saint-Yves - Quintin
Cité 2627 - 18 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M10 87
Bureau du Conseil d'Administration du 06 octobre 2026

Membres délibérants présents :
Mmes Sylvie GUIGNARD, Marie-Christine NACIRI, Gaëlle ROUTIER,
Mrs Jean- Claude DAUPHIN, Patrice KERVAON, Raphaël LE MEHAUTE

Membre délibérant absent, ayant donné pouvoir :
Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. JC DAUPHIN

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

Assistaient à la séance :
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
M. Pascal LE MAUX, juriste
Mme Marielle DUAULT, Assistante Direction Générale

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 *relative à la PROGRAMMATION PREVISIONNELLE REHABILITATIONS 2026 ;*
Vu l'avis favorable du CEI du 14 septembre 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 **2627– Saint-Yves** (18 logements), située à Quintin est inscrite à la programmation 2026 pour une réhabilitation thermique de deux collectifs à forte consommation énergétique.
Date de construction : 1954
La cité est classée **en D** 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.**

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1087-DE

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Remplacement des persiennes par des volets roulants électriques pour les séjours,
- Travaux d'isolation extérieure,
- Remplacement des ventilations simple flux collectives par des HYGRO A collectives,
- Remplacement des portes palières,
- Mise en sécurité électrique (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),
- Mise en place d'une interphonie,
- Remplacement des boîtes aux lettres et des plaques signalétiques.

Travaux pour 5 logements identifiés au programme TY KLET :

- Volets roulants électriques pour toutes les menuiseries,
- Remplacement de la robinetterie de l'évier par un mitigeur ergonomique à levier long,
- Remplacement de la robinetterie du lavabo et de la douche par des mitigeurs ergonomiques rallongés,
- Installation de barres de douche en T inversées.

MODE DE CHAUFFAGE

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

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1087-DE

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 ISOLANT	271 754,89 €	255 152,40 €	16 602,49 €	0,00 €	269 185,79 €	18 262,74 €	0,00 €	287 448,53 €
ISOLATION THERMIQUE	384 189,54 €	372 606,82 €	11 582,72 €	0,00 €	393 100,19 €	12 741,00 €	0,00 €	405 841,19 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	35 209,13 €	475,56 €	34 733,57 €	0,00 €	501,72 €	38 206,93 €	0,00 €	38 708,64 €
ELECTRICITE + VMC	97 763,07 €	41 308,12 €	56 454,95 €	0,00 €	43 580,07 €	62 100,45 €	0,00 €	105 680,51 €
CHAUFFAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
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	29 011,59 €	0,00 €	29 011,59 €	0,00 €	0,00 €	31 912,75 €	0,00 €	31 912,75 €
PEINTURE CARRELAGE	12 019,43 €	0,00 €	12 019,43 €	0,00 €	0,00 €	13 221,38 €	0,00 €	13 221,38 €
VRD	420,42 €	0,00 €	420,42 €	0,00 €	0,00 €	462,46 €	0,00 €	462,46 €
MENUISERIE INTERIEURE	1 693,26 €	0,00 €	1 693,26 €	0,00 €	0,00 €	1 862,59 €	0,00 €	1 862,59 €
TRAVAUX DIVERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	***832 061,34 €***	***669 542,90 €***	***162 518,44 €***	***- €***	***706 367,76 €***	***178 770,28 €***	***- €***	***885 138,04 €***

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'ŒUVR	58 143,00 €	0,00 €	58 143,00 €		0,00 €	63 957,30 €		63 957,30 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	13 500,00 €	0,00 €	13 500,00 €		0,00 €	14 850,00 €		14 850,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	1 186,50 €	0,00 €	1 186,50 €		0,00 €	1 423,80 €		1 423,80 €
ACTUALISATION	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €		0,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	4 160,31 €	0,00 €	4 160,31 €		0,00 €	4 576,34 €		4 576,34 €
MISSION SPS	4 160,31 €	0,00 €	4 160,31 €		0,00 €	4 576,34 €		4 576,34 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	*81 150,11 €*	*0,00 €*	*81 150,11 €*		*0,00 €*	*89 383,77 €*		*89 383,77 €*

CONDUITE D'OPERATION TAH								*9 132,11 €*

TOTAL OPERATION	***913 211,45 €***	***669 542,90 €***	***243 668,55 €***		***706 367,76 €***	***268 154,06 €***		***983 653,93 €***

FINANCEMENT			
SUBVENTION ETAT			0,00 €
SUBVENTION EPCI			63 000,00 €
SUBVENTION COMMUNE			0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL			0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL			72 000,00 €
SUBVENTION FEDER			231 384,76 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)			18 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES			0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)			45 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépots sur 25 ANS			0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépots sur 25 ans			84 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépots sur 25 ans			469 769,17 €
TOTAL FINANCEMENT			***983 653,93 €***

Valeur Nette Comptable :

- Avant travaux : 5 302,46 €
- Après travaux : 59 949,90 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Le nouveau loyer appliqué sera le loyer maximum de la convention soit 39,80 €/m²/an, validé avec l'agence Baie d'Armor, soit une augmentation de 14,10 %.

Le gain moyen théorique (calcul basé sur l'étude thermique) pour les locataires, entre l'augmentation de loyer et la diminution théorique des charges d'eau et de chauffage, est de 43 €/mois.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement pour ce type de chantier (55 094 € TTC/logement), mais il répond pleinement à nos objectifs ainsi qu'aux attentes de nos résidents. Il permet non seulement de sécuriser le site grâce à la mise en place d'un contrôle d'accès par badge, mais aussi de répondre favorablement aux doléances du **programme Ty-Klet**.
Le programme permet de classer la cité **en C** après travaux.

Avis du service : projet à engager

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1087-DE

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 (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.

Vote à l'unanimité

TERRES D'ARMOR HABITAT
VOTRE SOLUTION

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

