Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1085-DE

Réhabilitation de la cité Dispensaire - Callac
Cité 0250 - 4 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M10 85
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 31 août 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 **0250 Dispensaire située à CALLAC** est inscrite à la programmation 2026 pour une réhabilitation thermique.

Date d'acquisition : 25 Juin 1931
La cité est classée pour les DPE : **F**.

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1085-DE

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en PVC double vitrage avec des OB sur les fenêtres des cuisines.
- Remplacement des volets extérieurs par des volets roulants manuels et en électriques pour les fenêtres de cuisine.
- Mise en place de mains courantes sur certaines fenêtres.
- Mise en place de garde-corps sur escalier menant au sous-sol avec reprise de la maçonnerie.
- Isolation par l'extérieur ainsi que des soubassements.
- Isolation en sous-face des planchers haut des caves.
- Révision de la couverture avec le remplacement total des descentes EP et des cheneaux.
- Traitement fongicide, insecticide du plancher haut des caves.
- Dépose de toutes l'installation fioul avec les réseaux, les radiateurs et le rachat du fioul.
- Des sèches-serviettes seront installés dans les SDB
- Remplacement du chauffage fioul par des convecteurs électriques avec pilotage intelligent.
- Remplacement des parois de douche pour une meilleure accessibilité.
- Ajout de chasse d'eau économiques au besoin : 3/6 L.
- Remplacement des mélangeurs par des mitigeurs au besoin.
- Remplacement de la ventilation simple flux par une de type HYGRO B.
- Ajout d'un ballon ECS dans le logement 9.
- Mise en sécurité électrique, remplacement du tableau, ajout d'1 prise dans chaque cuisine.
- Remplacement des hublots des communs par des hublots à détection.
- Remplacement des boutons de sonnette.
- Remplacement des BAL.
- Mise en place de claustra séparatives à l'arrière des maisons.
- Mise en place de drains et créations de puits perdus pour traiter les EP à l'arrière des maisons.

MODE DE CHAUFFAGE

	Mode de chauffage principal	
Logement	Avant travaux	Après travaux
Ensemble des logements	Fioul	Electrique

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1085-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	83 995,80 €	72 989,79 €	11 006,01 €		77 004,23 €	12 106,61 €	0,00 €	89 110,84 €
ISOLATION THERMIQUE	86 752,01 €	86 522,65 €	229,36 €		91 281,40 €	252,30 €	0,00 €	91 533,69 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	8 363,31 €	946,15 €	7 417,16 €		998,19 €	8 158,88 €	0,00 €	9 157,06 €
ELECTRICITE + VMC	24 908,08 €	9 961,88 €	14 946,20 €		10 509,78 €	16 440,82 €	0,00 €	26 950,60 €
CHAUFFAGE	17 524,64 €	6 192,76 €	11 331,88 €		6 533,36 €	12 465,07 €	0,00 €	18 998,43 €
ETANCHEITE A L'AIR	2 229,46 €	2 229,46 €	- €		2 352,08 €	0,00 €	0,00 €	2 352,08 €
DESAMIANTAGE	922,72 €	- €	922,72 €		0,00 €	1 014,99 €	0,00 €	1 014,99 €
COUVERTURE	11 286,25 €	1 326,44 €	9 959,81 €		1 399,39 €	10 955,79 €	0,00 €	12 355,19 €
PEINTURE CARRELAGE	2 834,11 €	- €	2 834,11 €		0,00 €	3 117,52 €	0,00 €	3 117,52 €
VRD	29 584,82 €	- €	29 584,82 €		0,00 €	32 543,30 €	0,00 €	32 543,30 €
MENUISERIE INTERIEURE	376,28 €	- €	376,28 €		0,00 €	413,91 €	0,00 €	413,91 €
TRAVAUX DIVERS	2 924,00 €			2 924,00 €	0,00 €	0,00 €	3 508,80 €	3 508,80 €
TOTAL TRAVAUX	*271 701,48 €*	*180 169,13 €*	*88 608,34 €*	*2 924,00 €*	*190 078,44 €*	*97 469,18 €*	*3 508,80 €*	*291 056,41 €*

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'ŒUVR	11 649,00 €	0,00 €	11 649,00 €		0,00 €	12 813,90 €		12 813,90 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	76,00 €	0,00 €	76,00 €		0,00 €	83,60 €		83,60 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	1 685,00 €	0,00 €	1 685,00 €		0,00 €	1 853,50 €		1 853,50 €
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	*14 870,00 €*	*0,00 €*	*14 870,00 €*		*0,00 €*	*16 357,00 €*		*16 357,00 €*
CONDUITE D'OPERATION TAH								*10 030,00 €*
TOTAL OPERATION	***286 571,48 €***	***180 169,13 €***	***103 478,34 €***		***190 078,44 €***	***113 826,18 €***		***317 443,42 €***

FINANCEMENT	
SUBVENTION ETAT	0,00 €
SUBVENTION EPCI	4 000,00 €
SUBVENTION COMMUNE	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL	12 000,00 €
SUBVENTION FEDER	0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)	4 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES	0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)	10 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépots sur 25 ANS	0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépots sur 25 ans	31 500,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépots sur 25 ans	255 943,42 €
TOTAL FINANCEMENT	***317 443,42 €***

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 10 €
Après travaux : 79 363 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Armor Argoat, le nouveau loyer appliqué sera celui du loyer maximum de la convention (39,80 €/m²/an). Les locataires ont actuellement un loyer de 35,98 €/m²/an, soit une augmentation de 10,62 %.

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 **70 €** par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement extrêmement fort pour ce type de chantier (79 360 € TTC/logement), il atteint nos objectifs et ceux de nos partenaires afin de répondre aux attentes de nos résidents.
Le programme permet de classer la cité comme suivant : **étiquette 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,

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1085-DE

- 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), Guingamp Paimpol 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,
- 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), Guingamp Paimpol Agglomération,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

Vote à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

