Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1086-DE

Réhabilitation de la cité Lotissement de Kermaria - Plouguenast
Cité 2190 - 16 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M10 86
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 **2190** située rue Brizeux et rue des Escalonias à PLOUGUENAST, 16 logements, est inscrite à la programmation 2026 pour une réhabilitation thermique des pavillons chauffés à l'électricité.
Date de construction : 1985
La cité est classée pour les DPE comme suivant : **1 en F, 14 en E et 1 en D**.

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 attendue 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-BCA2026M1086-DE

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Remplacement des portes d'entrée avec oculus.
- Remplacement des vélux avec stores intérieurs et extérieurs.
- Isolation par l'extérieur sur les parties habitation.
- Ravalement des garages et des parties ne recevant pas d'isolation extérieure.
- Isolation des locaux non chauffés entre logement et garage. (Côté garage)
- Remplacement de portes intérieures entre locaux non chauffés (garage/maison)
- Dépose de certains bardages ardoises de maisons et garages remplacés par des bardage en composite avec isolant sur les parties habitables.
- Révision de la couverture avec le remplacement des descentes EP.
- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs à chaleur douce dans les séjours et rayonnants 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 de la ventilation simple flux par un groupe VMC HYGRO B.
- Remplacement des BECS par des ballons ECS thermodynamiques.
- Mise en sécurité électrique, remplacement du tableau, ajout de prises, mise en place de DCL avec ampoules LED.
- Remplacement des hublots extérieurs par des hublots à détection.
- Travaux dans les logements identifiés pour les adaptés suivant notre charte Ty Klet interne à TAH (Passage en douches, adaptation des robinetteries réhausse des WC etc…).
- Remplacement des boutons de sonnettes.
- Remplacement d'un bloc de 4 BAL.
- Mise en place suivant configuration de claustra séparative sur 2 ml et de portillon.
- Création de dallage en béton dans les garages qui en sont dépourvus.

MODE DE CHAUFFAGE

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

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1086-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 ISOLANTE	44 859,64 €	29 935,04 €	14 924,60 €		31 581,47 €	16 417,06 €	0,00 €	47 998,53 €
ISOLATION THERMIQUE	285 181,00 €	284 534,37 €	646,63 €		300 183,76 €	711,29 €	0,00 €	300 895,05 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	61 600,69 €	40 006,62 €	21 594,07 €		42 206,98 €	23 753,48 €	0,00 €	65 960,46 €
ELECTRICITE + VMC	77 260,12 €	35 930,64 €	41 329,48 €		37 906,83 €	45 462,43 €	0,00 €	83 369,25 €
CHAUFFAGE	31 192,55 €	0,00 €	31 192,55 €		0,00 €	34 311,81 €	0,00 €	34 311,81 €
ETANCHEITE A L'AIR	429,63 €	429,63 €	0,00 €		453,26 €	0,00 €	0,00 €	453,26 €
DESAMIANTAGE	61 153,09 €	0,00 €	61 153,09 €		0,00 €	67 268,40 €	0,00 €	67 268,40 €
COUVERTURE	36 140,04 €	9 246,08 €	26 893,96 €		9 754,61 €	29 583,35 €	0,00 €	39 337,97 €
PEINTURE CARRELAGE	18 497,16 €	0,00 €	18 497,16 €		0,00 €	20 346,88 €	0,00 €	20 346,88 €
VRD	8 360,00 €	0,00 €	8 360,00 €		0,00 €	9 195,99 €	0,00 €	9 195,99 €
MENUISERIE INTERIEURE	9 006,40 €	9 006,40 €	0,00 €		9 501,75 €	0,00 €	0,00 €	9 501,75 €
TRAVAUX DIVERS					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	*633 680,32 €*	*409 088,78 €*	*224 591,54 €*	*0,00 €*	*431 588,66 €*	*247 050,70 €*	*0,00 €*	*678 639,36 €*

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	49 353,00 €	0,00 €	49 353,00 €		0,00 €	54 288,30 €		54 288,30 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	12 000,00 €	0,00 €	12 000,00 €		0,00 €	13 200,00 €		13 200,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	16 000,00 €	0,00 €	16 000,00 €		0,00 €	17 600,00 €		17 600,00 €
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	2 813,00 €	0,00 €	2 813,00 €		0,00 €	3 094,30 €		3 094,30 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	*80 166,00 €*	*0,00 €*	*80 166,00 €*		*0,00 €*	*88 182,60 €*		*88 182,60 €*

CONDUITE D'OPERATION TAH	*21 415,39 €*

TOTAL OPERATION	***713 846,32 €***	***409 088,78 €***	***304 757,54 €***		***431 588,66 €***	***335 233,30 €***		***788 237,35 €***

FINANCEMENT	
SUBVENTION ETAT	0,00 €
SUBVENTION EPCI	16 000,00 €
SUBVENTION COMMUNE	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL	48 000,00 €
SUBVENTION FEDER	0,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)	16 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES	0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)	40 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépots sur 25 ANS	0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépots sur 25 ans	160 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépots sur 25 ans	508 237,35 €
TOTAL FINANCEMENT	***788 237,35 €***

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 14 354 €
Après travaux : 63 618 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après discussion avec l'agence Centre Bretagne, le nouveau loyer appliqué n'est pas le loyer maximum de la convention (53,47 €/m²/an) mais un niveau de loyer plus faible (51,00 €/m²/an) afin de ne pas mettre en difficulté financière nos locataires qui ont actuellement un niveau de loyer de 47,40 €/m²/an, soit une augmentation de 7,59 %..

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 **34 €** par mois et par logement.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement normal pour ce type de chantier (49 264 € 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 comme suivant : **8 en C et 8 en B** 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-BCA2026M1086-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), 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,
- 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), Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- Approuve l'augmentation des loyers après travaux.

Vote à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo