Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1089-DE

Réhabilitation de la cité Le Martouret - Saint-Quay-Portrieux
Cité 3252 - 58 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M10 89
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 2024 M10 64 du CA 29 octobre 2024 *relative à la PROGRAMMATION PREVISIONNELLE REHABILITATIONS 2025 ;*
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 **3252 – le Martouret**, située à Saint-Quay-Portrieux, est inscrite à la programmation 2025 pour une réhabilitation thermique des logements chauffés au gaz.
L'ensemble a été construit en 1958 et est constitué de 58 logements répartis dans 4 collectifs.

La maîtrise d'œuvre est assurée par **Nepsen.**

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le service Réhabilitations a missionné Nepsen afin de définir le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs : **étiquette DPE après travaux C minimum**.

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1089-DE

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Isolation thermique par l'extérieur avec finition mixte enduit siloxané/bardage composite.
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double avec volets électriques pour tous.
- Remplacement des portes d'entrée de hall avec mise en place d'une interphonie.
- Remplacement des radiateurs.
- Remplacement de la VMC par une simple flux de type HYGRO B.
- Mise en sécurité électrique (ajout de prises, remplacement des éclairages extérieur, remplacement du tableau…).
- Travaux de plomberie favorisant les économies d'eau (pose de mitigeurs et de double chasse dans les WC).
- Reprise des douches qui sont aujourd'hui inadaptées.
- Réfection des halls d'entrée.

MODE DE CHAUFFAGE

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

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	921 000,00 €	556 000,00 €	365 000,00 €		586 580,00 €	401 500,00 €	0,00 €	988 080,00 €
ISOLATION THERMIQUE	932 000,00 €	797 000,00 €	135 000,00 €		840 835,00 €	148 500,00 €	0,00 €	989 335,00 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	293 000,00 €		293 000,00 €		0,00 €	322 300,00 €	0,00 €	322 300,00 €
ELECTRICITE + VMC	320 000,00 €	88 000,00 €	232 000,00 €		92 840,00 €	255 200,00 €	0,00 €	348 040,00 €
CHAUFFAGE	204 000,00 €	204 000,00 €			215 220,00 €	0,00 €	0,00 €	215 220,00 €
ETANCHEITE A L'AIR					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE	20 000,00 €		20 000,00 €		0,00 €	22 000,00 €	0,00 €	22 000,00 €
COUVERTURE	90 000,00 €		90 000,00 €		0,00 €	99 000,00 €	0,00 €	99 000,00 €
PEINTURE CARRELAGE	130 000,00 €		130 000,00 €		0,00 €	143 000,00 €	0,00 €	143 000,00 €
VRD	43 000,00 €		43 000,00 €		0,00 €	47 300,00 €	0,00 €	47 300,00 €
MENUISERIE INTERIEURE					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TRAVAUX DIVERS					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	*2 953 000,00 €*	*1 645 000,00 €*	*1 308 000,00 €*	*0,00 €*	*1 735 475,00 €*	*1 438 800,00 €*	*0,00 €*	*3 174 275,00 €*

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	154 280,00 €	0,00 €	154 280,00 €		0,00 €	169 708,00 €		169 708,00 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	43 500,00 €	0,00 €	43 500,00 €		0,00 €	47 850,00 €		47 850,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	15 500,00 €	0,00 €	15 500,00 €		0,00 €	17 050,00 €		17 050,00 €
ACTUALISATION	44 295,00 €	0,00 €	44 295,00 €		0,00 €	48 724,50 €		48 724,50 €
CONTROLE TECHNIQUE	14 765,00 €	0,00 €	14 765,00 €		0,00 €	16 241,50 €		16 241,50 €
MISSION SPS	14 765,00 €	0,00 €	14 765,00 €		0,00 €	16 241,50 €		16 241,50 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	*287 105,00 €*	*0,00 €*	*287 105,00 €*		*0,00 €*	*315 815,50 €*		*315 815,50 €*
CONDUITE D'OPERATION TAH								*22 680,74 €*
TOTAL OPERATION	***3 240 105,00 €***	***1 645 000,00 €***	***1 595 105,00 €***		***1 735 475,00 €***	***1 754 615,50 €***		***3 512 771,24 €***

FINANCEMENT	
SUBVENTION ETAT	0,00 €
SUBVENTION EPCI	203 000,00 €
SUBVENTION COMMUNE	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL	174 000,00 €
SUBVENTION FEDER	329 000,00 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)	87 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES	0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)	116 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépots sur 25 ANS	174 000,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépots sur 25 ans	377 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépots sur 25 ans	2 052 771,24 €
TOTAL FINANCEMENT	***3 512 771,24 €***

Valeur Nette Comptable :
Avant travaux : 2 861,17 € Après travaux : 63 426,19 €

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1089-DE

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après échanges avec l'agence Baie d'Armor, nous appliquerons le loyer plafond après travaux soit 39,80 €/m²/an. Le loyer actuel est de 34,57 €/m²/an. Cela représente une augmentation de 15,13 %.

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 13 €/mois.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet représente un investissement important pour ce type d'opération avec un coût de 60 565 € TTC par logement. Il permettra toutefois d'améliorer l'image des bâtiments avec des couleurs inscrites dans le cahier des charges de la mairie ainsi que leurs performances énergétiques. Il comprend également des travaux significatifs dans les salles de bains et dans les loggias, ainsi que la sécurisation des bâtiments par la mise en place d'un système.de contrôle d'accès par badge.
A l'issue des travaux, la cité atteindra une **classe énergétique C**.

Avis du service : projet à engager

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- D'autoriser les dépenses d'investissement pour la réalisation du programme des travaux et leur réalisation,
- D'autoriser la signature des contrats de prêt,
- D'approuver la sollicitation de financements auprès de l'Europe (Feder), la Région Bretagne, le Conseil Départemental, l'Etat (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

