Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261006-BCA2026M1088-DE

Réhabilitation de la cité Rue des Peupliers - Saint-Maudan
Cité 3140 - 4 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M10 88
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 3140 **– St Maudan – Rue des peupliers**, située à **St Maudan**, est inscrite à la programmation 2026 pour une réhabilitation thermique des logements chauffés à l'électricité.
L'ensemble a été construit en 1994 et est constitué de 4 pavillons.

La cité est classée **en E** 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-BCA2026M1088-DE

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Isolation thermique par l'extérieur avec finition mixte enduit siloxané/bardage composite,
- Dépose des anciens panneaux isolants en sous face de plancher et repose de nouveaux panneaux plus isolants (fibrastyrène),
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants électriques sur les portes-fenêtres et manuels,
- Remplacement des portes d'entrée avec oculus,
- Création de Vélux dans les chambres et remplacement des anciens vélux abîmés,
- Remplacement des convecteurs électriques par des panneaux rayonnant intelligents,
- Installation de sèche-serviettes dans les SdB,
- Remplacement des BECS électriques par des ballons thermodynamiques,
- Remplacement de la VMC par une simple flux de type HYGRO B,
- Mise en sécurité électrique (DCL, 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),
- Travaux d'amélioration des extérieurs : mise en place de brises-vue, remplacements des BAL, plaques signalétiques des logements, nettoyage et enduit sur les murets.

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-BCA2026M1088-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	52 307,39 €	51 678,39 €	629,00 €	0,00 €	54 520,70 €	691,90 €	0,00 €	55 212,60 €
ISOLATION THERMIQUE	64 518,96 €	64 518,96 €	0,00 €	0,00 €	68 067,50 €	0,00 €	0,00 €	68 067,50 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS	12 619,60 €	9 803,18 €	2 816,42 €	0,00 €	10 342,35 €	3 098,06 €	0,00 €	13 440,42 €
ELECTRICITE + VMC	20 346,72 €	8 750,90 €	11 595,82 €	0,00 €	9 232,20 €	12 755,40 €	0,00 €	21 987,60 €
CHAUFFAGE	6 136,02 €	0,00 €	6 136,02 €	0,00 €	0,00 €	6 749,62 €	0,00 €	6 749,62 €
ETANCHEITE A L'AIR	216,28 €	216,28 €	0,00 €	0,00 €	228,18 €	0,00 €	0,00 €	228,18 €
DESAMIANTAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE	20 795,97 €	13 878,37 €	6 917,60 €	0,00 €	14 641,68 €	7 609,36 €	0,00 €	22 251,04 €
PEINTURE CARRELAGE	12 467,36 €	0,00 €	12 467,36 €	0,00 €	0,00 €	13 714,10 €	0,00 €	13 714,10 €
VRD	10 833,08 €	0,00 €	10 833,08 €	0,00 €	0,00 €	11 916,39 €	0,00 €	11 916,39 €
MENUISERIE INTERIEURE	5 944,96 €	5 944,96 €	0,00 €	0,00 €	6 271,93 €	0,00 €	0,00 €	6 271,93 €
TRAVAUX DIVERS (+value entourage fenêtres)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	*206 186,34 €*	*154 791,04 €*	*51 395,30 €*	*0,00 €*	*163 304,54 €*	*56 534,83 €*	*0,00 €*	*219 839,38 €*

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	11 649,00 €	0,00 €	11 649,00 €		0,00 €	12 813,90 €		12 813,90 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	3 000,00 €	0,00 €	3 000,00 €		0,00 €	3 300,00 €		3 300,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	4 000,00 €	0,00 €	4 000,00 €		0,00 €	4 400,00 €		4 400,00 €
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	1 030,93 €	0,00 €	1 030,93 €		0,00 €	1 134,02 €		1 134,02 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	*19 679,93 €*	*0,00 €*	*19 679,93 €*		*0,00 €*	*21 647,92 €*		*21 647,92 €*
CONDUITE D'OPERATION TAH								*7 905,32 €*
TOTAL OPERATION	***225 866,27 €***	***154 791,04 €***	***71 075,23 €***		***163 304,54 €***	***78 182,76 €***		***249 392,62 €***

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	42 000,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépots sur 25 ans	177 392,62 €
TOTAL FINANCEMENT	***249 392,62 €***

Valeur Nette Comptable :

Avant travaux : 22 047 €
Après travaux : 84 395 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Après échanges avec l'agence Centre Bretagne, nous n'appliquerons pas le loyer plafond après travaux soit 49,92 €/m²/an mais, le loyer corrigé soit 47,10 € /m²/an. Le loyer actuel est de 43,91 €/m²/an soit une augmentation de 7,26 %.

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 98 €/mois.

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet constitue un investissement important pour ce type de chantier (62 348,16 € TTC par logement), mais il permet de d'atteindre nos objectifs en matière de performance thermique.
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-BCA2026M1088-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

