Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261117-BCA2026M11117-DE

Réhabilitation de la cité Les Jardins - Plérin
Cité 4049 – 60 LOGEMENTS

DELIBERATION BCA 2026 M11 117
Bureau du Conseil d'Administration du 17 novembre 2026

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

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 Lydia ALLORY, 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 55 du CA 29 octobre 2024 *relative à la PROGRAMMATION PREVISIONNELLE REHABILITATIONS 2025 ;*
Vu l'avis favorable du CEI du 15 octobre 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 4049 – « Cité les jardins » est située à Plérin. À la suite de la démolition du bâtiment B, il reste les deux bâtiments aux extrémités A et C respectivement composés de 60 et 64 logements. Ces derniers sont inscrits à la programmation 2026 pour une réhabilitation thermique des logements à forte consommation énergétique.

A ce jour, seul l'avenir du A est confirmé en réhabilitation, les discussions sont en cours afin de déterminer si le C sera réhabilité ou démoli. Cette note portera donc uniquement sur le bâtiment A.

Ce bâtiment est composé de 60 logements (15 T2 / 36 T3 / 9 T4) chauffés au gaz.

Date de construction : 1985 (41 ans)
La cité est classée en D selon nos DPE (2022).

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261117-BCA2026M11117-DE

Cette opération est prévue en appel d'offres travaux classique avec l'équipe de maîtrise d'œuvre suivante :

- L'ATELIER LE GARZIC ARCHITECTES
- CABINET LEMONNIER (économiste)
- POUGET consultant (fluides et thermique).

RESULTAT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Suite du précédent CEI du 31/08/2026, le service « réhabilitations » a retravaillé avec la MOE, afin de déterminer le programme permettant d'atteindre au mieux nos objectifs. Le scénario retenu est donc le suivant : **Etiquette DPE après travaux C – scénario 2**

LISTE DES TRAVAUX PREVUS

- Démoussage et grattage des toitures
- Isolation par l'extérieur en laine de bois sous enduit et bardage métallique
- Ravalement des parties non isolées
- Réfection de l'étanchéité des toitures et terrasses
- Remplacement des portes palières et de l'ensemble des portes des locaux techniques
- Remplacement des menuiseries extérieures avec volets roulants
- Remplacement des châssis de toit
- Isolation des combles par soufflage en ouate de cellulose, isolation des planchers hauts donnant sur les logements
- Remplacement des VMC
- Travaux de plomberie : pose de mitigeurs, double chasse, remplacement des lavabos, 3/6L dans les WC
- Adaptation des SdB en RDC
- Travaux d'électricité : mise en sécurité, ajout de prises, mise en place de sèches serviettes dans les SdB
- Travaux de résidentialisation : clôtures, portails, interphonie, remplacement des boîtes aux lettres
- Remplacement des chaudières - étiquette C.

MODE DE CHAUFFAGE

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

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261117-BCA2026M11117-DE

PLAN DE FINANCEMENT

TERRES D'ARMOR HABITAT - 6, rue des Lys - 22440 PLOUFRAGAN

REHABILITATION de 60 logements à PLERIN CITE LES JARDINS

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL AVEC FINANCEMENTS

NOMBRE DE LOGEMENTS : 60

TRAVAUX	ENTREPRISES	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.	Coût des travaux thermique TTC 5,5 %	Coût des travaux non thermique TTC	Coût des travaux non thermique	Coût des travaux TTC
MENUISERIE EXTERIEURE ISOLANTE		556 320,00 €	333 792,00 €	222 528,00 €		352 150,56 €	244 780,80 €	0,00 €	596 931,36 €
ISOLATION THERMIQUE		1 511 040,00 €	906 624,00 €	604 416,00 €		956 488,32 €	664 857,60 €	0,00 €	1 621 345,92 €
PLOMBERIE-SANITAIRE -ECS		246 288,00 €	147 772,80 €	98 515,20 €		155 900,30 €	108 366,72 €	0,00 €	264 267,02 €
ELECTRICITE + VMC		307 680,00 €	184 608,00 €	123 072,00 €		194 761,44 €	135 379,20 €	0,00 €	330 140,64 €
CHAUFFAGE		271 200,00 €	162 720,00 €	108 480,00 €		171 669,60 €	119 328,00 €	0,00 €	290 997,60 €
ETANCHEITE A L'AIR						0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESAMIANTAGE						0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COUVERTURE		481 488,00 €	288 892,80 €	192 595,20 €		304 781,90 €	211 854,72 €	0,00 €	516 636,62 €
PEINTURE CARRELAGE - faience		30 720,00 €	18 432,00 €	12 288,00 €		19 445,76 €	13 516,80 €	0,00 €	32 962,56 €
GO - VRD - résidentialisation		139 356,00 €	83 613,60 €	55 742,40 €		88 212,35 €	61 316,64 €	0,00 €	149 528,99 €
MENUISERIE INT - serrurerie		539 088,00 €	323 452,80 €	215 635,20 €		341 242,70 €	237 198,72 €	0,00 €	578 441,42 €
TRAVAUX DIVERS						0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX		*4 083 180,00 €*	*2 449 908,00 €*	*1 633 272,00 €*	*0,00 €*	*2 584 652,94 €*	*1 796 599,20 €*	*0,00 €*	*4 381 252,14 €*

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	161 280,00 €	0,00 €	161 280,00 €		0,00 €	177 408,00 €		177 408,00 €
TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	45 000,00 €	0,00 €	45 000,00 €		0,00 €	49 500,00 €		49 500,00 €
DIAGNOSTIC AMIANTE	60 000,00 €	0,00 €	60 000,00 €		0,00 €	66 000,00 €		66 000,00 €
ACTUALISATION	68 400,00 €	0,00 €	68 400,00 €		0,00 €	75 240,00 €		75 240,00 €
CONTROLE TECHNIQUE	22 800,00 €	0,00 €	22 800,00 €		0,00 €	25 080,00 €		25 080,00 €
MISSION SPS	22 800,00 €	0,00 €	22 800,00 €		0,00 €	25 080,00 €		25 080,00 €
TOTAL HONORAIRES & DIVERS	*380 280,00 €*	*0,00 €*	*380 280,00 €*		*0,00 €*	*418 308,00 €*		*418 308,00 €*
CONDUITE D'OPERATION TAH								*31 244,22 €*
TOTAL OPERATION	***4 463 460,00 €***	***2 449 908,00 €***	***2 013 552,00 €***		***2 584 652,94 €***	***2 214 907,20 €***		***4 830 804,36 €***

FINANCEMENT	
SUBVENTION ETAT	0,00 €
SUBVENTION EPCI	150 000,00 €
SUBVENTION EPCI : BOOSTER L'HABITAT	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	0,00 €
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL	240 000,00 €
SUBVENTION FEDER	489 981,60 €
SUBVENTION CEE (FONDS PROPRES AMORTISSABLES TAH)	60 000,00 €
FONDS PROPRES NON ARMORTISSABLES	0,00 €
PARTICIPATION TERRES D'ARMOR HABITAT (Fonds Propres Amortissables)	150 000,00 €
PRÊT AMIANTE Caisse des dépots sur 25 ANS	0,00 €
ECO PRÊT Caisse des dépots sur 25 ans : non éligible	0,00 €
PRÊT PAM Caisse des dépots sur 25 ans	3 740 822,76 €
TOTAL FINANCEMENT	***4 830 804,36 €***

Valeur Nette Comptable :

- Avant travaux : 10 070 €
- Après travaux : 90 583 €

IMPACT POUR LES LOCATAIRES

Sur cette cité, le **loyer moyen mensuel actuel** est de **398,00 €**, soit **48,81 €/m²**.

L'agence a validé cette augmentation qui correspond à **+ 4.65 €/ m²,** soit **53,46 €/m².**

Le loyer moyen mensuel sera donc de **435,38 €,** correspondant à une augmentation moyenne mensuelle des loyers de **37,82 €.**

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, n'est à ce stade d'avancement du projet non calculé mais est estimé à 30 % par mois et par logement.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261117-BCA2026M11117-DE

CONCLUSIONS DU SERVICE :

Ce projet constitue un investissement important pour ce type de chantier (80 500 € TTC par logement), mais il permet d'atteindre nos objectifs en matière de performance thermique.

Le programme permet de classer la cité en C après travaux.

Il n'y aura pas d'impact pour les locataires sur l'augmentation des charges.

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 et signer les actes d'exécution,
- 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 et signer les actes d'exécution,
- 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

