

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 18 LOGEMENTS
LOTISSEMENT LE CLOS SAINTE ANNE À PLOUFRAGAN – CITE 5053
DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2024 M07 60
Bureau du Conseil d'Administration du 9 juillet 2024

Membres délibérants présents :

Mme ROUTIER Gaëlle, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Chantal NACIRI
Mr Jean-Claude DAUPHIN, Mr Paul LE BIHAN

Membre excusé ayant donné pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Jean-Claude DAUPHIN

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mme Emmanuelle DRUILLENEC, Directrice du Patrimoine
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

*Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu la délibération CA n°2022 M01 12 du CA du 7/01/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,
Vu la délibération CA n°2022 M03 32 du CA du 31/03/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,
Vu l'avis favorable du CEI du 02/04/2024*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur-aménageur LAMOTTE pour l'acquisition du macro-lot social du lotissement Le Clos Sainte-Anne, à PLOUFRAGAN.

Cette emprise foncière d'une contenance de 2 348 m² permet, en concertation avec la Ville de PLOUFRAGAN, la construction de 18 logements locatifs sociaux collectifs à destination des seniors.

Ces logements seraient construits sur les parcelles cadastrées AT 39p, 61p, 62, 63 et 214, qui nous sont proposées au prix de 152 620 € hors taxes (65 € HT/m²) auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, conformément au guide des aides Habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Construction de 18 logements collectifs, répartis sur 2 bâtiments R+2
- 10 T2 et 8 T3
- 6 PLAI, 6 PLUS et 6 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 984 m²
- Chaque logement bénéficiera d'un balcon ou d'une terrasse privative et d'une place de stationnement aérien
- Ascenseur pour chaque bâtiment
- Objectif thermique envisagé : RE2025

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 2 612 811 € HT, soit 145 156 € HT / logement
Soit 2 655 € HT / m² de surface habitable

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée.
Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS
Loyer (en € HT / m ² de surf. utile)	6,11 €	6,89 €	9,55 €
Loyer avec jardin supérieur à 50 m ² (en € HT / m ² de surf. utile)	6,23 €	7,03 €	9,55 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €	16,75 €

Valeur 2024

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	2 821 988 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre		37 680 €	6 €	- €	37 686 €	1,34 %
Subvention St-Brieuc Armor Agglomération		48 000 €	45 000 €	- €	93 000 €	3,30 %
Subvention Commune		48 000 €	45 000 €	- €	93 000 €	3,30 %
Subvention CD22		42 000 €	42 000 €	42 000 €	126 000 €	4,46 %
Fonds propres		136 369 €	136 369 €	150 561 €	423 298 €	15,00 %
Prêts logement		503 638 €	547 312 €	517 262 €	1 568 212 €	55,57 %
Prêts foncier		88 188 €	88 188 €	97 365 €	273 741 €	9,70 %
Prêt complémentaire PLS		- €	- €	207 052 €	207 052 €	7,34 %
Equilibre prêt CDC		- 15 938 €	15 938 €	- €	- €	- %
SOLDE		887 935 €	919 813 €	1 014 240 €	2 821 988 €	100 %

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

- D'approuver le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant,
- D'autoriser le Directeur Général à lancer et signer tous les contrats nécessaires à la réalisation des études devant concourir à la réalisation du projet,
- D'autoriser le Directeur Général à lancer et signer tous les marchés de travaux relatifs au projet dans le respect du plan de financement présenté,
- D'autoriser le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- D'autoriser le Directeur Général à déposer la demande d'agrément auprès des services de l'Etat via son Délégué, Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération,

Le Bureau **Après en avoir délibéré**

- Approuve le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant,
- Autorise le Directeur Général à lancer et signer tous les contrats nécessaires à la réalisation des études devant concourir à la réalisation du projet,
- Autorise le Directeur Général à lancer et signer tous les marchés de travaux relatifs au projet dans le respect du plan de financement présenté,
- Autorise le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- Autorise le Directeur Général à déposer la demande d'agrément auprès des services de l'Etat via son Délégué, Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération,

Vote à l'unanimité



La Présidente,

Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo