

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 4 PAVILLONS
RUE DE LA PORTE FRABOULET – A LANFAINS – CITE 0991
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT –**

DELIBERATION BCA 2024 M07 61
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 DRUILLENNEC, 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 24/06/2024*

CONTEXTE

Construction de 4 pavillons suite à la démolition d'une ancienne école
Demande agréments programmation 2023 pour 3 PLUS 1 PLAI
Permis de démolir accordé le 07/07/2023
Permis de construire accordé le 09/02/2024
2022/2024 Etudes avec l'architecte et appel d'offre démolition (réalisation de la démolition par TAH pour le compte de la Mairie)
Passage CAM appel d'offres démolition 15/02/2024
Démarrage des travaux de démolition prévu en septembre/octobre 2024

PROBLEMATIQUE

L'objet de la présente délibération est de valider les conditions de financement de l'opération afin de souscrire aux emprunts nécessaires à la réalisation de la démolition de l'ancienne école et la construction des 4 logements ainsi que leurs conditions de réalisation avec la Mairie.



Caractéristiques techniques :

- 4 pavillons (3T3, 1T4)
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 272.74 m²
- Objectif thermique envisagé : RT 2020.
- Terres d'Armor Habitat fait l'acquisition foncière du terrain pour 20 000€.
- La démolition de l'ancienne école sera réalisée sous une convention de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée ainsi que la voirie et les réseaux pour un montant de 147 648€.
- Le dossier de Lanfains a été proposé à l'appel à projet Bien Vivre Partout en Bretagne et a retenu pour un montant de subvention de 168 611€
- Subvention de la SBAA et de la Commune via le guide des aides soit 40 500€ chacun
- Action Logement a retenu notre dossier pour nous accorder un prêt de 16 000€
- Subvention de la Région pour appel à projet Fond Vert accordée pour 50 000€
- Subvention de SBAA pour le Plan Booster accordé pour 60 000€

Financement :

Prix de revient de l'opération de la totalité du programme : 954 196€ HT soit 1 139 644€ TTC
Soit un prix de revient (compris démolition) de 3 499€/m² SHAB et de 2 449€/m² de coût de construction seul.

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée avec un apport en Fond Propre de 103 682,30 € Fiscal soit 10 %.

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres TAH.

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges) :

Loyer (HT / m ² surf. Utile)	Logement PLUS	Logement PLAI
Logement avec jardin	6,34	5,71

Fonds Propres : 10%

	10000163		Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS	PLAI
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	1 036 823,00	100 %	797 971,50	238 851,40
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS ETAT	6 531,00	0,63 %	3,00	6 528,00
Subvention Etat	6 531,00	0,63 %	3,00	6 528,00
AUTRES SUBVENTIONS	538 759,50	51,96 %	403 226,10	135 533,40
Subvention Commune	40 500,00	3,91 %	28 500,00	12 000,00
Subvention EPCI - SBAA	40 500,00	3,91 %	28 500,00	12 000,00
Subvention Conseil Départemental	28 000,00	2,7 %	21 000,00	7 000,00
Subvention Conseil Régional AAP BVPB	168 611,00	16,26 %	128 646,30	39 964,73
Subvention Bonus 1er arrivé - 1er servi	500,00	0,05 %		500,00
Subvention Sobriété Foncière	3 000,00	0,29 %		3 000,00
Subvention SBAA Plan Booster	60 000,00	5,79 %	45 778,61	14 221,39
Convention entre Commune et TAH	147 648,50	14,24 %	112 652,40	34 996,13
Subvention Fond Vert	50 000,00	4,82 %	38 148,84	11 851,16
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	545 290,50	52,59 %	403 229,10	142 061,40
PRETS				
Prêts principaux	371 850,10	35,86 %	299 635,20	72 214,87
Prêts construction	277 974,10	26,81 %	228 010,20	49 963,87
Prêts fonciers	93 876,00	9,05 %	71 625,00	22 251,00
Autres prêts	16 000,00	1,54 %	16 000,00	
Prêt Action Logement	16 000,00	1,54 %	16 000,00	
SOUS-TOTAL PRETS	387 850,10	37,41 %	315 635,20	72 214,87
EQUILIBRE PRETS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRETS CDC				
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	103 682,30	10 %	79 107,18	24 575,11
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	103 682,30	10 %	79 107,18	24 575,11
TOTAL GENERAL	1 036 823,00	100 %	797 971,50	238 851,40

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

- D'approuver le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- D'autoriser le Directeur Général à contracter les emprunts maximum suivants auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement :
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

Le Bureau du Conseil d'administration **Après en avoir délibéré**

- Approuve le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- Autorise le Directeur Général à contracter les emprunts maximum suivants auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement :
- 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

