

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS
LOTISSEMENT LE CLOS KERZIOT – A PLEGUIEN– CITE 1773
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT –**

DELIBERATION BCA 2024 M07 62
Bureau du Conseil d'Administration du 09/07/2024

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

Terres d'Armor Habitat a eu l'opportunité d'acquérir une parcelle cadastrée section C n°1828 à Pléguien afin de permettre la réalisation d'une opération de construction de 4 logements de type pavillon : 1 T2, 2 T3 et 1T4 (avec stationnements et jardins) dans le cadre de notre marché à bon de commande.

Le projet entre dans la programmation 2021 (2PLUS et 2 PLAI) de Leff Armor Communauté.

L'opération, sise, lotissement du clos kerziot est identifiée par le code cité n° 1773

PROBLEMATIQUE

L'objet de la présente délibération est de définir les conditions de financement de l'opération afin de souscrire aux emprunts nécessaires à sa réalisation.



Caractéristiques techniques :

- Programmation 2021
- Construction de 4 logement de type pavillon : 1T2 et 1T3 (PLAI) ; 1T3 et 1T4 (PLUS)
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 262 m²
- Objectif thermique envisagé : RT 2012
- Valorisation du foncier apporté par la commune à hauteur de 18 000€ (cédé à l'euro symbolique à TAH)
- Apport d'une subvention au titre du guide des aides par la Commune d'un montant de 20 000€
- Apport d'une subvention au titre du guide des aides par Leff Armor Communauté d'un montant de 20 000€
- Aide supplémentaire de LAC au titre de la Bonification dans le cas de la production de nouveaux T2 pour un montant de 2 000€

Financement :

Prix de revient total : 799 557,00 € TTC, soit 2 553€ HT / m² de SHAB.

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée avec un apport en fonds propres de 164 962,90 € soit 23%.

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	6,04	5,13

	10000033		Classificat	
	MONTANT FISCAL	%	PLUS MONTANT FISCAL	PLAI MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	717 229,90	100 %	332 549,30	384 680,50
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS CONSTRUCTION OU ACQUIS./AMELIO.	12 660,00	1,77 %	2,00	12 658,00
Subvention Etat (DAP) 2021	12 660,00	1,77 %	2,00	12 658,00
AUTRES SUBVENTIONS	92 499,00	12,9 %	55 499,00	37 000,00
Commune - Valorisation du Foncier	17 999,00	2,51 %	17 999,00	
Subv. Autres - Commune	20 000,00	2,79 %	10 000,00	10 000,00
Commune Subvention	20 000,00	2,79 %	10 000,00	10 000,00
Subv. Autres - Intercommunalité LAC	22 000,00	3,07 %	12 000,00	10 000,00
Subv. Aides Construction - PLUS	10 000,00	1,39 %	10 000,00	
Subv. Aides Construction - PLAI Ordinaire	10 000,00	1,39 %		10 000,00
Autres Subventions Bonification Production T2	2 000,00	0,28 %	2 000,00	
Subv. Autres - Conseil Départemental	28 000,00	3,9 %	14 000,00	14 000,00
Subvention CD22	28 000,00	3,9 %	14 000,00	14 000,00
Subvention Action Logement	4 500,00	0,63 %	1 500,00	3 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	105 159,00	14,66 %	55 501,00	49 658,00
PRETS				
PRETS PRINCIPAUX	439 108,00	61,22 %	192 562,00	246 546,00
Prêts construction	376 881,10	52,55 %	164 460,20	212 420,90
Prêts Foncier	62 226,89	8,68 %	28 101,74	34 125,15
PRETS COMPLEMENTAIRES	8 000,00	1,12 %	8 000,00	
Prêts Collecteurs	8 000,00	1,12 %	8 000,00	
Prêt ACTION LOGEMENT	8 000,00	1,12 %	8 000,00	
SOUS-TOTAL PRETS	447 108,00	62,34 %	200 562,00	246 546,00
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES PLH	164 962,90	23 %	76 486,35	88 476,52
Fonds Propres Construction	164 962,90	23 %	76 486,35	88 476,52
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	164 962,90	23 %	76 486,35	88 476,52
TOTAL GENERAL	717 229,90	100 %	332 549,30	384 680,50

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 Piélo