

**OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 8 LOGEMENTS
ET DEMOLITION-RECONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS
RUE DES FRERES RADENAC À PLŒUC-L'HERMITAGE – CITE 4233
DECISION DE PROGRAMME**

DELIBERATION BCA 2024 M09 84

Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024

*Vu l'article L.433.2 du code de la construction et de l'habitation,
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 la délibération TBH n° BCA/2016/11/44 du 8 novembre 2016,
Vu l'avis favorable du CEI du 24/06/2024.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la Mairie de PLŒUC-L'HERMITAGE de l'opportunité d'acquérir une ancienne école rue des Frères Radenac pour les transformer en logements, suite à l'abandon du projet initial par un promoteur privé. Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'expropriation est menée en parallèle par l'EPFB.

Cette opération permettrait l'acquisition-amélioration de 8 logements collectifs ainsi que la construction de 2 logements individuels ;

Ce programme est situé sur la commune de PLŒUC-L'HERMITAGE et cadastré section AB n° 227 et 228 pour une contenance totale d'environ 2 053 m².

Le projet pourrait entrer dans le PLH de Saint-Brieuc Armor Agglomération dans une programmation à définir.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Réalisation de 8 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments existants et 2 logements individuels en démolition-reconstruction
- 4 T2 et 4 T3 collectifs, 1 T3 et 1 T4 individuels
- 5 PLUS, 3 PLAI et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 608,74 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif ou d'une terrasse en RDC ainsi que d'une place de stationnement.
- Objectif thermique envisagé : Règlementation thermique en vigueur

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 730 006 € HT, soit 173 000 € HT / logement
Soit 2 842 € HT / m² de surface habitable

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée sous réserve d'un apport en fonds gratuits complémentaires de 30 000 €.

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS minoré
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	6,16 €	6,48 €	8,02 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €	-
Garage	-	-	59,48 €

Valeur 2024

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	1 837 906 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre		5 €	18 840 €	- €	18 845 €	1,03 %
Subvention St-Brieuc Armor Agglomération		75 000 €	41 242 €	- €	116 242 €	6,32 %
Subvention commune		75 000 €	41 242 €	- €	116 242 €	6,32 %
Subvention CD22		35 000 €	21 000 €	- €	56 000 €	3,05 %
Fonds gratuit pour équilibre		15 663 €	7 204 €	7 133 €	30 000 €	1,63 %
Fonds propres		143 934 €	66 200 €	65 552 €	275 686 €	15,00 %
Prêts		594 318 €	239 379 €	391 194 €	1 224 891 €	66,65 %
SOLDE		938 920 €	435 107 €	463 879 €	1 837 906 €	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 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, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition.

Le Bureau du Conseil d'Administration

Après en avoir délibéré

- Approuve le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant,
- 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.

Envoyé en préfecture le 17/10/2024

Reçu en préfecture le 17/10/2024

Publié le

ID : 022-272200015-20240903-BCA2024M0984-DE

- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles à la réalisation de cette opération, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition

Vote à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GR', written over a horizontal line.