

## **OPERATION DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS PLOUBEZRE - ZAC DU CENTRE RUE FRANCIS MAURICE – CITE 5060 DECISION DE PROGRAMME**

---

DELIBERATION BCA 2024 M09 85

Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024

---

Membres délibérants présents :

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

Membre excusé ayant donné pouvoir :

Mr Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier

Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires

Mme Anne GIRAUD, Directrice des Ressources Interne

Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine

Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

---

*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 l'avis favorable du CEI du 16/07/2024.*

### **CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la Mairie de PLOUBEZRE de l'opportunité d'acquérir, à l'euro symbolique, un terrain d'environ 2 700 m<sup>2</sup> sur la ZAC du bourg - îlot D, sise rue Francis Maurice à PLOUBEZRE.

Cette opération permettrait la réalisation de 13 logements collectifs et 3 individuels sur l'îlot D de la ZAC

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Lannion Trégor Communauté.

### **PROBLEMATIQUE**

Caractéristiques techniques :

- Réalisation de 16 logements
- 9 T2 et 4 T3 collectifs – 2 T4 et 1 T5 individuels
- 6 PLUS, 6 PLAI et 4 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 918 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif au RDC ou d'une terrasse à l'étage, ainsi que d'une place de stationnement ou d'un garage pour les pavillons
- Objectif thermique envisagé : RE2020 -10%

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 2 297 146 € HT, soit 143 572 € HT / logement

Soit 2 502 € HT / m<sup>2</sup> de surface habitable

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée.

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS minoré
Loyer (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile)	6,03 €	6,91 €	8,06 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €	16,75 €
Garage	-	-	59,48 €

Valeur 2024

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
<b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>	<b>2 487 497 €</b>					
Subvention ETAT Aides à la pierre		6 €	37 680 €	- €	<b>37 686 €</b>	1,52 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		42 000 €	42 000 €	- €	<b>84 000 €</b>	3,38 %
Subvention CD22		42 000 €	42 000 €	28 000 €	<b>112 000 €</b>	4,50 %
Fonds propres		119 681 €	127 895 €	125 548 €	<b>373 124 €</b>	15,00 %
Prêts		607 983 €	285 221 €	690 483 €	<b>1 880 687 €</b>	75,61 %
<b>SOLDE</b>		811 670 €	831 796 €	844 031 €	<b>2 487 497 €</b>	<b>100 %</b>

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, Lannion Trégor Communauté,
- 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, Lannion Trégor Communauté,
- 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 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

