

## **OPERATION DE CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS SAINT-BRIEUC - RUE CUVERVILLE – CITE 4200 DECISION DE PROGRAMME**

---

DELIBERATION BCA 2024 M09 87  
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 la délibération TBH n° BCA/2017/M09/56 du 19 septembre 2017,  
Vu l'avis favorable du CEI du 16/07/2024.*

### **CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat est propriétaire d'une parcelle située rue Cuverville à SAINT-BRIEUC, acquise auprès de Réseau Ferré de France, permettant la réalisation de 10 logements collectifs.

Le projet, inscrit dans le périmètre Action Cœur de Ville de Saint-Brieuc, sera proposé en programmation 2025 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

### **PROBLEMATIQUE**

Caractéristiques techniques :

- Réalisation de 10 logements collectifs
- 3 T2, 5 T3 et 2 T4
- 4 PLUS, 4 PLAI et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 643 m<sup>2</sup>
- Les logements du RDC bénéficient d'un jardin privatif, et tous les logements bénéficient d'une place de stationnement ainsi que d'un cellier.
- Objectif thermique envisagé : RE2020 avec avance de phase

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 867 006 € HT, soit 186 700 € HT / logement  
 Soit 2 903 € 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)	5,78 €	6,44 €	8,45 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €	16,75 €

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>2 013 023 €</b>					
Subvention ETAT Aides à la pierre		4 €	25 120 €	- €	<b>25 124 €</b>	1,25 %
Subvention St-Brieuc Armor Agglomération – Guide des aides Habitat		38 000 €	40 000 €	- €	<b>78 000 €</b>	3,87 %
Subvention St-Brieuc Armor Agglomération – « Booster l'habitat »		1 643 €	1 563 €	794 €	<b>4 000 €</b>	0,20 %
Subvention commune		38 000 €	40 000 €	- €	<b>78 000 €</b>	3,87 %
Subvention CD22		28 000 €	28 000 €	14 000 €	<b>70 000 €</b>	3,48 %
Subvention Région « Bien vivre partout en Bretagne »		135 527 €	128 977 €	65 496 €	<b>330 000 €</b>	16,39 %
Fonds propres		124 008 €	118 015 €	59 930 €	<b>301 953 €</b>	15,00 %
Prêts		473 835 €	386 635 €	265 476 €	<b>1 125 946 €</b>	55,94 %
<b>SOLDE</b>		839 017 €	768 310 €	405 696 €	<b>2 013 023 €</b>	<b>100 %</b>

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

- D'abroger les points 1 et 2 de la délibération n° BCA 2017/M09/56 du 19 septembre 2017,
- D'approuver le plan de financement modificatif 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**

- Abroge les points 1 et 2 de la délibération n° BCA 2017/M09/56 du 19 septembre 2017,
- Approuve le plan de financement modificatif 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.
- Autorise 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

---

### **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.