

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 7 LOGEMENTS
VENELLE DES 3 AVOCATS – LANNION – CITE 5021
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D1)**

DELIBERATION BCA 2024 M10 110
Bureau du Conseil d'administration du 09/10/2024

Membres délibérants présents :

Mme ROUTIER Gaëlle, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI, Mr Jean-Claude DAUPHIN.

Membre excusé ayant donné pouvoir :

Mme Martine HUBERT donne pouvoir à Mme Sylvie GUIGNARD

Membre excusé sans pouvoir :

Mr Paul LE BIHAN

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 R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu l'avis favorable du CEI du 31/07/2024*

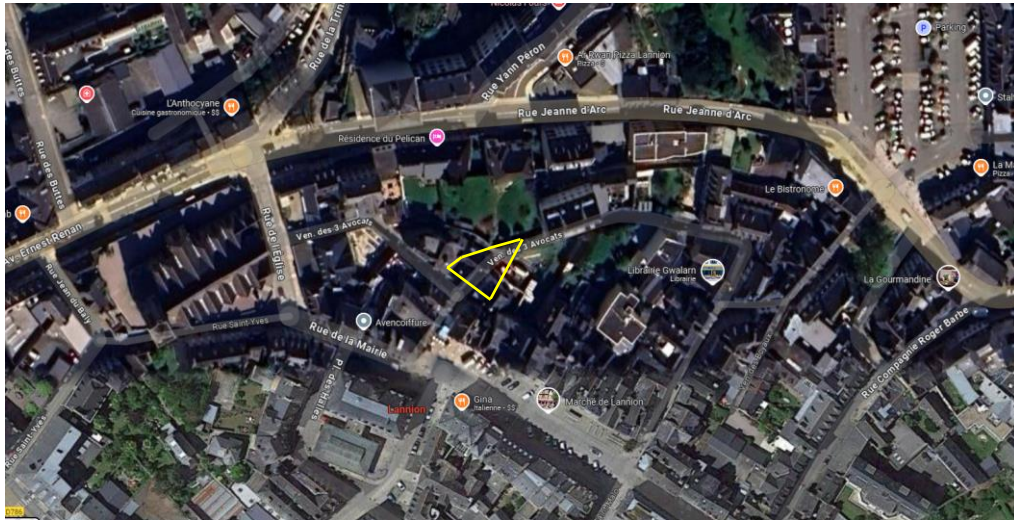
CONTEXTE :

- Le projet initial était de 5 logements, nous avons optimisé le projet en l'augmentant à 7 logements.
- Ce projet présente une spécificité, la parcelle se trouve en cœur de Ville à l'arrière des commerces de la place du centre-ville, Place du Général Leclerc.
- Le terrain est de petite taille et en forte pente, desservi par une Venelle étant elle-même une impasse.
- De fait l'accessibilité à la parcelle est difficile.
- Nous sommes en secteur ABF, le projet a été validé par celui-ci, suite à deux réunions de travail.
- Des stationnements aériens sont prévus pour trois des logements, les autres ayant accès à des stationnements extérieurs. La commune a refusé d'en faire deux de plus.
- La réglementation thermique en vigueur est la RE 2020.
- Nous ne sommes pas encore propriétaire du terrain, la rétrocession un l'euro symbolique est en cours de finalisation, entre la Mairie et l'EPF actuellement propriétaire de celle-ci.
- Permis déposé le : 17/11/2023 (puis pièces complémentaires en avril 2024).
- Permis Accordé le : 05/07/2024.

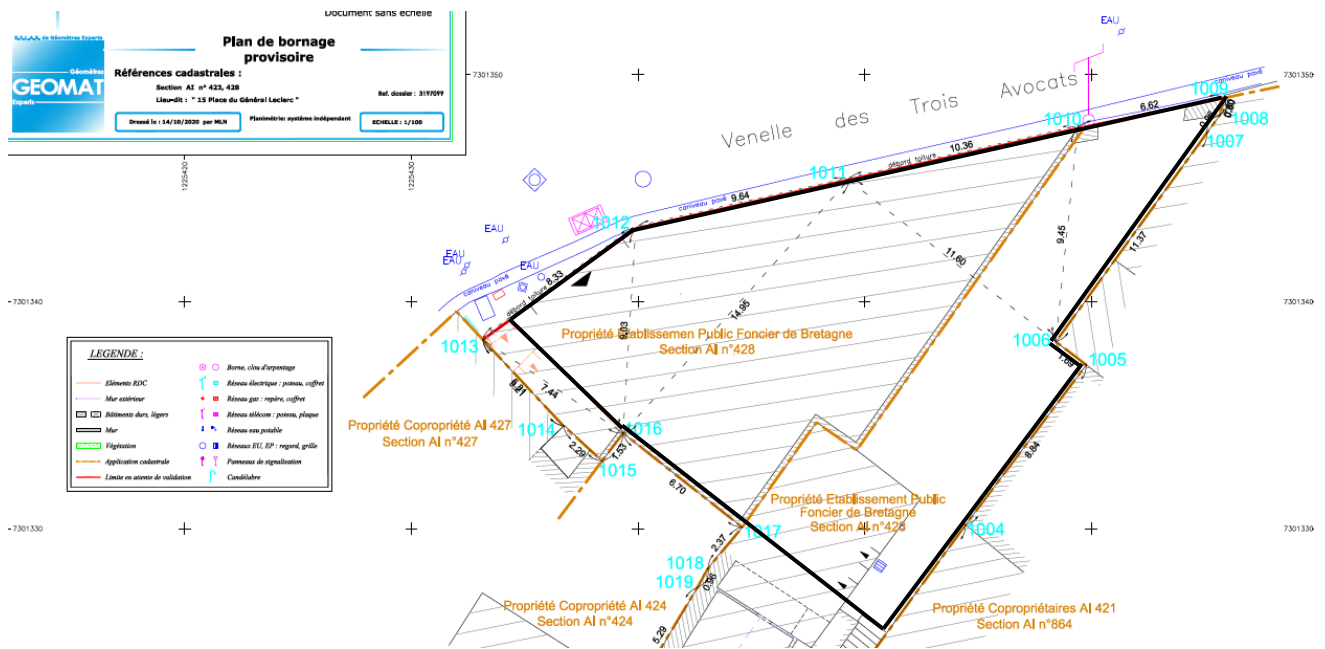
Suite au passage en CEI du 31/07/2024, la possibilité de passer le projet avec 3 PLS, avec un plafond de loyer de 8€, a été proposée et validée.

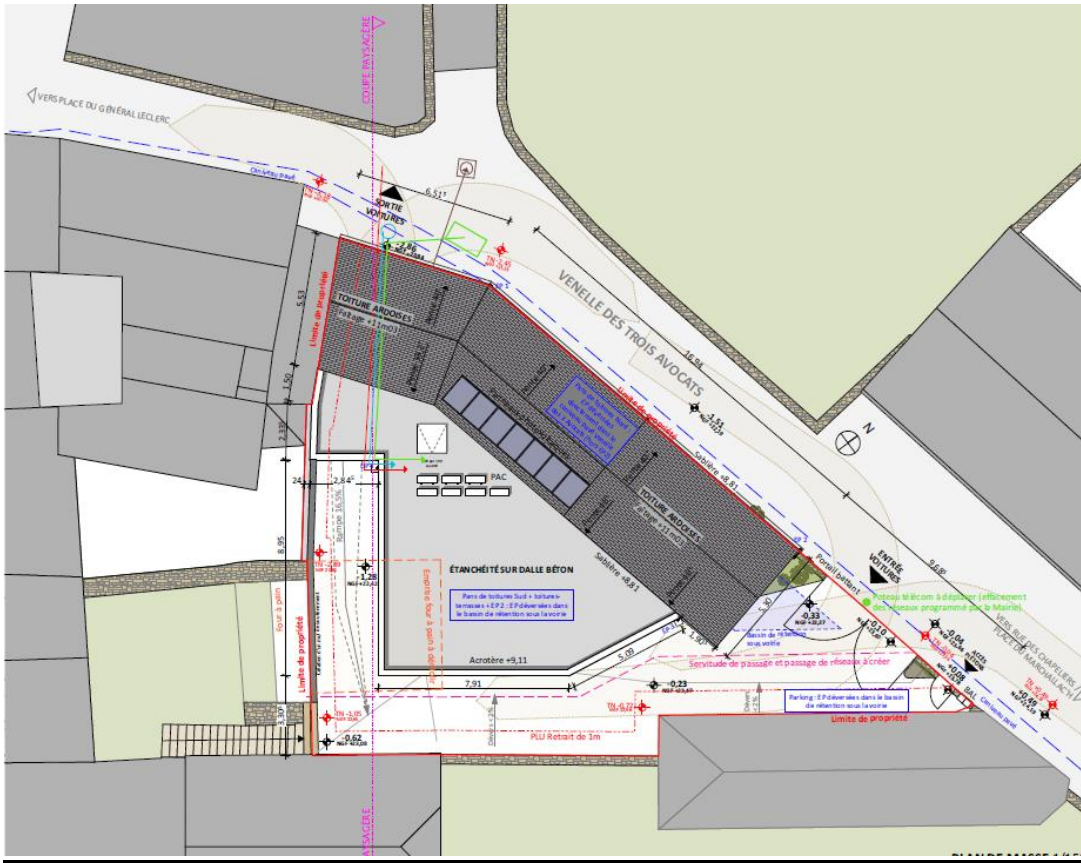
PROBLEMATIQUE :

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



Plan de La Parcelle :

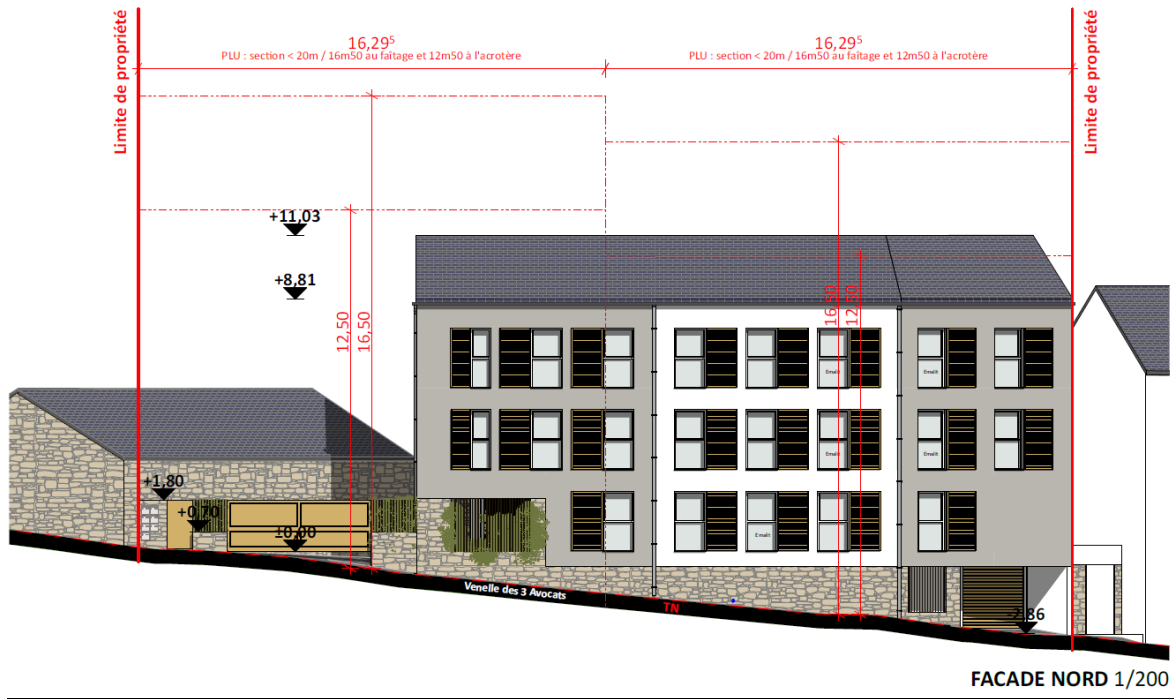




Insertion, vue du haut de la venelle :



Façade sur la venelle :



Financement pour rappel :

- Création de 7 logements, typologie de : 4 T2, 3 T3.
- Constitués de : 2 PLUS, 2 PLAI et 3 PLS.
- Coût de construction = 2 100 €/m² SHAB (HT Estimé)
- SHAB : 377,70 m2
- Prix de revient construction prévisionnel estimé à : 1 246 815,00 € HT.

Le plan de financement présenté lors du CEI le 31/07/2024 avec 3 PLS et un loyer max. de 8 €/m2 SU, a été validé comme suit :

SUBVENTIONS ETAT	12 562,00	1,01%
Subvention Etat (DAP)	12 562,00	1,01%
AUTRES SUBVENTIONS	367 000,00	29,44%
Fond gratuit pour équilibre	110 000,00	8,82%
Subventions LTC	32 000,00	2,57%
Subvention Conseil Départemental	49 000,00	3,93%
Subvention Commune Valorisation du Foncier	170 000,00	13,63%
RFI sur PLAI (Ex Aide A la Pierre)	6 000,00	0,48%
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	379 562,00	30,44%

PRETS

Prêts principaux	318 430,80	25,54%
Prêts construction	132 897,80	10,66%
Prêts fonciers	185 533,00	14,88%
Autres prêts	361 800,00	29,02%
Prêt Action Logement (exceptionnel 1 000 €/m2 SHAB)	361 800,00	29,02%
SOUS-TOTAL PRETS	680 230,80	54,56%

EQUILIBRE PRÊTS CDC

SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC

FONDS PROPRES

FONDS PROPRES	187 022,30	15,00%
---------------	------------	--------

SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	187 022,30	15,00%
--------------------------	------------	--------

TOTAL GENERAL	1 246 815,00	100,00%
---------------	--------------	---------

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

- De valider le type de financement, avec 3 PLS, sous réserve de la validation du plan Boost.
- 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

- Valide le type de financement, avec 3 PLS, sous réserve de la validation du plan Boost.
- 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