

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 19 LOGEMENTS
LA CROIX LORMEL – PLERIN – CITE 187W
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D1)**

DELIBERATION BCA 2024 M10 111
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 est constitué de deux ensembles :

- Un bâtiment Intermédiaire comprenant 13 logements sur R+1 et R+2, situé au Nord de la parcelle (AY 13), côté rue de la Croix Lormel.
- Un ensemble des 6 logements individuels vendu en BRS, situé en partie basse, au Sud de la parcelle et en recul par rapport à la limite de la Zone Humide.
- Terres d'Armor Habitat est propriétaire des parcelles AY12, AY13 et AY40.

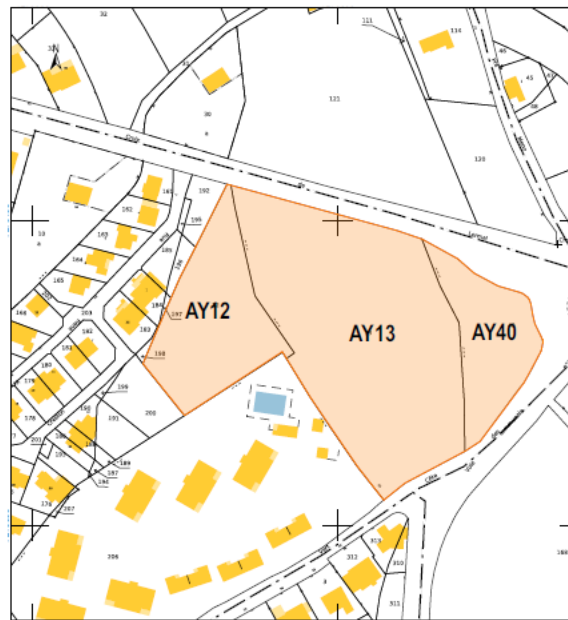
PROBLEMATIQUE :

- Le projet se trouve entre 2 zones boisées et entouré par une zone humide.

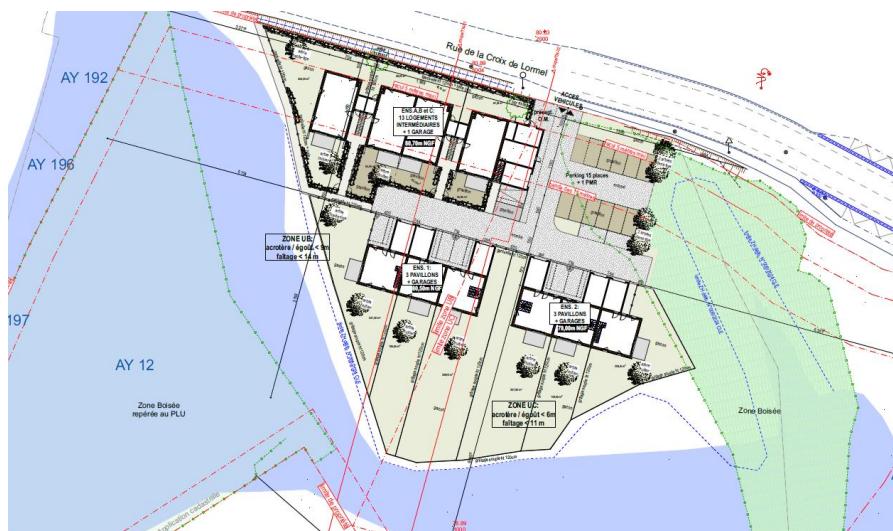
Situation Géographique :



Plan de La Parcelle :



Plan de Masse :



Insertion paysagère côté Rue de La Croix Lormel :



Vue Sud des logements intermédiaires :



Élévations des logements Intermédiaires :



Elévations des 6 individuels en BRS :



Faisabilité 13 logements :

- Le nouveau plan de financement proposé est composé de 13 logements, constitué d'un bâtiment intermédiaire, comprenant : 6 PLUS et 2 PLAI. (et 5 NPNRU : 2 PLUS et 3 PLAI)

Rappel : Coût de construction = 2 100 €/m² SHAB (HT)
SHAB : 800,00 m²

Prix de revient construction prévisionnel estimé à : 2 239 965 €. (Montant Fiscal)

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres TAH 2024.

Pour les 13 logements Intermédiaires.

Subvention ETAT	12 566 €	0,56 %
Subvention NPNRU	18 900 €	0,84 %
Subvention SBAA	65 000 €	2,90 %
Subvention Commune	65 000 €	2,90 %
Subvention Conseil Départemental	91 000 €	4,06 %
Bonus SBAA (901 € / PLAI)	4 505 €	0,20 %
Prêts Construction	1 182 572 €	52,79 %
Prêts Fonciers	94 427 €	4,22 %
Fond pour équilibre à compenser par le BRS	370 000 €	16,53 %
Fonds propres	335 995 €	15,00 %
TOTAL	2 239 965 €	100,00%

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

- De valider le type de financement, avec du BRS.
 - 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 du BRS.
 - 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

