OPERATION DE CONSTRUCTION DE 18 LOGEMENTS
LE TERTRE ROGER TR2 – LANGUEUX– CITE 4237
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT ET D1

DELIBERATION BCA 2024 M10 113
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 :

- Au stade du premier dépôt de Permis de Construire, les 6 logements individuels du Lot A, étaient construit en bande, parallèle à la voirie d'accès. Le Conseil Municipal a demandé pendant l'instruction du Permis de changer le sens d'orientation de ces logements.
- Un 2ème Permis de Construire a donc été déposé, avec les logements positionnés perpendiculairement à la voirie d'accès.
- Le fait de changer l'orientation des 6 logements individuels du Lot A, a remis en cause l'implantation des arrivées des réseaux.
- Le plan de financement est réalisé pour 18 logements (PLUS, PLAI et PLS) en programmation 2024.
- L'opération est équilibrée avec le Plan Booster.
- Permis déposé le : 21 / 11 / 2022.
- Permis Accordé le : 09 / 01 / 2023 Lot C.
- Permis Accordé le : 23 / 01 / 2023 Lot A.

Suite au passage en CEI du 31/07/2024, nous conservons le projet avec 6 PLS, avec un plafond de loyer de 8 €.

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.

Situation Géographique :

Plans de Masse :

6 Logements individuels

Lot A :

12 Logements collectifs

Lot B :

Simulation 3D – 6 Logements individuels

Façades de l'intermédiaire 12 *Logements collectifs*

Elévation Sud

Elévation Nord

Financement pour rappel :

18 logements constitués comme suit :

- 1 Intermédiaire de 12 logements 6 T2 et 6 T3
  - Bâtiment Intermédiaire : 6 PLUS et 6 PLAI. (Dont 10 NPNRU : 5 PLUS et 5 PLAI).
  - SHAB de 722,74 m2

- 6 logements individuels 1 T3, 4 T4 et 1 T5.
  - Logements Individuels : 6 PLS
  - SHAB de 472,00 m2

- Total SHAB 18 lgts : 1 194,74 m2
- Coût de construction = 2 033,78 €/m² SHAB (HT)
- Prix de revient prévisionnel estimé à 3 290 118 € (Montant Fiscal)

Le plan de financement présenté lors du CEI le 31/07/2024 avec 6 PLS d'un loyer max. de 8 €/m2, a été validé comme suit :

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres TAH (du 16/09/2024). (Montant Fiscal)

Subvention ETAT	6 281 €	0,19 %
Subvention NPNRU	31 500 €	0,96 %
Subvention SBAA	63 000 €	1,91 %
Subvention Commune	63 000 €	1,91 %
Subvention Conseil Départemental	126 000 €	3,83 %
Subvention Action Logement	10 500 €	0,32 %
Aide complémentaire SBAA	69 231 €	2,10 %
Aide SBAA BOOSTER	105 000 €	3,19 %

Prêts Construction	1 858 657 €	56,48 %
Prêts Foncier	328 931 €	10,02 %
Prêt Action Logement	24 000 €	0,73 %
Prêt Action Logement NPNRU PLAI	49 000 €	1,49 %
Prêt Action Logement NPNRU PLUS	61 500 €	1,87 %
Fonds propres	493 518 €	15 %
TOTAL	**3 290 118 €**	**100,0%**

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

- De valider le type de financement, avec 6 PLS.
- 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 6 PLS.
- 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

TERRES D'ARMOR HABITAT
VOTRE SOLUTION

La Présidente,

Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo