OPERATION DE CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS
ST PABU - ERQUY – CITE 0544
VALIDATION DU PLAN DE FINANCEMENT

DELIBERATION CA 2024 M12 57
Conseil d'Administration du 17 décembre 2024

Membres délibérants présents :
Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Blandine DONNET, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.
Messieurs Jean-Claude DAUPHIN, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Paul LE BIHAN, Jean-Jacques LEGUERN.

Membres excusés ayant donné pouvoir :
M. Daniel BARON donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Sylvie GUIGNARD donne pouvoir à Mme Nadège LANGLAIS
M. Stéphane FAVRAIS donne pouvoir à Mme Martine HUBERT
M. Loïc LENOUVEL donne pouvoir à M. Guillaume HAMON
M. Bruno BEUZIT donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN

Membres excusés sans pouvoir :
Mme Véronique CADUDAL
Mme Sandra LE NOUVEL
Mme Valérie RUMIANO

Membres consultatifs présents :
M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet
Mme Céline SALLE, représentante du CSE

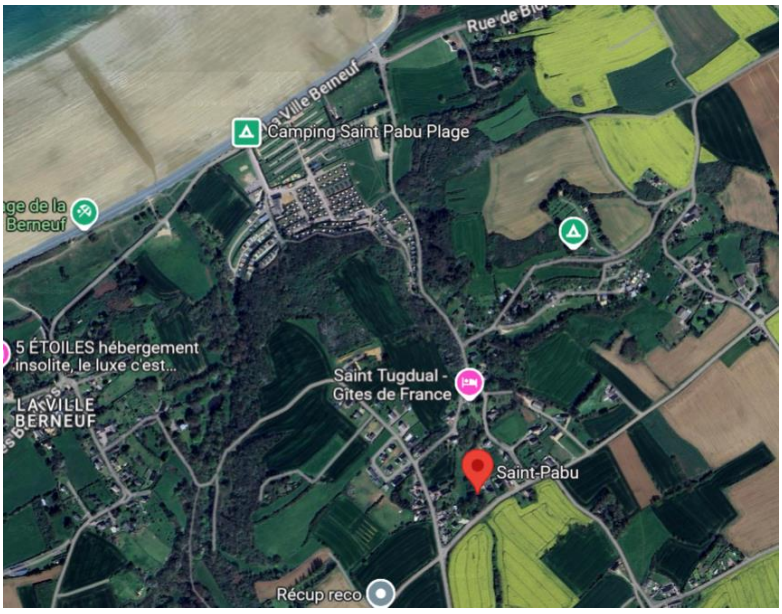
Assistaient à la séance :
M. Pierre PESTEL, Directeur financier
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Anne GIRAUD, Directrice des ressources internes et la politique RSE
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
M. François BRACQ, Direction des finances
Mme Marielle DUAULT, Assistante Direction Générale

Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu la délibération CA n°2022 MO1 12 du CA du 7 janvier 2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,
Vu la délibération CA n°2022 MO3 32 du CA du 31 mars 2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,
Vu l'avis favorable du CEI du 25/11/2024

CONTEXTE

- ✓ Reprise de travaux suite à un arrêt de chantier, pour cause de malfaçon sur le LOT Gros œuvre (Entreprise FERREIRA).
- ✓ Le chantier de construction a été arrêté à 95% de son exécution
- ✓ Les travaux de reprise sont répertoriés par un rapport du bureau d'étude structure.
- ✓ Les ouvrages ont fait l'objet de dégradations et de vols.
- ✓ Rédaction du DCE sur la base du CCTP d'origine, et d'une liste de travaux établie suite aux vols et dégradations, prescription des expertises, et rapport du bureau d'étude structure
- ✓ Situé en lotissement communal,
- ✓ Aménagements extérieurs inclus (engazonnement, clôtures et plantations, enrobés, raccordements sur branchements posés par la ville).
- ✓ Acoustique : niveau réglementaire.
- ✓ Respect strict des règles d'accessibilité aux personnes handicapées.
- ✓ Durée du chantier : 1 mois de prépa + 3 mois de travaux
- ✓ Démarrage des travaux : janvier 2025
- ✓ Mission : PRO/DCE ; ACT ; VISA ; DET ; AOR ; OPC

SITUATION



CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

- MOE initiale Groupement COUASNON et LAUNAY Architectes, les contrats ont été résiliés.
- MOE pour les travaux de reprise : BATIM INGENIERIE.
- Opération : Maisons individuelles en bande. 4 PLUS (1 T3 et 3 T4) 1 PLAI (1 T3)
- Travaux supplémentaires suit AO : 240 000€ + MOE (22'500€) et BC (2'760€), SPS (1'000€) soit un total de 26'260€ en honoraires.

- Travaux reprise : structure avec des plats carbone, reprise des façades et pignons, reprises des intérieurs, nouvelles PAC….
- RT 2012-10%
- SHAB 364 m2

PROBLEMATIQUE

Le projet porte sur la construction de 5 logements qui a été arrêtée suite à des malfaçons du lot gros œuvre en décembre 2015.

A l'issue de la procédure judicaire et à la décision du Tribunal Administratif des investigations ont été menées afin de pouvoir reprendre le projet.

L'indemnité perçue par les assurances s'élève à 198 083.45 €.

Le coût travaux du projet initial s'élevait à 423 742,10 € HT.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

	10000291CA122024		Classique PLAI 1 T3	Classique PLUS 1T3+3T4
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	**829 176,00**	100,00%	**143 215,50**	**685 960,50**
SUBVENTIONS				
AUTRES SUBVENTIONS	59 100,00	7,13%	11 820,00	47 280,00
Suvention Commune valorisation terrain	24 100,00	2,91%	4 820,00	19 280,00
Subvention Conseil Départemental	35 000,00	4,22%	7 000,00	28 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	**59 100,00**	**7,13%**	**11 820,00**	**47 280,00**
PRETS				
Prêts principaux	566 590,80	68,33%	99 389,58	467 201,20
Prêts construction	506 598,80	61,10%	88 726,58	417 872,20
Prêts fonciers	59 992,00	7,24%	10 663,00	49 329,00
SOUS-TOTAL PRETS	**566 590,80**	**68,33%**	**99 389,58**	**467 201,20**
EQUILIBRE PRÊTS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC	**-3 808,77**	**-0,46%**	**-4 838,27**	**1 029,50**
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	207 294,00	25,00%	36 844,17	170 449,80
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	**207 294,00**	**25,00%**	**36 844,17**	**170 449,80**
TOTAL GENERAL	**829 176,00**	**100,00%**	**143 215,50**	**685 960,50**

Considérant les éléments présentés ci-dessus, il est demandé aux membres 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,
- 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 Bureau 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.

Le 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,
- 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 Bureau 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.

Vote à l'unanimité

TERRES D'ARMOR HABITAT
VOTRE SOLUTION

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo