

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 11 PAVILLONS
« HENT PENN VUR » – BEGARD – CITE 004D
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2

DELIBERATION BCA 2025 M07100
Bureau du Conseil d'administration du 01/07/2025

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 l'avis favorable du CEI du 20/11/2023

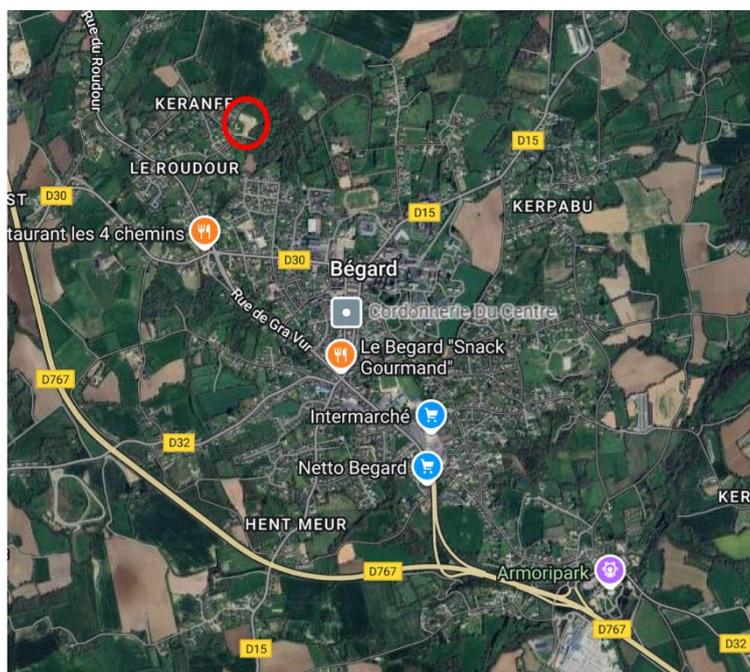
CONTEXTE :

- Le projet est de construire 11 logements individuels, dans un nouveau lotissement créé et viabilisé par la commune.
- L'opération se situe rue Hent Penn Vur et fait partie des sites identifiées pour reconstruire l'offre de la future déconstruction des 44 logements situés rue Ernest Renan à Bégard (programme de renouvellement urbain)
- Chaque pavillon dispose d'un garage avec une place de stationnement PMR face à celui-ci et un jardin
- La réglementation environnementale appliquée à cette opération est la RE 2020
- Cession du terrain par la commune à 1 € symbolique
- Opération de programmation 2023 avec un permis de construire délivré le 23 février 2024
- Démarrage des travaux prévu au dernier trimestre 2025

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 :



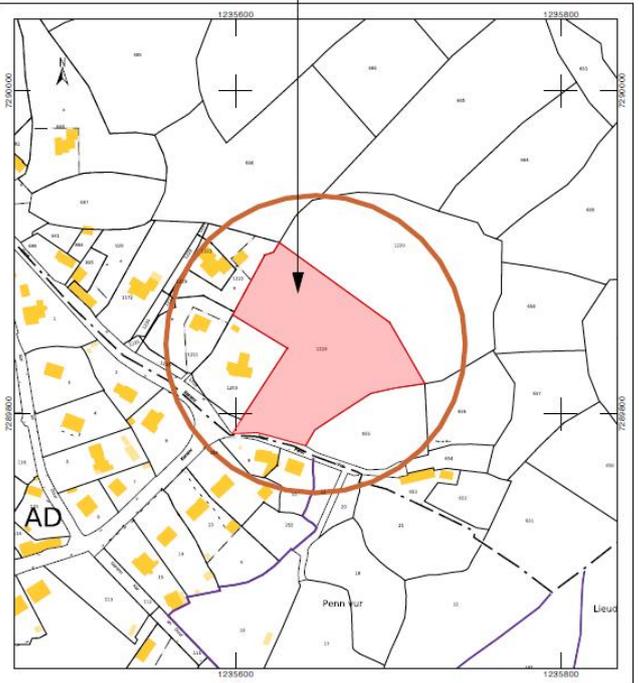
Plan de La Parcelle :

localisation du projet
Parcelle n° 000 G 1219, Zone 1AU, 7773 m2



VUE AÉRIENNE

localisation du projet
Parcelle n° 000 G 1219, Zone 1AU, 7773 m2

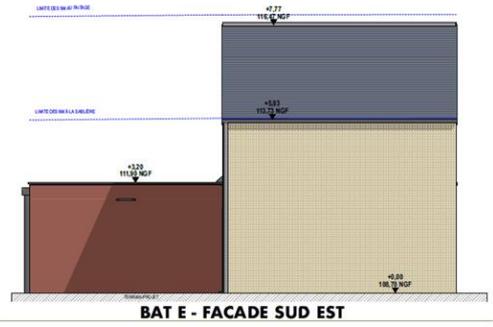
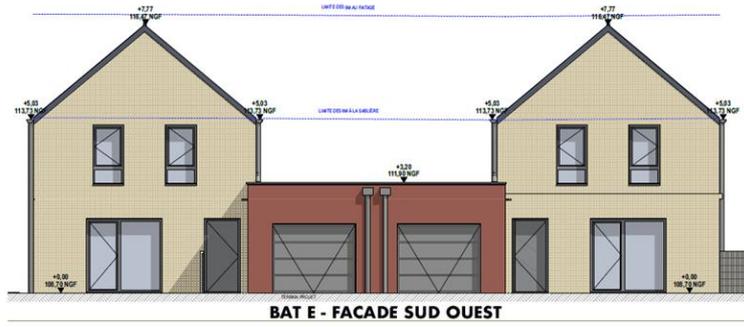
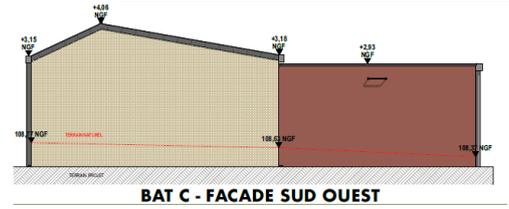
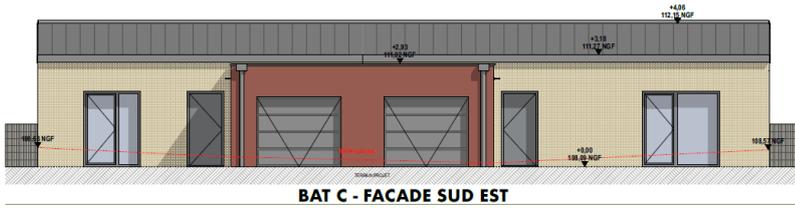


EXTRAIT CADASTRAL 1/2000

Plan de Masse :



Façades :



Simulation 3D :



Financement pour rappel :

- Création de 11 pavillons, typologie de : 3 T2 - 3 T3 - 3 T4 - 2 T5
- Constitués de : 11 PLUS CD
- SHAB : 789,30 m2
- Montant du projet global validé en CEI du 20/11/2023 : 2 047 614 € (Montant Fiscal). Soit un montant fiscal de 186 147 €/ logement et un prix de revient prévisionnel total toutes prestations confondues : 2 604 € (Montant Fiscal) / m² SHAB. La surface habitable au stade APD était 786,40 m².
- **Dossier final présenté :**
 - Coût total de la construction tout confondu: 1 887 111 € (Montant Fiscal).
 - Coût travaux : 1 770 € HT /m2 de SHAB
 - Prix de revient prévisionnel total toutes prestations confondues: 2 391 € (Montants Fiscal) / m² SHAB

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres de TAH 2025

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges) :

Loyer (€ HT / mois)	Logement PLUS CD
1 T2 Logement avec jardin + garage	334,88 € + 34,34 €
1 T3 Logement avec jardin + garage	416,81 € + 34,34 €
1 T4 Logement avec jardin + garage	496,34 € + 34,34 €
1 T5 Logement avec jardin + garage	592,02 € + 34,34 €

	Classique	
	PLUS CD	
	MONTANT FISCAL	%
PRIX DE REVIENT	1 887 111,00	100 %
SUBVENTIONS		
SUBVENTIONS ETAT	56 925,00	3,02 %
Subvention obtenue Etat	23 925,00	1,27 %
Subvention obtenue sobriété foncière	33 000,00	1,75 %
AUTRES SUBVENTIONS	515 532,00	27,32 %
AAP CD22 obtenu	7 500,00	0,4 %
Subvention attendue CD22	69 500,00	3,68 %
Subvention obtenue GP3A	179 061,00	9,49 %
Subvention obtenue GP3A FIFE	108 031,00	5,72 %
Subvention obtenue COMMUNE BEGARD FIFE	108 031,00	5,72 %
Valorisation du terrain COMMUNE	43 409,00	2,3 %
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	572 457,00	30,34 %
PRETS		
Prêts principaux	1 112 814,00	58,97 %
Prêts construction	925 047,40	49,02 %
Prêts fonciers	187 767,00	9,95 %
Autres prêts	32 000,00	1,7 %
Prêt Prévisionnel Action Logement	32 000,00	1,7 %
SOUS-TOTAL PRETS	1 144 814,00	60,66 %
EQUILIBRE PRÊTS CDC		
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC		
FONDS PROPRES		
FONDS PROPRES	169 840,00	9 %
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	169 840,00	9 %
TOTAL GENERAL	1 887 111,00	100 %

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du bureau :

- D'approuver le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- D'autoriser le Directeur Général à contracter les emprunts 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

- Approuve le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- Autorise le Directeur Général à contracter les emprunts 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.

Adopté à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo