

OPERATION DE REPRISE DE CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS
« Les Valeriannes » – YFFINIAC – CITE 389G
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2

DELIBERATION BCA 2025 M07 101
Bureau du Conseil d'administration du 01/07/2025

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Gaëlle ROUTIER,
M. Jean-Claude DAUPHIN

Membres excusés avec pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. JC DAUPHIN
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme G. ROUTIER
Mme Chantal NACIRI donne pouvoir à Mme M. HUBERT

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
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 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

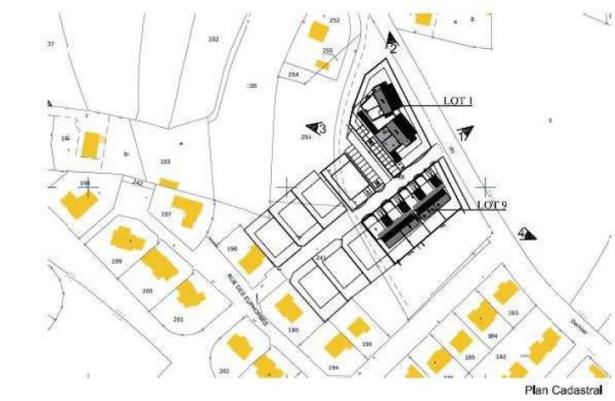
Vu l'avis favorable du CEI du 31/07/2024

CONTEXTE

- ✓ Reprise de travaux suite à un arrêt de chantier, pour cause de malfaçons 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).
- ✓ RT2005 – 40%

Présentation du projet

Plan de situation



Le projet constitué comme suit :

- ✓ 12 logements : 4 pavillons + 2 bâtiments intermédiaires de 4 logements
- ✓ Le financement est réparti comme suit : 6 PLUS, 2 PLAI et 4 PLS (annulation des précédents agréments, nouveaux agréments en 2011)
- ✓ La typologie : 4 T2 + 6 T3 + 2 T4



Plan de financement

Envoyé en préfecture le 30/07/2025

Reçu en préfecture le 30/07/2025

Publié le

3

ID : 022-272200015-20250701-BCA2025M07101-DE

	10000244		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	4 pavillons PLS	collectif 4 PLAI	collectif 4 PLUS
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	1 798 532,00	100,00%	687 162,40	556 452,10	554 917,50
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	25 124,00	1,40%		25 120,00	4,00
Subvention Etat	25 124,00	1,40%		25 120,00	4,00
AUTRES SUBVENTIONS	228 000,00	12,57%		115 000,00	111 000,00
Subvention Commune	78 000,00	4,34%		40 000,00	38 000,00
Subvention EPCI	78 000,00	4,34%		40 000,00	38 000,00
Subvention Conseil Départemental	56 000,00	3,11%		28 000,00	28 000,00
Subvention Conseil Régional	14 000,00	0,78%		7 000,00	7 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	251 124,00	13,96%		140 120,00	111 004,00
PRETS					
Prêts principaux	1 188 661,00	66,09%	420 333,80	388 794,20	379 532,70
Prêts construction	1 003 873,00	55,82%	350 452,80	330 340,20	323 079,70
Prêts fonciers	184 788,00	10,27%	69 881,00	58 454,00	56 453,00
Prêts complémentaires	232 821,10	12,95%	232 821,10		
Prêt complémentaire PLS	232 821,10	12,95%	232 821,10		
Autres prêts	36 000,00	2,00%		8 000,00	28 000,00
Prêt Action Logement	36 000,00	2,00%		8 000,00	28 000,00
SOUS-TOTAL PRETS	1 457 482,00	81,04%	653 154,90	396 794,20	407 532,70
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC				-8 908,47	8 908,05
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	89 926,60	5,00%	34 007,49	28 446,38	27 472,73
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	89 926,60	5,00%	34 007,49	28 446,38	27 472,73
TOTAL GENERAL	1 798 532,00	100,00%	687 162,40	556 452,10	554 917,50

- Dossier final présenté :

- Coût total de la construction : 1'7798'532 € TTC (Montant Fiscal).
- Coût de l'opération par logement 149'877 € TTC
- Prix de revient total toutes prestations confondues: 2'362.20 € TTC/ m² SHAB
- Coût travaux: 1'743 € HT/m² SHAB

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

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges et stationnement)

Loyer	Logement PLS*	Logement PLUS	Logement PLAI
Pavillon T4 (x2)	717.06		
Pavillon T3 (x2)	597.10		
Collectif T3 (x4)		458.44	416.22
Collectif T2 (x3)		369.03	337.56

- PLS plafonnés à 8,25 €/m², valeur 2025. Le loyer plafonné sera actualisé l'année de mise en location et appliqué uniquement pour la 1^{ère} mise en location.

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