

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 7 LOGEMENTS
« DOMAINE DU FREMUR » – LANCIEUX – CITE 5044
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D1

DELIBERATION BCA 2025 M07 102
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 D1 du 16/06/2025 pour 7 PLS.

CONTEXTE :

- Le projet est de construire 7 logements individuels en R+1, avec jardins, dans un nouveau lotissement Communal nommé « Le Domaine du Frémur ».
- Le lotissement est situé au Nord-Est du bourg.
- Le projet présente une spécificité, la parcelle est en bande et orientée Est / Ouest, elle a une forte déclivité, et ce trouve en lisière d'un Espace Boisé Classé.
- Une contrainte de taille, le sens des façades est imposé dans le règlement du lotissement, ne facilitant pas l'implantation des 7 logements.
- Les logements seront construits dans un esprit de « longère de bord de mer ».
- Leurs stationnements seront aériens, y compris les places PMR, pas de garages.
- Nous sommes propriétaire de la parcelle, elle porte le n° 14 et a une superficie de 1 412 m².
- Projet en RE2025.

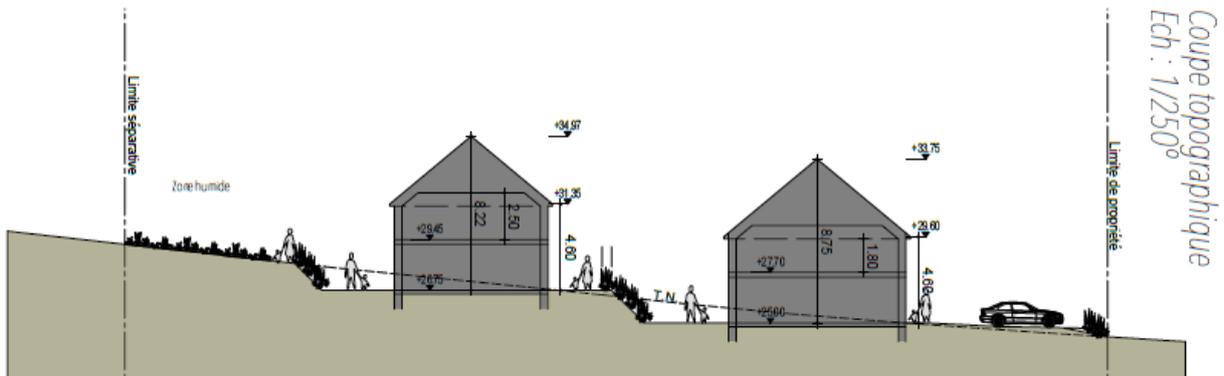
PROBLEMATIQUE :

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.

Plan de Masse :



Profil en long – Coupe sur terrain :



Façades :

*Ilot Ouest - Façades
Ech : 1/200°*



*Ilot Est - Façades
Ech : 1/200°*

Simulation 3D :



Financement pour rappel :

- Création de 7 logements, typologie de : 3 T3 et 4 T4.
- Constitués de : 7 PLS.
- SHAB : 532,00 m²
- Prix du terrain : 140 000 €
- Coût de construction : 1 938,00 € HT /m² de SHAB

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

Répartition des loyers (hors charges) : (PLS à 9,25 Zone B1)

Loyer (HT / mois)	Logement PLS
1T3 Logement avec jardin	629,00
1T4 Logement avec jardin	758 ,50

- PLS plafonnés à 9,25 €/m², valeur 2025. Le loyer plafonné sera actualisé l'année de mise en location et appliqué uniquement pour la 1ère mise en location.

Plan de Financement :

	Classique	
	PLS	
	MONTANT FISCAL	%
PRIX DE REVIENT	1 586 249,00	100,00%
<u>SUBVENTIONS</u>		
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS		
<u>PRETS</u>		
Prêts principaux	1 348 312,00	85,00%
Prêts construction	1 076 822,00	67,88%
Prêts fonciers	271 490,00	17,12%
SOUS-TOTAL PRETS	1 348 312,00	85,00%
<u>EQUILIBRE PRÊTS CDC</u>		
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC		
<u>FONDS PROPRES</u>		
FONDS PROPRES	237 937,40	15,00%
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	237 937,40	15,00%
TOTAL GENERAL	1 586 249,00	100,00%

TRI à la 43^{ème} année : 2,23

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

- D'approuver le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- Valide la poursuite du projet en phase APS/APD en vue du dépôt de PC.
- 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.
 - Valide la poursuite du projet en phase APS/APD en vue du dépôt de PC.
 - 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

