

OPERATION DE REHABILITATION D'UNE LONGERE POUR LA CREATION DE 2 LOGEMENTS 12 PLACE DE L'EGLISE À PLESIDY – CITE 1890 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2025 M07 98
Bureau du Conseil d'Administration du 1^{er} juillet 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 28/04/2025,

Vu l'avis favorable de la CSP du 13/05/2025.

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat est propriétaire depuis 1995 d'un bien sis 12 Place de l'Eglise à PLESIDY, composé d'une habitation sur la parcelle cadastrée AB 227, et d'un terrain nu cadastré AB 154 d'une contenance de 1 080 m².

Ce bien a été acquis en surenchère sur saisie immobilière afin de permettre aux occupants de rester dans leur logement.

Le logement est vacant depuis 2018 et nécessite une réhabilitation totale.
La parcelle nue sera vendue à la Mairie à l'Euro symbolique.

Le projet sera proposé en programmation 2026 auprès de Guingamp Paimpol Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Réhabilitation lourde d'une longère pour la création de 2 logements individuels
- 1 T2 duplex et 1 T4 duplex
- 1 PLUS et 1 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 157,50 m²
- Gain en Consommation d'Energie Primaire (CEP) : Estimé supérieur à 40 %
- Etiquette DPE visée après travaux : B

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 416 837 € HT, soit 208 418 € HT / logement
 Soit 2 646 € HT / m² de surface habitable

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée.

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	6,42 €	6,01 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	452 271 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre		1 €	6 785 €	6 786 €	1,50 %
Subvention Guingamp Paimpol Agglomération Droit commun		24 829 €	2 000 €	26 829 €	5,93 %
Subvention Guingamp Paimpol Agglomération Fonds Intervention Foncière Exceptionnel FIFE		24 854 €	10 732 €	35 586 €	7,87 %
Subvention Commune		24 854 €	10 732 €	35 586 €	7,87 %
Subvention CD22		8 500 €	8 500 €	17 000 €	3,76 %
Subvention Region Bretagne « Bien Vivre Partout en Bretagne »		52 440 €	22 645 €	75 085 €	16,60 %
Fonds propres		47 381 €	20 460 €	67 841 €	15,00 %
Prêts		135 222 €	52 336 €	187 558 €	41,47 %
SOLDE		318 081 €	134 190 €	452 271 €	100 %

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau 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 solliciter une subvention régionale dans le cadre du dispositif « Bien vivre partout en Bretagne » de 75 085 €,
- 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,
- D'autoriser la cession de la parcelle cadastrée AB n° 154 d'une contenance de 1 080 m² à la Mairie de Plesidy, à l'Euro symbolique,
- 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 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 solliciter une subvention régionale dans le cadre du dispositif « Bien vivre partout en Bretagne » de 75 085 €,
- 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.
- Autorise la cession de la parcelle cadastrée AB n° 154 d'une contenance de 1 080 m² à la Mairie de Plesidy, à l'Euro symbolique,
- 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

