

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS RUE DE L'AVENIR – LA CHEZE– CITE 3713 APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT – D1

DELIBERATION BCA 2025 M03 42
Bureau du Conseil d'Administration du 03 Mars 2025

Membres délibérants présents :

Mme ROUTIER Gaëlle, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI,
M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN.

Membres excusés avec pouvoir :

Mme Martine HUBERT donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Sylvie GUIGNARD donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
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 du CEI du 10/02/2025*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a l'opportunité d'acquérir une parcelle cadastrée section ZB n°133 à La Chèze afin de permettre la réalisation d'une opération de construction de 4 logements de type pavillon : 3 T3, 1 T4 (avec garage, stationnements et jardins) dans le cadre de notre marché à bon de commande.

Le projet entre dans la programmation 2024 (2PLUS et 2 PLAI) de Loudéac Communauté.

L'opération, sise, Quartier des Colombières est identifiée par le code cité n° 0394

PROBLEMATIQUE

L'objet de la présente délibération est de définir les conditions de financement de l'opération afin de souscrire aux emprunts nécessaires à sa réalisation.



Caractéristiques techniques :

- Programmation 2024
- Construction de 4 logements de type pavillon : 1T3 et 1T4 (PLUS) ; 2T3 (PLAI)
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 275,50 m²
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- Foncier apporté par la commune cédée à l'euro symbolique à TAH
- Valorisation du Foncier par la commune d'un montant de 28 000€

Financement :

Prix de revient total : 906 395,10 € TTC Fiscal, soit 3 057€ HT/m² de SHAB.

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, un apport en fonds propres serait de 271 918,50 € soit 30% mais avec un TRI à 0,21 à la 51^{ème} année.

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres TAH 2024.

Dans la continuité du CEI du 10/02/25, nous avons présenté cette opération qui nécessite d'avoir des fondations spécifiques du fait de la mauvaise nature des sols. Nous n'avons pas encore obtenu le montant réel des fondations sur pieux.

Le chiffrage définitif qui vous est présenté est réalisé avec une estimation haute du montant des fondations.

Répartition des montants des loyers estimés + accessoires :

Loyers en € HT	Logement PLUS	Logement PLAI
1T3 Logement avec garage		405,81€
1T3 Logement avec garage		405,81€
1T3 Logement avec garage	449,50€	
1T4 Logement avec garage	528,76€	

PLAN DE FINANCEMENT :

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
 Reçu en préfecture le 27/03/2025
 Publié le 3
 ID : 022-272200015-20250304-BCA2025M0342-DE

	10000317		Classique	Classique
	PLAI_IND	PLUS_IND		
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	906 395,10	100,00%	424 340,90	482 054,20
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS ETAT	12 794,00	1,41%	12 792,00	2,00
Subvention Etat	12 794,00	1,41%	12 792,00	2,00
AUTRES SUBVENTIONS	206 499,00	22,78%	102 591,60	103 907,40
Valorisation du Foncier par la Commune	27 999,00	3,09%	13 363,38	14 635,62
Subvention EPCI	24 000,00	2,65%	14 000,00	10 000,00
Subvention Conseil Départemental	28 000,00	3,09%	14 000,00	14 000,00
Subvention Conseil Régional BVPB	104 000,00	11,47%	49 637,18	54 362,82
Subvention Action Logement AMI 2023	18 000,00	1,99%	8 591,05	9 408,95
Subventions Action Logement Convention	4 500,00	0,50%	3 000,00	1 500,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	219 293,00	24,19%	115 383,60	103 909,40
PRETS				
Prêts principaux	407 183,80	44,92%	187 439,50	219 744,20
Prêts construction	262 056,80	28,91%	118 173,50	143 883,20
Prêts fonciers	145 127,00	16,01%	69 266,00	75 861,00
Autres prêts	8 000,00	0,88%		8 000,00
Prêt Action Logement	8 000,00	0,88%		8 000,00
SOUS-TOTAL PRETS	415 183,80	45,81%	187 439,50	227 744,20
EQUILIBRE PRÊTS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC			-8 263,71	8 263,53
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	271 918,50	30,00%	129 781,50	142 137,10
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	271 918,50	30,00%	129 781,50	142 137,10
TOTAL GENERAL	906 395,10	100,00%	424 340,90	482 054,20

Considérant ce qui précède, il est demandé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- 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.

Vote à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo