

## **OPERATION DE CONSTRUCTION DE 3 LOGEMENTS « Liorzh An Ti » – POMMERIT LE VICOMTE – CITE 5043 APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2**

---

DELIBERATION BCA 2025 M03 43  
Bureau du Conseil d'administration du 04/03/2025

---

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 favorable du CEI du 17/04/2023*

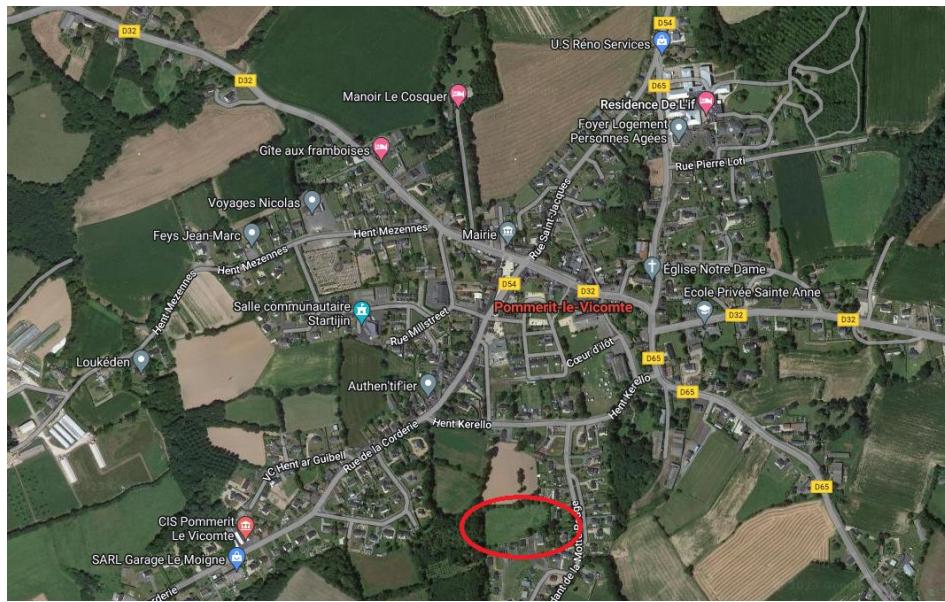
*Vu l'avis favorable du CEI du 24/02/2025*

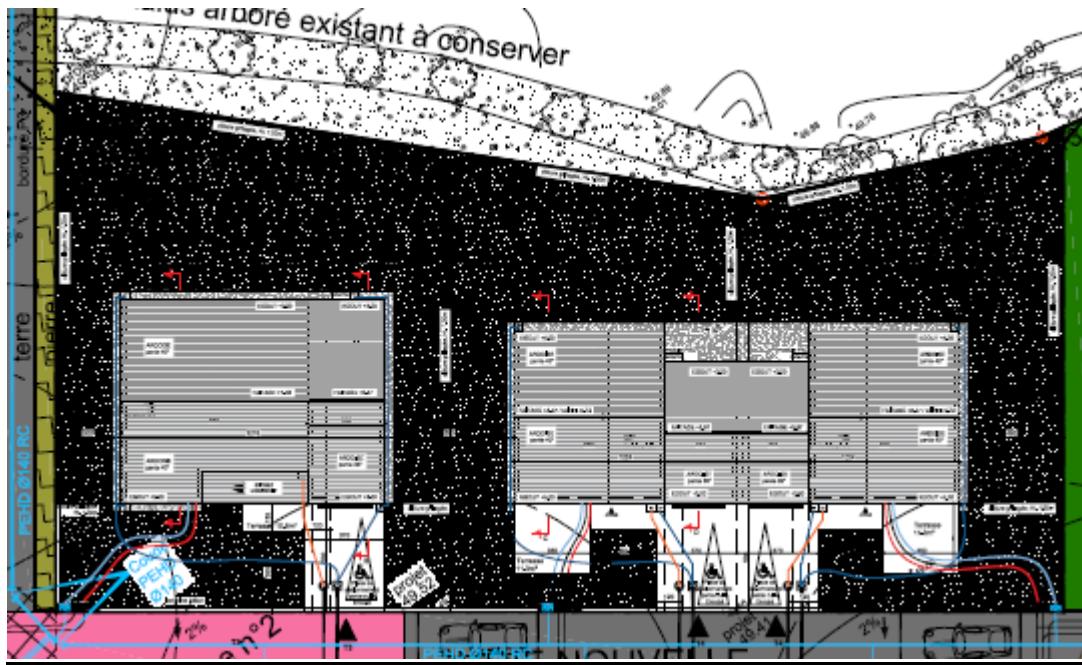
**CONTEXTE :**

- Le projet est de construire 3 logements individuels, dans un nouveau lotissement Communal nommé « Liorzh an ti ».
- Le projet se trouve mitoyen du lotissement Mezmeur, une liaison sera faite entre ces deux lotissements.
- Le projet présente une spécificité, la parcelle est en bande et orientée Est / Ouest.
- Les logements seront construits dans un esprit de longère.
- Le logement aura son garage et 1 place de stationnement PMR face à celui-ci.
- Nous sommes propriétaire de la parcelle.
- Le Permis de Construire a été déposé en Mairie le : 20/12/2024
- La parcelle est en cours d'acquisition.
- Le projet est de construire 3 logements individuels, dans un nouveau lotissement Communal

**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 :

Plan de Masse :Façades :

## Simulation 3D :

Envoyé en préfecture le 27/03/2025  
Reçu en préfecture le 27/03/2025  
Publié le  
ID : 022-272200015-20250304-BCA2025M0343-DE

4



### Financement pour rappel :

- Création de 3 logements, typologie de : 1 T3 et 2 T4
- Constitués de : 2 PLUS, 1 PLAI.
- SHAB : 221,00 m<sup>2</sup>
- Coût total de la construction tout confondu: 586'857 € (Montant Fiscal).
- Coût uniquement de construction 2'231.36 € HT /m<sup>2</sup> de SHAB
- Prix de revient prévisionnel total toutes prestations confondues: 2 655 € (Montants Fiscal) / m<sup>2</sup> SHAB

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

### Répartition des loyers estimés maximum (hors charges) :

Loyer (HT / mois)	Logement PLUS	Logement PLAI
1T3 Logement avec jardin	411,40	
1T4 Logement avec jardin	490,05	420,39

	10000138		Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS_INDI	PLAI_INDI
	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	586 857,70	100,00%	386 037,80	200 819,90
<b>SUBVENTIONS</b>				
SUBVENTIONS ETAT	6 282,00	1,07%	2,00	6 280,00
Subvention Etat	6 282,00	1,07%	2,00	6 280,00
AUTRES SUBVENTIONS	54 000,00	9,20%	36 000,00	18 000,00
Subvention Commune	15 000,00	2,56%	10 000,00	5 000,00
Subvention EPCI LAC Aide 2024	15 000,00	2,56%	10 000,00	5 000,00
Subvention Conseil Départemental (7 000 € / lgt)	21 000,00	3,58%	14 000,00	7 000,00
Subvention Action Logement	3 000,00	0,51%	2 000,00	1 000,00
<b>SOUS-TOTAL SUBVENTIONS</b>	<b>60 282,00</b>	<b>10,27%</b>	<b>36 002,00</b>	<b>24 280,00</b>
<b>PRETS</b>				
Prêts principaux	391 598,10	66,73%	256 738,00	134 860,10
Prêts construction	340 912,10	58,09%	223 902,00	117 010,10
Prêts fonciers	50 686,00	8,64%	32 836,00	17 850,00
<b>SOUS-TOTAL PRETS</b>	<b>391 598,10</b>	<b>66,73%</b>	<b>256 738,00</b>	<b>134 860,10</b>
<b>EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>				
<b>SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>			<b>5 856,05</b>	<b>-5 855,71</b>
<b>FONDS PROPRES</b>				
FONDS PROPRES	134 977,30	23,00%	87 441,80	47 535,47
<b>SOUS-TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>134 977,30</b>	<b>23,00%</b>	<b>87 441,80</b>	<b>47 535,47</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>586 857,70</b>	<b>100,00%</b>	<b>386 037,80</b>	<b>200 819,90</b>

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.
- 

#### **Vote à l'unanimité**



La Présidente,  
 Gaëlle ROUTIER  
 Conseillère Départementale du Canton de Plélo