

## **OPERATION DE CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS LA BARRIERE BLANCHE – A PLOEUC L'HERMITAGE– CITE 4236- APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT – D2**

---

DELIBERATION BCA 2025 M03 44  
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 05/11/2024*

### **CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a eu l'opportunité d'acquérir une parcelle cadastrée section B n°1155, parcelle n°2 du lotissement « La Barrière Blanche à Ploeucl'Hermitage, afin de permettre la réalisation d'une opération de construction de 2 logements de type pavillon : 1 T2 et 1T3 (avec stationnements et jardins) dans le cadre de notre marché à bon de commande (MABC).

Le projet entre dans la programmation 2022 (1 PLUS et 1 PLAI) de Saint Brieuc Armor Agglomération (SBAA).

L'opération, sise, lotissement « La Barrière Blanche à Ploeucl'Hermitage est identifiée par le code cité n° 4236.

### **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 2022
- Construction de 2 logements de type pavillon : 1T2 (PLUS) ; 1T3 (PLAI).
- La surface habitable : 117,70 m<sup>2</sup>.
- Objectif thermique envisagé : RE 2020.
- Permis Accordé le : 15 Déc. 2022.
- La parcelle appartient à TAH.

#### Financement :

Prix de revient total : 410 431,50 € (Montants fiscaux), soit 2 495,82 € / m<sup>2</sup> de SHAB, HT, du Coût de Construction.

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée avec un apport en fonds propres de 61 564,73 € soit 15%.

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres TAH.

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

Loyer (HT / mois)	Logement PLUS	Logement PLAI
1T2 Logement avec jardin	379,91	
1T3 Logement avec jardin		397 ,66

Plan de Financement :

		Classique		Classique	
		PLUS		PLAI	
	10000022	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT		410 431,50	100,00%	188 271,60	222 159,90
<b>SUBVENTIONS</b>					
SUBVENTIONS CONSTRUCTION OU ACQUIS./AMELIO.		6 397,00	1,56%	1,00	6 396,00
Subvention Etat (DAP) 2022		6 397,00	1,56%	1,00	6 396,00
SUBVENTIONS GDA 2022		39 000,00	9,50%	19 000,00	20 000,00
Subvention SBAA GDA 2022		19 500,00	4,75%	9 500,00	10 000,00
Subvention Commune GDA 2022		19 500,00	4,75%	9 500,00	10 000,00
AUTRES SUBVENTIONS		64 942,31	15,82%	29 866,09	35 076,22
Subv. Autres - Intercommunalité		41 000,00	9,99%	18 269,94	22 730,06
Subvention exceptionnelle SBAA BOOSTER L'HABITAT		41 000,00	9,99%	18 269,94	22 730,06
Subv. Aide Complémentaire SBAA		7 692,31	1,87%	3 846,15	3 846,16
Subv. Autres - Conseil Départemental		14 000,00	3,41%	7 000,00	7 000,00
Subvention CD 22		14 000,00	3,41%	7 000,00	7 000,00
Subvention Action Logement		2 250,00	0,55%	750,00	1 500,00
<b>SOUS-TOTAL SUBVENTIONS</b>		<b>110 339,30</b>	<b>26,88%</b>	<b>48 867,09</b>	<b>61 472,22</b>
<b>PRETS</b>					
PRETS PRINCIPAUX		230 527,50	56,17%	103 163,80	127 363,70
Prêts construction		185 937,70	45,30%	83 294,19	102 643,50
Prêts Foncier		44 589,82	10,86%	19 869,60	24 720,22
PRETS COMPLEMENTAIRES		8 000,00	1,95%	8 000,00	8 000,00
Prêts Collecteurs		8 000,00	1,95%	8 000,00	8 000,00
Prêt ACTION LOGEMENT		8 000,00	1,95%	8 000,00	8 000,00
<b>SOUS-TOTAL PRETS</b>		<b>238 527,50</b>	<b>58,12%</b>	<b>111 163,80</b>	<b>127 363,70</b>
<b>FONDS PROPRES</b>					
FONDS PROPRES		61 564,73	15,00%	28 240,74	33 323,99
<b>SOUS-TOTAL FONDS PROPRES</b>		<b>61 564,73</b>	<b>15,00%</b>	<b>28 240,74</b>	<b>33 323,99</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>410 431,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>188 271,60</b>	<b>222 159,90</b>

Considérant ce qui précède, il est proposé 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