

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 Ploeuc-l'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 Briec Armor Agglomération (SBAA).

L'opération, sise, lotissement « La Barrière Blanche à Ploeuc-l'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 m².
- 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 € / m² 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 :

	10000022		Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS	PLAI
	MONTANT FISCAL		MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	410 431,50	100,00%	188 271,60	222 159,90
SUBVENTIONS				
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
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	110 339,30	26,88%	48 867,09	61 472,22
PRETS				
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	
Prêts Collecteurs	8 000,00	1,95%	8 000,00	
Prêt ACTION LOGEMENT	8 000,00	1,95%	8 000,00	
SOUS-TOTAL PRETS	238 527,50	58,12%	111 163,80	127 363,70
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	61 564,73	15,00%	28 240,74	33 323,99
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	61 564,73	15,00%	28 240,74	33 323,99
TOTAL GENERAL	410 431,50	100,00%	188 271,60	222 159,90

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