

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS
Rue de la POSTE – A SAINT-JACUT-DE-LA-MER– CITE 3022
DECISION DE PROGRAMME (D1 BIS)**

DELIBERATION BCA 2025 M03 45
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 l'avis favorable du CEI du 06/11/2023
Vu l'avis favorable du BCA du 09/10/2024 (D1)*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été retenu pour un projet de logements sociaux par la Mairie de St-Jacut-de-la-Mer sur une parcelle nouvellement cadastrée section AC n°1324 à St-Jacut-de-la-Mer. L'opération porte sur la réalisation de 16 logements de type intermédiaires : 4 T2, 8 T3 et 4T4 (avec stationnements et jardins).

Le projet entre dans la programmation 2024 (6PLUS, 5 PLAI et 5PLS) de Dinan Agglomération.

L'opération, sise, Rue de la Poste est identifiée par le code cité n° 3022.

PROBLEMATIQUE

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



Caractéristiques techniques :

- Programmation 2024
- Construction de 16 logements de type intermédiaires :
 - o PLAI : 2T2, 2T3 et 1T4
 - o PLUS : 2T2, 4T3
 - o PLS : 2T3 et 3T4
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 041,47 m²
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- Valorisation du foncier apporté par la commune dans le cadre d'un Bail à Construction.
- Apport d'une subvention de Conseil Départemental d'un montant de 112 000€
- Apport d'une subvention de Dinan Agglomération d'un montant de 82 500€
- La subvention sobriété foncière de DINAN AGGLO en tant que délégataire « aide à la pierre » de 33 000€ ne nous a pas été attribuée sur les 21 enveloppes disponibles
- Subvention de Action Logement pour les contreparties locatives AMI 2023 d'un montant de 10 300€
- Apport d'une nouvelle subvention en 2025 de la Région « Bien Vivre partout en Bretagne » d'un montant de 150 000€ (annule et remplace le plan de financement D1 du 09/10/2024)

Financement :

Prix de revient total : 2 744 435,00 € TTC Fiscal, soit 2 429€ HT / m² de SHAB.

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

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges) :

Le montant des loyers et accessoires en PLS est minoré à 8,00€

Loyer (HT / m² surf. Utile)	Logement PLUS	Logement PLAI	Logement PLS
2T2		316,73€ et 325,36€	
2T3		407,47€ et 390,51€	
1T4		470,10€	
2T3			557,20€ et 557,04€
3T4			687,28€ ; 631,36€ et 651,76€
2T2	349,51€ et 382,20€		
4 T3	448,24€; 438,49€, 444,93€ et 440,83€		

PLAN DE FINANCEMENT :

Envoyé en préfecture le 27/03/2025

Reçu en préfecture le 27/03/2025

Publié le

4

ID : 022-272200015-20250304-BCA2025M0345-DE

	10000154		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS	PLAI	PLS
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	2 744 435,00	100,00%	969 911,10	807 241,40	967 282,80
<u>SUBVENTIONS</u>					
SUBVENTIONS ETAT	31 406,00	1,14%	6,00	31 400,00	
Subvention Etat	31 406,00	1,14%	6,00	31 400,00	
AUTRES SUBVENTIONS	354 800,00	12,93%	142 870,10	121 013,30	90 916,55
Subvention EPCI Dinan Agglomération	82 500,00	3,01%	45 000,00	37 500,00	
Subvention Conseil Départemental CD22	112 000,00	4,08%	42 000,00	35 000,00	35 000,00
Subvention Conseil Régional	150 000,00	5,47%	52 280,23	45 396,11	52 323,66
Subvention Action Logement AMI2023	10 300,00	0,38%	3 589,91	3 117,20	3 592,89
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	386 206,00	14,07%	142 876,10	152 413,30	90 916,55
<u>PRETS</u>					
Prêts principaux	1 824 566,00	66,48%	696 672,90	590 479,40	493 315,00
Prêts construction	1 698 142,00	61,88%	652 609,90	552 218,40	449 215,00
Prêts fonciers	126 424,00	4,61%	44 063,00	38 261,00	44 100,00
Prêts complémentaires	243 219,40	8,86%			287 319,00
Prêt complémentaire PLS	243 219,40	8,86%			287 319,00
Autres prêts	16 000,00	0,58%	16 000,00		
Prêt Action Logement	16 000,00	0,58%	16 000,00		
SOUS-TOTAL PRETS	2 083 786,00	75,93%	712 672,90	590 479,40	780 633,60
<u>FONDS PROPRES</u>					
FONDS PROPRES	274 443,50	10,00%	114 362,06	64 348,64	95 732,59
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	274 443,50	10,00%	114 362,06	64 348,64	95 732,59
TOTAL GENERAL	2 744 435,00	100,00%	969 911,10	807 241,40	967 282,80

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 nécessaires auprès des financeurs (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 nécessaires auprès des financeurs (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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. ROUTIER', written over a horizontal line.