

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 26 LOGEMENTS
RUE HENRI POINCARÉ, QUARTIER DE LA VILLE BOUGAULT À SAINT-BRIEUC – CITÉ 4225
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT - FIXATION DES LOYERS -
RECOURS A L'EMPRUNT (D2 BIS)**

DELIBERATION BCA 2025 M03 46
Bureau du Conseil d'Administration du 4 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 l'avis favorable du CEI du 9 octobre 2023

Vu l'avis favorable du BCA du 17/10/2023

CONTEXTE

Nous repassons ce jour une nouvelle délibération afin d'inscrire la subvention de 330'000€ obtenues dans le cadre de l'appel à projet Bien Vivre Partout en Bretagne.

Suite à la déconstruction achevée le 26 mai 2017 de 72 logements Rue Henri Poincaré, TERRES D'ARMOR HABITAT dispose d'une réserve foncière de 3 406 m².

L'emprise foncière permet la réalisation d'une opération de construction de 26 logements.

Le projet entre dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et fait partie de la programmation 2022 de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

L'opération, sise n° 1-3-5-2-4-6-8-8bis rue Henri Poincaré, n° 3-5-7 rue de la Ville Bougault et n° 4 rue Claude Bernard, est identifiée par le code cité n° 4225.

PROBLEMATIQUE

L'objet de la présente délibération est de définir précisément les conditions de souscription des emprunts nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que leurs montants définitifs.

Caractéristiques techniques :

- Construction de 10 pavillons (2 T3, 4 T4, 3 T5 et 1 T6) et 16 intermédiaires (8 T2, 8 T3)
- L'opération comprend 23 logements financés en PLAI et 3 en PLUS.
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 702,10 m²
- Objectif Thermique envisagé : RT 2012 – 20%

Financement :

Prix de revient total : 4 561 067€ prix fiscal, Soit 175 425€ prix fiscal / logt
Soit 2 576 € HT / m² de surface habitable.

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée.

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges) :

Loyer (HT / m ² surf. Utile)	Logement PLUS	Logement PLAI
Logement sans jardin	-	5,87 €
Logement avec jardin compris entre 20m ² et 50m ²	6,28 €	-
Logement avec jardin > 50m ²	5,97 €	5,33€
Garage	38,24 €	34,07 €

Valeur 2025

Le plan de financement est actualisé avec les prix réels et les critères 2024:

	10000012		ANRU	ANRU
	MONTANT FISCAL	%	COLL PLUS	COLL PLAI
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	4 561 067,00	100,00%	165 264,50	2 158 872,00
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS CONSTRUCTION OU ACQUIS/AMELIO.	144 900,00	3,18%		94 500,00
Subvention ANRU	144 900,00	3,18%		94 500,00
AUTRES SUBVENTIONS	1 224 721,00	26,85%	33 091,70	497 639,80
Subv. Autres - Commune	258 500,00	5,67%	9 500,00	150 000,00
Subventions GDA 2022	258 500,00	5,67%	9 500,00	150 000,00
Subv. Autres - Intercommunalité	454 221,00	9,96%	16 591,70	242 639,80
Subv. Aides Construction - PLUS	28 500,00	0,62%	9 500,00	
Subv. Aides Construction - PLAI Ordinaire	230 000,00	5,04%		150 000,00
subv accordée déconstruction	195 721,00	4,29%	7 091,70	92 639,84
Subv. Autres - Conseil Départemental	182 000,00	3,99%	7 000,00	105 000,00
Subv complémentaire Conv CD22	109 200,00	2,39%	4 200,00	63 000,00
Appel à Projets	72 800,00	1,60%	2 800,00	42 000,00
Subventions AP BVPB	330 000,00	7,24%		
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	1 369 621,00	30,03%	33 091,70	592 139,80
PRETS				
PRETS PRINCIPAUX	2 267 792,00	49,72%	95 909,41	1 106 696,00
Prêts construction	1 690 232,00	37,06%	74 982,28	833 321,60
Prêts Foncier	577 559,30	12,66%	20 927,13	273 373,80
PRETS COMPLEMENTAIRES	262 300,00	5,75%	12 300,00	147 000,00
Prêts Collecteurs	262 300,00	5,75%	12 300,00	147 000,00
Prêt ACTION LOGEMENT_NPNRU_PLUS	36 900,00	0,81%	12 300,00	
Prêt ACTION LOGEMENT_NPNRU_PLAI	225 400,00	4,94%		147 000,00
SOUS-TOTAL PRETS	2 530 092,00	55,47%	108 209,40	1 253 696,00
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	661 354,80	14,50%	23 963,35	313 036,40
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	661 354,80	14,50%	23 963,35	313 036,40
TOTAL GENERAL	4 561 067,00	100,00%	165 264,50	2 158 872,00

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 solliciter et contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et de Consignations et d'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 solliciter et contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et de Consignations et d'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

