

## OPERATION DE CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS RUE SAINT JOSEPH- A PRAT – CITE 5018 APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D1 –

---

DELIBERATION BCA 2025 M03 47  
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 14/10/2024*

### CONTEXTE

Opération de construction neuve de 5 LLS programmée en 2024

Esquisse présenté en CEI 17/10/2022

Des échanges réguliers avec LTC et la Mairie ont été réalisés pour trouver des financements complémentaires et débloquer le projet

La parcelle est située en centre bourg de Prat, face à l'église.

Maîtrise foncière : Démolition de l'existante par l'EPF. Achat du terrain viabilisé à la Mairie pour un montant de 28 192,00€. Ce montant correspond à la participation de TAH sur la viabilisation.

Dépôt du Permis de Construire le 02 octobre 2024

Validation en CEI du programme le 05/11/2024

### PROBLEMATIQUE

L'objet de la présente délibération est de valider les conditions de financement de l'opération afin de souscrire aux emprunts nécessaires à la construction des 5 logements locatifs sociaux ainsi que leurs conditions de réalisation avec la Mairie.

Caractéristiques techniques :

- Programmation 2024
- Construction de 5 logements:
  - o 1 pavillons (1T4 duplex),
  - o 4 logements intermédiaires (4T3)
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 323.42 m<sup>2</sup>
- Objectif thermique envisagé : RT 2020.
- Valorisation du terrain par la Commune d'un montant de 28 192€
- Démolition de l'existant par l'EPF



Financement :

Prix de revient de l'opération: 956 540€ HT soit 1 040 318€ TTC Fiscal  
 Soit un prix de revient de 2 958€/m<sup>2</sup> SHAB.

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée avec un apport en Fond Propre de 15 % et un TRI à 0,51% à la cinquantième année.

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

Répartition des montants des loyers estimés + accessoires :

Loyer (HT / m <sup>2</sup> surf. Utile)	Logement PLUS	Logement PLAI	Logement PLS
1T3A Logement avec jardin	402,13€		
1T3B Logement avec jardin	414,41€		
1T3C Logement avec jardin	402,13€		
1T3D Logement avec jardin		367,32€	
1T4 Logement avec jardin et garage			703,31€

PLAN DE FINANCEMENT :

		Classique	Classique	Classique
10000152		PLUS	PLAI	PLS
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL

<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 040 318,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>583 803,46</b>	<b>186 166,37</b>	<b>270 348,81</b>
------------------------	---------------------	----------------	-------------------	-------------------	-------------------

SUBVENTIONS

SUBVENTIONS ETAT	18 283,00	1,76%	9 003,00	9 280,00	
Subvention Etat + 3000€/Logs sobriété foncière	18 283,00	1,76%	9 003,00	9 280,00	
AUTRES SUBVENTIONS	343 592,00	33,03%	198 174,70	66 276,77	79 140,54
Valorisation du foncier par la commune	28 192,00	2,71%	15 612,53	5 226,45	7 353,02
Subvention EPCI LTC	32 000,00	3,08%	24 000,00	8 000,00	
Subvention Conseil Départemental 4T3+1T4	35 000,00	3,36%	21 000,00	7 000,00	7 000,00
Subvention Conseil Régional	114 400,00	11,00%	63 353,91	21 208,36	29 837,73
Plan BOOST Complément Commune	26 800,00	2,58%	14 841,65	4 968,39	6 989,96
Plan BOOST LTC	107 200,00	10,30%	59 366,60	19 873,57	27 959,83
<b>SOUS-TOTAL SUBVENTIONS</b>	<b>361 875,00</b>	<b>34,79%</b>	<b>207 177,70</b>	<b>75 556,77</b>	<b>79 140,54</b>

PRETS

Prêts principaux	502 564,00	49,48%	276 769,00	87 119,00	138 676,00
Prêts construction	468 365,00	44,41%	257 830,00	80 779,00	129 756,00
Prêts fonciers	34 199,00	5,07%	18 939,00	6 340,00	8 920,00
Prêts complémentaires	11 832,00	0,04%			11 832,00
Prêt complémentaire PLS	11 832,00	0,04%			11 832,00
Autres prêts	8 000,00	0,77%	8 000,00		
Prêt Action Logement	8 000,00	0,77%	8 000,00		
<b>SOUS-TOTAL PRETS</b>	<b>522 395,50</b>	<b>50,21%</b>	<b>284 769,00</b>	<b>87 119,00</b>	<b>150 508,00</b>

FONDS PROPRES

FONDS PROPRES	156 047,70	15,00%	91 856,76	23 490,60	40 700,27
<b>SOUS-TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>156 047,70</b>	<b>15,00%</b>	<b>91 856,76</b>	<b>23 490,60</b>	<b>40 700,27</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 040 318,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>583 803,46</b>	<b>186 166,37</b>	<b>270 348,81</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 maximum suivants 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 maximum suivants 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