

## OPERATION DE CONSTRUCTION DE 14 LOGEMENTS RUE DE LA CROIX BOUVET À PLOEUC L'HERMITAGE– CITE 203B DECISION DE PROGRAMME (D1)

---

DELIBERATION BCA 2025 M03 49  
Bureau du Conseil d'Administration du 04 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 L.433.2 du code de la construction et de l'habitation,  
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 le CEI du 27/01/2025*

### CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la ville, pour construire des logements sociaux dans son futur lotissement communal « Porte Louce » dédié principalement aux personnes seniors. En concertation avec la ville, il est prévu la réalisation de 14 logements sociaux sous la forme de logements intermédiaires et de pavillons.

Le lot réservé pour le programme sera situé en partie sur les parcelles cadastrées AB 1046 et AB 0596, rue de la Croix Bouvet, situé sur le secteur de Ploëuc Sur Lié. Le découpage du lotissement et permis d'aménager reste à être déterminer par l'aménageur de la commune : Baie d'Armor Aménagement.

La viabilisation du lot sera à la charge de la commune.

Ce projet sera proposé en programmation 2025 (4 PLS 4 PLUS 6 PLAI) à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

L'opération, sise, rue La Croix Bouvet est identifiée par le code cité n° 203B.



## PROBLEMATIQUE

### Caractéristiques techniques :

- Réalisation de 14 logements dont 4 pavillons
- 13 T3 / 1 T4
- 4 PLS / 4 PLUS / 6 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 966 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficie d'un jardinier ou d'un balcon
- Objectif thermique envisagé : RE 2020 seuil carbone 2025

### Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 2 636 384 € FISCAL, soit 219 699 € FISCAL / logement  
Soit 2 729 € FISCAL / m<sup>2</sup> de surface habitable

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

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

Envoyé en préfecture le 27/03/2025

Reçu en préfecture le 27/03/2025

Publié le

ID : 022-272200015-20250304-BCA2025M0349-DE

	10000073		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLS PAVILLONS	PLUS COLLECTIF	PLAI COLLECTIF
	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	2 636 384,00	100 %	805 964,20	750 086,20	1 080 333,00
<b>SUBVENTIONS</b>					
SUBVENTIONS ETAT	37 684,00	1,43 %		4,00	37 680,00
Subvention Etat	37 684,00	1,43 %		4,00	37 680,00
AUTRES SUBVENTIONS	304 500,00	11,55 %	31 159,01	106 936,40	166 404,60
Subvention Commune	98 000,00	3,72 %		38 000,00	60 000,00
Subvention EPCI	98 000,00	3,72 %		38 000,00	60 000,00
Subvention Conseil Départemental	98 000,00	3,72 %	28 000,00	28 000,00	42 000,00
Subvention Action Logement	10 500,00	0,4 %	3 159,01	2 936,40	4 404,59
<b>SOUS-TOTAL SUBVENTIONS</b>	<b>342 184,00</b>	<b>12,98 %</b>	<b>31 159,01</b>	<b>106 940,40</b>	<b>204 084,60</b>
<b>PRETS</b>					
Prêts principaux	1 687 650,00	64,01 %	444 736,80	514 634,70	728 279,10
Prêts construction	1 575 654,00	59,77 %	411 041,80	483 314,70	681 298,10
Prêts fonciers	111 996,00	4,25 %	33 695,00	31 320,00	46 981,00
Prêts complémentaires	211 091,80	8,01 %	211 091,80		
Prêt complémentaire PLS	211 091,80	8,01 %	211 091,80		
<b>SOUS-TOTAL PRETS</b>	<b>1 898 742,00</b>	<b>72,02 %</b>	<b>655 828,60</b>	<b>514 634,70</b>	<b>728 279,10</b>
<b>EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>					
<b>SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>				<b>17 918,78</b>	<b>-17 918,86</b>
<b>FONDS PROPRES</b>					
FONDS PROPRES	395 457,60	15 %	118 976,60	110 592,40	165 888,60
<b>SOUS-TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>395 457,60</b>	<b>15 %</b>	<b>118 976,60</b>	<b>110 592,40</b>	<b>165 888,60</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 636 384,00</b>	<b>100 %</b>	<b>805 964,20</b>	<b>750 086,20</b>	<b>1 080 333,00</b>

Les montants sont en euros.

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant,
- D'autoriser le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- D'autoriser le Directeur Général à déposer la demande d'agrément auprès des services de l'Etat,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition.

**Le Bureau du Conseil d'Administration****Après en avoir délibéré**

- Approuve le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant,
- Autorise le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- Autorise le Directeur Général à déposer la demande d'agrément auprès des services de l'Etat,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition

**Vote à l'unanimité**

La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo