

**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 Ploeuc Sur Lié. Le découpage du lotissement et permis d'aménager reste à être déterminé 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 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardinet 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 / m² de surface habitable

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

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

| | 10000073 | | Classique | Classique | Classique |
|---------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | MONTANT FISCAL | % | PLS PAVILLONS MONTANT FISCAL | PLUS COLLECTIF MONTANT FISCAL | PLAI COLLECTIF MONTANT FISCAL |
| PRIX DE REVIENT | 2 636 384,00 | 100 % | 805 964,20 | 750 086,20 | 1 080 333,00 |
| SUBVENTIONS | | | | | |
| 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 |
| SOUS-TOTAL SUBVENTIONS | 342 184,00 | 12,98 % | 31 159,01 | 106 940,40 | 204 084,60 |
| PRETS | | | | | |
| 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 | | |
| SOUS-TOTAL PRETS | 1 898 742,00 | 72,02 % | 655 828,60 | 514 634,70 | 728 279,10 |
| EQUILIBRE PRETS CDC | | | | | |
| SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRETS CDC | | | | 17 918,78 | -17 918,86 |
| FONDS PROPRES | | | | | |
| FONDS PROPRES | 395 457,60 | 15 % | 118 976,60 | 110 592,40 | 165 888,60 |
| SOUS-TOTAL FONDS PROPRES | 395 457,60 | 15 % | 118 976,60 | 110 592,40 | 165 888,60 |
| TOTAL GENERAL | 2 636 384,00 | 100 % | 805 964,20 | 750 086,20 | 1 080 333,00 |

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

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