





Façade principale sur rue



Façade arrière

Le projet consiste en la création de 8 logements, ou 7 logements et un local commercial en réhabilitation.

Liste des travaux de réhabilitation prévus :

- Curage complet du bâtiment
- Remplacement des planchers et escaliers bois par du béton
- Isolation des murs périphériques (ITE ou ITI à défaut), en sous-face du plancher bas du RDC, au niveau des combles
- Vérification de la couverture ardoise
- Remplacement des menuiseries extérieures et mise en œuvre d'occultations
- Redistribution complète des 7 logements, du local commercial et des circulations
- Plomberie, chauffage, électricité.
- Mise en place d'une VMC hygro réglable
- Requalification du hall d'entrée par l'arrière du bâtiment (côté Nord), restructuration du sous-sol pour création de caves et locaux communs
- Etiquette B à obtenir.

## PROBLEMATIQUE

Financement (dispositif seconde vie) pour la réalisation de 8 logements :

Prix de revient total prévisionnel : 1 450 137 € HT, soit 2 935,50 € HT / m<sup>2</sup> de surface habitable

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLS
Loyer (€ HT / m <sup>2</sup> SU)	9,25 € (loyer max 9,89 € minoré de 6,92 %)

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLS	%
<b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>	<b>1 529 190 €</b>		
Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération		32 000 €	2,09 %
Subvention CD22		68 000 €	4,45 %
Fonds propres		229 378 €	15,00 %
Prêts		1 199 812 €	78,46 %
<b>SOLDE</b>		<b>1 529 190 €</b>	<b>100 %</b>

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Co

- D'autoriser les dépenses d'investissement pour la réalisation du programme de travaux
- 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,
- 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**

- Autorise les dépenses d'investissement pour la réalisation du programme de travaux
- 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.
- 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