

OPERATION DE REHABILITATION – DEMOLITION-RECONSTRUCTION
QUARTIER KERVOALAN À PERROS-GUIREC – CITE 1681
DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2025 M09 121
Bureau du Conseil d'Administration du 9 septembre 2025

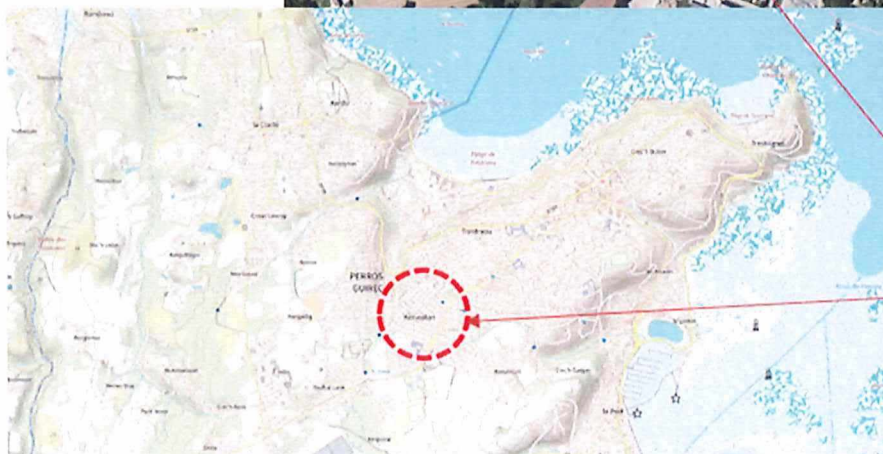
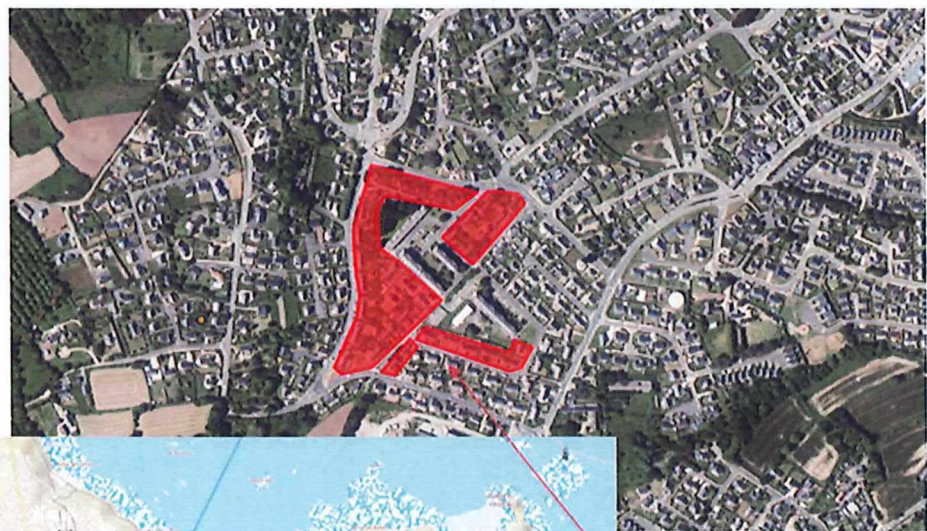
Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI,
Mme Gaëlle ROUTIER,
M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN.

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 Marielle DUAULT, 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 25/08/2025.



PROJET

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat est propriétaire de 63 pavillons, quartier Kervoalan – Rues des Frères Lumière, du Dr Calmette, du Dr Roux, du Pont Hélé, E. Branly, L. Pasteur et H. Dunant à PERROS-GUIREC.

Ces logements, mis en location en 1964, sont vieillissants et présentent de nombreux dysfonctionnements (humidité, planchers bois en mauvais état, non-conformité des réseaux d'assainissement, amiante, ...)

Ils ne répondent plus aux besoins d'habitabilité et aux exigences de performances thermiques d'aujourd'hui.

La cité est classée en E et F selon nos DPE.

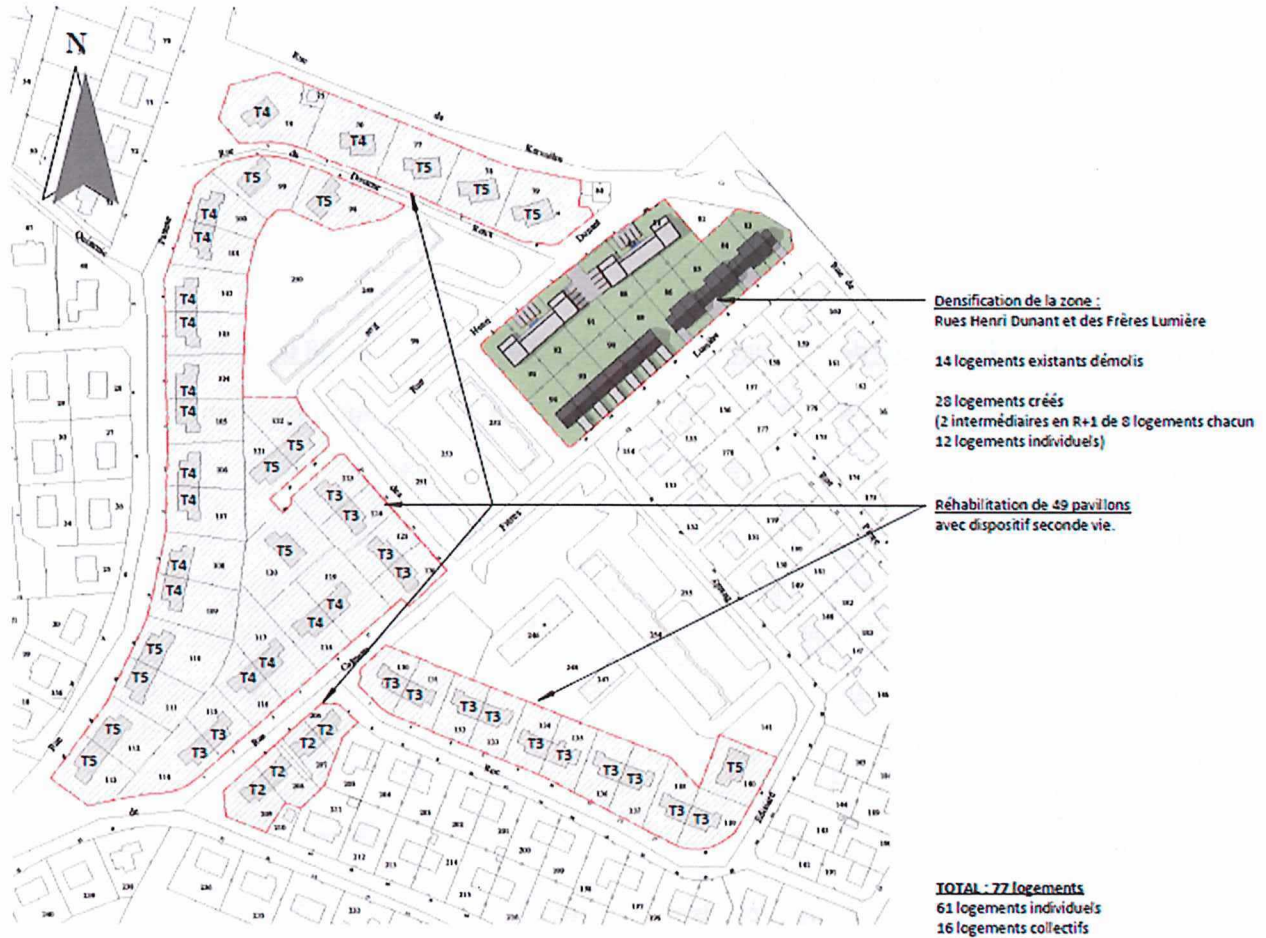
Actuellement, seul un logement T4 est vacant.



Le projet, qui nécessite des investigations complémentaires, consiste en la réhabilitation lourde de 49 logements à travers le dispositif « seconde vie », la démolition de 14 logements et la reconstruction de 28 logements.

Le site serait ainsi composé de 77 logements :

- Réhabilitation de 49 pavillons : 4 T2, 16 T3, 16 T4 et 13 T5 (15 PLAI - 24 PLUS - 10 PLS)
- Construction de 2 bâtiments intermédiaires en R+1 : 16 T2 (5 PLAI - 7 PLUS - 4 PLS)
- Construction de 12 pavillons : 6 T2 et 6 T3 (4 PLAI - 4 PLUS - 4 PLS)



Le dispositif « seconde vie » permet la révision des loyers aux plafonds des logements neufs et exprimés en Surface Utile, applicables aux nouveaux locataires. Actuellement, les loyers, très attractifs, sont exprimés en Surface Corrigée.

L'objectif de ce dispositif est de bénéficier d'avantages fiscaux incitatifs pour le financement de réhabilitation lourde sur le patrimoine existant, afin de redonner au patrimoine requalifié des propriétés équivalentes à celles de la construction neuve.

Les travaux prévus devront permettre une requalification ambitieuse tant sur le plan de la performance énergétique que sur celui de la qualité d'usage des logements.

PROBLEMATIQUE

Financement REHABILITATION 49 logements (dispositif seconde vie) :

Prix de revient total prévisionnel : 8 054 509 € HT, soit 2 440 € HT / m² de surface habitable

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

Répartition des nouveaux loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS
Loyer (€ HT / m ² SU)	5,91 €	6,49 €	9,25 € (loyer max 9,89 € minoré de 6,92 %)
Garage individuel	36,41 €	40,87 €	61,42 €
Jardin > 50 m ²	11 €	12,46 €	18,64 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	8 747 642 €					
Subvention Lannion Trégor Communauté		37 500 €	60 000 €	- €	97 500 €	1,11 %
Subvention CD22		127 500 €	204 000 €	- €	331 500 €	3,79 %
Fonds propres		371 203 €	662 301 €	278 642 €	1 312 146 €	15,00 %
Prêts		1 872 524 €	3 534 911 €	1 599 061 €	7 006 496 €	80,10 %
SOLDE		2 408 727 €	4 461 212 €	1 877 703 €	8 747 642 €	100 %

Financement DEMOLITION de 14 logements + RECONSTRUCTION de 28 logements :

Prix de revient total prévisionnel : 4 239 167 € HT, soit 2 907 € HT / m² de surface habitable

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI individuel	PLAI collectif	PLUS individuel	PLUS collectif	PLS individuel	PLS collectif
Loyer en € HT / m ² SU	5,93 €	6,21 €	6,68 €	7,19 €	9,25 € (loyer max 10,32 € minoré de 10,80%)	9,25 € (loyer max 10,87 € minoré de 14,90%)
Stationnement aérien	-	10,21 €	-	11,57 €	-	17,30 €
Garage individuel	36,41 €	-	40,87 €	-	61,42 €	-
Jardin > 50 m ²	11,00 €	-	12,46 €	12,46 €	18,64 €	18,64 €

Valeur 2025

- **HYPOTHESE 1 : fonds propres augmenté à 17 %**

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	4 594 442 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre		61 065 €	11 €	- €	61 076 €	1,33 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		90 000 €	110 000 €	- €	200 000 €	4,35 %
Subvention CD22		63 000 €	77 000 €	56 000 €*	196 000 €	4,27 %
RIAD (Remise d'intérêt Banque des Territoires)		22 899 €	27 133 €	19 968 €	70 000 €	1,52 %
Fonds propres		255 510 €	302 747 €	222 798 €	781 055 €	17,00 %
Prêts		968 007 €	1 288 393 €	1 029 911 €	3 286 311 €	71,53 %
SOLDE		1 460 481 €	1 805 284 €	1 328 677 €	4 594 442 €	100 %

*Conditionné par l'octroi d'une subvention EPCI ou commune

- **HYPOTHESE 2 : subvention Mairie à hauteur de 55 000 €**

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	4 594 442 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre		61 065 €	11 €	- €	61 076 €	1,33 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		90 000 €	110 000 €	- €	200 000 €	4,35 %
Subvention Commune		17 992 €	21 319 €	15 689 €	55 000 €	1,20 %
Subvention CD22		63 000 €	77 000 €	56 000 €	196 000 €	4,27 %
RIAD (Remise d'intérêt Banque des Territoires)		22 899 €	27 133 €	19 968 €	70 000 €	1,52 %
Fonds propres		225 450 €	267 130 €	196 586 €	689 166 €	15,00 %
Prêts		980 074 €	1 302 691 €	1 040 435 €	3 323 200 €	72,33 %
SOLDE		1 460 480 €	1 805 284 €	1 328 678 €	4 594 442 €	100 %

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

- D'autoriser le lancement des études devant concourir à la réalisation du projet,
- D'autoriser les dépenses d'investissement pour la réalisation du programme des travaux
- D'approuver les plans de financement prévisionnels de l'opération présentés 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 le lancement des études devant concourir à la réalisation du projet,
- Autorise les dépenses d'investissement pour la réalisation du programme des travaux
- Approuve les plans de financement prévisionnels de l'opération présentés 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