

OPERATION DE REHABILITATION DE 24 LOGEMENTS EN BRS LE MINIHY - ALLEE BRINDEJONC DES MOULINAIS À PLENEUF-VAL-ANDRE – CITE 1860 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2025 M10 133
Bureau du Conseil d'Administration du 07 octobre 2025

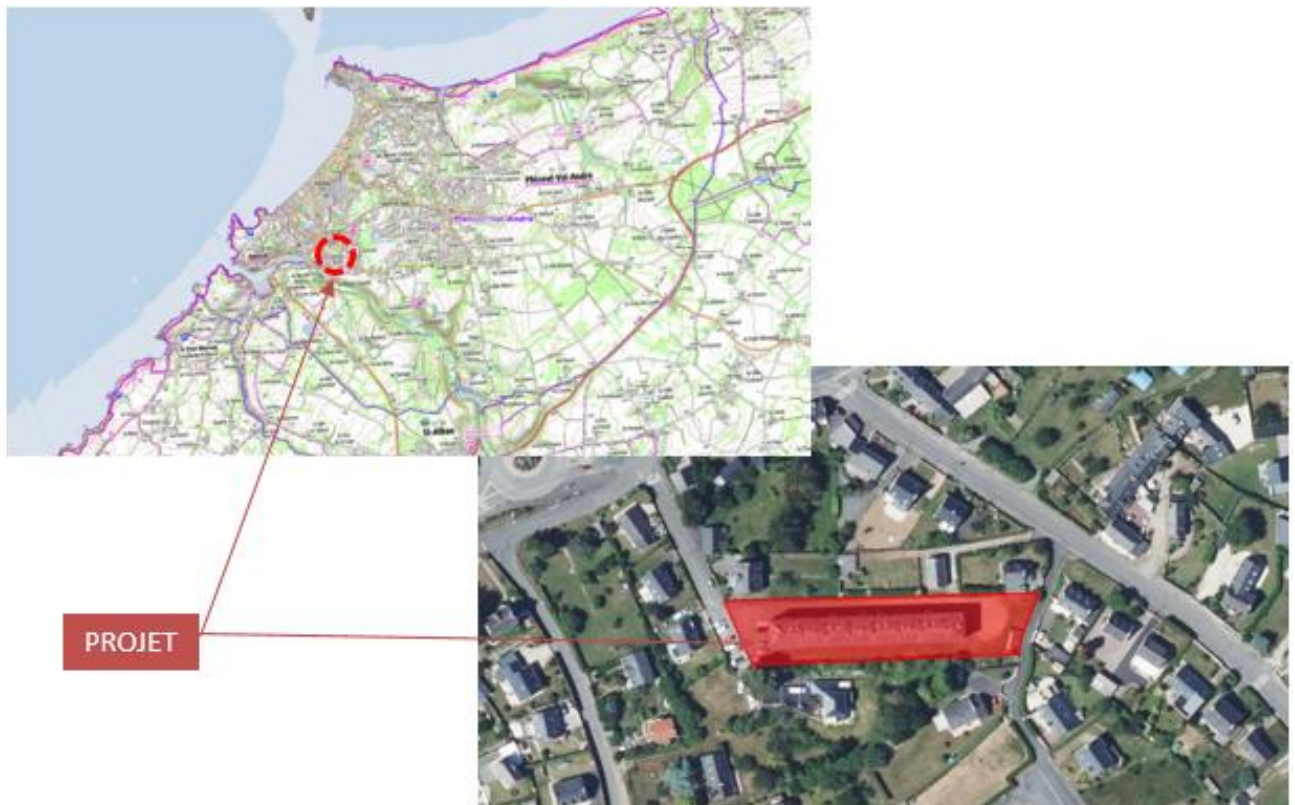
Membres délibérants présents :

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 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 08/09/2025.*





CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat est propriétaire d'un immeuble sis Allée M. Brindejonc des Moulinais à PLENEUF-VAL-ANDRE. Ce bien construit en 1963, actuellement vide, comprend 24 logements collectifs.

Le Conseil d'Administration réuni le 29 novembre 2022 (délibération n° CA 2022/M11/73) a acté un projet de requalification urbaine portant sur la démolition de ces 24 logements au Minihy et la reconstitution de 28 logements sur le site du Vauclair -construits aujourd'hui.

À cet effet, une Déclaration d'Intention de Démolir (DID) a été déposée et validée par les services de l'État. Cependant, au regard de l'évolution des coûts de construction et des nouvelles contraintes réglementaires (notamment la loi ZAN, les exigences en matière de construction bas carbone, etc.), la réhabilitation de l'ouvrage apparaît aujourd'hui comme une alternative plus pertinente.

Sa localisation, son orientation ainsi que son état structurel global constituent des atouts favorables à une opération de réhabilitation qualitative.

En revanche, les logements en l'état présentent des caractéristiques obsolètes. Une réhabilitation complète s'avère indispensable afin de répondre aux exigences actuelles en matière de performance énergétique, de sécurité et de qualité d'usage.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Réhabilitation de 24 logements collectifs en R+2 pour accession en BRS
- 3 T2, 9 T3, 9 T4 et 3 T5
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 632 m²
- Création de balcons pour les logements en étage et accès aux jardins sur façade Sud pour les logements du RDC
- 24 places de stationnement aérien

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 4 406 400 € HT, soit 183 600 € HT / logement
Soit 2 700 € HT / m² de surface habitable

Charge foncière transférée à l'OFS : 347 092 € HT

Redevance prévisionnelle due à l'OFS par les acquéreurs : 1 € HT / m² SHAB / mois

Prix de revient BRS (PR total – charge foncière) : 4 059 308 € HT

	SU moy.	Prix marché estimé TTC (4 300 € /m ² SU)	Prix de vente TTC Décote de 35%	Total vente logements
T2	46 m ²	197 800 €	128 570 €	385 710 €
T3	63 m ²	270 900 €	176 085 €	1 584 765 €
T4	73 m ²	313 900 €	204 035 €	1 836 315 €
T5	90 m ²	387 000 €	251 550 €	754 650 €

Vente des logements BRS 4 561 440 € TTC soit 4 323 640 € HT

Soit une marge nette prévisionnelle = 264 332 € HT

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 de travaux,
- D'approuver le montage financier 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 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 de travaux,
- Approuve le montage financier 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 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.

Adopté à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo