

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS AR SANTE À LANNION – CITE 2048 DECISION DE PROGRAMME (D1)

DELIBERATION BCA 2025 M10 136

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 les CEI du 18/12/2023 et 22/09/2025

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat est propriétaire d'un terrain situé rue Michel Gérard, dans le quartier d'Ar Santé à Lannion.

Cette emprise foncière permet en concertation avec la ville de LANNION, la construction de 24 logements : 1 collectif de 18 logements et 6 pavillons. La viabilisation des logements est réalisée par la ville.

Ce projet entre dans la programmation 2025 (6 PLS 10 PLUS 8 PLAI) de Lannion Trégor Communauté.

L'opération, sise, rue Michel Gérard, est identifiée par le code cité n° LA48.



PC.6 : Insertion proche selon PC.8-1





PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Réalisation de 18 logements collectifs et 6 pavillons
- 10 T2 - 8 T3 pour le collectif
- 4 T4 – 2 T5 pour les pavillons
- 6 PLS / 10 PLUS / 8 PLAI – Tous les pavillons sont en PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1537,50 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'un balcon
- Objectif thermique envisagé : RE 2020

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 3 921 131 € FISCAL, soit 163 380 € FISCAL / logement
Soit 2 550 € 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 :

	10000189		PLS INDIV	PLUS COLLECTIF	PLAI COLLECTIF
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	3 921 131	100,00 %	1 297 779	1 518 223	1 105 129
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	54 290	1,38 %		10	54 280
Subvention Etat	54 290	1,38 %		10	54 280
AUTRES SUBVENTIONS	568 199	14,49 %	120 106	239 221	208 872
Bonus RFI	24 000	0,61 %			24 000
Subvention Commune	172 999	4,41 %	57 052	66 132	49 815
Subvention EPCI	180 000	4,59 %		100 000	80 000
AAP CD22	110 000	2,81 %	36 276	42 049	31 675
Subvention Région obtenue de l'ancienne opération	18 200	0,46 %	6 002	6 957	5 241
Subvention AL obtenue de l'ancienne opération	5 000	0,13 %	1 649	1 911	1 440
Subvention CD22	58 000	1,48 %	19 127	22 171	16 701
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	622 489	15,88 %	120 106	239 231	263 152
PRETS					
Prêts principaux	2 520 311	64,28 %	793 543	1 032 188	694 579
Prêts construction	2 121 029	54,09 %	661 867	879 556	579 605
Prêts fonciers	399 282	10,18 %	131 676	152 632	114 974
Prêts complémentaires	190 162	4,85 %	190 162		
Prêt complémentaire PLS	190 162	4,85 %	190 162		
SOUS-TOTAL PRETS	2 710 472	69,12 %	983 705	1 032 188	694 579
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC				21 967	-21 967
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	588 170	15,00 %	193 968	224 837	169 365
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	588 170	15,00 %	193 968	224 837	169 365
TOTAL GENERAL	3 921 131	100,00 %	1 297 779	1 518 223	1 105 129

Les montants sont en euros.

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

- De prendre note de l'avancement des études au stade APD,
- 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.

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

- De prendre note de l'avancement des études au stade APD,
- 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.
- D'autoriser 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

