

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 32 LOGEMENTS
RUE DE LA GARE – LOUDEAC – CITE 136J
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D1)

DELIBERATION BCA 2025 M11 144
Bureau du Conseil d'administration du 4 novembre 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 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 20/10/2025

CONTEXTE :

- Programme de RU du quartier des Noëles (démolition de 114 logts)
- Reconstruction de 32 logements – Rue de la Gare
- MOE : Cargo Architecture
- Permis de construire accordé le 22/02/2024
- Les logements bénéficient d'une terrasse et ou d'un balcon
- Surface de la parcelle de 3 055m²
- Programmation 2022
- Réglementation thermique RE2020

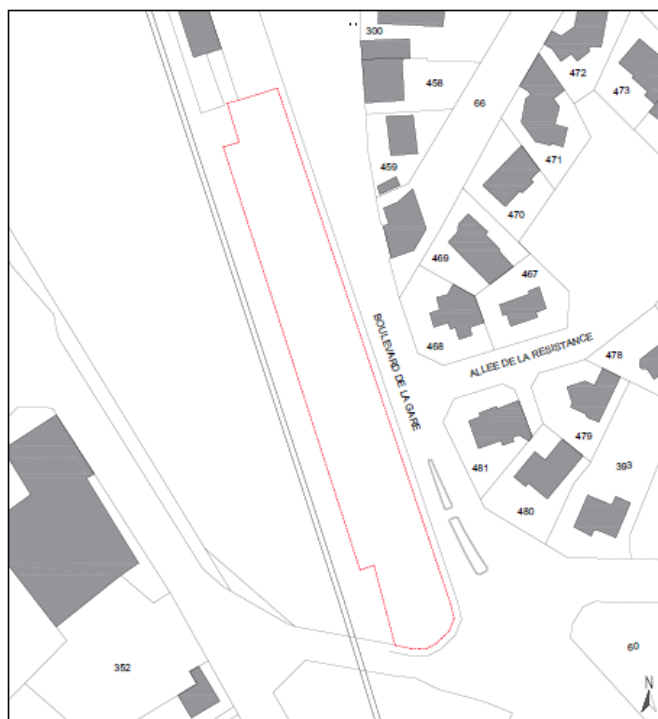
PROBLEMATIQUE :

L'objet de la présente délibération est de valider les conditions de financement de l'opération afin de souscrire aux emprunts nécessaires à sa réalisation.

Situation Géographique :



Plan de La Parcelle :



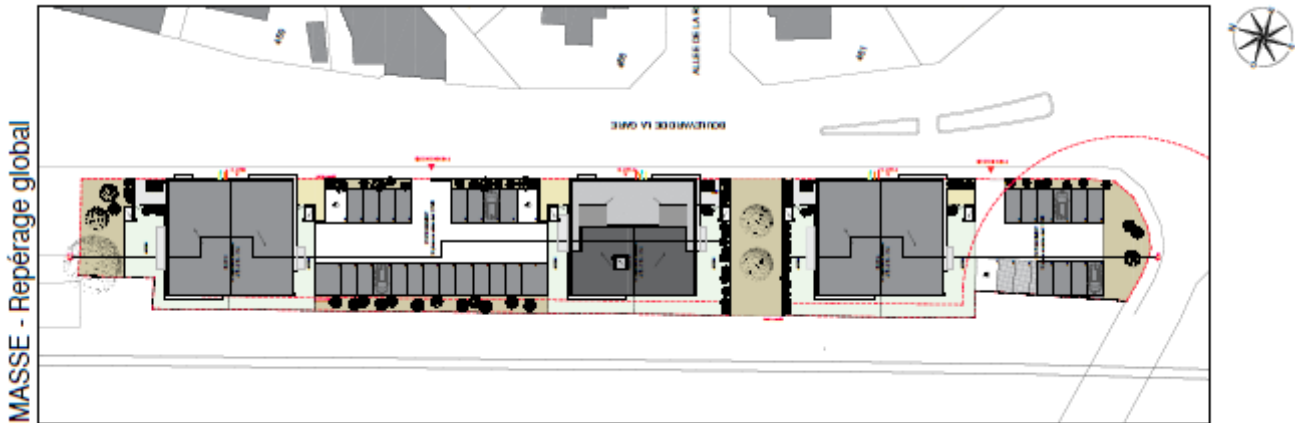
INFORMATIONS CADASTRALES

Adresse : Gare de Loudéac - 22600 LOUDEAC

Parcelle : 000 AC 141

Surface : 3 055m²

Plan de Masse :



Simulations 3D :

Vue aérienne.



Vue Complémentaire.



Financement pour rappel :

- Création de 32 logements, typologie de : 12T2, 17T3 et 3T4.
- Types d'agréments : 21 PLUS, 11 PLAI.
- Coût de construction : 3 097 653,00 € HT (Estimé, compris démolition et dépollution)
- SHAB : 1951,50 m²
- Soit un coût de construction de 1 587,31 €/m² de SHAB
- Prix de revient de l'opération 4 084 160,00 € HT et 4 308 514,00 € TTC fiscal
- Il y a bien de la pollution mais d'un niveau moins important et qui sera traité en évacuation en carrière classique répondant aux normes en plus des fondations spéciales.

Le plan de financement présenté lors du CEI le 20/10/2025, a été validé comme suit :

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres TAH 2025. (Montant Fiscal)

	10000279		Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLAI_COLL	PLUS_COLL
PRIX DE REVIENT	4 308 514,00	100,00%	1 539 736,00	2 768 778,00
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS ETAT	69 101,00	1,60%	69 080,00	21,00
Subvention Etat	69 101,00	1,60%	69 080,00	21,00
AUTRES SUBVENTIONS	232 250,00	5,39%	94 273,44	137 976,60
Subvention EPCI LCBC	182 000,00	4,22%	77 000,00	105 000,00
Subvention Action Logement AMI 2023	18 000,00	0,42%	6 187,50	11 812,50
Subvention ACTION LOGEMENT	32 250,00	0,75%	11 085,94	21 164,06
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	301 351,00	6,99%	163 353,40	137 997,60
PRETS				
Prêts principaux	3 280 886,00	76,15%	1 129 454,00	2 151 431,00
Prêts construction	2 732 010,00	63,41%	943 096,20	1 788 914,00
Prêts fonciers	548 875,00	12,74%	186 358,00	362 517,00
Autres prêts	80 000,00	1,86%	27 500,00	52 500,00
Prêt Action Logement	80 000,00	1,86%	27 500,00	52 500,00
SOUS-TOTAL PRETS	3 360 886,00	78,01%	1 156 954,00	2 203 931,00
EQUILIBRE PRÊTS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC				
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	646 277,10	15,00%	219 428,40	426 848,60
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	646 277,10	15,00%	219 428,40	426 848,60
TOTAL GENERAL	4 308 514,00	100,00%	1 539 736,00	2 768 778,00

Considérant ce qui précède, il est demandé aux membres du Bureau :

- De valider le type de financement,
- De valider la poursuite du projet,
- D'autoriser le Directeur Général à contracter les emprunts maximum suivants auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement,
- 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

- Valide le type de financement,
- Valide la poursuite du projet,
- Autorise le Directeur Général à contracter les emprunts maximum suivants auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement,
- 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