

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS
« IMPASSE DE L'ÎLOT JAFFRAIN » – YFFINIAC – CITE 4232
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2

DELIBERATION BCA 2025 M11 146
Bureau du Conseil d'administration du 04/11/2025

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 les avis favorables du CEI du 18/10/2021 et du 15/04/2024.

CONTEXTE :

- L'opération consiste à construire 16 logements sous la forme de 8 pavillons en bandes et un intermédiaire de 2 niveaux de 8 logements sur un terrain devant faire l'objet de travaux de viabilisation et de voiries.
- L'adresse de l'opération est 1 à 16 impasse de l'îlot Jaffrain.
- L'opération se déroule sur une ancienne friche – propriété de l'EPF (convention de portage entre EPF et la commune)
- Chaque pavillon dispose d'un garage avec une place de stationnement PMR et un jardin. Les logements au RDC du semi-collectif ont une terrasse et ceux à l'étage ont un balcon.
- La réglementation environnementale appliquée à cette opération est la RE 2020.
- TAH achète le terrain à 364 398 € TTC auprès de l'EPF.
- Opération de programmation 2022 et programmation 2024 pour les 5 PLS.
- Permis de construire délivré le 26 mai 2023 et Permis de construire modificatif délivré le 07 juillet 2025.

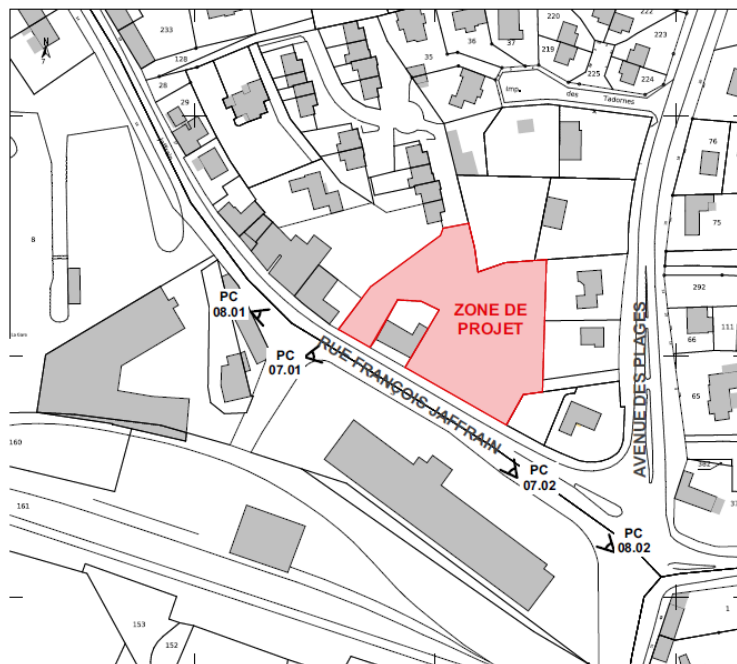
PROBLEMATIQUE :

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 :

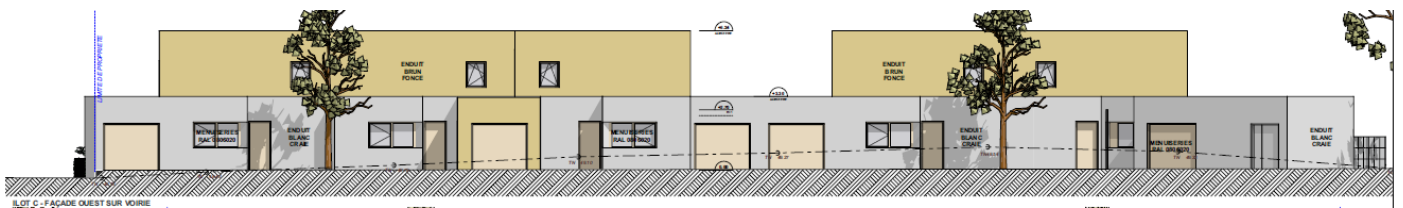
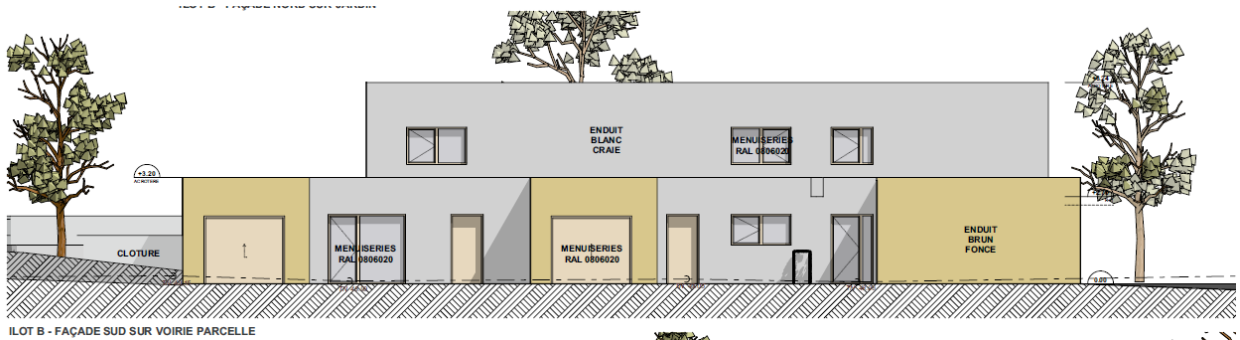


PLAN DE SITUATION 1/2000

Plan Masse :



Façades/Visuels :



Financement pour rappel :

- Création de 16 logements, typologie de : 4 T2 - 6 T3 - 6 T4
- Constitués de : 5 PLS – 3 PLUS – 8 PLAI
- SHAB : 1056,92 m²
- Montant du projet global validé en CEI du 15/04/2024 : 3 037 209 € (Montant Fiscal). Soit un montant fiscal de 189 826 €/ logement et un prix de revient prévisionnel total toutes prestations confondues : 2 863 € (Montant Fiscal) / m² SHAB. La surface habitable à ce stade était 1060,90 m².
- **Dossier final présenté :**
 - Coût total de la construction tout confondu: 3 055 023 € (Montant Fiscal).
 - Coût travaux : 1 936 € HT /m² de SHAB
 - Prix de revient prévisionnel total toutes prestations confondues: 2 890 € (Montants Fiscal) / m² SHAB

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres de TAH 2025

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges) :

Loyer	Logement PLS*	Logement PLUS	Logement PLAI
Pavillon T4 (x 6) + garage	De 766,59 € à 779,36 € + 61,42 €	De 545,41 € à 564,29 € + 40,87 €	
Pavillon T3 (x2) + garage	641, 29 € + 61,42 €	454,72 € + 40,87 €	
Collectif T3 (x4) + place de stationnement			De 359,80 € à 405,91 € + 10,21 €
Collectif T2 (x4) + place de stationnement			De 283,48 € à 311,88 € + 10,21 €

- PLS plafonné à 8,75 €/m² soit 9 % de moins que la valeur maximale, valeur 2025. Le loyer plafonné sera actualisé l'année de mise en location et appliqué uniquement pour la 1^{ère} mise en location.

Plan de Financement :

	10000008		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLAI COLL	PLUS IND	PLS INDIV
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	3 055 023,00	100,00%	1 181 090,00	685 416,60	1 188 516,00
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	51 171,00	1,67%	51 168,00	3,00	
Subvention Etat	51 171,00	1,67%	51 168,00	3,00	
AUTRES SUBVENTIONS	735 894,40	24,09%	421 647,60	179 086,70	135 160,10
Subvention Exceptionnelle SBAA 2023	61 538,40	2,01%	44 755,20	16 783,20	
Subvention Commune	108 500,00	3,55%	80 000,00	28 500,00	
Subvention EPCI	108 500,00	3,55%	80 000,00	28 500,00	
Subvention Conseil Départemental	93 500,00	3,06%	68 000,00	25 500,00	
Subvention Fonds Vert	344 206,00	11,27%	134 778,00	76 355,56	133 072,50
Subvention Action Logement	14 250,00	0,47%	12 000,00	2 250,00	
Subvention AL 1100854 (contrepartie)	5 400,00	0,18%	2 114,43	1 197,89	2 087,68
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	787 065,40	25,76%	472 815,60	179 089,70	135 160,10
PRETS					
Prêts principaux	1 483 654,30	35,21%	507 241,70	370 269,60	606 143,00
Prêts construction	971 431,30	18,44%	306 674,70	256 642,60	408 114,00
Prêts fonciers	512 223,00	16,77%	200 567,00	113 627,00	198 029,00
Prêts complémentaires	262 049,10	21,94%			262 049,10
Prêt complémentaire PLS	262 049,10	21,94%			262 049,10
Autres prêts	64 000,00	2,09%	32 000,00	24 000,00	8 000,00
Prêt Action Logement	64 000,00	2,09%	32 000,00	24 000,00	8 000,00
SOUS-TOTAL PRETS	1 809 704,00	59,24%	539 241,70	394 269,60	876 192,10
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	458 253,40	15,00%	169 032,65	112 057,27	177 164,00
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	458 253,40	15,00%	169 032,65	112 057,27	177 164,00
TOTAL GENERAL	3 055 023,00	100,00%	1 181 090,00	685 416,60	1 188 516,00

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du bureau :

- D'approuver le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- D'autoriser le Directeur Général à contracter les emprunts 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

- Approuve le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- Autorise le Directeur Général à contracter les emprunts 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