

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 4 PAVILLONS RUE DE LA PORTE FRABOULET- LANFAINS – CITE 0991 APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2

DELIBERATION BCA 2025 M11 147
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 l'avis favorable du CEI du 24/06/2024
Vu la délibération BCA 2024 M07 61 du BCA du 09/07/2024
Vu la délibération BCA 2024 M09 77 du BCA du 03/09/2024*

CONTEXTE

- Construction de 4 pavillons suite à la démolition d'une ancienne école ;
- L'adresse de l'opération est au 2 / 4 / 6 / 8, rue de la Porte Fraboulet ;
- Le foncier a été acquis auprès de la commune, pour un montant de 20 000€ ;
- Une partie des travaux sont réalisés en Maîtrise d'ouvrage déléguée, pour le compte de la Commune :
démolition de l'école, VRD pour la desserte des 4 logements ;
- La réglementation environnementale appliquée à cette opération est la RE 2020 ;
- Permis de démolir accordé le 07/07/2023 ;
- Permis de construire accordé le 09/02/2024. Permis modificatif en cours d'instruction suite à l'ajout de
panneaux solaires en toiture ;
- Appel d'offres : lots 1 / 2 / 3 / 10 et 11 validés en CAM le 10/10/2025. Lots 4 à 9 présentés en CAM le
06/11/2025
- Préparation de chantier : novembre 2025

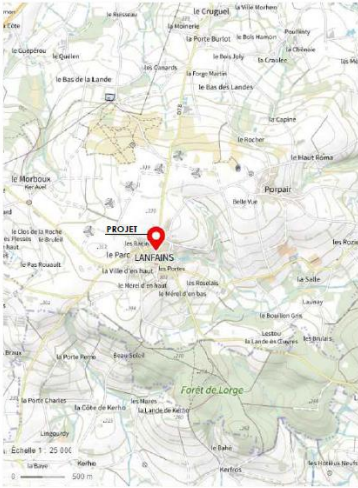
PROBLEMATIQUE

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.

Caractéristiques techniques :

- Typologies : 3 T3 - 1 T4
- Agréments : 3 PLUS - 1 PLAI (programmation 2023 des aides à la pierre)
- SHAB : 272.74 m²
- Chaque pavillon dispose d'un garage, d'un jardin et d'une place de stationnement (PMR sur 2 logements) ;

Situation Géographique :



Plan Masse :



Insertion :



Financement :

- Prix de revient total : 846 925.40 € (Montant Fiscal)
- Coût travaux : 2 141 € HT /m2 de SHAB
- Prix de revient prévisionnel total toutes prestations confondues: 3 105 € (Montants Fiscal) / m² SHAB

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

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges) :

Loyer (HT / m² surf. Utile)	Logement PLUS	Logement PLAI
Pavillon T4 + garage	538.87 € + 34.34 €	
Pavillon T3 (x3) + garage	442.06€ + 34.34 €	398.19 € + 30.43 €

Plan de Financement :

	10000163		Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS	PLAI
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	846 925,40	100,00%	652 571,80	194 353,60
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS ETAT	10 031,00	1,18%	3,00	10 028,00
Subvention Etat	10 031,00	1,18%	3,00	10 028,00
AUTRES SUBVENTIONS	337 611,00	39,86%	252 424,90	85 186,12
Subvention Commune	40 500,00	4,78%	28 500,00	12 000,00
Subvention EPCI - SBAA	40 500,00	4,78%	28 500,00	12 000,00
Subvention Conseil Départemental	28 000,00	3,31%	21 000,00	7 000,00
Subvention Conseil Régional AAP BVPB	168 611,00	19,91%	128 646,30	39 964,73
Subvention SBAA PLAN BOOSTER	60 000,00	7,08%	45 778,61	14 221,39
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	347 642,00	41,05%	252 427,90	95 214,12
PRETS				
Prêts principaux	440 937,10	52,06%	345 447,10	95 490,00
Prêts construction	368 888,10	42,80%	290 475,10	78 413,00
Prêts fonciers	72 049,00	9,26%	54 972,00	17 077,00
Autres prêts	16 000,00	1,89%	16 000,00	
Prêt Action Logement	16 000,00	1,89%	16 000,00	
SOUS-TOTAL PRETS	456 937,10	53,95%	361 447,10	95 490,00
EQUILIBRE PRÊTS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC				
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	42 346,27	5,00%	38 696,80	3 649,48
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	42 346,27	5,00%	38 696,80	3 649,48
TOTAL GENERAL	846 925,40	100,00%	652 571,80	194 353,60

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

- D'approuver le plan de financement modificatif 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 en fonction du nouveau plan de financement :
- 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 modificatif 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 en fonction du nouveau plan de financement.
 - 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

