

OPERATION DE DEMOLITION DE 64 LOGEMENTS
« Les NOELLES » – LOUDEAC – CITE 1366
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2

DELIBERATION BCA 2025 M12 156
Bureau du Conseil d'administration du 02/12/2025

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.

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

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
VU l'avis favorable du COMEX 24/11/2025*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat est propriétaire de deux immeubles collectifs, situé sur le quartier Saint-Bugan à Loudéac. Une première phase de renouvellement urbain a été initié sur la cité des Noelles en 2007 avec la démolition des barres C et G et la reconstruction de 43 nouveaux logements sur la commune de Loudéac.

Aujourd'hui, tous les acteurs souhaitent lancer la deuxième et dernière phase du renouvellement urbain de ce quartier.

L'opération consiste donc en la démolition de 64 logements (bâtiment E, F) et la reconstruction de 8 nouveaux logements intermédiaires ou petits collectifs. Dans un second temps, ce projet permet de dé-densifier le quartier Saint-Bugan et assure une meilleure mixité sociale.

Les logements reconstruits seront répartis sur 4 sites différents. Les sites sont les suivants :

- Le Mené, lotissement pavillonnaire : 8 pavillons
- Rue du docteur Plesse (Sud Gare) : 16 pavillons
- Rue Boulevard de la gare : 32 logements en collectif
- Saint-Bugan sur site : 8 logements (en cours de réflexion)



PRESENTATION

Suite à la réunion de juillet dernier avec les services de la mairie de Loudéac, au cours de laquelle a été présentée l'étude portant sur la reconstruction sur site de 58 logements locatifs sociaux (LLS), et nécessitant une subvention complémentaire de 2 100 000 €, les représentants de la mairie ont exprimé le souhait d'examiner une alternative au projet initial. Nous avons rencontré de nouveau les partenaires le 14/11/25 et échangé sur le scénario suivant :

La conservation et réhabilitation de 2 bâtiments tout en complétant l'opération par la construction de 8 logements neufs afin d'atteindre le total de 58 LLS.

Conservation des Bâtiments I et H existants et démolition de 2 bâtiments E et F

BUDGET PREVISIONNEL DEMOLITION DE 2 BATIMENTS :

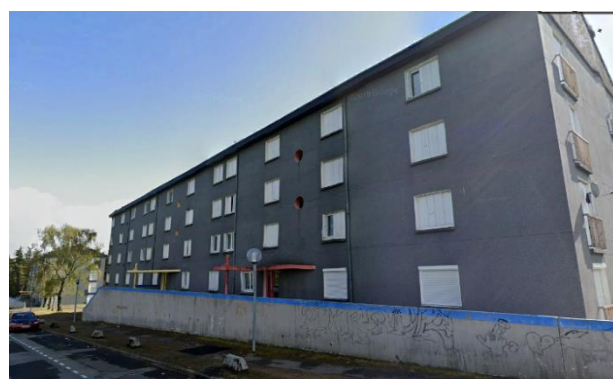
- Estimation pour 64 logements démolis : bâtiments E et F

DEPENSES	HT	TTC
Sous-total travaux	644 010,00 €	772 812,00 €
Démolition : Société 4D	644 010,00 €	772 812,00 €
Sous-total honoraires	38 900,00 €	46 680,00 €
Maitrise d'œuvre : AD ingé	35 900,00 €	43 080,00 €
Coordinateur SPS	3 000,00 €	3 600,00 €
Sous-total diagnostics préalables	96 000,00 €	115 200,00 €
Diagnostics amiantes, plombs + PEMD	96 000,00 €	115 200,00 €
Sous-total concessionnaires	35 000,00 €	42 000,00 €
Suppression des branchements (Gaz, élec, Telecom)	35 000,00 €	42 000,00 €
TOTAL DES DEPENSES	813 910,00 €	976 692,00 €

→ Le marché de MOE a été attribué en 2024 à AD ingé

→ Le marché de travaux est en cours d'attribution pour une notification à la Société 4D courant décembre 2025

RECETTES	TTC	
Sous-total subventions	79%	774 656,00 €
Action logement : AMI PIV (Plafond de 8000€/lgts)		512 000,00 €
Etat - FNAP (4104€/lgts)		262 656,00 €
Sous-total fonds propres	21%	202 036,00 €
Participation TAH		202 036,00 €
TOTAL DES RECETTES		976 692,00 €



En résumé :

Coût (€TTC) total de la démolition	976 692.00 €
Coût (€TTC) total fonds propres	202 036.00 €
Coût (€TTC) total des subventions	774 656.00€

Point d'alerte :

Suite à un courriel daté du 26 novembre, la mairie a modifié sa position concernant le projet et souhaite désormais conserver uniquement un bâtiment. Compte tenu des délais et de l'échéance du 15 décembre pour l'affectation des financements, cette évolution pose plusieurs difficultés.

À ce jour, l'ordre de service travaux a été établi pour deux bâtiments, et non trois. La modification proposée entraînerait donc l'absence de financement pour la démolition du troisième bâtiment, ainsi qu'un déséquilibre financier accru : en effet, la démolition d'un bâtiment supplémentaire impose la reconstruction des logements sur site.

Par ailleurs, la mairie avait indiqué qu'elle ne contribuerait par aucun apport prévisionnel. Dans ces conditions, quelle est la position à adopter pour la poursuite du projet ?

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.
-

Voté à l'unanimité



La Présidente
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo