

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS
RUE DE LA VILLE NIZE- A YFFINIAC – CITE 389I
DECISION DE PROGRAMME – D1 BIS

DELIBERATION BCA 2026 M01 03
Bureau du Conseil d'Administration du 09/01/2026

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD (en visio), Mme Martine HUBERT, Mme Chantal NACIRI,
Mme Gaëlle ROUTIER,

Membres délibérants présents, ayant donné pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER,
M. Jean-Claude DAUPHIN donne pouvoir à Mme Chantal NACIRI,
M. Paul LE BIHAN. Donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER,

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 04/03/2024

Vu l'avis favorable du BCA du 27/03/2024 2024 M03 19 (abandon du projet)

Vu l'avis favorable du CEI du 01/12/2025 et du 05/01/2026

CONTEXTE

TERRES D'ARMOR habitat est propriétaire d'un terrain depuis 2014 acquis auprès de promoteur EQUITY. Cette acquisition visait à permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux.

En 2020, un premier agrément a été délivré pour la construction de **10 logements sociaux**, dont **5 PLUS** et **5 PLAI**. Faute de conditions économiques favorables, ce projet n'a pas pu être mené à bien.

L'opération est relancée en 2025 avec une programmation réajustée de **10 logements locatifs sociaux dont 3 fléchés TY KLET**, répartis en **4 PLS, 3 PLUS et 3 PLAI**, afin d'assurer l'équilibre financier du projet tout en répondant aux objectifs de mixité sociale.

Ce projet est inscrit en programmation 2026 auprès de SBAA pour 4 PLS (l'agrément de 2020 conserve les agréments PLUS/PLAI).

PROBLEMATIQUE

L'objet de la présente délibération est de valider le financement de ce nouveau projet en D1 bis pour 4 PLS 3 PLAI et 3 PLUS.



Caractéristiques techniques :

- TAH est propriétaire de la parcelle AC n°189 pour une surface de 888 m²
- Construction de 10 logements collectifs en R+2,
- La parcelle se trouve en zone PPRI (risques d'inondations).
- Les stationnements seront aériens, y compris les places PMR.
- Projet en RE2025.
- Construction de 10 logements 5T2, 5T3, dont 2T2 et 1T3 fléchés pour personnes en perte d'autonomie **TY KLET**.

Financement :

- Création de 10 logements collectifs en R+2, typologies : 5 T2 et 5 T3.
- Constitués de : 3 PLUS (donc **2 TY KLET** pour PA), 3 PLAI (donc **1 TY KLET** pour PA), 4 PLS.
- Coût du Foncier : 285 000,00 € HT
- Coût de construction : 1 737,00 €/m² SHAB. (HT)
- SHAB : 560,17 m²
- Prix de revient total prévisionnel : 1 541 173€ HT et 1 664 916,00€ TTC Fiscal, soit 154 117 € HT / logement
- Soit 2 751 € HT / m² de surface habitable

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée.

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI collectif	PLUS collectif	PLS collectif
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	6,24 €	7,43 €	8,75 €
Stationnement aérien	11,57 €	10,21 €	12,74 €
Garage	-	-	-
T2 loyers mensuel	307.01 €/m	365.56 €/m	436.98 €/m
T3 loyers mensuel	415.83 €/m	-	596.75 €/m

Loyer valeur 2025

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres TAH.

	10000356		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS	PLAI	PLS
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	1 644 916,00	100,00%	422 766,60	500 964,90	721 184,50
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	20 358,00	1,24%	3,00	20 355,00	
Subvention Etat	20 358,00	1,24%	3,00	20 355,00	
AUTRES SUBVENTIONS	213 000,00	12,95%	87 454,75	87 638,66	37 906,59
Subvention Commune	58 500,00	3,56%	28 500,00	30 000,00	
Subvention EPCI (dent creuse)	58 500,00	3,56%	28 500,00	30 000,00	
Subvention Conseil Départemental	40 000,00	2,43%	10 148,91	12 464,48	17 386,61
Subv SBAA ASV Fiche 8 (2000€/logtms, 3 logtms)	6 000,00	0,36%	6 000,00		
Subv SBAA pour ascenseur (Fiche 7 du GDA2025)	15 000,00	0,91%	3 805,84	4 674,18	6 519,98
Subvention CD 22 complémentaire (convention)	35 000,00	2,13%	10 500,00	10 500,00	14 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	233 358,00	14,19%	87 457,75	107 993,70	37 906,59
PRETS					
Prêts principaux	1 164 820,00	70,81%	272 706,00	316 084,90	576 029,80
Prêts construction	805 416,60	48,96%	181 517,00	204 089,90	419 809,70
Prêts fonciers	359 404,00	21,85%	91 189,00	111 995,00	156 220,00
SOUS-TOTAL PRETS	1 164 820,00	70,81%	272 706,00	316 084,90	576 029,80
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC					
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	246 737,40	15,00%	62 602,87	76 886,34	107 248,20
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	246 737,40	15,00%	62 602,87	76 886,34	107 248,20
TOTAL GENERAL	1 644 916,00	100,00%	422 766,60	500 964,90	721 184,50

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

- 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, via son délégué SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION,
- 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, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition.

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

- 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, via son délégué SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION,
- 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.
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition.

Vote à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

