

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS
CHEMIN DE LA VALLEE A VILDE-GUINGALAN – CITE 5000
DECISION DE PROGRAMME & DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE**

DELIBERATION BCA 2026 M02 19
Bureau du Conseil d'Administration du 6 février 2026

Membres délibérants présents :

Mme Martine HUBERT, Mme Chantal NACIRI, Mme Gaëlle ROUTIER,

Membres délibérants présents, ayant donné pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN,
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER,
Mme Sylvie GUIGNARD 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 du CEI du 06/10/2025, relatif aux conditions de faisabilité de l'opération
Vu l'avis favorable du CEI du 21/01/2026.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la Commune de VILDE-GUINGALAN et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour l'acquisition des parcelles viabilisées et cadastrées Section AC n°234 et 257, d'une contenance totale de 554 m².

Ces parcelles ont fait l'objet d'une convention de portage foncier, conclue entre la commune et l'EPFB, arrivée à échéance en novembre 2025.

Le foncier permettrait la réalisation de 4 logements en semi-collectif.

Le projet a été inscrit à la programmation 2024 de Dinan Agglomération puis reporté à 2025, en raison d'une modification de l'emprise foncière à l'initiative de la Ville. Les agréments ont ainsi déjà été obtenus.

Le projet a été présenté une première fois en CEI le 06/10/2025, puis le 21/01/2026, afin de le valider au stade APD-PC et d'arrêter le coût prévisionnel des travaux.

L'équilibre financier et la faisabilité de l'opération pour Terres d'Armor Habitat sont conditionnés à la prise en charge de travaux de voirie et réseaux divers permettant le désenclavement et la viabilisation du terrain par la commune.

Le prix de revente du foncier par l'EPF à Terres d'Armor Habitat a été fixé à 16 symbolises.
L'acquisition ne sera soumise à l'approbation du bureau du Conseil d'Administration qu'après obtention du Permis de Construire.

PROBLEMATIQUE

1) DECISION DE PROGRAMME



Caractéristiques techniques :

- Réalisation de 4 logements T3 semi-collectifs : 1 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS
- La surface habitable totale est de 256,16 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif au RDC ou d'un balcon à l'étage, ainsi que d'une place de stationnement
- Objectif thermique : RE2020 avec BBIO -10%

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 642 445 € HT, soit 160 611 € HT / logement
Soit 2 508 € HT / m² de surface habitable

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS minoré
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	5,70 €	6,53 €	8,50 €
Stationnement aérien	10,21 €	11,57 €	17,30 €
Jardin de 50 à 100 m ² / >100 m ²	Sans objet	15 €	20 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT DU PROJET (FISCAL)	690 974 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre		1 €	13 570 €	- €	13 571 €	1,96 %
Subvention ETAT Bonus sobriété foncière		3 000 €	6 000 €	- €	9 000 €	1,30 %
Subvention Dinan Agglomération		7 500 €	15 000 €	- €	22 500 €	3,26 %
Subvention CD22		7 000 €	14 000 €	7 000 €	28 000 €	4,05 %
Subvention Action Logement		4 500 €	9 000 €	4 500 €	18 000 €	2,61 %
Honoraires délégation Maîtrise d'Ouvrage		863 €	1 860 €	865 €	3 588 €	0,52 %
Fonds propres		24 923 €	53 719 €	25 004 €	103 646 €	15,00 %
Prêts		129 227 €	232 651 €	130 791 €	492 669 €	71,30 %
SOLDE		177 014 €	345 800 €	168 160 €	690 974 €	100 %

2) DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE

La commune a validé la prise en charge des travaux de désenclavement et viabilisation et a souhaité en déléguer la maîtrise d'ouvrage à Terres d'Armor Habitat.

Ces décisions sont actées par la délibération du Conseil Municipal de la commune de VILDE-GUINGALAN en date du 27/11/2025. La convention de partenariat et de délégation de maîtrise d'ouvrage est annexée au projet de délibération.

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 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 de Terres d'Armor Habitat à signer la convention de partenariat et de délégation de maîtrise d'ouvrage et tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.

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 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 de Terres d'Armor Habitat à signer la convention de partenariat et de délégation de maîtrise d'ouvrage et tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.

Vote à l'unanimité



La Présidente,

Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo