

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 18 LOGEMENTS  
(LE TERTRE ROGER 2) rue des Camélias à LANGUEUX – CITE 4237  
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D2) – RECOURS A L'EMPRUNT**

---

DELIBERATION BCA 2026 M03 41

Bureau du Conseil d'Administration du 12 mars 2026

---

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Mme Gaëlle ROUTIER,  
M. JC DAUPHIN

Membres délibérants présents, ayant donné pouvoir :

Mme MC NACIRI donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN,  
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 L.433.2 du code de la construction et de l'habitation,  
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 BCA 2024 M10 113 du 09/10/2024 (D1)  
Vu l'avis favorable du CEI du 31/07/2024.*

**CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a eu l'opportunité d'acquérir trois parcelles cadastrées section AN n°440, 458 et 442 à Langueux, afin de permettre la réalisation d'une opération de construction de 18 logements : 6 logements individuels du lot A et 1 intermédiaire de 12 logements collectifs du lot C.

L'opération, sise, 27 A à F rue du Camélia (lot A 6 pavillons) et 3 rue du Camélia (lot C 12 collectifs) à Langueux est identifiée par le code cité n° 4227.

Le projet figure au sein de la programmation 2024 de Saint Brieuc Armor Agglomération (SBAA).

L'agrément nécessaire a été accordé par l'État le 18 novembre 2024, dont la décision a été reçue, permettant le lancement de l'opération dans le cadre réglementaire et financier prévu.

6 Logements individuels :



Façades de l'intermédiaire de 12 logements collectifs :





### Caractéristiques techniques :

18 logements constitués comme suit :

- 1 Intermédiaire de 12 logements 6 T2 et 6 T3
    - Bâtiment Intermédiaire : 6 PLUS et 6 PLAI. (Dont 10 NPNRU : 5 PLUS et 5 PLAI).
  - 6 logements individuels 1 T3, 4 T4 et 1 T5.
    - Logements Individuels : 6 PLS
- La surface habitable totale est 1 172m<sup>2</sup>  
 - Chaque logement bénéficiera d'un jardin pour les RDC et balcon et d'une place de stationnement aérien  
 - Objectif thermique envisagé : RE 2020  
 - Arrêtés PC accordés le 09/01/2023 et 23/01/2023

### Financement :

- Coût total de l'opération : 3 058 030 € TTC (Prix de revient Fiscal).
- Coût de l'opération par logement : 169 891 € TTC (Prix fiscal par logement)
- Prix de revient total toutes prestations confondues: 2 608 € TTC/ m<sup>2</sup> SHAB
- Coût travaux (construction) : 1 597 € HT/m<sup>2</sup> SHAB

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

### Répartition des loyers estimés maximum (hors charges et stationnement):

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

	<b>PLAI</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLS</b>
Loyer (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile)	(NPNRU) 6.00€ (PLH) 5.72€	(NPNRU) 6.62€ (PLH) 6.50€	8.87€

Montant des loyers

Loyer / mois	Logement PLAI en €	Logement PLUS en €	Logement PLS en €
T2	310€ à 319€	337€ à 346€	-
T3	384€ à 401€	424€ à 439€	586€
T4	-	-	729€ à 745€
T5	-	-	893€

Le plan de financement est ainsi déterminé :

	10000027		ANRU	ANRU	Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	NPNRU COLL PLAI	NPNRU COLL PLUS	PLH COLL PLAI	PLH COLL PLUS	PLS IND
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>3 058 030,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>730 851,20</b>	<b>741 780,80</b>	<b>165 421,60</b>	<b>160 725,60</b>	<b>1 259 250,00</b>
<b>SUBVENTIONS</b>							
SUBVENTIONS CONSTRUCTION OU ACQUIS./AMELIO.	37 897,00	1,24%	31 500,00		6 396,00	1,00	
Subvention Etat (DAP) 2022	6 397,00	0,21%			6 396,00	1,00	
Subvention NPNRU (6 300 € / PLAI)	31 500,00	1,03%	31 500,00				
SUBVENTIONS GDA 2022	128 000,00	4,12%	55 000,00	50 000,00	11 000,00	10 000,00	
Subvention SBAA GDA 2022	63 000,00	2,06%	27 500,00	25 000,00	5 500,00	5 000,00	
Subvention Commune GDA 2022	63 000,00	2,06%	27 500,00	25 000,00	5 500,00	5 000,00	
AUTRES SUBVENTIONS	310 730,80	10,16%	83 397,44	83 397,44	25 679,48	18 179,48	100 076,90
Aide SBAA BOOSTER	105 000,00	3,43%	29 188,67	29 188,67	5 833,33	5 833,33	35 000,00
Subv. Exceptionnelle SBAA [(200 000/52)*18]	69 230,77	2,26%	19 230,77	19 230,77	3 846,15	3 846,15	23 076,93
Subv. - Conseil Départemental (7 000€ / lgt)	126 000,00	4,12%	35 000,00	35 000,00	7 000,00	7 000,00	42 000,00
Subvention Action Logement	10 500,00	0,34%			9 000,00	1 500,00	
<b>SOUS-TOTAL SUBVENTIONS</b>	<b>474 627,80</b>	<b>15,52%</b>	<b>169 897,40</b>	<b>133 397,40</b>	<b>43 075,48</b>	<b>28 180,48</b>	<b>100 076,90</b>
<b>PRETS</b>							
PRETS PRINCIPAUX	1 990 197,00	65,08%	402 326,10	435 616,20	81 532,91	100 436,30	970 285,80
Prêts construction	1 356 124,00	44,35%	257 298,40	277 751,20	48 253,77	66 176,99	708 644,00
Prêts Foncier	634 073,00	20,73%	145 027,70	157 865,10	35 279,14	34 259,30	261 641,80
PRETS COMPLEMENTAIRES	134 500,00	4,40%	49 000,00	61 500,00	16 000,00	8 000,00	
Prêts Collecteurs	134 500,00	4,40%	49 000,00	61 500,00	16 000,00	8 000,00	
Prêt ACTION LOGEMENT	24 000,00	0,78%			16 000,00	8 000,00	
Prêt ACTION LOGEMENT_NPNRU_PLAI Prévisionnel	49 000,00	1,60%	49 000,00				
Prêt ACTION LOGEMENT_NPNRU_PLUS Prévisionnel	61 500,00	2,01%		61 500,00			
<b>SOUS-TOTAL PRETS</b>	<b>2 124 698,00</b>	<b>69,48%</b>	<b>451 326,10</b>	<b>497 116,20</b>	<b>97 532,91</b>	<b>108 436,30</b>	<b>970 285,80</b>
<b>FONDS PROPRES</b>							
FONDS PROPRES	458 704,50	15,00%	109 627,70	111 267,10	24 813,25	24 108,84	188 887,50
<b>SOUS-TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>458 704,50</b>	<b>15,00%</b>	<b>109 627,70</b>	<b>111 267,10</b>	<b>24 813,25</b>	<b>24 108,84</b>	<b>188 887,50</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 058 030,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>730 851,20</b>	<b>741 780,80</b>	<b>165 421,60</b>	<b>160 725,60</b>	<b>1 259 250,00</b>

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 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 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 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GR', is written over a horizontal line.