

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS  
35 RUE EDOUARD BRANLY (Calmette/Frères Lumière)  
A PERROS GUIREC – CITE 1689 -  
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D2) – RECOURS A L'EMPRUNT**

---

DELIBERATION BCA 2026 M03 42

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 CEI du 27/01/2025.*

*Vu l'avis favorable du BCA 2025 M02 26 du 04/02/2025 (D1)*

**CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a eu l'opportunité d'acquérir deux parcelles cadastrées section AZ n°248 et 361 à PERROS GUIREC, afin de permettre la réalisation d'une opération de construction de 12 logements intermédiaires.

L'opération, sise, 35 rue Edouard Branly à PERROS GUIREC est identifiée par le code cité n° 1689. Le projet figure au sein de la programmation 2023 de Lannion Trégor Communauté (LTC).

L'agrément nécessaire a été accordé par l'État le 04 janvier 2024, dont la décision a été reçue, permettant le lancement de l'opération dans le cadre réglementaire et financier prévu.

**PROBLEMATIQUE**

L'objet de la présente délibération est de définir les conditions de financement de l'opération afin de souscrire aux emprunts nécessaires à sa réalisation.

Vues 3D du projet :



Vue aérienne côté parking existant.



Vue de la Rue Edouard Branly côté parking existant.

### Caractéristiques techniques :

12 logements intermédiaires (R+1) constitués comme suit :

- 8 T2 et 4 T3 : 5 PLUS, 3 PLAI et 4 PLS

- La surface habitable totale est 680m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficiera d'un jardinet ou d'un balcon.
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- Arrêté PC accordé le 04 juin 2024

### Financement :

- Coût total de l'opération : 1 751 867 € TTC (Prix de revient Fiscal).
- Coût de l'opération par logement : 145 989 € TTC (Prix fiscal par logement)
- Prix de revient total toutes prestations confondues: 2 576 € TTC/ m<sup>2</sup> SHAB
- Coût travaux (construction) : 1 741 € HT/m<sup>2</sup> SHAB

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres de TA

ID : 022-272200015-20260312-BCA2026M0342-DE

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)	5.81	6.92	8.87

Valeur 2025

Montant des loyers

Loyer / mois	<b>Logement PLAI en €</b>	<b>Logement PLUS en €</b>	<b>Logement PLS en €</b>
T2	311€	367€ à 385€	482€ à 496€
T3	433€ à 462€	/	663€ à 709€

Le plan de financement est ainsi déterminé :

	10000173		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS	PLAI	PLS
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 751 867,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>647 623,50</b>	<b>474 825,70</b>	<b>629 418,10</b>
<b>SUBVENTIONS</b>					
SUBVENTIONS ETAT	48 089,00	2,83%	5,00	48 084,00	
Subvention Etat	19 589,00	1,12%	5,00	19 584,00	
Aide Complémentaire PLAI	25 000,00	1,43%		25 000,00	
Sub 1er arrivé 1er servie	1 500,00	0,09%		1 500,00	
AUTRES SUBVENTIONS	351 400,00	20,06%	169 750,00	101 850,00	79 800,00
Subvention Commune	58 000,00	3,20%	35 000,00	21 000,00	
Subvention EPCI	58 000,00	3,20%	35 000,00	21 000,00	
Subvention Conseil Départemental (7 000 € / lgts)	84 000,00	4,79%	35 000,00	21 000,00	28 000,00
Subvention Conseil Régional AAP BVB	150 000,00	8,56%	62 500,00	37 500,00	50 000,00
Subvention ALS (Fond exceptionnel LLA)	5 400,00	0,31%	2 250,00	1 350,00	1 800,00
<b>SOUS-TOTAL SUBVENTIONS</b>	<b>397 489,00</b>	<b>22,69%</b>	<b>169 755,00</b>	<b>147 934,00</b>	<b>79 800,00</b>
<b>PRETS</b>					
Prêts principaux	1 228 785,00	70,03%	415 995,50	292 402,10	518 387,40
Prêts construction	1 015 542,00	57,97%	339 129,50	233 342,10	443 070,40
Prêts fonciers	211 243,00	12,06%	76 866,00	59 060,00	75 317,00
Autres prêts	40 000,00	2,28%	30 000,00	10 000,00	
Prêt Action Logement	40 000,00	2,28%	30 000,00	10 000,00	
<b>SOUS-TOTAL PRETS</b>	<b>1 268 785,00</b>	<b>72,31%</b>	<b>445 995,50</b>	<b>302 402,10</b>	<b>518 387,40</b>
<b>EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>					
<b>SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>					
<b>FONDS PROPRES</b>					
FONDS PROPRES	87 593,37	5,00%	31 873,03	24 489,61	31 230,73
<b>SOUS-TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>87 593,37</b>	<b>5,00%</b>	<b>31 873,03</b>	<b>24 489,61</b>	<b>31 230,73</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 751 867,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>647 623,50</b>	<b>474 825,70</b>	<b>629 418,10</b>

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du C

- D'approuver le plan de financement de l'opération présenté ci-avant,
- D'autoriser le Directeur Général à contracter les emprunts maximums 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 maximums 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