

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS
Rue de la POSTE – A SAINT-JACUT-DE-LA-MER– CITE 3022
DECISION DE PROGRAMME (D2)**

DELIBERATION BCA 2026 M03 43
Bureau du Conseil d'Administration du 12/03/2026

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 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 06/11/2023
Vu la délibération du BCA du 09/10/2024, BCA 2024 M10 112 d'approbation du plan de financement (D1)
Vu l'avis favorable de la CAM du 27/02/2026*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été retenu pour un projet de logements sociaux par la Mairie de St-Jacut-de-la-Mer sur une parcelle nouvellement cadastrée section AC n°1324 à St-Jacut-de-la-Mer. L'opération porte sur la réalisation de 16 logements de type intermédiaires : 4 T2, 8 T3 et 4T4 (avec stationnements et jardins).

Le projet entre dans la programmation 2024 (6 PLUS, 5 PLAI et 5 PLS) de Dinan Agglomération.

L'opération, sise, Rue de la Poste est identifiée par le code cité n° 3022.

L'agrément nécessaire a été accordé par l'État le 08 janvier 2025, dont la décision a été reçue, permettant le lancement de l'opération dans le cadre réglementaire et financier prévu.

L'ancien garage pompier présent sur la parcelle a été démoli par Terres d'Armor Habitat. Le PV de réception des travaux de démolition a été validé le 16/06/2025.

PROBLEMATIQUE

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



Caractéristiques techniques :

- Programmation 2024
- Construction de 16 logements de type intermédiaires :
 - o PLAI : 2T2, 2T3 et 1T4
 - o PLUS : 2T2, 4T3
 - o PLS : 2T3 et 3T4
- SHAB totale : 1 027,16 m²
- Arrêté de PC le 08 août 2024
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- Valorisation du foncier apporté par la commune dans le cadre d'un Bail à Construction.
- Apport d'une subvention de Conseil Départemental d'un montant de 112 000€
- Apport d'une subvention de Dinan Agglomération d'un montant de 82 500€
- Subvention de Action Logement pour les contreparties locatives AMI 2023 d'un montant de 15 700€

- Apport d'une nouvelle subvention en 2025 de la Région « Bien d'un montant de 150 000€.

Financement :

- Coût total de l'opération : 2 657 714,00 € TTC (Prix de revient Fiscal).
- Coût de l'opération par logement : 166 107,00 € TTC (Prix fiscal par logement)
- Prix de revient total toutes prestations confondues: 2 854,00 € TTC/ m² SHAB
- Coût travaux (construction): 1 925 € HT/m² 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.

Montant des loyers + accessoires :

Zone C – Loyer en PLS : 8.25€

Loyer / mois	Logement PLAI en €	Logement PLUS en €	Logement PLS en €
T2	320.81 à 325.67€	360.71 à 368.63€	
T3	400.84 à 407.04€	441.23 à 459.81€	530.31 à 556.46€
T4	482.80€		644.82 à 675.51€

Le plan de financement est ainsi déterminé :

Envoyé en préfecture le 14/04/2026
 Reçu en préfecture le 14/04/2026
 Publié le 4
 ID : 022-272200015-20260312-BCA2026M0343-DE

	10000154		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS	PLAI	PLS
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	2 657 714,00	100,00%	946 363,10	790 627,20	920 723,70
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	31 406,00	1,18%	6,00	31 400,00	
Subvention Etat	31 406,00	1,18%	6,00	31 400,00	
AUTRES SUBVENTIONS	360 200,00	13,55%	145 198,20	123 185,80	91 816,02
Subvention EPCI Dinan Agglomération	82 500,00	3,10%	45 000,00	37 500,00	
Subvention Conseil Départemental CD22	112 000,00	4,21%	42 000,00	35 000,00	35 000,00
Subvention Conseil Régional	150 000,00	5,64%	52 683,94	45 883,33	51 432,73
Subvention Action Logement AMI2023	15 700,00	0,59%	5 514,25	4 802,46	5 383,29
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	391 606,00	14,73%	145 204,20	154 585,80	91 816,02
PRETS					
Prêts principaux	1 984 337,00	74,66%	691 813,00	554 744,90	737 778,70
Prêts construction	1 786 691,00	67,23%	622 395,00	494 286,90	670 008,70
Prêts fonciers	197 646,00	7,44%	69 418,00	60 458,00	67 770,00
Autres prêts	16 000,00	0,60%	16 000,00		
Prêt Action Logement	16 000,00	0,60%	16 000,00		
SOUS-TOTAL PRETS	2 000 337,00	75,27%	707 813,00	554 744,90	737 778,70
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC					
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	265 771,40	10,00%	93 345,90	81 296,51	91 128,99
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	265 771,40	10,00%	93 345,90	81 296,51	91 128,99
TOTAL GENERAL	2 657 714,00	100,00%	946 363,10	790 627,20	920 723,70

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 Consignation et d'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,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Caisse des dépôts et Consignation et d'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