

Acquisition-amélioration - Rue du Docteur Calmette à Lamballe Cité 093X – 5 logements et 1 commerce

DELIBERATION BCA 2026 M04 62

Bureau du Conseil d'Administration du 14 avril 2026

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Marie-Claude NACIRI, Gaëlle ROUTIER,
M. JC DAUPHIN

Membre délibérant absent, ayant donné pouvoir :

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 Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

*Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu les délibérations CA n°2022/M01/12 du CA du 7 janvier 2022 et CA n°2022 M03 32 du CA du 31/03/2022
relatives aux délégations de compétences accordées au BCA,
Vu les avis favorables des CEI du 06 février 2023 et du 05 juin 2023,
Vu le permis de construire délivré le 24 décembre 2024.*

CONTEXTE :

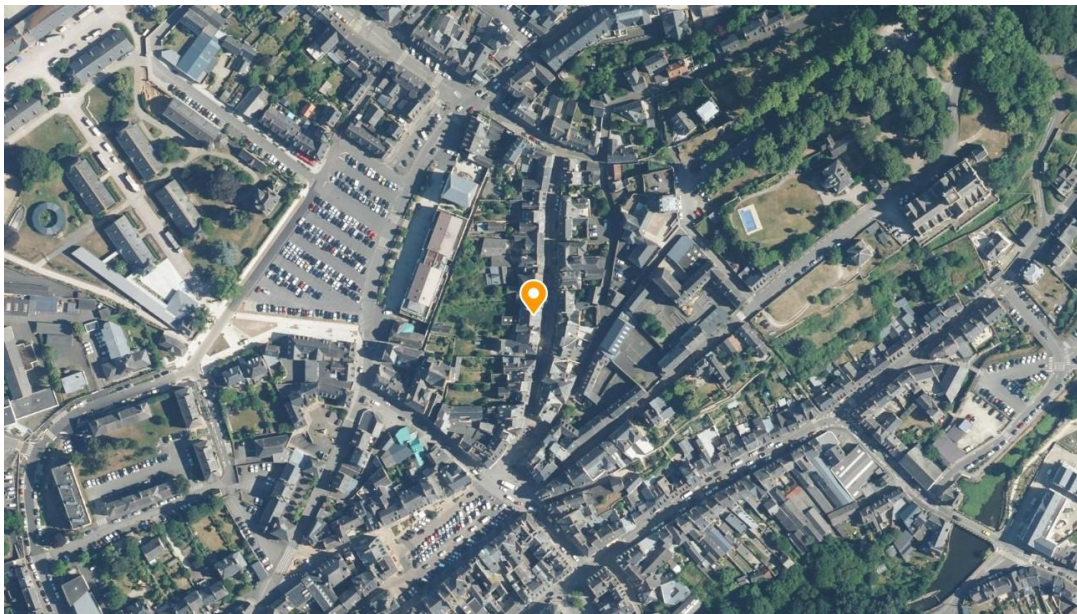
- L'immeuble situé au 31 rue du Docteur Calmette à Lamballe-Armor a été acquis par la commune en 2017 dans le cadre d'un portage foncier EPF (259 341 €). Par délibération du Conseil Municipal de Lamballe-Armor du 15 juillet 2021, le foncier a été cédé à Terres d'Armor Habitat à l'euro symbolique.
- Un premier projet de démolition du bâtiment existant et de construction d'une résidence sociale de 10 logements (9 T1bis et 1 T2), destinée à l'Association Costarmoricaïne d'Accompagnement et de Protection (ACAP 22), avait été initié. À la suite de l'attribution des marchés en avril 2022 et au démarrage des travaux le 4 juillet 2022, un arrêt de chantier a été prononcé le 29 septembre 2022 en raison de difficultés liées aux immeubles voisins.
- Les expertises complémentaires réalisées en novembre 2022 (BET AD INGE et SERTCO) ont mis en évidence des risques importants pour les bâtisses voisines inhérents à la démolition, ainsi qu'une dérive significative des coûts (prix de revient actualisé à 1 680 249 € TTC, redevance nécessaire de 535 €/mois/logement, jugée insoutenable). Le Comité d'Engagement et d'Investissement du 06/02/2023 a validé l'abandon du projet de 10 logements et décidé d'étudier la réhabilitation du bâtiment existant. Le CEI du 05/06/2023 a rendu un avis favorable pour la réalisation de 5 logements locatifs sociaux (1 PLS en RDC / 2 PLUS / 2 PLAI) et d'un local commercial en rez-de-chaussée, avec pré-programmation 2024.
- La conception est portée par l'équipe de MOE 100% Architecture (Yffiniac).
- Le PC a été accordé le 24/12/2024.

- L'estimation de la MOE au stade PRO était de 758 225 € (coût travaux) 05.06.23 avait estimé à environ 571 500 € le montant des travaux.
- Après appel d'offre (analyse et négociation en cours), le montant estimé des travaux est porté à 705 000 €.
- La localisation du chantier et sa proximité immédiate avec des bâtisses dégradées seront probablement source de travaux supplémentaires impossible à évaluer à ce jour.
- L'une des subventions indispensables à l'équilibre de l'opération, la subvention du Fonds Friche (300 000 €) nous impose une contrainte de planning. En effet, celle-ci, déjà prorogée 2 fois, ne pourra plus l'être et les services de l'Etat imposent de fournir des preuves de dépense sur ce programme à hauteur de 300 000 € avant fin septembre 2026. Il est donc primordial de commencer le chantier le plus rapidement possible pour espérer atteindre ce montant de dépenses dans les temps.

PROBLEMATIQUE :

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

Situation Géographique et visuel actuel de la façade côté rue :



Plan de La Parcelle :



Plan de Masse :



Façade après travaux :



Vue 3D après travaux :



Financement pour rappel :

- Création de 5 pavillons, typologie de : 1 T3 - 3 T2 - 1 T1 + 1 commerce
- Constitués de : 1 PLS / 2 PLUS / 2 PLAI
- SHAB : 266.88 m2
- Montant du projet global validé en CEI du 05/06/2023 : 843 940 € (Montant Fiscal). Soit un montant fiscal de 140 657 € / logement (commerce inclus) et un prix de revient prévisionnel total toutes prestations confondues : 3 162.25 € (Montant Fiscal) / m² SHAB.

Dossier final présenté :

- Coût total de la construction tout confondu :
1 048 358 € hors acquisition terrain/immeuble (Montant Fiscal).
 - o L'acquisition réelle du terrain + immeuble a été réalisé à l'euro symbolique. Cependant, dans le plan de financement joint ci-après, l'estimation du coût d'acquisition est intégrée dans le prix de revient et une subvention de la commune de même valeur est intégrée au plan de financement.
- Coût travaux : 2 641.64 € HT /m2 de SHAB
- Prix de revient prévisionnel total toutes prestations confondues :
3 898.14 € (Montants Fiscal) / m² SHAB

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

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges) :

Loyer (€ HT / mois)	Logement PLS	Logement PLUS	Logement PLAI
1 T1			216.53 €
1 T2		306.12 €	258.98 €
1 T3	656.20 €		

Plan de Financement prévisionnel :

	10000148		Classique	Classique	Classique	Classique
			PLUS	PLAI	COMMERCE	PLS_COLL_MO D
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	1 253 358,00	100,00%	358 222,20	306 992,50	285 593,70	302 549,50
SUBVENTIONS						
SUBVENTIONS ETAT	14 364,00	1,15%	2,00	14 362,00		
Subvention Etat	12 562,00	1,00%	2,00	12 560,00		
Subvention Etat Bonus B1	1 802,00	0,14%		1 802,00		
AUTRES SUBVENTIONS	723 047,00	57,69%	231 218,80	166 218,80	108 215,00	217 394,40
Subvention Commune	205 000,00	16,36%	60 000,00	55 000,00	43 929,00	46 071,00
Subvention EPCI	40 000,00	3,19%	20 000,00	20 000,00		
Subvention Conseil Départemental	42 500,00	3,39%	17 000,00	17 000,00		8 500,00
Subvention Conseil Régional	135 547,00	10,81%	54 218,80	54 218,80		27 109,40
Appel à projet	300 000,00	23,94%	80 000,00	20 000,00	64 286,00	135 714,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	737 411,00	58,83%	231 220,80	180 580,80	108 215,00	217 394,40
PRETS						
Prêts principaux	138 826,30	11,08%	55 840,30	51 510,99		31 475,00
Prêts construction	37 255,29	2,97%	18 032,30	19 222,99		
Prêts fonciers	101 571,00	8,10%	37 808,00	32 288,00		31 475,00
Prêts complémentaires	36 380,12	2,90%				36 380,12
Prêt complémentaire PLS	36 380,12	2,90%				36 380,12
Autres prêts	229 039,60	18,27%	34 600,00	42 600,00	134 539,60	17 300,00
PHBB 2.0	86 500,00	6,90%	34 600,00	34 600,00		17 300,00
Prêt Action Logement	8 000,00	0,64%		8 000,00		
Autre prêt	134 539,60	10,73%			134 539,60	
SOUS-TOTAL PRETS	404 246,00	32,25%	90 440,30	94 110,99	134 539,60	85 155,12
EQUILIBRE PRÊTS CDC						
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC	-30 920,39	-2,47%	-17 172,26	-13 748,13		
FONDS PROPRES						
FONDS PROPRES	142 621,30	11,38%	53 733,33	46 048,88	42 839,05	
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	142 621,30	11,38%	53 733,33	46 048,88	42 839,05	
TOTAL GENERAL	1 253 358,00	100,00%	358 222,20	306 992,50	285 593,70	302 549,50

L'opération, telle que présentée, garantit l'équilibre. Cependant, dans l'éventualité où le Fonds Friche (300 000 €) ne serait pas conservé, l'opération deviendrait déficitaire. Une subvention d'équilibre de 80 000 € serait alors nécessaire.

Considérant que :

- l'immeuble situé 31 rue du Docteur Calmette à Lamballe-Armor, acquis initialement par la commune puis cédé à l'Office à l'euro symbolique, fait l'objet d'une opération de réhabilitation,
- le projet initial de démolition-reconstruction a été abandonné en raison de contraintes techniques majeures confirmé par référé expertise et d'un déséquilibre économique,
- l'opération retenue consiste en la réalisation de 5 logements locatifs sociaux (1 PLS, 2 PLUS, 2 PLAI) ainsi qu'un local commercial en rez-de-chaussée,
- le coût total prévisionnel de l'opération s'élève à 1 253 358 €,
- l'équilibre financier de l'opération repose notamment sur l'obtention d'une subvention du Fonds Friche d'un montant de 300 000 €, assortie de contraintes calendaires de réalisation,
- l'équilibre financier de l'opération est assuré sous réserve de l'obtention effective de l'ensemble des financements prévisionnels,
- la réalisation de cette opération nécessite le recours à l'emprunt,
- des aléas techniques liés à la réhabilitation d'un bâti existant en milieu contraint sont susceptibles d'entraîner des ajustements financiers,

Il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération de réhabilitation de l'immeuble situé 31 rue du Docteur Calmette à Lamballe-Armor, comprenant la réalisation de 5 logements locatifs sociaux et d'un local commercial.
- D'approuver les dépenses d'investissement, le coût global prévisionnel de l'opération arrêté à 1 253 358 € ainsi que son plan de financement prévisionnel.
- D'autoriser le Directeur Général de l'Office, à signer les contrats de prêts nécessaires au financement de l'opération et tous actes et documents afférents.
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter, attribuer et percevoir l'ensemble des subventions et concours financiers nécessaires à l'équilibre de l'opération, notamment auprès :
 - de l'État (FNAP, Fonds Friche, dispositifs de rénovation énergétique, « Seconde vie », etc.),
 - de l'Union européenne (FEDER),
 - de la Région Bretagne,
 - du Département,
 - de l'EPCI compétent (Lamballe Terre & Mer),
 - ainsi que de tout autre organisme public ou parapublic.
- De préciser que :
 - l'équilibre financier de l'opération repose sur l'obtention effective des financements prévisionnels,
 - en cas de perte substantielle de subvention, notamment celle du Fonds Friche, ou de dégradation significative de l'équilibre financier, une nouvelle délibération sera requise afin de statuer sur la poursuite de l'opération.

Le Bureau du Conseil d'administration, Après en avoir délibéré

- Approuve l'opération de réhabilitation de l'immeuble situé 31 rue du Docteur Calmette à Lamballe-Armor, comprenant la réalisation de 5 logements locatifs sociaux et d'un local commercial.
- Approuve les dépenses d'investissement, le coût global prévisionnel de l'opération arrêté à 1 253 358 € ainsi que son plan de financement prévisionnel.
- Autorise le Directeur Général de l'Office, à signer les contrats de prêts nécessaires au financement de l'opération et tous actes et documents afférents.
- Autorise le Directeur Général à solliciter, attribuer et percevoir l'ensemble des subventions et concours financiers nécessaires à l'équilibre de l'opération, notamment auprès :
 - de l'État (FNAP, Fonds Friche, dispositifs de rénovation énergétique, « Seconde vie », etc.),
 - de l'Union européenne (FEDER),
 - de la Région Bretagne,
 - du Département,
 - de l'EPCI compétent (Lamballe Terre & Mer),
 - ainsi que de tout autre organisme public ou parapublic.
- Précise que :
 - l'équilibre financier de l'opération repose sur l'obtention effective des financements prévisionnels,
 - en cas de perte substantielle de subvention, notamment celle du Fonds Friche, ou de dégradation significative de l'équilibre financier, une nouvelle délibération sera requise afin de statuer sur la poursuite de l'opération.

Vote à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

Envoyé en préfecture le 16/04/2026

Reçu en préfecture le 16/04/2026

Publié le

8

ID : 022-272200015-20260414-BCA2026M0462-DE