

OPERATION DE REPRISE DE CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS
« Rue du Clos Maret » – PLEDRAN – CITE 176L
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2

DELIBERATION BCA 2026 M04 63
Bureau du Conseil d'administration du 14/04/2026

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 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 05/11/2024

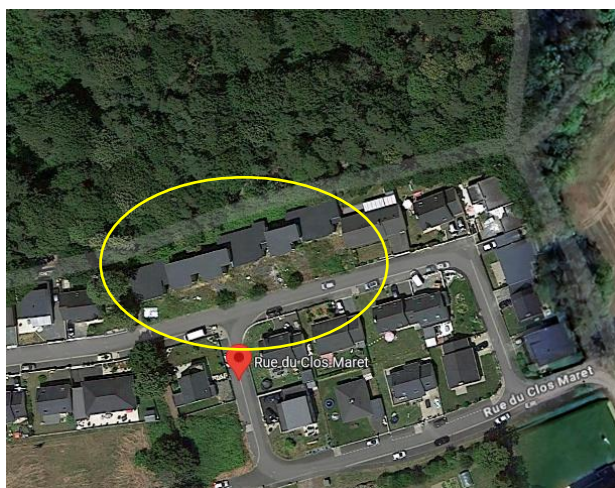
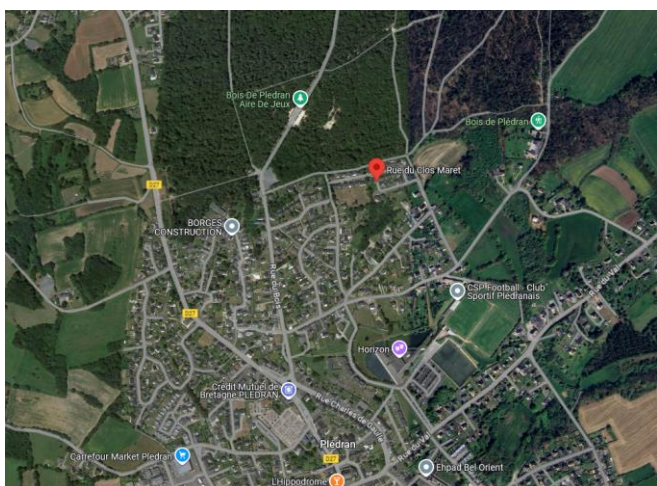
Vu l'avis favorable du BCA du 19/11/2024 D1

CONTEXTE

- ✓ Reprise de travaux suite à un arrêt de chantier, pour cause de malfaçons sur le LOT Gros œuvre (Entreprise FERREIRA).
- ✓ Le chantier de construction a été arrêté à 30% de son exécution
- ✓ Les travaux de reprise sont répertoriés par un rapport du bureau d'étude structure.
- ✓ Les ouvrages ont fait l'objet de dégradations et de vols.
- ✓ Rédaction du DCE sur la base du CCTP d'origine, et d'une liste de travaux établie suite aux vols et dégradations, prescription des expertises, et rapport du bureau d'étude structure
- ✓ Situé en limite de la forêt,
- ✓ Aménagements extérieurs inclus (engazonnement, clôtures et plantations, enrobés).
- ✓ RT 2012-10%

Présentation du projet

Plan de situation



Le projet constitué comme suit :

- ✓ 6 Maisons individuelles en bande : **PLAI (1T3 +1T4); PLUS 2T4, PLS 2T3**
- ✓ Le financement est réparti comme suit : **2 PLAI, 2 PLUS et 2 PLS**
- ✓ L'agrément nécessaire a été accordé par l'État le 5 décembre 2024, dont la décision a été reçue, permettant le lancement de l'opération dans le cadre réglementaire et financier prévu.

Plan de financement

Envoyé en préfecture le 16/04/2026

Reçu en préfecture le 16/04/2026

Publié le

ID : 022-272200015-20260414-BCA2026M0463-DE

3

	10000264		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	2 PLAI T3+T4	2 PLUS 2T4	2 PLS 2 T3
PRIX DE REVIENT	1 436 488,00	100,00%	467 323,30	525 882,40	443 282,80
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	12 562,00	0,87%	12 560,00	2,00	
Subvention Etat	12 562,00	0,87%	12 560,00	2,00	
AUTRES SUBVENTIONS	234 400,00	16,32%	93 533,34	91 533,33	49 333,33
Sub commune	39 000,00	2,71%	20 000,00	19 000,00	
Subvention EPCI (parcelle nue, dent creuse)	39 000,00	2,71%	20 000,00	19 000,00	
Subvention CD22	42 000,00	2,92%	14 000,00	14 000,00	14 000,00
Sub Conseil Régional	8 400,00	0,58%	4 200,00	4 200,00	
Commune Valorisation Terrain	106 000,00	7,38%	35 333,34	35 333,33	35 333,33
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	246 962,00	17,19%	106 093,30	91 535,33	49 333,33
PRETS					
Prêts principaux	790 404,40	55,02%	221 740,80	284 227,30	284 436,30
Prêts construction	661 178,40	46,03%	178 743,80	237 405,30	245 029,30
Prêts fonciers	129 226,00	9,00%	42 997,00	48 822,00	39 407,00
Autres prêts	40 000,00	2,78%	20 000,00	20 000,00	
Prêt Action Logement	40 000,00	2,78%	20 000,00	20 000,00	
SOUS-TOTAL PRETS	830 404,40	57,81%	241 740,80	304 227,30	284 436,30
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC					
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	359 122,10	25,00%	119 489,20	130 119,70	109 513,20
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	359 122,10	25,00%	119 489,20	130 119,70	109 513,20
TOTAL GENERAL	1 436 488,00	100,00%	467 323,30	525 882,40	443 282,80

- Dossier final présenté :

- Coût total de la construction : 1 005 367 € TTC (Montant Fiscal).
- Coût de l'opération par logement : 221 990 € TTC
- Prix de revient total toutes prestations confondues: 2 960 € TTC/ m² SHAB
- Coût travaux: 2 148 € HT/m² SHAB

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

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

Loyer	Logement PLAI	Logement PLUS	Logement PLS*
Pavillon T3	392,83	-	600,00
Pavillon T4	469,56	521,73	-

- PLS plafonnés à 8,75 €/m², valeur 2025. Le loyer plafonné sera actualisé l'année de mise en location et appliqué uniquement pour la 1^{ère} mise en location.

CONSIDÉRANT

- Que l'opération a fait l'objet de décisions de principe antérieures,
- Que la mobilisation des financements constitue la suite nécessaire et directe de ces décisions,
- Qu'il y a lieu d'éviter toute interruption préjudiciable à la réalisation de l'opération,

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

- D'approuver le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- D'autoriser le Directeur Général à contracter 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 de l'opération présenté ci-avant.
- Autorise le Directeur Général à contracter 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.

Vote à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

