

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 32 LOGEMENTS RUE DE LA GARE – LOUDEAC – CITE 136J APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT-RECOURS A L'EMPRUNT (D2)

DELIBERATION BCA 2026 M04 64
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 20/10/2025
Vu la délibération du BCA du 04/11/2025, n°M11 144 approuvant le principe de l'opération et son plan de financement prévisionnel (D1)
Vu l'avis favorable de la CAM du 12/03/2026*

CONTEXTE

Dans le cadre du programme de renouvellement urbain du quartier des Noëles à Loudéac, Terres d'Armor Habitat a acquis la parcelle cadastrée section AC n°141 à Loudéac et a engagé une opération de construction de 32 logements locatifs intermédiaires (12 T2, 17 T3 et 3T4 avec stationnements et jardins), sise rue de la Gare, identifiée sous le code cité n°136J.

Cette opération :

- s'inscrit dans la programmation 2022 (21 PLUS, 11 PLAI) de Loudéac Communauté,
- a fait l'objet d'un agrément de l'État en date du 23 décembre 2022,
- a donné lieu à la délivrance d'un permis de construire le 3 janvier 2024,

a été approuvée dans son principe et son financement prévisionnel par délibération du 4 novembre 2025

PROBLEMATIQUE

L'objet de la présente délibération s'inscrit dans la continuité de décisions antérieures et a pour seul objet d'en assurer l'exécution, sans engager de choix nouveau structurant pour l'établissement. Elle vise à assurer la **mise en œuvre opérationnelle** d'une opération déjà autorisée.



Caractéristiques techniques :

- Programmation 2022
- Construction de 32 logements de type intermédiaires :
 - o PLAI : 4T2, 6T3 et 1T4
 - o PLUS : 8T2, 11T3 et 2T4
- SHAB totale : 1 951,50 m²
- Arrêté de PC le 03 janvier 2024
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- Foncier apporté par la commune à l'euros symbolique.
- Apport d'une subvention de Loudéac Communauté d'un montant de 182 000€
- Subvention de Action Logement pour les contreparties locatives AMI 2023 d'un montant de 18 000€

Financement :

- Coût total de l'opération : 3 989 070,00 € TTC (Prix de revient Fiscal).
- Coût de l'opération par logement : 124 658,00 € TTC (Prix fiscal par logement)
- Prix de revient total toutes prestations confondues: 2 044,00 € TTC/ m² SHAB
- Coût travaux (construction): 1 484 € HT/m² SHAB

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

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges et stationnement) ID : 022-272200015-20260414-BCA2026M0464-DE

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

Montant des loyers + accessoires :

Zone C

Loyer / mois	Logement PLAI en €	Logement PLUS en €
T2	350.41 à 351.30€	393.31 à 394.64€
T3	390.43 à 433.43€	470.23 à 487.21€
T4	468.71€	526.51 à 530.50€

Le plan de financement est ainsi déterminé :

	10000279		Classique	Classique
			PLAI_COLL	PLUS_COLL
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	3 989 070,00	100,00%	1 456 822,00	2 532 248,00
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS ETAT	70 377,00	1,76%	70 356,00	21,00
Subvention Etat	70 377,00	1,76%	70 356,00	21,00
AUTRES SUBVENTIONS	232 250,00	5,82%	99 687,50	132 562,50
Subvention EPCI LCBC	182 000,00	4,56%	77 000,00	105 000,00
Subvention Action Logement AMI 2023	18 000,00	0,45%	6 187,50	11 812,50
Subvention ACTION LOGEMENT	32 250,00	0,81%	16 500,00	15 750,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	302 627,00	7,59%	170 043,50	132 583,50
PRETS				
Prêts principaux	3 207 536,00	80,41%	1 127 339,00	2 080 197,00
Prêts construction	2 760 666,00	69,21%	975 614,90	1 785 051,00
Prêts fonciers	446 870,00	11,20%	151 724,00	295 146,00
Autres prêts	80 000,00	2,01%	24 000,00	56 000,00
Prêt Action Logement	80 000,00	2,01%	24 000,00	56 000,00
SOUS-TOTAL PRETS	3 287 536,00	82,41%	1 151 339,00	2 136 197,00
EQUILIBRE PRÊTS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC				
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	398 907,00	10,00%	135 439,70	263 467,30
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	398 907,00	10,00%	135 439,70	263 467,30
TOTAL GENERAL	3 989 070,00	100,00%	1 456 822,00	2 532 248,00

CONSIDÉRANT

- Que l'opération est engagée de longue date et 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
- Que les décisions prises ne modifient pas l'économie générale du projet,

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

- De prendre acte de l'état d'avancement de l'opération,
- De confirmer le plan de financement prévisionnel réajusté,
- D'autoriser le Directeur Général à poursuivre la mise en œuvre de l'opération,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter et mobiliser les financements nécessaires à la réalisation de l'opération,
- D'autoriser la signature des contrats d'emprunt, dans la limite stricte :
 - Du plan de financement préalablement approuvé,
 - Des enveloppes financières validées,
 - Et sous réserve de conditions financières conformes aux pratiques habituelles du secteur du logement social,
- De préciser que :
 - Aucune modification substantielle de l'opération ou de son équilibre financier ne peut intervenir dans ce cadre,
 - Toute évolution significative sera soumise au Conseil d'administration dès son renouvellement,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous actes nécessaires à l'exécution de ces décisions.

Le bureau du Conseil d'Administration Après en avoir délibéré

- Prend acte de l'état d'avancement de l'opération,
- Confirme le plan de financement prévisionnel réajusté,
- Autorise le Directeur Général à poursuivre la mise en œuvre de l'opération,
- Autorise le Directeur Général à solliciter et mobiliser les financements nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Autorise la signature des contrats d'emprunt, dans la limite stricte :
 - Du plan de financement préalablement approuvé,
 - Des enveloppes financières validées,
 - Et sous réserve de conditions financières conformes aux pratiques habituelles du secteur du logement social,
- Précise que :
 - Aucune modification substantielle de l'opération ou de son équilibre financier ne peut intervenir dans ce cadre,
 - Toute évolution significative sera soumise au Conseil d'administration dès son renouvellement,
- Autorise le Directeur Général à signer tous actes nécessaires à l'exécution de ces décisions.

Vote à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

