

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS
RUE SAINT JOSEPH- A PRAT – CITE 5018
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT-RECOURS A L'EMPRUNT (D2)**

DELIBERATION BCA 2026 M05 67
Bureau du Conseil d'Administration du 19/05/2026

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Gaëlle ROUTIER,
M. Jean- Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN

Membre délibérant absent, ayant donné pouvoir :

Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER,
Marie-Chantal NACIRI donne pouvoir à JC DAUPHIN

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
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 14/10/2024
Vu l'avis favorable de la CAM du 23/04/2026
Vu la délibération du BCA du 04/03/2025 M03 47*

CONTEXTE

Esquisse présentée en CEI 17/10/2022

Des échanges réguliers avec LTC et la Mairie ont été réalisés pour trouver des financements complémentaires et débloquer le projet

La parcelle est située en centre bourg de Prat, face à l'église.

Maîtrise foncière : Démolition de l'existant par l'EPF. Achat du terrain viabilisé à la Mairie pour un montant de 28 192,00€. Ce montant correspond à la participation de TAH sur la viabilisation.

Validation en CEI du programme le 05/11/2024

Validation de la CAM le 23/04/2026

Cette opération :

S'inscrit dans la programmation 2024 (3 PLUS, 1 PLAI, 1PLS) de Lannion Trégor Communauté,

A fait l'objet d'un agrément de l'État en date du 01 décembre 2025,

A donné lieu à la délivrance d'un permis de construire le 11 février 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 Terres d'Armor Habitat. Elle vise à assurer la mise en œuvre opérationnelle d'une opération déjà autorisée.



Caractéristiques techniques :

- Construction de 5 logements :
 - o 1 pavillons (1T4 duplex en PLS),
 - o 4 logements intermédiaires (4T3, dont 3PLUS et 1PLAI)
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 323.42 m²
- Objectif thermique envisagé : RT 2020.
- Valorisation du terrain par la Commune d'un montant de 28 192€
- Démolition de l'existant par l'EPF

Financement :

- Coût total de l'opération : 845 479,00 € TTC (Prix de revient Fiscal).
- Coût de l'opération par logement : 169 096,00 € TTC (Prix fiscal par logement)
- Prix de revient total toutes prestations confondues : 2 649,00 € TTC/ m² SHAB
- Coût travaux (construction) : 1 726 € HT/m² SHAB

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

Montant des loyers + accessoires :

Zone C = 8,25€

Loyer (HT / m² surf. Utile)	Logement PLUS	Logement PLAI	Logement PLS
Logt 1bis, T3-A01 avec Jardin et parking	392,57€		
Logt 1bis, T3-A02 avec Jardin et parking	392,57€		
Logt 1bis, T3-A12 avec Jardin et parking	393,42€		
Logt 1bis, T3-A11 avec Jardin et parking		349,25€	
Logt 1, T4 avec jardin et garage			679,22€

Le plan de financement est ainsi déterminé :

	10000152		Classique	Classique	Classique
			PLUS	PLAI	PLS
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	845 479,30	100,00%	475 179,10	152 829,70	217 470,50
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	18 283,00	2,16%	9 003,00	9 280,00	
Subvention Etat + 3000€/Logs sobriété foncière	18 283,00	2,16%	9 003,00	9 280,00	
AUTRES SUBVENTIONS	214 992,00	25,43%	128 795,00	42 610,19	43 586,78
Subvention de la Commune sur le foncier	28 192,00	3,33%	15 713,08	5 245,31	7 233,61
Subvention EPCI LTC	32 000,00	3,78%	24 000,00	8 000,00	
Subvention Conseil Départemental 4T3+1T4	35 000,00	4,14%	21 000,00	7 000,00	7 000,00
Subvention Conseil Régional	114 400,00	13,53%	63 761,95	21 284,88	29 353,17
Subvention ALS (AMI 2024)	5 400,00	0,64%	4 320,00	1 080,00	
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	233 275,00	27,59%	137 798,00	51 890,19	43 586,78
PRETS					
Prêts principaux	561 930,30	66,46%	305 819,30	93 074,14	163 036,90
Prêts construction	471 119,30	55,72%	255 205,30	76 178,14	139 735,90
Prêts fonciers	90 811,00	10,74%	50 614,00	16 896,00	23 301,00
Autres prêts	8 000,00	0,95%	8 000,00		
Prêt Action Logement	8 000,00	0,95%	8 000,00		
SOUS-TOTAL PRETS	569 930,30	67,41%	313 819,30	93 074,14	163 036,90
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC					
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	42 273,97	5,00%	23 561,81	7 865,35	10 846,81
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	42 273,97	5,00%	23 561,81	7 865,35	10 846,81
TOTAL GENERAL	845 479,30	100,00%	475 179,10	152 829,70	217 470,50

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 de l’opération,
- 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