

## **OPERATION DE CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS « Rue Marcelle Henry » – CAVAN – CITE 5010 APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2**

---

DELIBERATION BCA 2026 M07 13  
Bureau du Conseil d'administration du 10 Juillet 2026

---

Membres délibérants présents :

Mme Gaëlle ROUTIER, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Marie- Chantal NACIRI  
Mr. Patrice KERVAON, Mr. Jean-Claude DAUPHIN, Mr. Raphael LE MEHAUTE.

Membre délibérant absent, ayant donné pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Mr. Jean-Claude DAUPHIN.

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier  
Mr François BRACQ, Directeur adjoint, Direction Financière et Comptable  
Mr Joel TUAL, Directeur adjoint Direction du Patrimoine  
Mr Nicolas SENGER, Responsable du service logements  
Mme Marion CREZE, chargée des ventes, Direction Financière et Comptable  
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale  
Mr. Pascal LE MAUX, Juriste Direction Prospective et Juridique

---

*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 30/09/2024,*

*Vu la délibération du BCA 2025 M01 12 du 07/01/2025,*

*Vu l'avis favorable de la CAM du 26/03/2026,*

*Vu la délibération CA 2026 M06 10 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétence accordée au Bureau,*

*Vu la délibération CA 2026 M06 11 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétence accordée au Directeur Général.*

### **CONTEXTE**

- Construction de 12 logements intermédiaires dont 2 pavillons, dans un lotissement créé et viabilisé par la SEM Lannion Trégor.
- Opération située au 2 et 4 rue Marcelle Henry à CAVAN.
- Les logements intermédiaires au RDC ont un jardin avec une terrasse et un cellier extérieur, et ceux à l'étage ont un balcon. Chaque pavillon dispose d'un garage avec une place de stationnement PMR et un jardin.
- La réglementation environnementale appliquée à cette opération est la RE2020.
- Cession du foncier par l'aménageur SEM Lannion Trégor à l'euro symbolique - Participation financière de Terres d'Armor Habitat à la viabilisation du lot.
- Opération de programmation 2024 avec un permis de construire délivré le 14 janvier 2025.
- Les travaux de construction ont démarré en mai 2026.

**PROBLEMATIQUE**

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

Le projet constitué comme suit :

- Typologies des 12 logements : 2 T2 - 8 T3 - 1 T4 – 1 T5
- Constitués de : 4 PLAI – 4 PLUS – 4 PLS
- SHAB : 790,59 m²

Financement :

- Coût total de l'opération : 1 832 206 € (Montant Fiscal)
- Coût de l'opération par logement : 152 684 € (Montant Fiscal)
- Prix de revient total toutes prestations confondues : 2 318 € (Montant Fiscal)/ m² SHAB
- Coût travaux (construction): 1 690 € HT/m² SHAB

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

Répartition des loyers estimés maximum de zone (hors charges) :

|                                | PLAI    | PLUS    | PLS                                                                                                |
|--------------------------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Loyer (HT / m² de surf. utile) | 5,33 €  | 6,01 €  | Loyer plafonné à 8,33 €<br>(soit 7,7 % de moins que<br>la valeur maximale de<br>zone, valeur 2026) |
| Stationnement sous carport     | 22,84 € | 25,32 € | 38 €                                                                                               |
| Garage                         |         |         | 57,06 €                                                                                            |
| Jardin                         | 8,72 €  | 9,87 €  | 14,75 € ou 18,83 € selon<br>la taille du jardin                                                    |

Valeur 2026

- Le loyer plafonné sera actualisé l'année de mise en location et appliqué uniquement pour la 1<sup>ère</sup> mise en location.

## Plan de financement :

|                                       | 10000072            |                | Classique PLUS COLLECTIF | Classique PLAI COLLECTIF | Classique PLS COLLECTIF | Classique PLS INDIVIDUEL |
|---------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                                       | MONTANT FISCAL      | %              | MONTANT FISCAL           | MONTANT FISCAL           | MONTANT FISCAL          | MONTANT FISCAL           |
| PRIX DE REVIENT                       | 1 832 206,00        | 100,00%        | 601 543,80               | 578 253,30               | 242 092,80              | 410 316,10               |
| <b>SUBVENTIONS</b>                    |                     |                |                          |                          |                         |                          |
| SUBVENTIONS ETAT                      | 25 124,00           | 1,37%          | 4,00                     | 25 120,00                |                         |                          |
| Subvention Etat                       | 25 124,00           | 1,37%          | 4,00                     | 25 120,00                |                         |                          |
| AUTRES SUBVENTIONS                    | 228 999,00          | 12,50%         | 85 389,80                | 85 391,93                | 27 762,71               | 30 454,56                |
| Valorisation terrain SEM LTC          | 28 999,00           | 1,58%          | 9 389,80                 | 9 391,93                 | 3 762,71                | 6 454,56                 |
| Subvention Commune                    | 60 000,00           | 3,27%          | 20 000,00                | 20 000,00                | 10 000,00               | 10 000,00                |
| Subvention EPCI selon guide des aides | 56 000,00           | 3,06%          | 28 000,00                | 28 000,00                |                         |                          |
| Subvention Conseil Départemental      | 84 000,00           | 4,58%          | 28 000,00                | 28 000,00                | 14 000,00               | 14 000,00                |
| <b>SOUS-TOTAL SUBVENTIONS</b>         | <b>254 123,00</b>   | <b>13,87%</b>  | <b>85 393,80</b>         | <b>110 511,90</b>        | <b>27 762,71</b>        | <b>30 454,56</b>         |
| <b>PRETS</b>                          |                     |                |                          |                          |                         |                          |
| Prêts principaux                      | 1 486 473,00        | 81,13%         | 474 775,00               | 449 783,20               | 202 443,40              | 359 471,00               |
| Prêts construction                    | 1 250 326,00        | 68,24%         | 398 311,00               | 373 302,20               | 171 802,40              | 306 910,00               |
| Prêts fonciers                        | 236 147,00          | 12,89%         | 76 464,00                | 76 481,00                | 30 641,00               | 52 561,00                |
| <b>SOUS-TOTAL PRETS</b>               | <b>1 486 473,00</b> | <b>81,13%</b>  | <b>474 775,00</b>        | <b>449 783,20</b>        | <b>202 443,40</b>       | <b>359 471,00</b>        |
| <b>EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>            |                     |                |                          |                          |                         |                          |
| <b>SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC</b> |                     |                | <b>11 711,84</b>         | <b>-11 711,71</b>        |                         |                          |
| <b>FONDS PROPRES</b>                  |                     |                |                          |                          |                         |                          |
| FONDS PROPRES                         | 91 610,30           | 5,00%          | 29 663,18                | 29 669,89                | 11 886,73               | 20 390,50                |
| <b>SOUS-TOTAL FONDS PROPRES</b>       | <b>91 610,30</b>    | <b>5,00%</b>   | <b>29 663,18</b>         | <b>29 669,89</b>         | <b>11 886,73</b>        | <b>20 390,50</b>         |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                  | <b>1 832 206,00</b> | <b>100,00%</b> | <b>601 543,80</b>        | <b>578 253,30</b>        | <b>242 092,80</b>       | <b>410 316,10</b>        |

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du bureau :

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

## Voté à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER  
 Conseillère Départementale du Canton de Plélo