

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS 4 RUE DU COLOMBIER A SAINT-BRIEUC – CITE 4217 APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2

DELIBERATION BCA 2026 M07 14

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 13/01/2025,

Vu la délibération du BCA du 04/02/2025,

Vu l'avis favorable de la CAM du 07/05/2026,

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 30 logements collectifs, 4 rue du Colombier à SAINT-BRIEUC dont 14 logements NPNRU.
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif au RDC et d'un balcon à l'étage, ainsi que d'une place de stationnement aérien.
- La réglementation environnementale appliquée à cette opération est la RE2020.
- Construction sur une réserve foncière de Terres d'Armor Habitat et terrain à viabiliser.
- Opération de programmation 2024 avec un permis de construire délivré le 04 avril 2025.
- Les travaux de construction ont démarré le 29 juin 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 :

- 14 NPNRU : 2 PLUS / 12 PLAI
- 16 FNAP : 6 PLS / 5 PLUS / 5 PLAI
- Typologies des 30 logements R+4 : 10 T2 - 12 T3 - 6 T4 – 2 T5
- SHAB : 1970.80 m²

Financement :

- Coût total de l'opération : 4 200 258 € (Montant Fiscal)
- Coût de l'opération par logement : 140 009 € (Montant Fiscal)
- Prix de revient total toutes prestations confondues : 2 131 € (Montant Fiscal)/ m² SHAB
- Coût travaux (construction): 1 452 € HT/m² SHAB

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

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

	PLAI	PLAI NPNRU	PLUS	PLUS NPNRU	PLS
Loyer (HT / m² de surf. utile)	5,33 €	5,33 €	6,01 €	6,01 €	Loyer plafonné à 9,25 € (soit 9 % de moins que la valeur maximale, valeur 2026)
Parking aérien	10,21 €	10,32 €	11,57 €	11,69 €	17,30 €
Jardin		10 ou 15 € selon la taille du jardin			

Valeur 2026

- Le loyer plafonné PLS sera actualisé l'année de mise en location et appliqué uniquement pour la 1^{ère} mise en location.

Plan de financement :

	10000174		Classique	Classique	ANRU	ANRU	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS_COLL_A CV	PLAI_COLL_ACV	PLUS_COLL_ANRU	PLAI_COLL_ANRU	PLS_COLL_A CV
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	4 200 258,00	100,00%	731 106,60	723 463,20	249 048,10	1 677 878,00	818 762,60
SUBVENTIONS							
SUBVENTIONS ETAT	137 005,00	3,26%	15 005,00	46 400,00		75 600,00	
Bonus sobriété foncière 2024	30 000,00	0,71%	15 000,00	15 000,00			
Subvention Etat (DAP 2024)	31 405,00	0,75%	5,00	31 400,00			
Subvention NPNRU	75 600,00	1,80%				75 600,00	
AUTRES SUBVENTIONS	1 265 505,00	30,13%	238 521,90	247 331,10	88 819,40	573 536,90	117 295,70
BONUS PLAİ	4 505,00	0,11%		4 505,00			
Subvention ST BRIEUC (GDA 2024)	236 500,00	5,63%	47 500,00	50 000,00	19 000,00	120 000,00	
Subvention SBAA (GDA 2024)	236 500,00	5,63%	47 500,00	50 000,00	19 000,00	120 000,00	
Subvention CD22 dont 33 600 euros d'AAP	168 000,00	4,00%	35 000,00	35 000,00	14 000,00	84 000,00	
Subvention Région Appel à projet BVZBH	330 000,00	7,86%	57 761,67	57 391,30	19 597,42	132 818,00	62 431,56
Subvention SBAA Booster	290 000,00	6,90%	50 760,26	50 434,78	17 221,98	116 718,90	54 864,10
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	1 402 510,00	33,39%	253 526,90	293 731,10	88 819,40	649 136,90	117 295,70
PRETS							
Prêts principaux	2 296 172,00	54,67%	439 698,00	395 049,30	121 778,50	827 274,30	512 371,90
Prêts construction	1 795 062,00	42,74%	351 986,00	307 899,30	92 019,47	625 588,30	417 568,90
Prêts fonciers	501 110,00	11,93%	87 712,00	87 150,00	29 759,00	201 686,00	94 803,00
Prêts complémentaires	149 363,40	3,56%					149 363,40
Prêt complémentaire PLS	149 363,40	3,56%					149 363,40
Autres prêts	142 200,00	3,39%			24 600,00	117 600,00	
Prêt Action Logement NPNRU	142 200,00	3,39%			24 600,00	117 600,00	
SOUS-TOTAL PRETS	2 587 736,00	61,61%	439 698,00	395 049,30	146 378,50	944 874,30	661 735,40
EQUILIBRE PRETS CDC							
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRETS CDC			1 121,95	-1 841,14	1 378,35	-659,52	
FONDS PROPRES							
FONDS PROPRES	210 012,90	5,00%	36 759,69	36 523,98	12 471,85	84 525,76	39 731,62
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	210 012,90	5,00%	36 759,69	36 523,98	12 471,85	84 525,76	39 731,62
TOTAL GENERAL	4 200 258,00	100,00%	731 106,60	723 463,20	249 048,10	1 677 878,00	818 762,60

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.

Vote à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo