

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 9 LOGEMENTS
RUE HAMON DES CROIX, LA POTERIE – LAMBALLE-ARMOR – CITE 5012
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2**

DELIBERATION BCA 2026 M07 15
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 SENGHER, 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 du CEI du 20/11/2023 ,
Vu l'avis du CEI du 05/11/2024 ,
Vu la délibération 2024 M11 135 du BCA du 19/11/2024 approuvant la décision du programme,
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 9 logements en semi-collectif, en entrée de lotissement ;
- Adresse de l'opération : 2 à 16, rue Hamon des Croix, La Poterie, Lamballe-Armor ;
- Le foncier est acquis à l'euro symbolique auprès de la commune ;
- La réglementation environnementale appliquée à cette opération est la RE 2020 ;
- Permis de construire accordé le 04/04/2024 ;
- Appel d'offres : les entreprises ont été retenues en CAM le 10/04/2026 ;
- Préparation de chantier : démarrage le 18/05/2026.

PROBLEMATIQUE

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

Caractéristiques techniques :

- Typologies : 2 T2 - 5 T3 - 2 T4
- Agréments : 3 PLAI – 2 PLUS - 4 PLS
(programmation 2023 des aides à la pierre)
- SHAB : 607.50 m²
- Chaque logement dispose d'un jardin ou d'une terrasse et d'une place de stationnement
- Les T4 sont en duplex

	PLAI	PLUS	PLS
T2	1	1	
T3	2	1	2
T4			2

Financement :

- Prix de revient total : 1 366 759.33 € (Prix Fiscal)
- Prix de revient prévisionnel total toutes prestations confondues : 2 250 € / m² SHAB (Prix Fiscal)
- Coût travaux : 1 710 € / m² de SHAB (Hors Taxes)

NB : La simulation financière est réalisée avec les hypothèses suivantes :

- Loyers PLS à 9,25 €/m² (soit une minoration de loyer maximal de zone d'environ 7%)
- Travaux supplémentaires : 2%
- Aléas : 5%
- Révision des prix : 2%

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

	PLAI	PLUS	PLS
Loyer (HT / m² de surf. utile)	5,76 €	6,60 €	Loyer plafonné à 9,25 € (soit 7 % de moins que la valeur maximale de zone, valeur 2026)
Stationnements aériens	10,32 €	11,69 €	17,48 €
Jardin		10 €	15 €

Valeur 2026

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

Plan de Financement :

			PLUS	PLAI	PLS
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	1 378 400 €	100%	272 220 €	420 435 €	685 746 €
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	38 621 €	3%	2 €	38 619 €	
Subvention Etat	19 586 €	1%	2 €	19 584 €	
Subvention exceptionnelle FNAP DDTM	19 035 €	1%		19 035 €	
AUTRES SUBVENTIONS	79 500 €	6%	28 000 €	43 500 €	8 000 €
Subvention Commune	25 000 €	2%	10 000 €	15 000 €	
Subvention CONVENTION Conseil Départemental	35 000 €	3%	14 000 €	21 000 €	
bonus 1er arrivé/1er servi	1 500 €	0%		1 500 €	
Subvention Action Logement	18 000 €	1%	4 000 €	6 000 €	8 000 €
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	118 121 €	9%	28 002 €	82 119 €	8 000 €
PRETS					
Prêts principaux	1 169 360 €	85%	216 802 €	308 707 €	643 850 €
Prêts construction	829 290 €	60%	192 291 €	287 268 €	349 731 €
Prêts fonciers	340 070 €	25%	24 511 €	21 439 €	294 120 €
Autres prêts	22 000 €	2%	14 000 €	8 000 €	
Prêt Action Logement	22 000 €	2%	14 000 €	8 000 €	
SOUS-TOTAL PRETS	1 191 360 €	86%	230 802 €	316 707 €	643 850 €
FONDS PROPRES					
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	68 920 €	5%	13 415 €	21 609 €	33 896 €
TOTAL GENERAL	1 378 400 €	100%	272 220 €	420 435 €	685 746 €

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