

## **OPERATION DE CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS RUE DE CUVERVILLE – SAINT BRIEUC – CITE 4200 APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2**

---

DELIBERATION BCA 2026 M07 16

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 la délibération du BCA du 07/01/2025, n°M01 10 approuvant le principe de l'opération et son plan de financement prévisionnel (D1)*

*Vu l'avis favorable du CEI du 22/09/2025*

*Vu l'avis favorable de la CAM du 04/06/2026*

*Vu l'avis favorable de la CAM du 18/06/2026*

*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**

TERRES D'ARMOR HABITAT est propriétaire d'un terrain depuis 2013 acquis auprès de RFF, en vue de la réalisation d'une opération de logements collectifs. Suite au refus de la Ville de Saint-Brieuc de réaliser l'opération de 12 LLS rue Théodule Ribot, comptant pour le NPNRU dans la reconstitution de l'offre démolie du quartier Balzac, Terres d'Armor Habitat a engagé une opération de construction de 12 logements locatifs (6T2, 4T3 et 2T4 donc 2T2 en RdC fléchés personnes en perte d'autonomie et également avec du stationnement et des jardins) sise rue de Cuverville, identifiée sous le code cité n°4200.

Cette opération s'inscrit dans la programmation 2025 (2 PLUS, 10 PLA1) de SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION, a fait l'objet d'une convention avec SBAA dans le cadre du NPNRU et N°IDDOP C0636-31-0009 et a donné lieu à la délivrance d'un permis de construire le 3 février 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 :

- Typologie des 12 logements de type collectif : 6T2 - 4T3- 2T4
- Constitués de : 10 PLAI - 2 PLUS
- SHAB totale : 699,40 m<sup>2</sup>

Financement :

- Coût total de l'opération : 1 787 202,00 € TTC (Prix de revient Fiscal).
- Coût de l'opération par logement : 148 934,00 € TTC (Prix fiscal par logement)
- Prix de revient total toutes prestations confondues : 2 908,00 € TTC/ m<sup>2</sup> SHAB
- Coût travaux (construction): 1 651 € HT/m<sup>2</sup> SHAB

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

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

|                                            | PLAI    | PLUS    |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| Loyer (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile) | 5,33 €  | 6,01 €  |
| Stationnement sous carport                 | 10,32 € | 11,69 € |

*Valeur 2026*

Le plan de financement est ainsi déterminé :

|                                          | CUVERVILLE 3      |         | ANRU<br>PLUS_COLL | ANRU<br>PLAI_COLL |
|------------------------------------------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|
|                                          | MONTANT<br>FISCAL | %       | MONTANT<br>FISCAL | MONTANT<br>FISCAL |
| PRIX DE REVIENT                          | 1 787 202,00      | 100,00% | 372 555,60        | 1 414 647,00      |
| <b>SUBVENTIONS</b>                       |                   |         |                   |                   |
| SUBVENTIONS ETAT                         | 63 000,00         | 3,53%   |                   | 63 000,00         |
| Subvention NPNRU                         | 63 000,00         | 3,53%   |                   | 63 000,00         |
| AUTRES SUBVENTIONS                       | 656 000,00        | 36,71%  | 121 156,80        | 534 843,20        |
| Subvention AGGLO SAINT-BRIEUC            | 119 000,00        | 6,66%   | 19 000,00         | 100 000,00        |
| Subvention COMMUNE SBAA (GDA 2025)       | 119 000,00        | 6,66%   | 19 000,00         | 100 000,00        |
| Subvention SBAA (BOOSTER)                | 4 000,00          | 0,22%   | 828,23            | 3 171,77          |
| Subvention Conseil Départemental         | 84 000,00         | 4,70%   | 14 000,00         | 70 000,00         |
| Appel à projet Bien Vivre Partout en BZH | 330 000,00        | 18,46%  | 68 328,57         | 261 671,40        |
| SOUS-TOTAL SUBVENTIONS                   | 719 000,00        | 40,23%  | 121 156,80        | 597 843,20        |
| <b>PRETS</b>                             |                   |         |                   |                   |
| Prêts principaux                         | 856 242,30        | 47,91%  | 208 296,20        | 647 946,10        |
| Prêts construction                       | 653 961,30        | 36,59%  | 166 412,20        | 487 549,10        |
| Prêts fonciers                           | 202 281,00        | 11,32%  | 41 884,00         | 160 397,00        |
| Autres prêts                             | 122 600,00        | 6,86%   | 24 600,00         | 98 000,00         |
| Prêt Action Logement NPNRU               | 122 600,00        | 6,86%   | 24 600,00         | 98 000,00         |
| SOUS-TOTAL PRETS                         | 978 842,30        | 54,77%  | 232 896,20        | 745 946,10        |
| <b>EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>               |                   |         |                   |                   |
| SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC           |                   |         |                   |                   |
| <b>FONDS PROPRES</b>                     |                   |         |                   |                   |
| FONDS PROPRES                            | 89 360,12         | 5,00%   | 18 502,57         | 70 857,55         |
| SOUS-TOTAL FONDS PROPRES                 | 89 360,12         | 5,00%   | 18 502,57         | 70 857,55         |
| TOTAL GENERAL                            | 1 787 202,00      | 100,00% | 372 555,60        | 1 414 647,00      |

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. ROUTIER', is written over a horizontal line.