

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 19 LOGEMENTS (dont 5 NPNRU)
« LE CLOS DES VIOLETTES » (LA CROIX LORMEL) à PLERIN – CITE 187W
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2**

DELIBERATION BCA 2026 M07 17
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 31/07/2024,
Vu la délibération du BCA du 09/10/2024 n° M10 111
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

- Un bâtiment Intermédiaire comprenant 13 logements LLS sur R+1 et R+2, situé au Nord de la parcelle (AY 13), côté rue de la Croix Lormel.
- **Un ensemble des 6 logements individuels vendu en BRS**, situé en partie basse, au Sud de la parcelle et en recul par rapport à la limite de la Zone Humide.
- Terres d'Armor Habitat est propriétaire des parcelles AY12, AY13 et AY40.
- Opération de programmation 2024 avec un permis de construire délivré le 22 juillet 2024.
- Les travaux de construction vont démarrer en septembre 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 pour les 13 logements LLS.

Le projet constitué comme suit :

- 5 NPNRU : 2 PLUS / 3 PLAI
- 8 FNAP : 6 PLUS / 2 PLAI
- **6 Logements individuels en BRS** avec garage attenant et jardin (6 T4 duplex)
- Typologies des 13 logements avec jardin pour les RDC : 5 T3 PLAI et 4 T2 PLUS, 3 T3 PLUS et 1 T4 PLUS
- SHAB : 800 m²

Financement : pour les 13 logements LLS (et non les 6 BRS)

- Coût total de l'opération des 13 logements LLS : 1 975 462 € (Montant Fiscal)
- Coût de l'opération par logement : 151 959 € (Montant Fiscal)
- Prix de revient total toutes prestations confondues : 2 470 € (Montant Fiscal)/ m² SHAB
- Coût travaux (construction) : 1 554 € HT/m² SHAB

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres de TAH 2026

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

	PLAI	PLAI NPNRU	PLUS	PLUS NPNRU
Loyer (HT / m² de surf. utile)	5,92 €	5,33 €	6,68 €	6,30 €
Loyer stationnement	10,21 €	10,21€	11,57 €	11,57 €
Garage			34€	
Jardin	2% majoration locale selon GDA SBAA			

Valeur 2026

Plan de financement :

	10000169		Classique	Classique	ANRU	ANRU
			PLUS_COLL	PLAI_COLL	PLUS_Coll_N PNRU	PLAI_Coll_NP NRU
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	1 975 462,00	100,00%	952 789,40	306 393,90	254 531,70	461 747,00
SUBVENTIONS						
SUBVENTIONS ETAT	33 268,00	1,68%	6,00	14 362,00		18 900,00
Subvention Etat (6 801 € / PLAI)	14 368,00	0,73%	6,00	14 362,00		
Subvention NPNRU (6 300 € / PLAI)	18 900,00	0,96%				18 900,00
AUTRES SUBVENTIONS	403 500,00	20,43%	183 923,10	63 307,69	61 307,69	94 961,54
Subvention Commune	126 000,00	6,38%	57 000,00	20 000,00	19 000,00	30 000,00
Subvention SBAA (Dent Creuse)	126 000,00	6,38%	57 000,00	20 000,00	19 000,00	30 000,00
Subvention CD22 (7 000 € / lgt)	91 000,00	4,61%	42 000,00	14 000,00	14 000,00	21 000,00
SBAA BOOSTER	60 500,00	3,06%	27 923,08	9 307,69	9 307,69	13 961,54
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	436 768,00	22,11%	183 929,10	77 669,69	61 307,69	113 861,50
PRETS						
Prêts principaux	1 385 921,00	70,16%	722 088,50	213 135,50	155 705,50	294 991,40
Prêts construction	1 096 008,00	55,48%	584 806,50	167 380,50	117 787,50	226 033,40
Prêts fonciers	289 913,00	14,68%	137 282,00	45 755,00	37 918,00	68 958,00
Autres prêts	54 000,00	2,73%			24 600,00	29 400,00
Prêt Action Logement - NPNRU	54 000,00	2,73%			24 600,00	29 400,00
SOUS-TOTAL PRETS	1 439 921,00	72,89%	722 088,50	213 135,50	180 305,50	324 391,40
EQUILIBRE PRETS CDC						
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRETS CDC						
FONDS PROPRES						
FONDS PROPRES	98 773,10	5,00%	46 771,89	15 588,68	12 918,50	23 494,03
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	98 773,10	5,00%	46 771,89	15 588,68	12 918,50	23 494,03
TOTAL GENERAL	1 975 462,00	100,00%	952 789,40	306 393,90	254 531,70	461 747,00

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