

OPERATION DE DEMOLITION-CONSTRUCTION DE 3 LOGEMENTS 1-3 RUE DU BOURG À PLEUMEUR-BODOU – CITE 5097 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2026 M07 27
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 du CA du 16 juin 2026, CA 2026 M06 10 relative aux délégations de compétence
accordées au Bureau par le Conseil d'Administration,
Vu la délibération du CA du 16 juin 2026, CA 2026 M06 11 relative aux délégations de compétence
accordées au Directeur Général par le Conseil d'Administration en matière d'emprunts et placement de
fonds,
Vu l'avis favorable du CEI du 06/10/2025.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la Ville de PLEUMEUR-BODOU de l'opportunité d'acquérir un foncier bâti en cœur de bourg.

L'opération, sise 1-3 rue du Bourg, consiste en l'acquisition à l'euro symbolique des parcelles AH 384 et 385, d'une contenance d'environ 230 m², à la démolition de 2 logements incendiés, et la reconstruction de 3 logements.

Le projet sera proposé en programmation 2027 à Lannion Trégor Communauté.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Réalisation de 3 logements intermédiaires
- 1 T2 et 2 T3
- 1 PLAI, 1 PLUS et 1 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 170 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif au RDC et d'un balcon à l'étage, ainsi que d'une place de stationnement sous bâtiment
- Commune en zone B2

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 467 309 € HT, soit 155 770 € HT / logement

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée.

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS
Loyer (HT / m² de surf. utile)	6,26 €	6,75 €	8,75 € (loyer max 9,90 € minoré de 11,62 %)
Parking couvert	24,56 €	27,49 €	41,30 €
Jardin entre 10 et 50 m²	-	-	14,75 €

Valeur 2026

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	507 049 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre		6 801 €	1 €	- €	6 802 €	1,34 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		10 000 €	10 000 €	- €	20 000 €	3,94 %
Subvention CD22		8 500 €	8 500 €	- €	17 000 €	3,35 %
Fonds propres		22 122 €	27 600 €	26 336 €	76 058 €	15,00 %
Prêts		96 530 €	139 358 €	151 301 €	387 189 €	76,36 %
SOLDE		143 953 €	185 459 €	177 637 €	507 049 €	100 %

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant,
- D'autoriser le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- D'autoriser le Directeur Général à déposer la demande d'agrément auprès des services de l'Etat via son Délégataire, Lannion Trégor Communauté,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts notamment auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- 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**

- Reporte la décision,
 - Demande une présentation du projet devant la Commission Stratégique Patrimoniale pour avis.
-

Voté à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

