

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS LOTISSEMENT MADELEINE MARZIN À PLOUARET – CITE 5096 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2026 M07 28
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 31/07/2024.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la Ville de PLOUARET de l'opportunité d'acquérir le macro-lot
N° 7 au sein de son lotissement communal Madeleine Marzin, en cœur de bourg.

Cette emprise foncière d'une contenance totale d'environ 705 m² permet la construction de 6 logements
locatifs sociaux.

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

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Réalisation de 6 logements intermédiaires
- 3 T2, 2 T3 et 1 T4
- 2 PLAI, 2 PLUS et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 341 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif au RDC et d'un balcon à l'étage, ainsi que d'une place de stationnement aérien
- Commune en zone C

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 895 868 € HT, soit 149 311 € HT / logement

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, une subvention d'équilibre de 40 000 € est nécessaire pour réaliser l'opération.

Une convention de partenariat est en cours de signature avec la Ville de PLOUARET. Il est prévu qu'un bilan financier sera produit à l'issue de la phase APD, lors de l'engagement de la maîtrise d'œuvre sur le coût définitif du projet, afin de déterminer l'équilibre financier de l'opération.

En cas de reste à charge, la commune devra se prononcer sur le versement d'une subvention d'équilibre.

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS
Loyer (HT / m² de surf. utile)	6,35 €	6,95 €	8,25 € (loyer max 9,44 € minoré de 12,61 %)
Parking aérien	10,32 €	11,69 €	17,48 €
Jardin supérieur à 50 m²	11,11 €	12,59 €	18,83 €

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	966 619 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre		13 602 €	2 €	- €	13 604 €	1,41 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		14 000 €	14 000 €	- €	28 000 €	2,90 %
Subvention Commune		8 000 €	9 000 €	8 000 €	25 000 €	2,59 %
Subvention CD22		14 000 €	14 000 €	- €	28 000 €	2,90 %
Subvention d'équilibre		13 334 €	13 333 €	13 333 €	40 000 €	4,14 %
Fonds propres		46 398 €	52 197 €	46 398 €	144 993 €	15,00 %
Prêts		192 311 €	249 062 €	245 649 €	687 022 €	71,07 %
SOLDE		301 645 €	351 594 €	313 380 €	966 619 €	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 Délégué, 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**

- Approuve le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant **avec 15% de fonds propres maximum,**
 - Autorise le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
 - Autorise le Directeur Général à déposer la demande d'agrément auprès des services de l'Etat via son Délégué, Lannion Trégor Communauté,
 - Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts notamment auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
 - 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 'Gaëlle ROUTIER', written over a horizontal line.