OPERATION DE CONSTRUCTION DE 14 LOGEMENTS
RUE DE LA CROIX BOUVET À PLOEUC L'HERMITAGE– CITE 203B
DECISION DE PROGRAMME (D1)

DELIBERATION BCA 2026 M09 56
Bureau du Conseil d'Administration du 1er septembre 2026

Membres délibérants présents :
Mme Gaëlle ROUTIER, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Marie- Chantal NACIRI, Mme Nadège LANGLAIS
Mr. Patrice KERVAON, Mr. Jean-Claude DAUPHIN, Mr. Raphael LE MEHAUTE.

Assistait à la séance, avec voix consultative :
Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme DRUILLENNEC Emanuelle, Directrice du Patrimoine
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 le CEI du 17/08/2026

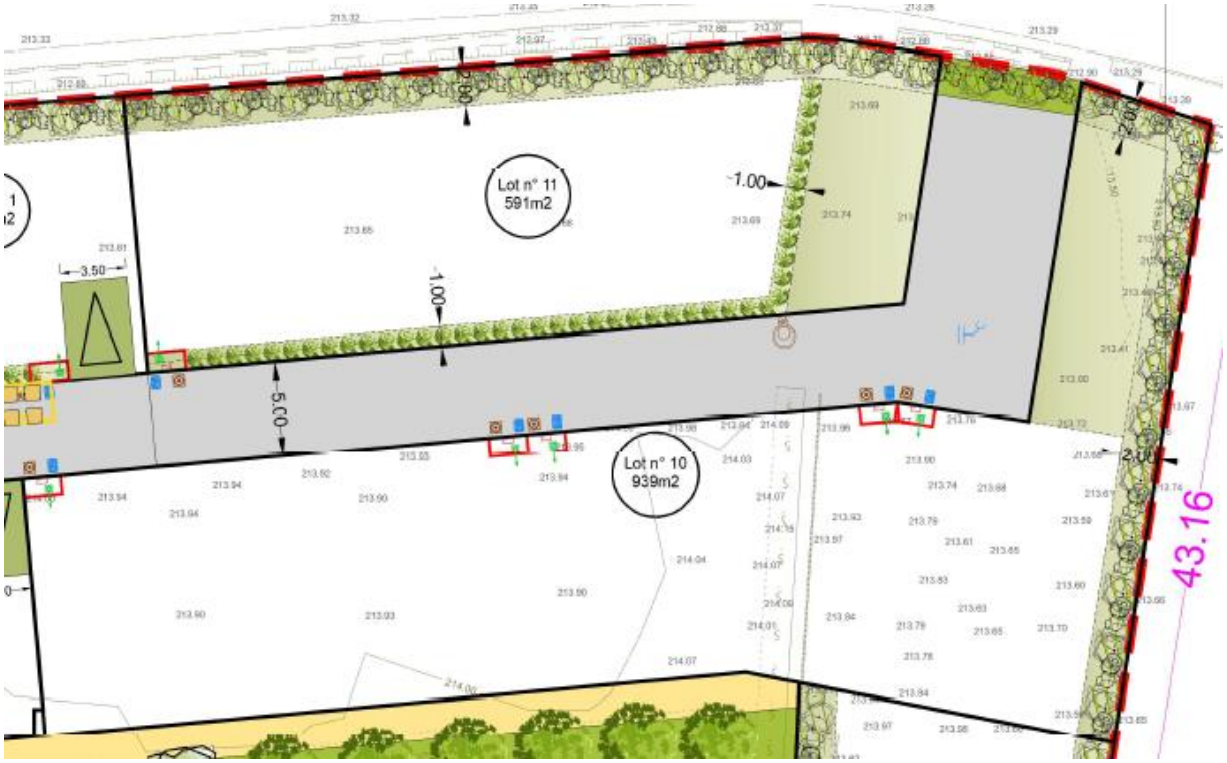
CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité initialement par la ville en 2020, pour construire des logements sociaux au sein de son futur lotissement communal « Porte Louce ».

Mais le projet de lotissement porté par Baie d'Armor Aménagement a rencontré de nombreuses difficultés qui ont retardé le lancement du projet. Un Permis d'Aménager a finalement été accordé en mai 2026.

En six ans, les besoins du territoire et des locataires ont changé, ainsi que les conditions d'équilibre financier des projets et les règlementations en vigueur (passage à la RE 2020 et nouveau PLUi notamment).
De plus, le plan de division foncière et le règlement du lotissement sont désormais connus.

Au regard de ces éléments nouveaux, il convient de revoir le programme de travaux car les études de faisabilités réalisées ne sont plus en adéquation avec les contraintes qui nous sont données (ex : coefficient de biotope, l'application stricte de la GIEP sans surverse ou encore les obligations de plantation d'arbres de hautes tiges…).



CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :

- Réalisation de 14 logements au sein de 2 ensembles en semi-collectifs ;
- 2 T2 / 10 T3 / 2 T4 (*modification apportée par rapport à la présentation en CEI du 17/08/2026 : 2 T3 ont été remplacés par 2 T2 à la demande de la DCT*) ;
- 4 PLS / 4 PLUS / 6 PLAI ;
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 856 m² ;
- Chaque logement bénéficie d'un jardinet ou d'un balcon ;
- Objectif thermique envisagé : RE 2020 seuil carbone 2025.

FINANCEMENT :

Prix de revient total prévisionnel : 2 245 077 € FISCAL, soit 160 363 € FISCAL / logement
Soit 2 623 € FISCAL / m² de surface habitable

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

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

	10000073		PLAI_COLL	PLS_COLL_MOD	PLUS_COLL
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	**2 245 077 €**	100,00%	**950 257 €**	**650 523 €**	**644 297 €**
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	40 810 €	1,82%	40 806 €		4 €
Subvention Etat	40 810 €	1,82%	40 806 €		4 €
AUTRES SUBVENTIONS	176 000 €	7,84%	108 000 €		68 000 €
Subvention Commune	53 000 €	2,36%	33 000 €		20 000 €
Subvention EPCI	53 000 €	2,36%	33 000 €		20 000 €
Subvention Conseil Départemental	70 000 €	3,12%	42 000 €		28 000 €
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	**216 810 €**	**9,66%**	**148 806 €**		**68 004 €**
PRETS					
Prêts principaux	1 691 506 €	75,34%	655 546 €	554 626 €	481 333 €
Prêts construction	1 367 187 €	60,90%	605 185 €	331 767 €	430 235 €
Prêts fonciers	324 319 €	14,45%	50 361 €	222 860 €	51 098 €
SOUS-TOTAL PRETS	**1 691 506 €**	**75,34%**	**655 546 €**	**554 626 €**	**481 333 €**
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC					
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	336 762 €	15,00%	145 905 €	95 897 €	94 960 €
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	**336 762 €**	**15,00%**	**145 905 €**	**95 897 €**	**94 960 €**
TOTAL GENERAL	**2 245 077 €**	**100,00%**	**950 257 €**	**650 523 €**	**644 297 €**

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, Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- 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,
- 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 délégataire, Saint-Brieuc Armor Agglomération,

- 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

