Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0964-DE

TERRES D'ARMOR HABITAT
VOTRE SOLUTION

# OPERATION DE CONSTRUCTION DE 23 LOGEMENTS RUE DU HAMBOUD - ROSTRENEN – CITE 5010 APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2

DELIBERATION BCA 2026 M09 64
Bureau du Conseil d'administration du 01/09/2026

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 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 du CEI du 15/05/2023,*
*Vu l'avis du CEI du 27/01/2025,*
*Vu l'avis du CEI du 17/08/2026,*
*Vu la délibération 2025 M03 48 du BCA du 04/03/2025 approuvant la décision du programme,*
*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

- Construction de 23 logements intermédiaires, 16 bis rue du Hamboud à ROSTRENEN ;
- Terres d'Armor Habitat est propriétaire du terrain, qui est à viabiliser ;
- D1 passée au BCA du 04/03/2025
- La maîtrise d'œuvre est AUPE – Dominique Bonnot Architecte ;
- L'opération est inscrite en programmation 2024
- Permis de construire accordé le 13/02/2025 ;
- Agréments obtenus le 12/12/2024
- Décision d'attribution des marchés travaux aux entreprises en commission du 18/06/2026 et 03/07/2026
- La période de préparation a démarré le 31/08/2026 ;

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0964-DE

**OBJET**

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 est constitué comme suit :

- Typologies/agréments :

| | PLAI | PLUS | TOTAL |
|---|---|---|---|
| T2 | 3 | 6 | 9 |
| T3 | 5 | 6 | 11 |
| T4 | | 3 | 3 |
| TOTAL | 8 | 15 | 23 |

- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1439,60 m²
- Chaque logement dispose d'un jardin pour les RDC ou d'un balcon pour les R+1 et d'une place de stationnement
- Les places de stationnements ne font pas l'objet de loyers accessoires
- La règlementation environnementale appliquée à cette opération est la RE2020.

Financement :

- Coût total de l'opération : 3 290 761 € (Montant Fiscal)
- Coût de l'opération par logement : 143 077 € (Montant Fiscal)
- Prix de revient total toutes prestations confondues : 2 286 € (Montant Fiscal)/ m² SHAB
- Coût travaux (construction) : 1 664 € / m² de SHAB (Hors Taxes)

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges) :

| | PLAI | PLUS |
|---|---|---|
| Loyer maximal (HT / m² de surf. utile) | 5.60 € | 6,31 € |
| Jardin | | 10 € ou 15 € selon la taille des jardins |

*Valeur 2026*

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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0964-DE

Plan de Financement :

| FINANCEMENT | DEPENSES TTC | RECETTES PLAI | RECETTES PLUS | TOTAL RECETTES | % |
|---|---|---|---|---|---|
| **PRIX DE REVIENT PROJET** | **3 290 761 €** | | | | |
| Subvention ETAT Aides à la pierre | | 50 240€ | 15€ | **50 255€** | 1,5 % |
| Subvention REGION AAP BVP BZH | | 104 356,20 € | 195 643,80 € | **300 000 €** | 9,1 % |
| Subvention CD22 | | 56 000 € | 105 000 € | **161 000 €** | 4,9 % |
| Subvention EPCI CCKB | | 48 000 € | 90 000 € | **138 000€** | 4,2 % |
| Subvention COMMUNE ROSTRENEN | | 24 000 € | 45 000 € | **69 000€** | 2,1 % |
| Subvention ACTION LOGEMENT | | 3 652,47 € | 6 847,53 € | **10 500€** | 0,3 % |
| Fonds propres | | 171 706 € | 321 908 € | **493 614 €** | 15 % |
| Prêts principaux | | 647 704 € | 1 396 688 € | **2 044 392 €** | 62,2 % |
| Prêt action logement | | 8 000 € | 16 000 € | **24 000 €** | 0,7 % |
| **SOLDE** | | | | **3 290 761 €** | **100 %** |

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 solliciter les demandes de subventions et de financements
- 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 solliciter les demandes de subventions et de financements
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

---

**Vote à l'unanimité**

TERRES D'ARMOR HABITAT
VOTRE SOLUTION

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

