

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 25 LOGEMENTS**  
**PARC AR BRUN À MINIHY-TREGUIER – CITE 5052**  
**DECISION DE PROGRAMME**

---

DELIBERATION BCA 2024 M07 56  
Bureau du Conseil d'Administration du 9 juillet 2024

---

Membres délibérants présents :

Mme ROUTIER Gaëlle, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Chantal NACIRI  
Mr Jean-Claude DAUPHIN, Mr Paul LE BIHAN

Membre excusé ayant donné pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Jean-Claude DAUPHIN

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général  
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier  
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine  
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

---

*Vu l'article L433.2 du code de la construction et de l'habitation,  
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 24/06/2024.*

**CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la société KORENN Immobilier de l'opportunité d'acquérir 25 logements en VEFA, Résidence « Parc Ar Brun », sis La Corderie à MINIHY-TREGUIER.

Ces logements seraient construits sur la parcelle cadastrée ZD 307 et nous sont proposés au prix de 3 385 750 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2025 (voire 2024) à Lannion Trégor Communauté.

**PROBLEMATIQUE**

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 25 logements collectifs
- 12 T2, 8 T3, 3 T4 et 2 T5
- 15 PLUS, 8 PLAI et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 615 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficiera d'un balcon ou d'une terrasse privative, et d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC déposé le 10/05/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 3 501 482 € HT, soit 140 059 € HT / logement  
Soit 2 168 € HT / m<sup>2</sup> de surface habitable

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS minoré
Loyer (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile)	5,21 €	5,99 €	8 €
Loyer avec jardin > 20m <sup>2</sup> (€ HT / m <sup>2</sup> de surf. utile)	5,31 €	-	-
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €	16,75 €

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
<b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>	<b>3 797 161 €</b>					
Subvention ETAT Aides à la pierre		15 €	50 240 €	- €	<b>50 255 €</b>	1,32 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		105 000 €	56 000 €	- €	<b>161 000 €</b>	4,24 %
Subvention Commune		75 000 €	40 000 €	- €	<b>115 000 €</b>	3,03 %
Subvention CD22		105 000 €	56 000 €	14 000 €	<b>175 000 €</b>	4,61 %
Fonds propres		337 659 €	196 894 €	35 021 €	<b>569 574 €</b>	15,00 %
Prêts logement		1 235 488 €	684 389 €	120 781 €	<b>2 040 659 €</b>	53,74 %
Prêts foncier		390 780 €	227 870 €	40 531 €	<b>659 181 €</b>	17,36 %
Prêt complémentaire PLS		- €	- €	26 492 €	<b>26 492 €</b>	0,70 %
Equilibre prêt CDC		34 406 €	-34 406 €	- €	- €	- %
<b>SOLDE</b>		<b>2 283 348 €</b>	<b>1 276 987 €</b>	<b>236 826 €</b>	<b>3 797 161 €</b>	<b>100 %</b>

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 auprès de la Banque des Territoires. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour la signature de l'acte d'acquisition.

## **Le Bureau** **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 a via son Délégué, Lannion Trégor Communauté,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour la signature de l'acte d'acquisition

---

**Vote à l'unanimité**



La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

