

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS KERVASCLET À PERROS-GUIREC – CITE 5051 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2024 M07 57
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 L.433.2 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 SCCV KERVASCLET de l'opportunité d'acquérir 4 logements en VEFA au sein d'un programme de 38 logements répartis sur deux immeubles, situés rue Poull Yar à PERROS-GUIREC.

Ces logements seraient construits sur les parcelles cadastrées B2468, B3230, B1385 et B3232, et nous sont proposés au prix de 338 268 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Lannion Trégor Communauté.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 4 logements collectifs, au sein du bâtiment A (A05, A07, A105, A107)
- 4 T2 (2 PLAI, 1 PLUS et 1 PLS)
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 161,08 m²
- Chaque logement bénéficiera d'un balcon ou d'une terrasse privative, et d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC obtenu le 02/05/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 349 093 € HT, soit 87 273 € HT / logement
Soit 2 167 € HT / m² 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 ² de surf. utile)	6,60 €	7,29 €	8 €
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	%
PRIX DE REVIENT PROJET	376 382 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre		1 €	12 560 €	- €	12 561 €	3,34 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		7 000 €	14 000 €	- €	21 000 €	5,58 %
Subvention Commune		5 000 €	10 000 €	- €	15 000 €	3,99 %
Subvention CD22		7 000 €	14 000 €	7 000 €	28 000 €	7,44 %
Fonds propres		4 852 €	9 128 €	4 839 €	18 819 €	5,00 %
Prêts logement		49 318 €	77 972 €	50 352 €	177 642 €	47,20 %
Prêts foncier		23 191 €	43 630 €	23 126 €	89 947 €	23,90 %
Prêt complémentaire PLS		- €	- €	13 413 €	13 413 €	3,56 %
Equilibre prêt CDC		2 645 €	- 2 645 €	- €	- €	- %
SOLDE		99 007 €	178 645 €	98 730 €	376 382 €	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 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 auprès des services de l'Etat via son Délégué, Lannion Trégor Communauté,

- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de [redacted] 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