

## **OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 10 LOGEMENTS LA FONTAINE CHESNAIE À PLOUFRAGAN – CITE 5048 DECISION DE PROGRAMME**

---

PROJET DELIBERATION BCA 2024 M07 58  
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 15/04/2024*

### **CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la société COOPALIS de l'opportunité d'acquérir 10 logements en VEFA au sein d'un programme de 14 logements, répartis sur 2 bâtiments, « La Fontaine Chesnaie », à PLOUFRAGAN.

Ces logements seraient construits sur la parcelle cadastrée H 616 et nous sont proposés au prix de 1 212 960 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet est inscrit en programmation 2024 de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

### **PROBLEMATIQUE**

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 10 logements collectifs
- 6 T2 et 4 T3
- 4 PLAI, 4 PLUS et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 577,60 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficiera d'un balcon ou d'une terrasse privative, d'un cellier et d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RT2012
- PC obtenu le 12 mars 2020

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 251 719 € HT, soit 125 172 € HT / logement  
Soit 2 167 € 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 de 10 %
Loyer (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile)	5,68 €	6,22 €	8,70 €
Loyer avec jardin entre 20m <sup>2</sup> et 50 m <sup>2</sup> (€ HT / m <sup>2</sup> de surf. utile)	5,78 €	6,33 €	-
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €	16,75 €

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

			PLAI_COLL_	PLUS_COLL_	PLS_COLL_
	MONTANT FISCAL	%	VEFA	VEFA	VEFA
	MONTANT FISCAL		MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 355 117,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>510 477,50</b>	<b>587 731,10</b>	<b>256 908,60</b>
<b>SUBVENTIONS</b>					
SUBVENTIONS ETAT	25 124,00	1,85%	25 120,00	4,00	
Subvention Etat	25 124,00	1,85%	25 120,00	4,00	
AUTRES SUBVENTIONS	194 000,00	14,32%	92 000,00	88 000,00	14 000,00
Subvention Commune	62 000,00	4,58%	32 000,00	30 000,00	
Subvention EPCI	62 000,00	4,58%	32 000,00	30 000,00	
Subvention Conseil Départemental	70 000,00	5,17%	28 000,00	28 000,00	14 000,00
<b>SOUS-TOTAL SUBVENTIONS</b>	<b>219 124,00</b>	<b>16,17%</b>	<b>117 120,00</b>	<b>88 004,00</b>	<b>14 000,00</b>
<b>PRETS</b>					
Prêts principaux	1 021 984,00	75,42%	378 592,00	459 379,00	184 013,40
Prêts construction	737 986,40	54,46%	268 810,00	338 153,00	131 023,40
Prêts fonciers	283 998,00	20,96%	109 782,00	121 226,00	52 990,00
Prêts complémentaires	46 252,91	3,41%			46 252,91
Prêt complémentaire PLS	46 252,91	3,41%			46 252,91
<b>SOUS-TOTAL PRETS</b>	<b>1 068 237,00</b>	<b>78,83%</b>	<b>378 592,00</b>	<b>459 379,00</b>	<b>230 266,30</b>
<b>EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>					
<b>SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>			<b>-11 426,26</b>	<b>11 426,25</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>					
FONDS PROPRES	67 755,86	5,00%	26 191,72	28 921,85	12 642,29
<b>SOUS-TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>67 755,86</b>	<b>5,00%</b>	<b>26 191,72</b>	<b>28 921,85</b>	<b>12 642,29</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 355 117,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>510 477,50</b>	<b>587 731,10</b>	<b>256 908,60</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, Saint-Brieuc Armor Agglomération,

- 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 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 Délégué, Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- 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