

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 20 LOGEMENTS  
BEGARD - RUE VICTOR HUGO – CITE 5057  
DECISION DE PROGRAMME**

---

DELIBERATION BCA 2024 M09 81

Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024

---

Membres délibérants présents :

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

Membre excusé ayant donné pouvoir :

Mr Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général  
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier  
Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires  
Mme Anne GIRAUD, Directrice des Ressources Interne  
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine  
Mme Lydia ALLORY

---

*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 31/07/2024.*

**CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV LE QUERE de l'opportunité d'acquérir 20 logements en VEFA, rue Victor Hugo à BÉGARD.

Cette opération permettra la reconstitution hors site de 10 logements dans le cadre du renouvellement urbain du quartier Ernest Renan à BÉGARD, et la production de 10 logements en offre nouvelle dans le cadre du PLH.

Ces logements nous sont proposés au prix de 2 563 040 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2024 à Guingamp Paimpol Agglomération.

**PROBLEMATIQUE**

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 20 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments
- 6 T2, 10 T3 et 4 T4
- 10 PLUS RU, 7 PLUS et 3 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 328,34 m<sup>2</sup>
- Les logements en RDC bénéficieront d'un jardin privatif et d'un abri de jardin ; ceux en étage d'un balcon ou d'une loggia. Chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement aérien.
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC déposé

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 2 638 044 € HT, soit 131 902 € HT / logement  
Soit 1 985 € 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    |
|--|--------|---------|
| Loyer (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile) | 5,61 € | 6,33 €  |
| Jardin entre 20 et 50m <sup>2</sup>        | 10 €   | 10 €    |
| Jardin > 50m <sup>2</sup>                  | 15 €   | 15 €    |
| Stationnement aérien                       | 9,89 € | 11,20 € |

Valeur 2024

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

| FINANCEMENT                               | DEPENSES<br>TTC    | RECETTES<br>PLUS RU | RECETTES<br>PLUS   | RECETTES<br>PLAI | TOTAL<br>RECETTES  | %            |
|---|--------------------|---------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------|
| <b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>             | <b>2 883 839 €</b> |                     |                    |                  |                    |              |
| Subvention ETAT Aides à la pierre         |                    | 10 €                | 7 €                | 18 840 €         | <b>18 857 €</b>    | 0,65 %       |
| Bonus RFI recyclage foncier et immobilier |                    | 30 000 €            | - €                | - €              | <b>30 000 €</b>    | 1,04 %       |
| Subvention Guingamp Paimpol Agglomération |                    | 162 092 €           | - €                | 7 500 €          | <b>169 592 €</b>   | 5,88 %       |
| Subvention CD22                           |                    | 70 000 €            | 49 000 €           | 21 000 €         | <b>140 000 €</b>   | 4,85 %       |
| Fonds propres                             |                    | 72 341 €            | 50 051 €           | 21 800 €         | <b>144 192 €</b>   | 5,00 %       |
| Prêts                                     |                    | 1 116 481 €         | 911 652 €          | 353 065 €        | <b>2 381 198 €</b> | 82,57 %      |
| <b>SOLDE</b>                              |                    | <b>1 450 924 €</b>  | <b>1 010 710 €</b> | <b>422 205 €</b> | <b>2 883 839 €</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,
- 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 autoriser 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,
- 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 à la réalisation de cette opération, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition

---

**Vote à la majorité**

**1 abstention – JC DAUPHIN**



La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

