

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 5 LOGEMENTS PORDIC - LES JARDINS DE LA VALLEE – CITE 5058 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2024 M09 82

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, 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 16/07/2024.

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur NEOLOGY de l'opportunité d'acquérir 5 logements en VEFA, au sein du lotissement « Les Jardins de la Vallée » sis rue des Rochettes à Tréméloir – commune de PORDIC.

Ces logements nous sont proposés au prix de 800 166 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2024 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 5 logements individuels
- 2 T3, 2 T4 et 1 T5
- 2 PLUS et 3 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 421,14 m²
- Chaque logement bénéficiera d'un jardin privatif et de deux places de stationnement aérien
- Les logements T4 et T5 bénéficient d'un garage, et les T3 d'un vaste cellier
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC déposé le 24/05/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 823 370 € HT, soit 164 674 € HT / logement
Soit 1 955 € 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
Loyer avec jardin > 50m ² (HT / m ² de surf. utile)	5,36 €	6,12 €
Garage	35,26 €	39,58 €

Valeur 2024

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	882 904 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre		2 €	18 840 €	18 842 €	2,13 %
Subvention St-Brieuc Armor Agglomération		15 000 €	24 000 €	39 000 €	4,42 %
Subvention Commune		15 000 €	24 000 €	39 000 €	4,42 %
Subvention CD22		14 000 €	21 000 €	35 000 €	3,96 %
Fonds propres		3 395 €	5 434 €	8 829 €	1,00 %
Prêts		300 892 €	441 341 €	742 233 €	84,07 %
SOLDE		348 289 €	534 615 €	882 904 €	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, 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 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 via son Délégué, Saint-Brieuc Armor Agglomération,

- 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 autoriser la signature de l'acte d'acquisition

Vote à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo