

## **OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 2 LOGEMENTS SAINT-BRANDAN - LE DOMAINE DU PARC - CITE 5061 DECISION DE PROGRAMME**

---

DELIBERATION BCA 2024 M09 83  
Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre

---

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 31/07/2024.*

### **CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur NEOLOGY de l'opportunité d'acquérir 2 logements en VEFA, au sein du lotissement « Le Domaine du Parc » sis rue du Parc Broussin à SAINT-BRANDAN.

Ces logements nous sont proposés au prix de 320 530 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

### **PROBLEMATIQUE**

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 2 logements individuels T4
- 1 PLUS et 1 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 168,70 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficiera d'un jardin privatif et de deux places de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC déposé le 10/05/2024 et obtenu le 21/05/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 331 749 € HT, soit 165 874 € HT / logement  
Soit 1 966 € 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 avec jardin > 50m <sup>2</sup> (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile)	5,31 €	5,98 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €

Valeur 2024

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	TOTAL RECETTES	%
<b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>	<b>357 459 €</b>				
Subvention ETAT Aides à la pierre		1 €	6 280 €	<b>6 281 €</b>	1,76 %
Subvention St-Brieuc Armor Agglomération		7 500 €	8 000 €	<b>15 500 €</b>	4,34 %
Subvention Commune		7 500 €	8 000 €	<b>15 500 €</b>	4,34 %
Subvention CD22		7 000 €	7 000 €	<b>14 000 €</b>	3,92 %
Fonds propres		19 660 €	19 660 €	<b>39 320 €</b>	11,00 %
Prêts		140 801 €	126 057 €	<b>266 858 €</b>	74,65 %
<b>SOLDE</b>		<b>182 462 €</b>	<b>174 997 €</b>	<b>357 459 €</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, 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 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 [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