

**OPERATION D'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL  
RUE DE CLAIREFONTAINE – LES ROSAIRES - PLERIN – CITE 6870  
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT –**

---

DELIBERATION CA 2024 M09 32  
Conseil d'administration du 10 septembre 2024

---

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Daniel BARON, Bruno BEUZIT, Jean-Claude DAUPHIN, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Paul LE BIHAN, Jean-Jacques LEGUERN, Thierry SAVIDAN.

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Mme Brigitte DEMEURANT COSTARD donne pouvoir à Mme Martine HUBERT

M. Stéphane FAVRAIS donne pouvoir à Mme Valérie RUMIANO

M. Guillaume HAMON donne pouvoir à M. Thierry SAVIDAN

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN

Mme Nicole LECLERC donne pouvoir à M. Jean-Claude GUILLOT

M. Loïc LENOUVEL donne pouvoir à Mme Blandine DONNET

Membres excusés sans pouvoir :

Marie-France BOMMERT

Mme Véronique CADUDAL

Mme Sandra LE NOUVEL

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet

Mme Céline SALLE, représentante du CSE

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier

M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires

Mme Anne GIRAUD, Directrice des ressources internes et la politique RSE

Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine

Mme Lydia ALLORY, Secrétaire Direction Générale

---

*Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,*

*Vu l'avis favorable de la CA du 23/10/2020*

**CONTEXTE**

Dans le cadre de la programmation PLUS et PLAI 2021, Terres d'Armor Habitat a eu l'opportunité d'acquérir avec la société LAMOTTE, l'usufruit temporaire de logements neufs en VEFA. En l'occurrence, il s'agit de 6 logements au sein d'une résidence de 17 Logements aux Rosaires à plerin, face à la mer.

**PROBLEMATIQUE**

Cette possibilité prévue par la réglementation permet d'accroître l'offre du parc social sans mobiliser de fonds propres. Le promoteur reste nu-propiétaire et l'office HLM est bénéficiaire des loyers en proposant dans son parc une nouvelle offre de logement social pour répondre à la demande.

L'exploitation de l'usufruit est de 15 ans à compter de la livraison, pour un montant de 771 € HT/m<sup>2</sup> habitable (annexes incluses) avec les obligations habituelles qui incombent à l'usufruitier à savoir : conserver en bon état d'entretien et d'habitabilité les logements (les travaux sont logiquement à sa charge), à les remettre en bon état d'entretien et d'habitabilité à l'issue de cette période.

S'agissant des locataires en fin de bail, ils bénéficient de plusieurs droits d'ordre public. La suite du parcours résidentiel s'anticipe par un dialogue avec le bailleur et le nu-propiétaire dans les 2 ans précédant l'échéance pour aboutir, 6 mois avant la fin de l'usufruit, à la solution la plus adaptée :

- Possibilité d'acheter prioritairement le logement s'il est mis en vente,
- Possibilité de signer un nouveau bail de droit commun avec le plein-propiétaire,
- Proposition de relogement dans le parc social du bailleur si le locataire est toujours sous plafond de ressources.

Conformément à l'article L 451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la consultation du Service *France Domaine* préalablement aux acquisitions ou cessions immobilières des Organismes d'Habitations à Loyer Modéré, une estimation a été sollicitée.

A l'extinction de l'usufruit temporaire de 15 années, le nu-propiétaire acquiert la pleine propriété des logements. Au regard de la nature de l'opération, la commune et la SBAA nous ont informé qu'aucune subvention ne serait accordée ; l'ULS n'étant pas prévu dans le guide des aides. Le plan de financement présenté initialement en CA du 23 octobre 2020 intégrait une subvention Commune et SBAA de 46 000€ chacune et 0% de fonds propres. Nous présentons donc un plan de financement mis à jour. Les prêts ont déjà été souscrits auprès de la Banque des Territoires.

**Le financement :**

Le coût d'acquisition s'élève à 750 € HT x 338.7 m<sup>2</sup> = 254'025 € HT.

Le coût provisionné pour l'entretien et les remises en état s'élève à 42 560€ TTC pour les 6 logements (soit 7 093€/logement) valorisé en PGR.

L'objet de la présente délibération est de valider le Plan de Financement.

**Caractéristiques techniques :**

- 4 PLUS (3T2+1T3) et 2 PLAI (1T2+1T3) – Programmation 2021
- Construction de logements collectifs
- La surface habitable totale est de 338,70 m<sup>2</sup> et est inclus 7 places de parking
- Objectif thermique envisagé : RT 2012

**Financement :**

Prix de revient total : 283 739 € TTC, soit 838€ TTC / m<sup>2</sup> de surface habitable.

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée avec un apport en fonds propres de 56 000 € soit 19.7%.

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres TAH.

TOTAL FINANCEMENT	TTC	
Subvention Délégitaire SBAA	12 662 €	4%
Montant prêts de la Caisse des Dépôts	145 077 €	51%
Participation SBAA	0 €	0%
Participation Commune	0 €	0%
Subvention CD22	36 000 €	13%
Prêt Action Logement	28 000 €	10%
Subvention Action Logement	6 000 €	2%
Participation TAH fond propre	56 000 €	20%
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>283 739 €</b>	<b>100%</b>

En tenant compte des éléments présentés, il est demandé aux membres du Conseil d'Administration :

- D'approuver le dernier plan de financement de l'opération présenté ci-avant,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

---

## **Le Conseil d'administration** **Après en avoir délibéré**

- Approuve le dernier plan de financement de l'opération présenté ci-avant,
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

---

**Vote à la majorité**



La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

