

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS
LE CLOS KERZIOT À PLEGUIEN – CITE 5067
DECISION DE PROGRAMME**

DELIBERATION BCA 2024 M10 115
Bureau du Conseil d'Administration du 9 octobre 2024

Membres délibérants présents :

Mme ROUTIER Gaëlle, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI, Mr Jean-Claude DAUPHIN.

Membre excusé ayant donné pouvoir :

Mme Martine HUBERT donne pouvoir à Mme Sylvie GUIGNARD

Membre excusé sans pouvoir :

Mr Paul LE BIHAN

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 02/09/2024.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV des Landelles de l'opportunité d'acquérir 12 logements en VEFA, au sein du lotissement « Le Clos de Kerziot » sis Hent ar Mezou à PLEGUIEN.

Ces logements nous sont proposés au prix de 1 458 308 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Leff Armor Communauté.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 12 logements collectifs
- 4 T2 et 8 T3
- 6 PLUS et 6 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 755,60 m²
- Chaque logement bénéficie d'un balcon, et/ou d'une terrasse/jardin en RDC, ainsi que d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020 -10%
- PC déposé le 09/08/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 500 046 € HT, soit 125 004 € HT / logement

Soit 1 985 € 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 (HT / m ² de surf. utile)	5,82 €	6,46 €
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	%
PRIX DE REVIENT PROJET	1 616 299 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre		6 €	37 680 €	37 686 €	2,33 %
Subvention Leff Armor Communauté		34 000 €	34 000 €	68 000 €	4,21 %
Subvention Commune		30 000 €	30 000 €	60 000 €	3,71 %
Subvention CD22		42 000 €	42 000 €	84 000 €	5,20 %
Fonds propres		60 611 €	60 611 €	121 222 €	7,50 %
Prêts		658 408 €	586 983 €	1 245 391 €	77,05 %
SOLDE		825 025 €	791 274 €	1 616 299 €	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,
- 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 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