

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS
LES JARDINS DE LA MER - LAMBALLE-ARMOR – CITE 5066
DECISION DE PROGRAMME**

DELIBERATION BCA 2024 M10 118
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 le promoteur NEOLOGY de l'opportunité d'acquérir 8 logements en VEFA, au sein de son programme « Les Jardins de la Mer » sis rue de la Venelle Tison à Planguenoual – commune de LAMBALLE-ARMOR.

Ces logements nous sont proposés au prix de 1 234 989 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Lamballe Terre & Mer.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 8 logements collectifs
- 6 T3 et 2 T4
- 4 PLUS, 3 PLAI et 1 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 588,09 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'un balcon, et d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC déposé le 30/07/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 271 289 € HT, soit 158 911 € HT / logement

Soit 2 162 € 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	PLS minoré
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	5,17 €	5,81 €	8,45 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €	16,75 €

Valeur 2024

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	1 377 080 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre		4 €	18 840 €	- €	18 844 €	1,37 %
Subvention Lamballe Terre et Mer		40 000 €	30 000 €	10 000 €	80 000 €	5,81 %
Subvention CD22		28 000 €	21 000 €	7 000 €	56 000 €	4,07 %
Fonds propres		86 745 €	64 203 €	21 187 €	172 135 €	12,50 %
Prêts		549 963 €	366 200 €	133 938 €	1 050 101 €	76,25 %
SOLDE		704 712 €	500 243 €	172 125 €	1 377 080 €	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