

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 15 LOGEMENTS  
LES TERRASSES DE VAN GOGH À LANNION – CITE 5071  
DECISION DE PROGRAMME**

---

DELIBERATION BCA 2024 M11 134  
Bureau du Conseil d'Administration du 19 novembre 2024

---

Membres délibérants présents :

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

Membre excusé avec 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 02/09/2024.*

**CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur TERRA DEVELOPPEMENT de l'opportunité d'acquérir 15 logements en VEFA, au sein de son programme « Les Terrasses de Van Gogh » sis 30 Hent Dall ar Feunteun à LANNION.

Ces logements nous sont proposés au prix de 2 111 130 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Lannion Trégor Communauté.

**PROBLEMATIQUE**

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 15 logements collectifs
- 4 T2, 8 T3 et 3 T4
- 8 PLUS, 5 PLAI et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 005,30 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif ou d'un balcon, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 27/06/2024 et obtenu le 04/09/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 2 172 353 € HT, soit 144 824 € HT / logement

Soit 2 161 € 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    | PLS minoré |
|--------------------------------------------|--------|---------|------------|
| Loyer (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile) | 5,46 € | 6,07 €  | 8 €        |
| Stationnement aérien                       | 9,89 € | 11,20 € | 16,75 €    |

Valeur 2024

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

| FINANCEMENT                          | DEPENSES<br>TTC    | RECETTES<br>PLUS   | RECETTES<br>PLAI | RECETTES<br>PLS  | TOTAL<br>RECETTES  | %            |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------|
| <b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>        | <b>2 389 588 €</b> |                    |                  |                  |                    |              |
| Subvention ETAT Aides à la pierre    |                    | 8 €                | 31 400 €         | - €              | <b>31 408 €</b>    | 1,31 %       |
| Subvention Lannion Trégor Communauté |                    | 56 000 €           | 35 000 €         | - €              | <b>91 000 €</b>    | 3,81 %       |
| Subvention Commune                   |                    | 8 000 €            | 5 000 €          | 2 000 €          | <b>15 000 €</b>    | 0,63 %       |
| Subvention CD22                      |                    | 56 000 €           | 35 000 €         | 14 000 €         | <b>105 000 €</b>   | 4,39 %       |
| Fonds propres                        |                    | 203 434 €          | 117 878 €        | 37 126 €         | <b>358 438 €</b>   | 15,00 %      |
| Prêts                                |                    | 1 032 786 €        | 561 574 €        | 194 382 €        | <b>1 788 742 €</b> | 74,86 %      |
| <b>SOLDE</b>                         |                    | <b>1 356 228 €</b> | <b>785 852 €</b> | <b>247 508 €</b> | <b>2 389 588 €</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 délégataire Lannion Trégor Communauté,
- 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 Bureau 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 délégataire Lannion Trégor Communauté,
- 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 Bureau 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