

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 20 LOGEMENTS
RUE DU STADE À LANGUEUX – CITE 5075
DECISION DE PROGRAMME**

DELIBERATION BCA 2025 M04 55
Bureau du Conseil d'Administration du 1^{er} avril 2025

Membres délibérants présents :

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

Membres excusés avec pouvoir :

M. 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 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 10/03/2025.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV du Stade (COOPALIS) de l'opportunité d'acquérir 20 logements en VEFA, au sein de son programme sis 15-15B rue du Stade à LANGUEUX.

Ces logements nous sont proposés au prix de 1 437 540 € 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 20 logements collectifs
- 6 T1, 2 T1 bis et 12 T2
- 8 PLAI et 12 PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 756,60 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif ou d'un balcon, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 29/12/2023 et obtenu le 04/07/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 487 854 € HT, soit 74 393 € HT / logement
Soit 1 966 € 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)	6,68 €	7,61 €
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	1 609 400 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre		12 €	50 240 €	50 252 €	3,12 %
Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération		90 000 €	64 000 €	154 000 €	9,57 %
Subvention Commune		90 000 €	64 000 €	154 000 €	9,57 %
Subvention CD22		84 000 €	56 000 €	140 000 €	8,70 %
Fonds propres		47 732 €	32 738 €	80 470 €	5,00 %
Prêts		659 053 €	371 625 €	1 030 678 €	64,04 %
SOLDE		970 797 €	638 603 €	1 609 400 €	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, via son délégataire Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

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 délégataire Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires,
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

Voté à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo