

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 10 LOGEMENTS LOTISSEMENT DU CHAMP PIRY À NOYAL – CITE 5078 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2025 M05 64
Bureau du Conseil d'Administration du 13 mai 2025

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Chantal NACIRI,
M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN

Membre excusé avec pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. J-Claude DAUPHIN
Mme Gaëlle ROUTIER, Présidente donne pouvoir à Mme Martine HUBERT, vice-présidente

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 Champs Piry (IPCS) de l'opportunité d'acquérir 10 logements en VEFA, au sein de son programme sis Lotissement du Champ Piry à NOYAL.

Ces logements nous sont proposés au prix de 1 273 773,61 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

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

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 10 logements intermédiaires
- 4 T2, 4 T3 et 2 T4
- 3 PLAI et 7 PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 643,31 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif ou d'un balcon, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 26/12/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 313 749 € HT, soit 131 375 € HT / logement
Soit 2 042 € 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)	5,61 €	6,35 €
Jardin > 50 m ²	15 €	15 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	1 427 179 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		7 €	20 355 €	20 362 €	1,43 %
Subvention Lamballe Terre & Mer		35 000 €	15 000 €	50 000 €	3,50 %
Subvention Commune		35 000 €	15 000 €	50 000 €	3,50 %
Subvention CD22		49 000 €	21 000 €	70 000 €	4,90 %
Fonds propres		69 578 €	30 325 €	99 903 €	7,00 %
Prêts		817 883 €	319 031 €	1 136 914 €	79,67 %
SOLDE		1 006 468 €	420 711 €	1 427 179 €	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,
- 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,
- 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