

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS LE BOURG À CHATELAUDREN-PLOUAGAT – CITE 5080 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2025 M05 66
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 07/04/2025.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV La Villeneuve (promoteur M&E) de l'opportunité d'acquérir 12 logements en VEFA, au sein de son programme sis rue de la Grande Villeneuve - bourg de Plouagat à CHATELAUDREN-PLOUAGAT.

Ces logements nous sont proposés au prix de 1 506 316,50 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2026 à Leff Armor Communauté.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 12 logements semi-collectifs
- 3 T2, 7 T3 et 2 T4
- 4 PLAI et 8 PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 772,47 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif ou d'un balcon, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 11/12/2024 et obtenu le 03/03/2025

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 553 843 € HT, soit 129 487 € HT / logement
Soit 2 011 € 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)	5,85 €	6,60 €
Jardin > 50 m ²	15 €	15 €
Jardin de 20 à 50 m ²	10 €	10 €

Valeur2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	1 685 888 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		8 €	27 140 €	27 148 €	1,61 %
Subvention Leff Armor Communauté		68 000 €	34 000 €	102 000 €	6,05 %
Subvention Commune		64 000 €	32 000 €	96 000 €	5,69 %
Subvention CD22		56 000 €	28 000 €	84 000 €	4,98 %
Fonds propres		56 156 €	28 139 €	84 295 €	5,00 %
Prêts		894 551 €	397 894 €	1 292 445 €	76,67 %
SOLDE		1 138 715 €	547 173 €	1 685 888 €	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