

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 27 LOGEMENTS
ROUTE DE COAT QUILIN À LANNION – CITE 5083
DECISION DE PROGRAMME**

DELIBERATION BCA 2025 M06 88
Bureau du Conseil d'Administration du 3 juin 2025

Membres délibérants présents :

Mme Martine HUBERT, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI, Mme Gaëlle ROUTIER, M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN

Membre excusé sans pouvoir :

Mme Sylvie GUIGNARD

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
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 28/04/2025.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur immobilier NEXITY de l'opportunité d'acquérir 27 logements en VEFA, au sein de son programme sis route de Coat Quilin à LANNION.

Ces logements nous sont proposés au prix de 3 747 557,50 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2026 voire 2027 à Lannion Trégor Communauté.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 27 logements collectifs
- 6 T2, 18 T3 et 3 T4
- 7 PLAI, 16 PLUS et 4 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 743,05 m²
- Chaque logement bénéficie d'une terrasse ou d'un balcon à l'étage, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 23/12/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 3 854 909 € HT, soit 142 774 € HT / logement
Soit 2 212 € 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)	5,82 €	6,32 €	8,75 €
Jardin de 10 à 50 m ²	8,63 €	9,77 €	14,60 €
Jardin > 50 m ²	-	12,46 €	-
Parking aérien non couvert	10,21 €	11,57 €	17,30 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	4 204 466 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		16 €	47 495 €	- €	47 511 €	1,13 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		112 000 €	49 000 €	- €	161 000 €	3,83 %
Subvention Commune		16 000 €	7 000 €	4 000 €	27 000 €	0,64 %
Subvention CD22		112 000 €	49 000 €	28 000 €	189 000 €	4,50 %
Fonds propres		266 797 €	99 301 €	54 349 €	420 447 €	10,00 %
Prêts		1 880 499 €	590 645 €	888 364 €	3 359 508 €	79,90 %
SOLDE		2 387 312 €	842 441 €	974 713 €	4 204 466 €	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 Lannion Trégor Communauté,
- 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 Lannion Trégor Communauté,
- 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