

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 21 LOGEMENTS « CÔTÉ BAIE » À SAINT-QUAY-PORTRIEUX – CITE 5079 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2025 M06 89
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

Membres excusés 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 10/02/2025,
Vu l'avis favorable de la CSP du 04/03/2025.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur immobilier KAUFMAN & BROAD de l'opportunité d'acquérir 21 logements en VEFA, au sein de son programme « Côté Baie » sis rues Duguesclin et Ambroise Paré à SAINT-QUAY-PORTRIEUX.

Ces logements nous sont proposés au prix de 1 978 764 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2026 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 21 logements collectifs répartis en 2 bâtiment :
 - o Bâtiment B – 14 logements locatifs sociaux
 - 1 T1', 7 T2, 4 T3, 1 T4 et 1 T5
 - 14 PLS
 - Surface habitable prévisionnelle estimée à 796,71 m²
 - o Bâtiment C – 7 logements en démembrement (ULS) d'une durée de 15 ans
 - 5 T2 et 2 T3
 - 7 PLS
 - Surface habitable prévisionnelle estimée à 354,45 m²
- Chaque logement bénéficie d'une terrasse en RDC ou d'un balcon à l'étage, et d'une place de stationnement en aérien ou en sous-sol
- PC déposé le 31/10/2024 et obtenu le 05/03/2025

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 2 043 539 € HT, soit 97 311 € HT / logement
Soit 1 775 € HT / m² de surface habitable

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée.

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLS minoré
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	9,25 €
Parking aérien non couvert	17,30 €
Parking couvert	34,34 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLS - LLS	RECETTES PLS - ULS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	4 204 466 €				
Fonds propres		31 390 €	13 568 €	44 958 €	2,00 %
Prêts		1 908 994 €	293 941 €	2 202 935 €	98,00 %
SOLDE		1 940 384 €	307 509 €	2 247 893 €	100 %

Considérant ce qui précède, et dans l'attente de l'accord de la commune de ST QUAY PORTRIEUX, 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 délégué 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 délégué 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