

CESSION D'UN PAVILLON – 6 rue des Fusains à SAINT-QUAY-PORTRIEUX

DELIBERATION BCA 2025 M06 94
 Bureau du Conseil d'Administration 03 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 R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,
 Vu la délibération du CA du 7 janvier 2022 n° CA 2002/M01/12, relative aux délégations de compétences accordées au Bureau,
 Vu l'article L443-7 du Code de la construction et de l'habitation,
 Vu la délibération du CA du 23 avril 2025, n° CA 2025 M04 36, relative à la politique de ventes de logements,*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a reçu une proposition d'achat d'un pavillon de la part de son locataire occupant, Madame Christel MERIENNE, née OUVRARD.

Référence du bien	3255PV02
Adresse et situation du logement	6 rue des Fusains 22410 SAINT-QUAY-PORTRIEUX
Situation du logement	Zone pavillonnaire
DPE	<ul style="list-style-type: none"> ◆ DPE actuel = C (fin de validité en 2020) ◆ <i>Nouveau DPE en cours</i>
Patrimoine TAH sur la commune et perspectives d'implantations	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 4 logements individuels sur cet ensemble ◆ 39 logements individuels sur la commune ◆ Pas de projet immédiat de nouveaux logements (hors BRS)
Type de logement	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Pavillon T3 de 66.16 m² ◆ 1^{ère} mise en location : année 2005
Montant du loyer	◆ 434.65 €/mois hors charges (loyer du garage compris)
Occupant(s)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Mme Christel MERIENNE, née OUVRARD ◆ Salariée en CDI ◆ Entrée dans le logement : juillet 2017
Pression locative	<input type="checkbox"/> Faible <input type="checkbox"/> Moyenne <input checked="" type="checkbox"/> Forte
Montant des travaux réalisés par TAH	4 187 € (sur le groupe de 4 pavillons)

Travaux à prévoir (connus à ce jour) Mauvaise isolation
Vent dans la charpente

Fin d'amortissement comptable Année 2030

Capital restant dû 27 984 € (par pavillon)

Valeur Nette Comptable 51 472 € (par pavillon)

Prix de vente pratiqués sur le secteur Pas de vente en cours comparable

Visuel du pavillon :



Après une visite des lieux le 6 mai 2025 et un examen du marché immobilier, un notaire a estimé la valeur vénale du logement occupé par Mme. Christel MERIENNE entre 155 000 € et 165 000 € net vendeur.

Un courrier d'information sur cette vente éventuelle a été envoyé à la mairie de Saint-Quay-Portrieux, afin de recueillir l'avis du maire de cette commune concernant cette transaction : avis favorable reçu le 07 avril 2025.

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- De se prononcer sur le principe de la vente à Mme Christel MERIENNE du pavillon qu'elle occupe à SAINT-QUAY-PORTRIEUX, sis 6 rue des Fusains.
 - De se prononcer sur un prix de vente à 139 500 €, en retenant la fourchette basse de l'estimation notariale et après décote de 10%, conformément à la politique de vente de l'Office.
 - D'autoriser le Directeur Général, le cas échéant, à pouvoir consentir une négociation sur ce prix, dans la limite de 10%, conformément à la politique de vente de l'Office (*délibération CA 2025 M04 36*).
 - En cas d'avis favorable sur le principe de cette vente, Terres d'Armor Habitat sollicitera la DDTM sur la possibilité de cette vente.
 - En cas d'accord de la DDTM, d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches et à signer les actes nécessaires pour la réalisation de cette vente conformément aux modalités précédentes.
-

Le Bureau du Conseil d'Administration **Après en avoir délibéré**

- Valide le principe de la vente à Mme Christel MERIENNE du pavillon qu'elle occupe à SAINT-QUAY-PORTRIEUX, sis 6 rue des Fusains.
- Valide le prix de vente à 145 000 € et autorise le Directeur Général, le cas échéant, à pouvoir consentir une négociation sur ce prix, dans la limite de 139 500 €.
Terres d'Armor Habitat peut proposer à Mme Christel MERIENNE d'effectuer les travaux à prévoir, connus à ce jour (isolation), mais cela impliquera une augmentation du prix de vente.
- Terres d'Armor Habitat à sollicitera la DDTM sur la possibilité de cette vente.
- En cas d'accord de la DDTM, autorise le Directeur Général à engager toutes les démarches nécessaires et à signer les actes pour la réalisation de cette vente conformément aux modalités précédentes.

Voté à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gaëlle Routier', written over a horizontal line.