

CESSION D'UN PAVILLON – 6 rue des Acacias – CHATELAUDREN - PLOUAGAT

DELIBERATION BCA 2025 M06 95
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 vente de logements,*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a reçu une proposition d'achat d'un pavillon de la part de son locataire occupant, Madame Sandra LE PAPE.

Référence du bien

2064PV04

Adresse et situation du logement

6 rue des Acacias
22170 CHATELAUDREN - PLOUAGAT

Situation du logement

Zone pavillonnaire

DPE

- ♦ DPE actuel = C (à fin 2021)
- ♦ *Nouveau DPE potentiellement en D*

Patrimoine TAH sur la commune et perspectives d'implantations

- ♦ 4 logements individuels sur cet ensemble
- ♦ 26 logements individuels sur la commune
- ♦ Pas de projet immédiat de nouveaux logements (hors BRS)

Type de logement

- ♦ Pavillon T4 de 78.40 m²
- ♦ 1^{ère} mise en location : année 2011

Montant du loyer

- ♦ 488.35 €/mois hors charges (loyer du garage compris)

Occupant(s)

- ♦ Mme Sandra LE PAPE
- ♦ Salarié en CDI
- ♦ Entrée dans le logement : novembre 2019

Pression locative

☐ Faible ☐ Moyenne ☒ Forte

Montant des travaux réalisés par TAH

1 987 € (sur le groupe de 4 pavillons)

Travaux à prévoir (connus à ce jour) Néant
Division cadastrale à prévoir

Fin d'amortissement comptable Année 2054

Capital restant dû 27 984 € (par pavillon)

Valeur Nette Comptable 76 906 € (par pavillon)

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

Visuel du
pavillon :



Après une visite des lieux le 28 mai 2025 et un examen du marché immobilier, un notaire a estimé la valeur vénale du logement occupé par Mme Sandra LE PAPE entre 125 000 € et 130 000 € net vendeur.

Un courrier d'information sur cette vente éventuelle a été envoyé à la mairie de CHATELAUDREN - PLOUAGAT, afin de recueillir l'avis du maire de cette commune concernant cette transaction : avis favorable reçu le 28 mars 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 Sandra LE PAPE du pavillon qu'elle occupe à CHATELAUDREN - PLOUAGAT, sis 6 rue des Acacias.
- De se prononcer sur un prix de vente à 123 500 €, en retenant la fourchette haute de l'estimation notariale et après décote de 5%, 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

- Propose de faire estimer le bien par le notaire du secteur, afin de pouvoir valider un prix de vente, qui sera en corrélation avec le marché.
- Ajourne la décision dans l'attente de la nouvelle estimation notariale.

Voté à l'unanimité



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