

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 20 LOGEMENTS
RUE DU STADE À LANGUEUX – CITE 5075
DECISION DE PROGRAMME MODIFICATIVE**

DELIBERATION BCA 2025 M07 108
Bureau du Conseil d'Administration du 1^{er} juillet 2025

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Gaëlle ROUTIER,
M. Jean-Claude DAUPHIN

Membres excusés avec pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. JC DAUPHIN
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme G. ROUTIER
Mme Chantal NACIRI donne pouvoir à Mme M. HUBERT

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 la délibération BCA n° 2025 M04 55 du 1^{er} avril 2025,
Vu l'avis favorable du CEI du 30/06/2025.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV du Stade (COOPALIS) de l'opportunité d'acquérir 20 logements en VEFA, au sein de son programme sis 15-15B rue du Stade à LANGUEUX.

Ces logements nous sont proposés au nouveau prix de 1 475 370 € hors taxes (1 950 € HT / m² SHAB) auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet est inscrit en programmation 2025 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 20 logements collectifs
- 6 T1, 2 T1 bis et 12 T2
- 8 PLAI et 12 PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 756,60 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif ou d'un balcon, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 29/12/2023 et obtenu le 04/07/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 527 008 € HT, soit 76 350 € HT / logement
Soit 2 018 € 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)	6,83 €	7,78 €
Stationnement aérien	10,21 €	11,57 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	1 651 753 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre		12 €	54 280 €	54 292 €	3,29 %
Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération		90 000 €	64 000 €	154 000 €	9,32 %
Subvention Commune		90 000 €	64 000 €	154 000 €	9,32 %
Subvention CD22		84 000 €	56 000 €	140 000 €	8,48 %
Fonds propres		48 988 €	33 560 €	82 588 €	5,00 %
Prêts		683 344 €	383 529 €	1 066 873 €	64,59 %
SOLDE		996 344 €	655 409 €	1 651 753 €	100 %

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

- D'abroger le point 1 de la délibération n° BCA 2025 M04 55 du 1^{er} avril 2025,
- D'approuver le plan de financement prévisionnel modificatif 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 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

- Abroge le point 1 de la délibération n° BCA 2025 M04 55 du 1^{er} avril 2025,
- Approuve le plan de financement prévisionnel modificatif 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 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.

Adopté à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo