

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS  
RUE DU TERTRE GRALL À BINIC-ETABLES-SUR-MER – CITE 5085  
DECISION DE PROGRAMME**

---

DELIBERATION BCA 2025 M07 96  
Bureau du Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> 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 l'avis favorable du CEI du 16/06/2025.*

**CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur M&E de l'opportunité d'acquérir 4 logements en VEFA, au sein de son programme sis rue du Tertre Grall à BINIC-ETABLES-SUR-MER.

Ces logements nous sont proposés au prix de 468 828,50 € 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 4 logements intermédiaires
- 2 T2 et 2 T3
- 2 PLAI, 1 PLUS et 1 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 230,95 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif et d'un cellier au RDC ou d'un balcon à l'étage, ainsi que d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 28/04/2025

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 482 424 € HT, soit 120 606 € HT / logement  
Soit 2 088 € HT / m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surf. utile)	6,10 €	6,70 €	8,25 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
<b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>	<b>520 048 €</b>					
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		1 €	13 570 €	- €	<b>13 571 €</b>	2,61 %
Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération		7 500 €	16 000 €	- €	<b>23 500 €</b>	4,52 %
Subvention Commune		7 500 €	16 000 €	- €	<b>23 500 €</b>	4,52 %
Subvention CD22		7 000 €	14 000 €	- €	<b>21 000 €</b>	4,04 %
Fonds propres		12 842 €	22 893 €	11 069 €	<b>46 804 €</b>	9,00 %
Prêts		110 766 €	166 481 €	114 426 €	<b>391 673 €</b>	75,31 %
<b>SOLDE</b>		<b>145 609 €</b>	<b>248 944 €</b>	<b>125 495 €</b>	<b>520 048 €</b>	<b>100 %</b>

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 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.

**Adopté à l'unanimité**



La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo