

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 2 LOGEMENTS
LE DOMAINE DU PARC À SAINT-BRANDAN – CITE 5061
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D2) – RECOURS A L'EMPRUNT**

DELIBERATION CA 2025 M04 32
Conseil d'Administration du 23 avril 2025

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nicole LECLERC, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Daniel BARON, Bruno BEUZIT, Jean-Claude DAUPHIN, Stéphane FAVRAIS, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Loïc LENOUVEL, Thierry SAVIDAN

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Membres excusés sans pouvoir :

Mme Véronique CADUDAL
Mme Sandra LE NOUVEL
M. JJ LE GUERN

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet
Mme Céline SALLE, représentante du CSE

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Sophie CALFORT, Responsable Ressources Humaines
M. François BRACQ, Direction des finances
M. Jean-Yves HEMON, Responsable Développement et Accession - Direction 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 31/07/2024.
Vu l'avis favorable du BCA D1 du 03/09/2024.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur NEOLOGY de l'opportunité d'acquérir 2 logements en VEFA, au sein du lotissement « Le Domaine du Parc » sis rue du Parc Broussin à SAINT-BRANDAN.

Ces logements nous sont proposés au prix de 320 530 € hors taxes auquel est ajoutée la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 2 logements individuels T4
- 1 PLUS et 1 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 168,70 m²
- Chaque logement bénéficiera d'un jardin privatif et de deux places de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC déposé le 10/05/2024 et obtenu le 21/05/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 331 749 € HT, soit 165 874 € HT / logement
Soit 1 966 € 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 avec jardin > 50m ² (HT / m ² de surf. utile)	5,41 €	6,10 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €

Valeur 2025

Le plan de financement est ainsi déterminé :

	10000246		Classique PLAI_IND_VEF A	Classique PLUS_IND_V EFA
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	357 459,10	100 %	174 997,40	182 461,70
SUBVENTIONS ETAT	6 786,00	1,9 %	6 785,00	1,00
Subvention Etat	6 786,00	1,9 %	6 785,00	1,00
AUTRES SUBVENTIONS	45 000,00	12,59 %	23 000,00	22 000,00
Subvention Commune	15 500,00	4,34 %	8 000,00	7 500,00
Subvention EPCI	15 500,00	4,34 %	8 000,00	7 500,00
Subvention Conseil Départemental	14 000,00	3,92 %	7 000,00	7 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	51 786,00	14,49 %	29 785,00	22 001,00
PRETS				
Prêts principaux	273 501,80	76,51 %	132 858,90	140 642,90
Prêts construction	212 367,80	59,41 %	102 291,90	110 075,90
Prêts fonciers	61 134,00	17,1 %	30 567,00	30 567,00
SOUS-TOTAL PRETS	273 501,80	76,51 %	132 858,90	140 642,90
EQUILIBRE PRÊTS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC			-3 732,18	3 732,18
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	32 171,32	9 %	16 085,66	16 085,66
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	32 171,32	9 %	16 085,66	16 085,66

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil d'Ad

- 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 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 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 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.

Voté à l'unanimité

La Présidente,

Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

