

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 2 LOGEMENTS
LES HAMEAUX DU LEVANT À SAINT-JULIEN – CITE 5064
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D2) – RECOURS A L'EMPRUNT**

DELIBERATION CA 2025 M04 33
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 LENOUEVEL, 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 02/09/2024.

Vu l'avis favorable du BCA du 09/10/2024

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV Domaine du Long Réage de l'opportunité d'acquérir 2 logements en VEFA, au sein de son programme « Les Hameaux du Levant » sis La Fléchée à SAINT-JULIEN.

Ces logements nous sont proposés au prix de 226 480 € hors taxes auqu en vigueur.

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

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 2 logements collectifs
- 1 T2 et 1 T3
- 1 PLUS et 1 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 119,20 m²
- Chaque logement bénéficie d'une terrasse et d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC déposé le 04/07/2023 et obtenu le 28/11/2023

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 234 407 € HT, soit 117 203 € 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 (HT / m² de surf. utile)	5,36 €	6,41 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €

Valeur 2025

Le plan de financement est ainsi déterminé :

	10000253		Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS_COLL	PLAI_COLL
	MONTANT FISCAL		MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	251 921,00	100 %	112 977,60	138 943,30
SUBVENTIONS ETAT	6 786,00	2,69 %	1,00	6 785,00
Subvention Etat	6 786,00	2,69 %	1,00	6 785,00
AUTRES SUBVENTIONS	45 000,00	17,86 %	22 000,00	23 000,00
Subvention Commune (GDA 2024)	15 500,00	6,15 %	7 500,00	8 000,00
Subvention EPCI (GDA 2024)	15 500,00	6,15 %	7 500,00	8 000,00
Subvention Conseil Départementale	14 000,00	5,56 %	7 000,00	7 000,00
SOU S-TOTAL SUBVENTIONS	51 786,00	20,56 %	22 001,00	29 785,00
PRETS				
Prêts principaux	177 462,10	70,44 %	78 445,63	99 016,48
Prêts construction	127 428,10	50,58 %	56 522,63	70 905,48
Prêts fonciers	50 034,00	19,86 %	21 923,00	28 111,00
SOU S-TOTAL PRETS	177 462,10	70,44 %	78 445,63	99 016,48
EQUILIBRE PRÊTS CDC				
SOU S-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC			2 596,74	-2 596,74
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	22 672,89	9 %	9 934,28	12 738,61
SOU S-TOTAL FOND S PROPRES	22 672,89	9 %	9 934,28	12 738,61

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

Administration : ID : 022-272200015-20250423-CA2025M0433-DE

- 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. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition.

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. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition

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.