

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 5 LOGEMENTS
LE PEILLET À TREBEURDEN – CITE 5065
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D2) – RECOURS A L'EMPRUNT**

DELIBERATION CA 2025 M04 34
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 31/07/2024.
Vu l'avis favorable du BCA du 09/10/2024*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV Corniche de Pors Mabo de l'opportunité d'acquérir 5 logements en VEFA, au sein de son programme sis Le Peillet à TREBEURDEN.

Ces logements nous sont proposés au prix de 459 800 € hors taxes auquels sont ajoutés les taxes en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Lannion Trégor Communauté.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 5 logements collectifs
- 3 T2 et 2 T3
- 2 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 242 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif et d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC déposé le 24/05/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 473 134 € HT, soit 94 627 € HT / logement
Soit 1 955 € 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	PLS minoré
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	6,17 €	6,95 €	8.74
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €	16,75 €

Valeur 2025

Le plan de financement est ainsi déterminé :

	10000249		Classique PLUS_COLL_V EFA	Classique PLAI_COLL_ VEFA	Classique PLS_COLL_ VEFA
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	518 429,70	100 %	220 273,60	211 262,40	86 893,74
AUTRES SUBVENTIONS	84 000,00	16,2 %	42 000,00	42 000,00	
Subvention Commune TREBEURDEN (GDA 2025)	28 000,00	5,4 %	14 000,00	14 000,00	
Subvention LTC (GDA 2025)	28 000,00	5,4 %	14 000,00	14 000,00	
Subvention Conseil Départemental (2024)	28 000,00	5,4 %	14 000,00	14 000,00	
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	97 572,00	18,82 %	42 002,00	55 570,00	
PRETS					
Prêts principaux	365 302,30	70,46 %	158 610,30	145 042,30	61 649,81
Prêts construction	260 088,30	50,17 %	114 670,30	101 102,30	44 315,81
Prêts fonciers	105 214,00	20,29 %	43 940,00	43 940,00	17 334,00
Prêts complémentaires	19 265,29	3,72 %			19 265,29
Prêt complémentaire PLS	19 265,29	3,72 %			19 265,29
SOUS-TOTAL PRETS	384 567,60	74,18 %	158 610,30	145 042,30	80 915,10
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC			4 505,60	-4 505,61	
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	36 290,08	7 %	15 155,72	15 155,72	5 978,64
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	36 290,08	7 %	15 155,72	15 155,72	5 978,64

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 délégué Lannion Trégor Communauté,
- 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 délégué Lannion Trégor Communauté,
- 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

