

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS
LE CLOS KERZIOT À PLEQUIEN – CITE 5067
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D2) – RECOURS A L'EMPRUNT

DELIBERATION CA 2025 M06 48
Bureau du Conseil d'Administration du 17 juin 2025

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Daniel BARON, Jean-Claude DAUPHIN, Stéphane FAVRAIS, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Paul LE BIHAN, Loïc LENOUEVEL, Thierry SAVIDAN

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Brigitte DEMEURANT COSTARD donne pouvoir à Mme Martine HUBERT
Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN
Mme Nicole LECLERC donne pouvoir à M. JC GUILLOT
Mme Chantal LE POEC donne pouvoir à Mme MF BOMMERT

Membres excusés sans pouvoir :

Bruno BEUZIT
Mme Véronique CADUDAL
Mme Sandra LE NOUVEL
M. JJ LE GUERN
Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général
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
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
M. Rémi LAMBERT, commissaire aux comptes
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 (D1).*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV des Landelles de l'opportunité d'acquérir 12 logements en VEFA, au sein du lotissement « Le Clos de Kerziot » sis Hent ar Mezou à PLEGUIEN.

Ces logements nous sont proposés au prix de 1 500 046 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet est inscrit en programmation 2025 à Leff Armor Communauté.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 12 logements collectifs
- 4 T2 et 8 T3
- 6 PLUS et 6 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 755,60 m²
- Chaque logement bénéficie d'un balcon, et/ou d'une terrasse/jardin en RDC, ainsi que d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020 -10%
- PC déposé le 09/08/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 500 046 € HT, soit 125 004 € HT / logement

Soit 1 985 € 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)	5,82 €	6,57 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

	10000204		Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLAI_COLL_VEFA	PLUS_COLL_VEFA
PRIX DE REVIENT	1 616 299,00	100,00%	791 274,20	825 025,20
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS ETAT	40 716,00	2,52%	40 710,00	6,00
Subvention Etat	40 716,00	2,52%	40 710,00	6,00
AUTRES SUBVENTIONS	212 000,00	13,12%	106 000,00	106 000,00
Subvention Commune	60 000,00	3,71%	30 000,00	30 000,00
Bonus EPCI par T2 créé : 2000 €	8 000,00	0,49%	4 000,00	4 000,00
Subvention EPCI	60 000,00	3,71%	30 000,00	30 000,00
Subvention Conseil Départemental	84 000,00	5,20%	42 000,00	42 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	252 716,00	15,64%	146 710,00	106 006,00
PRETS				
Prêts principaux	1 250 442,00	77,36%	604 869,20	645 573,20
Prêts construction	977 726,50	60,49%	468 511,20	509 215,20
Prêts fonciers	272 716,00	16,87%	136 358,00	136 358,00
SOUS-TOTAL PRETS	1 250 442,00	77,36%	604 869,20	645 573,20
EQUILIBRE PRETS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRETS CDC			-16 875,54	16 875,53
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	113 141,00	7,00%	56 570,48	56 570,48
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	113 141,00	7,00%	56 570,48	56 570,48
TOTAL GENERAL	1 616 299,00	100,00%	791 274,20	825 025,20

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres 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 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.

Adopté à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

Insertion :



Vues :



vue d'ensemble angle SUD-OUEST

vue d'ensemble angle NORD-EST