

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 10 LOGEMENTS**  
**LA FONTAINE CHESNAIE A PLOUFRAGAN – CITE 5048**  
**VALIDATION DU PLAN DE FINANCEMENT**  
**FIXATION DES LOYERS – RECOURS A L'EMPRUNT (D2)**

---

DELIBERATION CA 2025 M06 49  
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 15/04/2024*  
*Vu l'avis favorable du CA du 09/07/2024 (décision de programme)*  
*Vu l'avis favorable du CA du 23/04/2025 (acquisition du foncier)*

**CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la société COOPALIS, de l'opportunité d'acquies en VEFA 10 logements, au sein de son programme de 14 logements, répartis en 2 bâtiments sis à dans le lotissement de « La Fontaine Chesnaie » à PLOUFRAGAN, cadastrés Section B n°616, d'une contenance d'environ 1 597 m<sup>2</sup>.

Le projet entre dans le cadre de Programme Local de l'Habitat (PLH) et fait partie de la programmation 2024 de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le Conseil d'Administration, par délibération du CA 2025M0422 en date du 23 avril 2025 s'est prononcé favorablement sur la décision d'acquisition du programme.

**PROBLEMATIQUE**

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 10 logements collectifs
- 6 T2 et 4 T3
- 4 PLAI, 4 PLUS et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 577,60 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficiera d'un balcon ou d'une terrasse privative, d'un cellier et d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RT2012
- PC obtenu le 12 mars 2020

**Financement :**

Prix de revient total prévisionnel : 1 251 719 € HT, soit 125 172 € HT / logement  
Soit un prix de 2 167 € 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)	5,84 €	6,40 €	8,75 €
Stationnement aérien	10,21 €	11,57 €	17,30 €

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

	10000181		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLAI_COLL_VE FA	PLUS_COLL_ VEFA	PLS_COLL_ VEFA
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 355 375 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>504 436 €</b>	<b>594 031 €</b>	<b>256 909 €</b>
<b>SUBVENTIONS</b>					
SUBVENTIONS ETAT	25 124 €	1,85%	25 120 €	4 €	
Subvention Etat (6 785 € / PLAI)	25 124 €	1,85%	25 120 €	4 €	
AUTRES SUBVENTIONS	194 000 €	14,31%	92 000 €	88 000 €	14 000 €
Subvention Commune (7 500 €/PLUS et 8 000 €/PLAI)	62 000 €	4,57%	32 000 €	30 000 €	
Subvention EPCI	62 000 €	4,57%	32 000 €	30 000 €	
Subvention Conseil Départemental (7 000 € / Lgt)	70 000 €	5,16%	28 000 €	28 000 €	14 000 €
<b>SOUS-TOTAL SUBVENTIONS</b>	<b>219 124 €</b>	<b>16,17%</b>	<b>117 120 €</b>	<b>88 004 €</b>	<b>14 000 €</b>
<b>PRETS</b>					
Prêts principaux	978 316 €	72,18%	380 373 €	466 920 €	131 023 €
Prêts construction	694 253 €	51,22%	271 865 €	344 367 €	78 021 €
Prêts fonciers	284 063 €	20,96%	108 508 €	122 553 €	53 002 €
Prêts complémentaires	106 827 €	7,88%			106 827 €
Prêt complémentaire PLS	106 827 €	7,88%			106 827 €
Autres prêts	24 000 €	1,77%	8 000 €	16 000 €	
Prêt Action Logement	24 000 €	1,77%	8 000 €	16 000 €	
<b>SOUS-TOTAL PRETS</b>	<b>1 109 143 €</b>	<b>81,83%</b>	<b>388 373 €</b>	<b>482 920 €</b>	<b>237 851 €</b>
<b>EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>					
<b>SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>			- 11 412 €	11 412 €	
<b>FONDS PROPRES</b>					
FONDS PROPRES	27 108 €	2,00%	10 355 €	11 695 €	5 058 €
<b>SOUS-TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>27 108 €</b>	<b>2,00%</b>	<b>10 355 €</b>	<b>11 695 €</b>	<b>5 058 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 355 375 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>504 436 €</b>	<b>594 031 €</b>	<b>256 909 €</b>

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration :

- D'approuver le plan de financement de l'opération présentée ci-avant,
- D'autoriser le Directeur Général à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et des organismes financeurs,
- 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 de l'opération présentée ci-avant,
- Autorise le Directeur Général à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et des organismes financeurs.
- 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