

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 20 LOGEMENTS
RUE VICTOR HUGO À BEGARD – CITE 5057
VALIDATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2**

DELIBERATION CA 2025 M02 13
Conseil d'Administration du 25 février 2025

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Nadège LANGLAIS, 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, Paul LE BIHAN, Loïc LENOUEVEL, Thierry SAVIDAN

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Blandine DONNET donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN
Mme Martine HUBERT donne pouvoir à Mme Nadège LANGLAIS

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 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
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
M. François BRACQ, Direction des finances
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 03/09/2024.

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV LE QUERE de l'opportunité d'acquérir 20 logements en VEFA, rue Victor Hugo à BÉGARD.

Cette opération permettra la reconstitution hors site de 10 logements dans le cadre du renouvellement urbain du quartier Ernest Renan à BÉGARD, et la production de 10 logements en offre nouvelle dans le cadre du PLH. Ces logements nous sont proposés au prix de 2 563 696.20 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet sera proposé en programmation 2024 à Guingamp Paimpol Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 20 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments
- 6 T2, 10 T3 et 4 T4
- 10 PLUS RU, 7 PLUS et 3 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 328,34 m²
- Les logements en RDC bénéficieront d'un jardin privatif et d'un abri de jardin ; ceux en étage d'un balcon ou d'une loggia. Chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement aérien.
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC déposé

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 2 883 839€ montant fiscal, soit 131 902 € HT / logement
Soit 1 986 € 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)	5,61 €	6,34 €
Jardin entre 20 et 50m²	10 €	10 €
Jardin > 50m²	15 €	15 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €

Valeur 2024

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

	10000081		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLUS_PLH	PLAI_PLH	PLUS_RU
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	2 883 839,00	100 %	1 010 710,00	422 205,30	1 450 924,00
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	48 857,00	1,69 %	7,00	18 840,00	30 010,00
Subvention Etat (2024)	18 857,00	0,65 %	7,00	18 840,00	10,00
Bonus RFI 3000 par logement	30 000,00	1,04 %			30 000,00
AUTRES SUBVENTIONS	323 592,40	11,22 %	63 000,00	28 500,00	232 092,40
Subvention GP3A	183 592,40	6,37 %	14 000,00	7 500,00	162 092,40
Subvention Conseil Départemental (2024)	140 000,00	4,85 %	49 000,00	21 000,00	70 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	372 449,40	12,92 %	63 007,00	47 340,00	262 102,40
PRETS					
Prêts principaux	2 285 521,00	79,25 %	851 950,60	350 138,40	1 083 432,00
Prêts construction	1 626 556,00	56,4 %	623 212,60	250 511,40	752 831,70
Prêts fonciers	658 965,00	22,85 %	228 738,00	99 627,00	330 600,00
Autres prêts	24 000,00	0,83 %	16 000,00	8 000,00	
Autre prêt	24 000,00	0,83 %	16 000,00	8 000,00	
SOUS-TOTAL PRETS	2 309 521,00	80,08 %	867 950,60	358 138,40	1 083 432,00
EQUILIBRE PRETS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRETS CDC			9 680,08	-13 792,92	4 113,05
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	201 868,70	7 %	70 072,09	30 519,86	101 276,80
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	201 868,70	7 %	70 072,09	30 519,86	101 276,80
TOTAL GENERAL	2 883 839,00	100 %	1 010 710,00	422 205,30	1 450 924,00

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,
- 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,
- 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

Vote à l'unanimité

JC DAUPHIN ne participe pas au vote

La Présidente,

Gaëlle ROUTIER

Conseillère Départementale du Canton de Plélo



A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a vertical stroke and a horizontal crossbar.