

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 37 LOGEMENTS  
16 RUE SAINT-PIERRE À LANNION – CITE 5072  
VALIDATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2**

---

DELIBERATION CA 2025 M02 15  
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 14/10/2024.*

**CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur KORENN IMMOBILIER de l'opportunité d'acquérir 37 logements en VEFA, au sein de son programme sis rue Saint-Pierre à LANNION.

Cette opération nous est proposée au prix de 4 650 622,50 € hors taxes  
taux en vigueur, décomposé comme suit :

- 4 539 622,50 € HT pour 37 logements (coût moyen de 2 050 € HT / m² SHAB),
- 111 000 € HT pour 37 places de stationnement (3 000 € HT l'unité).

Le projet est inscrit en programmation 2024 à Lannion Trégor Communauté.

**PROBLEMATIQUE**

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 37 logements collectifs en R+2
- 19 T2, 14 T3 et 4 T4
- 22 PLUS, 11 PLAI et 4 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 2 214,45 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif ou d'un balcon, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 15/07/2024 et obtenu le 17/09/2024



Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 4 776 910 € HT, soit 129 105 € HT / logement  
Soit 2 157 € 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 / m² de surf. utile)	5,85 €	6,33 €	8 €
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €	16,75 €

Le plan de financement serait ainsi déterminé :

	10000232		Classique PLAI_COLL_VE FA	Classique PLUS_COLL_ VEFA	Classique PLS_COLL_ VEFA
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	5 196 580,00	100 %	1 360 253,00	2 951 920,00	884 407,30
<b>SUBVENTIONS</b>					
SUBVENTIONS ETAT	69 102,00	1,33 %	69 080,00	22,00	
Subvention Etat (DAP 2024)	69 102,00	1,33 %	69 080,00	22,00	
AUTRES SUBVENTIONS	527 000,00	10,14 %	165 000,00	330 000,00	32 000,00
Subvention Commune LANNION	37 000,00	0,71 %	11 000,00	22 000,00	4 000,00
Subvention LTC	231 000,00	4,45 %	77 000,00	154 000,00	
Subvention Conseil Départemental (2024)	259 000,00	4,98 %	77 000,00	154 000,00	28 000,00
<b>SOUS-TOTAL SUBVENTIONS</b>	<b>596 102,00</b>	<b>11,47 %</b>	<b>234 080,00</b>	<b>330 022,00</b>	<b>32 000,00</b>
<b>PRETS</b>					
Prêts principaux	3 624 662,00	69,75 %	894 571,80	2 156 836,00	573 253,80
Prêts construction	2 474 543,00	47,62 %	573 688,80	1 449 807,00	451 047,70
Prêts fonciers	1 150 119,00	22,13 %	320 883,00	707 030,00	122 206,00
Prêts complémentaires	196 329,00	3,78 %			196 329,00
Prêt complémentaire PLS	196 329,00	3,78 %			196 329,00
<b>SOUS-TOTAL PRETS</b>	<b>3 820 991,00</b>	<b>73,53 %</b>	<b>894 571,80</b>	<b>2 156 836,00</b>	<b>769 582,80</b>
<b>EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>					
<b>SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC</b>			<b>14 124,64</b>	<b>-14 124,64</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>					
FONDS PROPRES	779 487,10	15 %	217 476,70	479 185,80	82 824,56
<b>SOUS-TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>779 487,10</b>	<b>15 %</b>	<b>217 476,70</b>	<b>479 185,80</b>	<b>82 824,56</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 196 580,00</b>	<b>100 %</b>	<b>1 360 253,00</b>	<b>2 951 920,00</b>	<b>884 407,30</b>

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

- D'approuver le plan de financement 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 Lannion Trégor Communauté,
- 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 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 Lannion Trégor Communauté,
- 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

P. LE BIHAN ne participe pas au vote



La Présidente,

Gaëlle ROUTIER

Conseillère Départementale du Canton de Plélo