

**OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION D'UN LOCAL
POUR LE TRANSFORMER EN LOGEMENT
14 RUE DE QUERE, RESIDENCE SAINTE ANNE À CALLAC – CITE 0255
DECISION DE PROGRAMME**

DELIBERATION BCA 2025 M09 112

Bureau du Conseil d'Administration du 9 septembre 2025

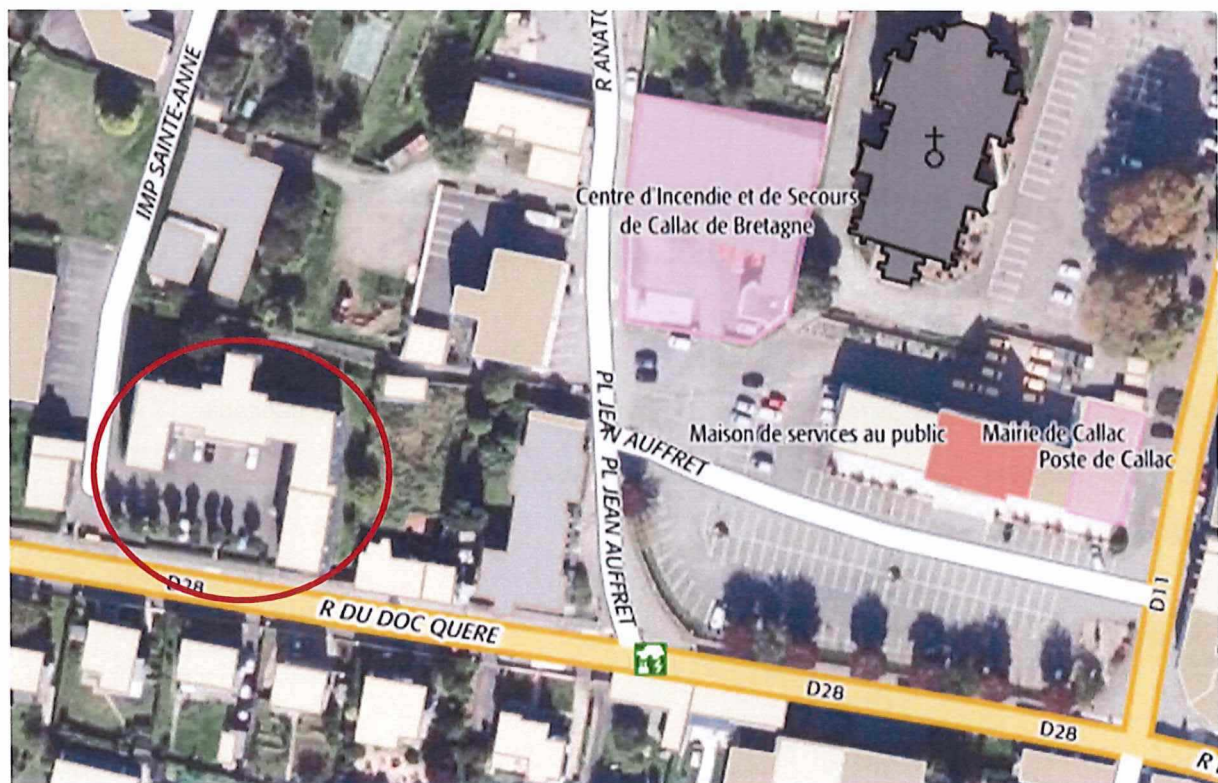
Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI,
Mme Gaëlle ROUTIER,
M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN.

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
Mme Marielle DUAULT, Assistante Direction Générale

*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 10/03/2025.*





CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat est propriétaire de deux groupes dénommés « Sainte-Anne » pour un total de 21 logements collectifs, situés 14 rue de Quéré.

Ils ont été acquis au franc symbolique en 1986 et 1992 auprès de la commune, à l'exception d'un local en rez-de-chaussée conservé par la commune à usage de bureaux, puis aujourd'hui loué à une famille.

Terres d'Armor Habitat est sollicité par la commune de CALLAC pour acquérir ce local pour un montant de 30 000 € net vendeur.

Il est précisé que ce local constitue le lot n°1, pour 249/1000^{ème} de la copropriété, créée sur la parcelle cadastrée Section AB n°415, par l'état descriptif de division du 17/09/1992.

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Guingamp Paimpol Agglomération.

A noter également qu'une réhabilitation thermique du site est prévue en étude en 2025.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition-Amélioration d'un local pour la création d'un logement
- 1 T4 PLUS
- La surface habitable prévisionnelle est estimée à 94,90 m²

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 85 432 € HT, soit 900 € HT / m² de surface habitable

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée.

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLUS
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	5,72 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	%
PRIX DE REVIENT PROJET	90 364 €		
Subvention ETAT Aides à la pierre		1 €	0,00 %
Subvention Guingamp Paimpol Agglomération		8 932 €	9,88 %
Subvention CD22		7 000 €	7,75 %
Fonds propres		7 229 €	8,00 %
Prêts		67 202 €	74,37 %
SOLDE		90 364 €	100 %

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau 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,
- D'accepter l'acquisition, auprès de la Commune de CALLAC, du local constituant le lot n°1, pour 249/1000^{ème} de la copropriété, créée sur la parcelle cadastrée Section AB n°415, par l'état descriptif de division du 17/09/1992, pour un montant de 30 000 € net vendeur,
- D'autoriser le Directeur Général de Terres d'Armor Habitat à signer l'acte d'acquisition établi en la forme administrative et tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération,
- D'autoriser la Présidente de Terres d'Armor Habitat à recevoir et authentifier l'acte, en vue de sa publication au service de la publicité foncière,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

Le Bureau du 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.
- Accepte l'acquisition, auprès de la Commune de CALLAC, du local constituant le lot n°1, pour 249/1000^{ème} de la copropriété, créée sur la parcelle cadastrée Section AB n°415, par l'état descriptif de division du 17/09/1992, pour un montant de 30 000 € net vendeur,
- Autorise le Directeur Général de Terres d'Armor Habitat à signer l'acte d'acquisition établi en la forme administrative et tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Autorise la Présidente de Terres d'Armor Habitat à recevoir et authentifier l'acte, en vue de sa publication au service de la publicité foncière,
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

Vote à l'unanimité



La Présidente,

Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo