

## OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS RUE DU TERTRE GRALL À BINIC-ETABLES-SUR-MER – CITE 5085 DECISION DE PROGRAMME MODIFICATIVE 1

DELIBERATION BCA 2025 M09 113

Bureau du Conseil d'Administration du 9 septembre 2025

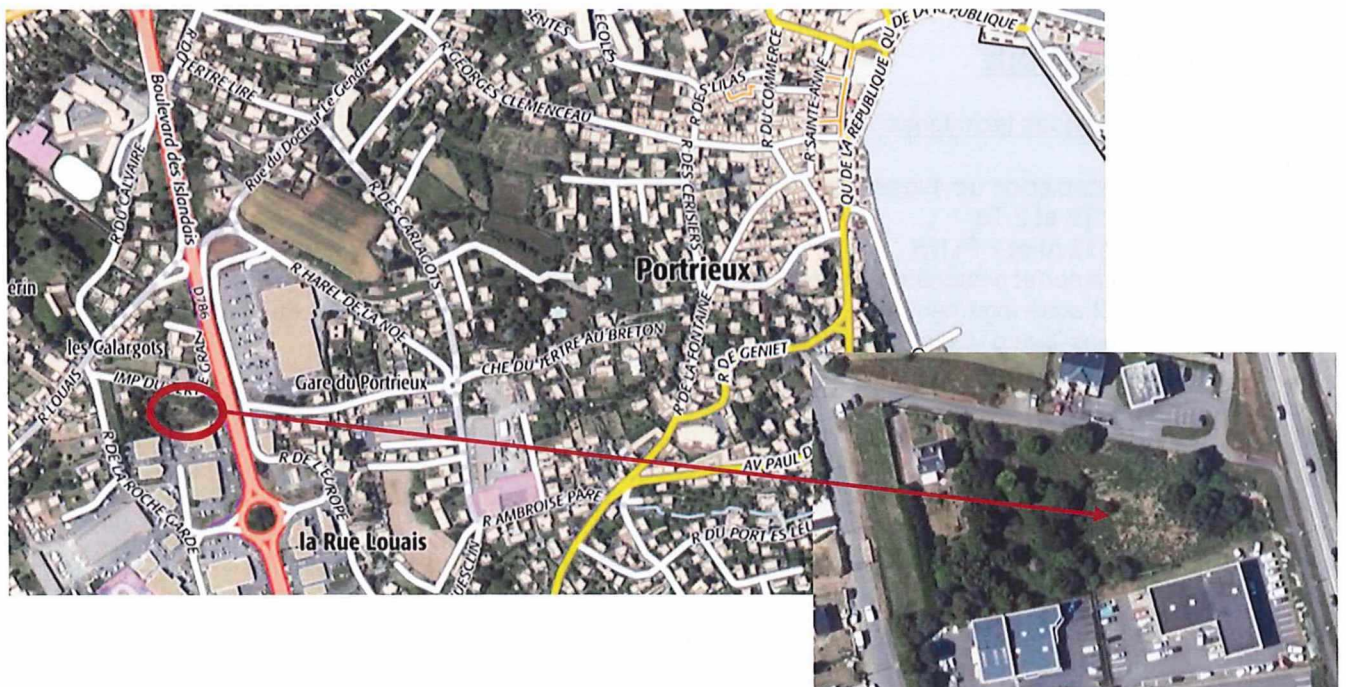
### Membres délibérants présents :

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 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 la délibération BCA n°2025 M07 96 du BCA du 01/07/2025,  
Vu l'avis favorable du CEI du 15/07/2025.*



**06.1 - PC 6 - Perspective Sud Est depuis sente piétonne****CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur M&E de l'opportunité d'acquérir 4 logements en VEFA, au sein de son programme sis rue du Tertre Grall à BINIC-ETABLES-SUR-MER.

Le BCA du 01/07/2025 a approuvé l'acquisition de ce programme avec 2 PLAI, 1 PLUS et 1 PLS. Depuis, la Mairie nous a informé ne souhaiter que des logements PLUS et PLAI. Selon le guide des aides de l'habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération, le prix d'acquisition s'en trouve modifié.

L'objet de la présente est donc de modifier le financement prévisionnel de l'opération.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 461 900 € hors taxes (soit 2 000 € HT / m<sup>2</sup> SHAB), auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLAI = 230 940 € HT (115,47 m<sup>2</sup> SHAB \* 2 000 € HT)
- PLUS = 230 960 € HT (115,48 m<sup>2</sup> SHAB \* 2 000 € HT)

**PROBLEMATIQUE****Caractéristiques techniques :**

- Acquisition de 4 logements intermédiaires
- 2 T2 et 2 T3
- 2 PLAI et 2 PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 230,95 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif et d'un cellier au RDC ou d'un balcon à l'étage, ainsi que d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 28/04/2025

**Financement :**

Prix de revient total prévisionnel : 475 295 € HT, soit 118 824 € HT / logement

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS
Loyer (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile)	6,10 €	6,81 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	TOTAL RECETTES	%
<b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>	<b>512 363 €</b>				
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		2 €	13 570 €	<b>13 572 €</b>	2,65 %
Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération		15 000 €	16 000 €	<b>31 000 €</b>	6,05 %
Subvention Commune		15 000 €	16 000 €	<b>31 000 €</b>	6,05 %
Subvention CD22		14 000 €	14 000 €	<b>28 000 €</b>	5,46 %
Fonds propres		13 088 €	12 530 €	<b>25 618 €</b>	5,00 %
Prêts		210 008 €	173 165 €	<b>383 173 €</b>	74,79 %
<b>SOLDE</b>		267 098 €	245 265 €	<b>512 363 €</b>	<b>100 %</b>

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

- D'abroger le point 1 de la délibération BCA n°2025 M07 96 du BCA du 01/07/2025
- D'approuver le plan de financement prévisionnel modificatif 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 délégué 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, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition.

### **Le Bureau du Conseil d'Administration** **Après en avoir délibéré**

- Abroge le point 1 de la délibération BCA n°2025 M07 96 du BCA du 01/07/2025,
- Approuve le plan de financement prévisionnel modificatif 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 délégué 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, 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**



La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo