

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS  
LE BOURG À CHATELAUDREN-PLOUAGAT – CITE 5080  
DECISION DE PROGRAMME MODIFICATIVE 1**

DELIBERATION BCA 2025 M09 114

Bureau du Conseil d'Administration du 9 septembre

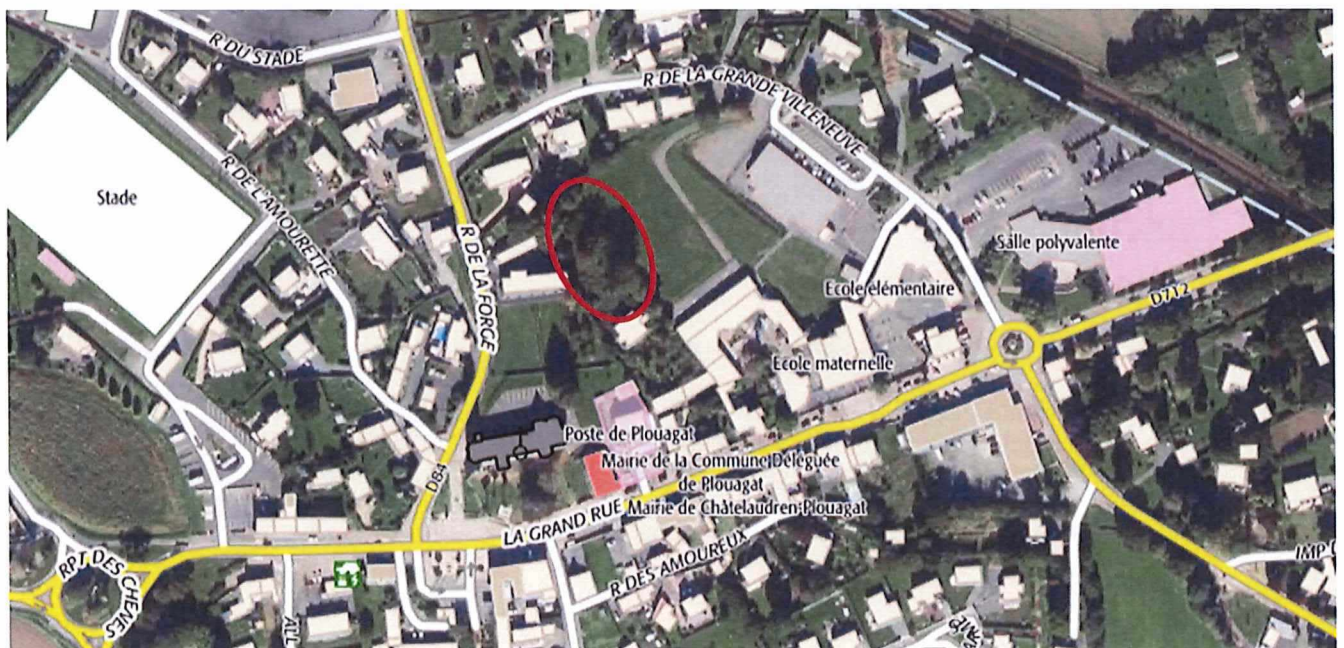
Membres délibérants présents :

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 05 66 du BCA du 13 mai 2025,  
Vu l'avis favorable du CEI du 15/07/2025.*



Perspective 01 Sud Est - PC 6



## CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV La Villeneuve (promoteur M&E) de l'opportunité d'acquérir 12 logements en VEFA, au sein de son programme sis rue de la Grande Villeneuve - bourg de Plouagat à CHATELAUDREN-PLOUAGAT.

Le BCA du 13/05/2025 a approuvé l'acquisition de ce programme.

Après réception et étude de la notice technique, il a été constaté la nécessité d'intégrer au financement les terrasses et celliers des RDC que nous souhaitons de meilleure qualité que ceux livrés de façon standard : option qui représente +25 €/m<sup>2</sup> de SHAB.

D'autre part, le nouveau guide des aides de Leff Armor Communauté impose un autofinancement en fonds propre à hauteur de 15 %.

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

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 1 525 628,25 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLA1 = 523 908,25 € HT (265,27 m<sup>2</sup> SHAB \* 1 975 €)
- PLUS = 1 001 720 € HT (507,20 m<sup>2</sup> SHAB \* 1 975 €)

Le projet sera proposé en programmation 2026 à Leff Armor Communauté.

## PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 12 logements collectifs
- 3 T2, 7 T3 et 2 T4
- 4 PLA1 et 8 PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 772,47 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif ou d'un balcon, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 11/12/2024 et obtenu le 03/03/2025

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 573 541 € HT, soit 131 128 € 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)	5,84 €	6,59 €
Jardin > 50 m <sup>2</sup>	15 €	15 €
Jardin de 20 à 50 m <sup>2</sup>	10 €	10 €

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>1 707 100 €</b>				
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		8 €	27 140 €	<b>27 148 €</b>	1,59 %
Subvention Leff Armor Communauté		44 000 €	22 000 €	<b>66 000 €</b>	3,87 %
Subvention Commune		40 000 €	20 000 €	<b>60 000 €</b>	3,51 %
Subvention CD22		56 000 €	28 000 €	<b>84 000 €</b>	4,92 %
Fonds propres		170 017 €	86 048 €	<b>256 065 €</b>	15,00 %
Prêts		839 218 €	374 669 €	<b>1 213 887 €</b>	71,11 %
<b>SOLDE</b>		<b>1 149 243 €</b>	<b>557 857 €</b>	<b>1 707 100 €</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 M05 66 du BCA du 13/05/2025
- 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'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 M05 66 du BCA du 13/05/2025
- 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,
- 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

