

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 14 LOGEMENTS LE PRÉ DE L'ÉTANG À CHATELAUDREN-PLOUAGAT – CITE 5081 DECISION DE PROGRAMME MODIFICATIVE 1

DELIBERATION BCA 2025 M09 115

Bureau du Conseil d'Administration du 9 septembre

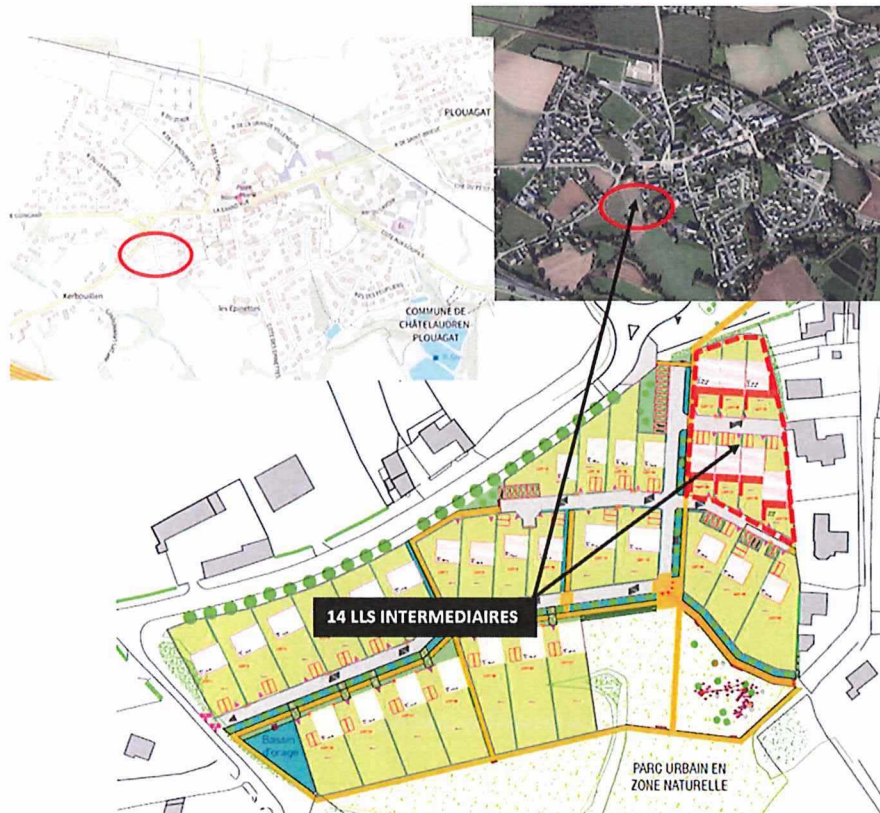
Membres délibérants présents :

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





CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV La Villeneuve (promoteur M&E) de l'opportunité d'acquérir 14 logements en VEFA, au sein de son programme sis lotissement « Le Pré de l'Etang » - 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 €/m² 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 1 703 319 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLAI = 521 340,75 € HT (263,97 m² SHAB * 1 975 €)
- PLUS = 1 181 978 25 € HT (598,47 m² SHAB * 1 975 €)

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

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 14 logements semi-collectifs répartis sur 2 bâtiments
- 5 T2, 8 T3 et 1 T4
- 4 PLAI et 10 PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 862,44 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif ou d'un balcon, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposés le 11/12/2024 et obtenus le 03/03/2025

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 757 685 € HT, soit 125 549 € 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 ² de surf. utile)	5,88 €	6,78 €
Jardin > 50 m ²	15 €	15 €
Jardin de 20 à 50 m ²	10 €	10 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	1 909 300 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		10 €	27 140 €	27 150 €	1,42 %
Subvention Leff Armor Communauté		58 000 €	22 000 €	80 000 €	4,19 %
Subvention Commune		50 000 €	20 000 €	70 000 €	3,67 %
Subvention CD22		70 000 €	28 000 €	98 000 €	5,13 %
Fonds propres		198 938 €	87 457 €	286 395 €	15,00 %
Prêts		966 084 €	381 671 €	1 347 755 €	70,59 %
SOLDE		1 343 032 €	566 268 €	1 909 300 €	100 %

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 65 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 65 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

