

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 3 LOGEMENTS
RESIDENCE INDIGO - RUE DE LA SALLE À PERROS-GUIREC – CITE 5049
DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2025 M10 130

Bureau du Conseil d'Administration du 7 octobre 2025

Membres délibérants présents :

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 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 22/09/2025.





INSERTION



CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV INDIGO (KERMARREC PROMOTION) de l'opportunité d'acquérir 3 logements en VEFA, au sein de sa résidence « INDIGO » sis 5 rue de la Salle à PERROS-GUIREC.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 369 742,50 € hors taxes, auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLAI = 87 856 € HT (46,24 m² SU * 1 900 € HT)
- PLUS = 153 216 € HT (80,64 m² SU * 1 900 € HT)
- PLS = 128 670,50 € HT (46,45 m² SU * 2 770 € HT)

Le projet est inscrit en programmation 2025 auprès de Lannion Trégor Communauté.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 3 logements collectifs
- 2 T2 et 1 T3
- 1 PLAI, 1 PLUS et 1 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 164,33 m²
- Chaque logement se situe au RDC de l'immeuble et bénéficie d'une terrasse privative et d'un cellier, ainsi que d'une place de stationnement en sous-sol
- PC déposé le 03/10/2022 et accordé le 24/02/2023

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 382 237 € HT, soit 127 412 € HT / logement

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	6,69 €	6,58 €	9,25 € (loyer max 11,09 € minoré de 16,59 %)
Stationnement couvert	24,31 €	27,21 €	40,87 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	416 352 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		1 €	6 785 €	- €	6 786 €	1,63 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		7 000 €	7 000 €	- €	14 000 €	3,36 %
Subvention Commune		1 000 €	1 000 €	1 000 €	3 000 €	0,72 %
Subvention CD22		7 000 €	7 000 €	7 000 €	21 000 €	5,04 %
Fonds propres		9 685 €	5 554 €	5 579 €	20 818 €	5,00 %
Prêts		149 092 €	68 997 €	132 659 €	350 748 €	84,24 %
SOLDE		173 778 €	96 336 €	146 238 €	416 352 €	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, via son délégué Lannion Trégor Communauté,
- 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

- 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, via son délégué Lannion Trégor Communauté,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires,

- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles à la 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.

Adopté à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo