

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS LOTISSEMENT TRAON AN DOUR À PLESTIN-LES-GREVES – CITE 5087 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2025 M10 131

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 DRUILLENEC, 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.*





CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV DU PENTHIEVRE de l'opportunité d'acquérir 8 logements en VEFA, au sein de son programme sis lotissement de Traon An Dour à PLESTIN-LES-GREVES.

Ces logements nous sont proposés au prix de 1 122 381 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, et décomposé comme suit :

- PLAI = 373 540 € HT (196,60 m² SU * 1900 € HT)
- PLUS = 367 460 € HT (193,40 m² SU * 1900 € HT)
- PLS = 381 381 € HT (179,05 m² SU * 2 130,03 € HT)

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

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 8 logements intermédiaires
- 2 T2, 4 T3 et 2 T4
- 3 PLAI, 3 PLUS et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 543 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin avec terrasse au RDC ou d'un balcon à l'étage, et d'un cellier privatif, ainsi que d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 07/04/2025 et obtenu le 13/05/2025

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 156 429 € HT, soit 144 554 € 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)	5,98 €	6,84 €	7,50 € (loyer max 8,42 € HT minoré de 12,27 %)
Jardin de 10 à 50 m ²	8,63 €	9,77 €	-
Jardin supérieur à 50 m ²	-	12,46 €	18,64 €

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	1 254 730 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		3 €	20 355 €	- €	20 358 €	1,62 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		21 000 €	21 000 €	- €	42 000 €	3,35 %
Subvention Commune		15 000 €	15 000 €	10 000 €	40 000 €	3,19 %
Subvention CD22		21 000 €	21 000 €	14 000 €	56 000 €	4,46 %
Fonds propres		21 322 €	21 675 €	19 740 €	62 737 €	5,00 %
Prêts		338 750 €	307 526 €	387 359 €	1 033 635 €	82,38 %
SOLDE		417 075 €	406 556 €	431 099 €	1 254 730 €	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 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.

Adopté à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo