

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 7 LOGEMENTS
LES JARDINS DE LA MER À LAMBALLE-ARMOR – CITE 5066
DECISION DE PROGRAMME MODIFICATIVE 1

DELIBERATION BCA 2025 M10 132

Bureau du Conseil d'Administration du 7 octobre 2025

Membres délibérants présents :

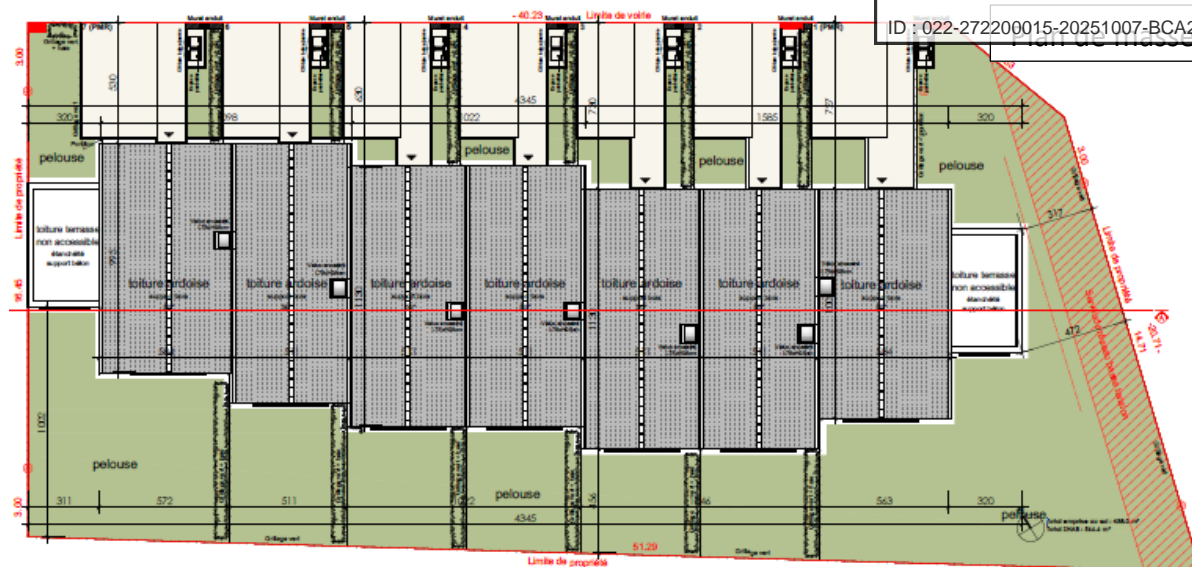
Mme Martine HUBERT, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI, Mme Gaëlle ROUTIER,
M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN.

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 la délibération BCA n°2024 M10 118 du BCA du 09/10/2024,
Vu l'avis favorable du CEI du 08/09/2025.





CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur NEOLOGY de l'opportunité d'acquérir initialement 8 logements collectifs en VEFA, au sein de son programme « Les Jardins de la Mer » sis 18 rue des Armoteaux - Planguenoual à LAMBALLE-ARMOR.

Le BCA du 09/10/2024 a approuvé l'acquisition de ce programme.

Depuis, suite au refus de son PC, le promoteur en a déposé (et obtenu) un nouveau pour la réalisation de 7 pavillons.

L'objet de la présente est donc de modifier la composition de l'opération et son financement prévisionnel.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 1 113 948 € hors taxes (soit 1 940 € HT / m² SHAB), auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLAI = 327 084 € HT (168,60 m² SHAB * 1 940 € HT)
- PLUS = 613 040 € HT (316 m² SHAB * 1 940 € HT)
- PLS = 173 824 € HT (89,60 m² SHAB * 1 940 € HT)

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 7 maisons individuelles groupées
- 5 T3 et 2 T4
- 2 PLAI, 4 PLUS et 1 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 574,20 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 22/04/2025 et obtenu le 17/06/2025

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 148 127 € HT, soit 164 018 € 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)	5,23 €	5,97 €	8,91 € (Loyer max 9,48 € minoré de 6,01 %)
Jardin entre 20 et 50 m ²	10 €	10 €	-
Jardin > 50 m ²	15 €	-	15 €

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	1 247 769 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		4 €	13 570 €	- €	13 574 €	1,09 %
Subvention Lamballe Terre et Mer		40 000 €	20 000 €	- €	60 000 €	4,81 %
Subvention CD22		28 000 €	14 000 €	- €	42 000 €	3,37 %
Fonds propres		34 334 €	18 319 €	9 735 €	62 388 €	5,00 %
Prêts		592 696 €	289 773 €	187 338 €	1 069 807 €	85,74 %
SOLDE		695 034 €	355 662 €	197 073 €	1 247 769 €	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°2024 M10 118 du BCA du 09/10/2024
- 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 délégataire 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 en intégrant cette modification et étant rappelé 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°2024 M10 118 du BCA du 09/10/2024,
- 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 délégataire Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires,

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 06/11/2025

Publié le

ID : 022-272200015-20251007-BCA2025M10132-DE

- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles à la réalisation de cette opération en intégrant cette modification et étant rappelé 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

