

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS
HENT PARC GARDEN À PLOUGRESCANT – CITE 5088
DECISION DE PROGRAMME**

DELIBERATION BCA 2025 M10 134

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 28/10/2024.*





CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur NEOLOGY de l'opportunité d'acquérir 8 logements en VEFA, au sein de son programme sis Hent Parc Garden à PLOUGRESCANT.

Ces logements nous sont proposés au prix de 1 387 995 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, et décomposé comme suit :

- PLAI = 460 560 € HT (242,40 m² SU * 1900 € HT)
- PLUS = 500 555 € HT (263,45 m² SU * 1900 € HT)
- PLS = 426 880 € HT (161,50 m² SU * 2 643,22 € HT)

Le projet sera proposé en programmation 2026 à Lannion Trégor Communauté.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 8 logements individuels
- 2 T3, 5 T4 et 1 T5
- 3 PLUS, 3 PLAI et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 660,95 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif et d'une place de stationnement aérien. Deux pavillons T4 bénéficient également d'un garage.
- PC déposé le 15/07/2024 et obtenu le 08/11/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 427 355 € HT, soit 178 419 € 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)	5,48 €	6,08 €	8,25 € (loyer max 8,59 € HT minoré de 3,96 %)
Garage	30,43 €	34,34 €	-
Jardin > 50m ²	11 €	12,46 €	18,64 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	1 548 755 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre		20 355 €	3 €	- €	20 358 €	1,31 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		21 000 €	21 000 €	- €	42 000 €	2,71 %
Subvention Commune		11 250 €	11 250 €	7 500 €	30 000 €	1,94 %
Subvention CD22		21 000 €	21 000 €	14 000 €	56 000 €	3,62 %
Fonds propres		84 383 €	91 710 €	56 220 €	232 313 €	15,00 %
Prêts		342 210 €	421 445 €	404 429 €	1 168 084 €	75,42 %
SOLDE		500 198 €	566 408 €	482 149 €	1 548 755 €	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

