

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 21 LOGEMENTS**  
**« CÔTÉ BAIE » À SAINT-QUAY-PORTRIEUX – CITE 5079**  
**DECISION DE PROGRAMME MODIFICATIVE 1**

DELIBERATION BCA 2025 M10 135  
Bureau du Conseil d'Administration du 7 octobre 2025

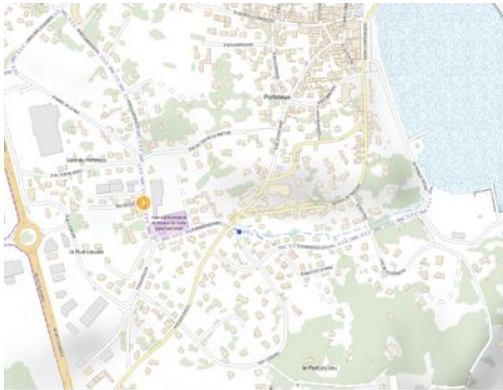
Membres délibérants présents :

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°2025 M06 89 du BCA du 3 juin 2025*  
*Vu l'avis favorable du CEI du 16/06/2025,*



**21-LOGTS-COLLECTIFS-  
(BÂTIMENTS-B-ET-C)¶**

## **CONTEXTE**

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur immobilier KAUFMAN & BROAD de l'opportunité d'acquérir 21 logements en VEFA, au sein de son programme « Côté Baie » sis rues Duguesclin et Ambroise Paré à SAINT-QUAY-PORTRIEUX.

Le BCA du 03/06/2025 a approuvé l'acquisition de ce programme avec 21 PLS (14 LLS et 7 ULS). Depuis, la Mairie et Saint-Brieuc Armor Agglomération ont souhaité voir évoluer la programmation en 5 PLAI, 5 PLUS et 11 PLS.

L'objet de la présente est donc de modifier le financement prévisionnel de l'opération.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 1 972 644 € hors taxes (soit 2 150 € HT/m<sup>2</sup> SHAB pour les LLS et 750 € HT/m<sup>2</sup> SHAB pour les ULS), auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- LLS PLAI = 588 260 € HT (294,13 m<sup>2</sup> SHAB \* 2 000 € HT)
- LLS PLUS = 544 020 € HT (272,01 m<sup>2</sup> SHAB \* 2 000 € HT)
- LLS PLS = 580 646,50 € HT (230,57 m<sup>2</sup> SHAB \* 2 518,31 € HT)
  
- ULS PLS = 259 717,50 € HT (346,29 m<sup>2</sup> SHAB \* 750 € HT)

Le projet sera proposé en programmation 2026 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

## **PROBLEMATIQUE**

### Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 21 logements collectifs répartis en 2 bâtiment :
  - o Bâtiment B – 14 logements locatifs sociaux
    - 1 T1', 7 T2, 4 T3, 1 T4 et 1 T5
    - 5 PLAI, 5 PLUS et 11 PLS
    - Surface habitable prévisionnelle estimée à 796,71 m<sup>2</sup>
  - o Bâtiment C – 7 logements en démembrement (ULS) d'une durée de 15 ans
    - 5 T2 et 2 T3
    - 7 PLS
    - Surface habitable prévisionnelle estimée à 346,29 m<sup>2</sup>
- Chaque logement bénéficie d'une terrasse en RDC ou d'un balcon à l'étage, et d'une place de stationnement en aérien ou en sous-sol
- PC déposé le 31/10/2024 et obtenu le 05/03/2025

### Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 2 037 297 € HT, soit 97 014 € HT / logement

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

### Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS (LLS) minoré	PLS (ULS) minoré
Loyer (HT / m <sup>2</sup> de SU)	6,11 €	6,92 €	9,25 € (loyer max 10,24 € minoré de 9,67 %)	9,29 € (loyer max 10,83 € minoré de 13,95 %)
Parking aérien non couvert	10,21 €	11,57 €	17,30 €	17,30 €
Parking couvert	-	-	-	34,34 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	RECETTES PLS - LLS	RECETTES PLS - ULS	TOTAL RECETTES	%
<b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>	<b>2 214 072 €</b>						
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		33 925 €	5 €	- €	- €	<b>33 930 €</b>	1,53 %
Subvention ETAT Bonus RFI (Recyclage Foncier et Immobilier)		15 000 €	15 000 €	- €	- €	<b>30 000 €</b>	1,35 %
Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération		40 000 €	37 500 €	- €	- €	<b>77 500 €</b>	3,50 %
Subvention Commune		40 000 €	37 500 €	- €	- €	<b>77 500 €</b>	3,50 %
Subvention CD22		35 000 €	35 000 €	- €	- €	<b>70 000 €</b>	3,16 %
Fonds propres		30 385 €	29 272 €	36 014 €	- €	<b>95 671 €</b>	4,32 %
Prêts		413 396 €	431 160 €	684 272 €	300 643 €	<b>1 829 471 €</b>	82,63 %
<b>SOLDE</b>		<b>607 706 €</b>	<b>585 437 €</b>	<b>720 286 €</b>	<b>300 643 €</b>	<b>2 214 072 €</b>	<b>100 %</b>

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 M06 89 du BCA du 03/06/2025
- 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 délégué 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°2025 M06 89 du BCA du 03/06/2025,
- 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 délégué Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- 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 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