

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 9 LOGEMENTS QUAI AIGUILLON À LANNION – CITE 5034 DECISION DE PROGRAMME (D1)

DELIBERATION BCA 2025 M11 148
Bureau du Conseil d'Administration du 4 novembre 2025

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, 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 03/11/2025*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur SEM BREIZH de l'opportunité d'acquérir 9 logements en VEFA, au Quai Aiguillon à LANNION.

Le bâtiment sera totalement PMR avec l'ajout d'un ascenseur. Sous les logements, est installé un local commercial qui sera vendu séparément.

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

L'opération a fait l'objet d'une décision d'agrément signée le 8 janvier 2024 au titre de la programmation 2023 auprès de Lannion-Trégor Communauté.



PROBLEMATIQUE**Caractéristiques techniques :**

- Composition : 3T2+5T3+1T4
- 8 PLUS et 1 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 549 m²
- Chaque logement bénéficie de l'ascenseur, d'une place de stationnement en aérien
- Objectif thermique étiquette C pour avoir un prêt bonifié d'AL (jusqu'à 1'500€/m2 shab)
- PC déposé le 02/11/2023

Financement :

- Vente du bâtiment 1'783'098 € montant Fiscal soit 3'247€ TTC/m2 de SHAB
Soit 2'873€ HT en SHAB

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée du fait d'une subvention exceptionnelle de la part de LTC à 70% et la Mairie à 30% sur les 130'000€

Répartition des loyers estimés :

	PLAI	PLUS
Loyer (€HT / m ²)	7,15 € (coeff structure)	6,91 €
Stationnement aérien	10,21 €	11,57 €

Valeur 2025

Montant des locations

Typologie	PLAI (Moyenne des loyers)	PLUS 5 (Moyenne des loyers)
T2	270 €	334 €
T3		460 €
T4		559.71 €

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

	10000275		Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLAI	PLUS
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	1 783 098,00	100,00%	118 133,90	1 664 964,00
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS ETAT	34 036,00	1,91%	10 028,00	24 008,00
Subvention Etat	6 536,00	0,37%	6 528,00	8,00
Sobriété foncière 3000€/lgt	27 000,00	1,51%	3 000,00	24 000,00
Subvention BONUS PLAI 500€	500,00	0,03%	500,00	
AUTRES SUBVENTIONS	328 000,00	18,39%	36 444,44	291 555,60
Subvention EPCI	135 000,00	7,57%	15 000,00	120 000,00
Subvention Conseil Départemental	63 000,00	3,53%	7 000,00	56 000,00
Autres Subventions	130 000,00	7,29%	14 444,44	115 555,60
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	362 036,00	20,30%	46 472,44	315 563,60
PRETS				
Prêts principaux	398 419,70	22,34%	42 895,58	355 524,10
Prêts construction	43 153,67	2,42%	18 423,58	24 730,09
Prêts fonciers	355 266,00	19,92%	24 472,00	330 794,00
Autres prêts	701 685,00	39,35%	11 349,00	690 336,00
Prêt Action Logement	701 685,00	39,35%	11 349,00	690 336,00
SOUS-TOTAL PRETS	1 100 105,00	61,70%	54 244,58	1 045 860,00
EQUILIBRE PRÊTS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC			-3 847,26	3 847,26
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	320 957,70	18,00%	21 264,09	299 693,60
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	320 957,70	18,00%	21 264,09	299 693,60
TOTAL GENERAL	1 783 098,00	100,00%	118 133,90	1 664 964,00

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. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- 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 [redacted] est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- 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

P. LE BIHAN ne prend pas part au vote



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

