

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 2 LOGEMENTS
11 RUE DU GENERAL DE GAULLE À PLANCOËT – CITE 5092
DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2025 M12 155

Bureau du Conseil d'Administration du 2 décembre 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.

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

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 08/09/2025.



ELEVATION SUD EST - Rue du Général de Gaulle



ELEVATION SUD OUEST - Rue de la Courberie



CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV L'ARGUENON de l'opportunité d'acquérir 2 logements en VEFA, au sein de son programme de 8 logements et d'un local commercial au RDC, sis 11 rue du Général de Gaulle à PLANCOËT.

Ces logements nous sont proposés au prix de 235 020 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, et décomposé comme suit :

- PLAI = 133 060 € HT (66,53 m² SHAB * 2 000 € HT)
- PLUS = 101 960 € HT (50,98 m² SHAB * 2 000 € HT)

Le projet sera proposé en programmation 2026 auprès de Dinan Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 2 logements collectifs en R+1 avec ascenseur
- 1 T2 PLUS et 1 T3 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 117,51 m²
- Chaque logement bénéficie d'une terrasse et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 25/07/2024 et obtenu le 13/12/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 243 246 € HT, soit 121 623 € HT / logement

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	5,47 €	6,54 €
Parking aérien	10,21 €	17,30 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	261 425 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		1 €	6 785 €	6 786 €	2,60 %
Subvention Dinan Agglomération		7 500 €	7 500 €	15 000 €	5,74 %
Subvention CD22		7 000 €	7 000 €	14 000 €	5,36 %
Fonds propres		5 732 €	7 339 €	13 071 €	5,00 %
Prêts		97 108 €	115 460 €	212 568 €	81,30 %
SOLDE		117 341 €	144 084 €	261 425 €	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 délégataire Dinan 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, 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 délégataire Dinan 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, étant entendu qu'une nouvelle délibération sera présentée en Conseil d'Administration pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition.

Voté à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo