

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 25 LOGEMENTS
PARC AR BRUN À MINIHY TREGUIER – CITE 5052
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D2) – RECOURS A L'EMPRUNT**

DELIBERATION CA 2025 M10 66
Conseil d'Administration du 21 octobre 2025

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Bruno BEUZIT, Jean-Claude DAUPHIN, Stéphane FAVRAIS, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Loïc LENOUEVEL, Thierry SAVIDAN

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Sylvie GUIGNARD donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Mme Brigitte DEMEURANT COSTARD donne pouvoir à Mme Martine HUBERT

Mme Blandine DONNET donne pouvoir à Mme Nadège LANGLAIS

Mme Véronique CADUDAL donne pouvoir à Mme Valérie RUMIANO

M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à M. JC DAUPHIN

Mme Chantal LE POEC donne pouvoir à Mme MF BOMMERT

Membre excusé sans pouvoir :

M. JJ LE GUERN

Membres absents sans pouvoir :

Mme Sandra LE NOUVEL

Mme Nicole LECLERC

M. Daniel BARON

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Mme Céline SALLE, représentante du CSE

Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier

M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires

Mme Sophie CALFORT, Responsable Ressources Humaines

M. François BRACQ, Direction des finances

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 décisions accordées au Bureau,
Vu l'avis favorable du BCA du 09/07/2024 (D1),
Vu l'avis favorable du CEI du 15/04/2025 et 24/06/2025.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la société KORENN Immobilier de l'opportunité d'acquérir 25 logements en VEFA, Résidence « Parc Ar Brun », sis La Corderie à MINIHY-TREGUIER.

Ces logements seraient construits sur la parcelle cadastrée ZD 307 et nous sont proposés au prix de 3 402 908.50 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet est inscrit en programmation 2025 à Lannion Trégor Communauté.



PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

Acquisition de 25 logements collectifs :

- 12 T2, 8 T3, 3 T4 et 2 T5
- 15 PLUS, 8 PLAI et 2 PLS

- La surface habitable totale est 1 623 m²

- Chaque logement bénéficiera d'un balcon ou d'une terrasse privative, et d'une place de stationnement aérien

- Objectif thermique envisagé : RE 2020

- Arrêté PC accordé le 10/09/2024

Financement :

- Coût total de la construction : 3'815'535 € TTC (Montant Fiscal).
- Coût de l'opération par logement 152'621.4 € TTC
- Prix de revient total toutes prestations confondues: 2'350 € TTC/ m² SHAB
- Coût travaux: 2'050 € HT/m² SHAB

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres de TAH 2025

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges et stationnement) ID : 022-272200015-20251021-CA2025M1066-DE

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

	PLAI	PLUS	PLS
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	5,65 €	6,50 €	8.25€
Stationnement aérien	9,89 €	11,20 €	16.75€

Valeur 2025

Montant des loyers

Loyer / mois	Logement PLS* en €	Logement PLUS en €	Logement PLAI en €
Collectif T2 (x12)	426	348	287
Collectif T3 (x8)		481	398
Collectif T4 (x3)		595	490
Collectif T5 (x2)			566

*PLS plafonnés à 8,25 €/m², valeur 2025. Le loyer plafonné sera actualisé l'année de mise en location et appliqué uniquement pour la 1^{ère} mise en location

Le plan de financement est ainsi déterminé :

	10000218		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLAI VEFA MONTANT FISCAL	PLUS VEFA MONTANT FISCAL	PLS VEFA MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	3 815 536,00	100 %	1 282 171,00	2 295 660,00	237 705,00
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	54 295,00	1,42 %	54 280,00	15,00	
Subvention Etat	54 295,00	1,42 %	54 280,00	15,00	
AUTRES SUBVENTIONS	451 000,00	11,82 %	152 000,00	285 000,00	14 000,00
Subvention Commune	115 000,00	3,01 %	40 000,00	75 000,00	
Subvention EPCI	161 000,00	4,22 %	56 000,00	105 000,00	
Subvention Conseil Départemental	175 000,00	4,59 %	56 000,00	105 000,00	14 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	505 295,00	13,24 %	206 280,00	285 015,00	14 000,00
PRETS					
Prêts principaux	2 890 308,00	75,75 %	978 656,20	1 749 761,00	161 891,50
Prêts construction	2 228 260,00	58,4 %	749 970,20	1 357 061,00	121 229,50
Prêts fonciers	662 048,00	17,35 %	228 686,00	392 700,00	40 662,00
Prêts complémentaires	38 378,83	1,01 %			38 378,83
Prêt complémentaire PLS	38 378,83	1,01 %			38 378,83
SOUS-TOTAL PRETS	2 928 687,00	76,76 %	978 656,20	1 749 761,00	200 270,30
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC			-34 562,51	34 562,51	
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	381 553,60	10 %	131 796,90	226 322,10	23 434,60
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	381 553,60	10 %	131 796,90	226 322,10	23 434,60
TOTAL GENERAL	3 815 536,00	100 %	1 282 171,00	2 295 660,00	237 705,00

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil d'Ad

- 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 TREGOR COMMUNAUTE,
- 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.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APRES EN AVOIR DELIBERE

- 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 TREGOR COMMUNAUTE,
- 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.

Adopté à l'unanimité



La Présidente,

Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo