

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 3 LOGEMENTS
LES JARDINS DES FLEURIANS à PLURIEN – CITE 5068
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D2) – RECOURS A L'EMPRUNT

DELIBERATION CA 2025 M12 73
Conseil d'Administration du 16 décembre 2025

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Jean-Claude DAUPHIN, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, 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 M. JC DAUPHIN
Mme Véronique CADUDAL donne pouvoir à Mme Valérie RUMIANO
M. Stéphane FAVRAIS donne pouvoir à Mme Martine HUBERT
M. Loïc LENOUEVEL donne pouvoir à M. Guillaume HAMON

Membre excusé sans pouvoir :

M. Paul LE BIHAN

Membres absents sans pouvoir :

Mme Sandra LE NOUVEL
Mme Nicole LECLERC
M. Daniel BARON
M. Bruno BEUZIT
M. JJ LE GUERN

Membres consultatifs présents :

Mme Céline SALLE, représentante du CSE
Mme Lydie JOUCHET-PLESTAN - Représentante de M. Le Préfet

Assistait à la séance avec voix consultative :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général

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 délégations de compétence accordées au Bureau,
Vu l'avis favorable du BCA du 19/11/2024 (D1) n° BCA 2024 M11 140
Vu l'avis favorable du CEI du 02/09/2024.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur NEOLOGY de l'opportunité d'acquérir 3 logements en VEFA, au sein de son programme « Les Jardins des Fleurians » sis 1A-1B-1C Impasse des Bleuets à PLURIEN.

Ces logements nous sont proposés au prix de 477 918 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur.

Le projet figure au sein de la programmation 2025. L'agrément nécessaire a été accordé par l'État le 22 juillet 2025, dont la décision a été reçue, permettant le lancement de l'opération dans le cadre réglementaire et financier prévu.



PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

Acquisition de 3 pavillons

- 2 T3 et 1 T4
- 2 PLUS et 1 PLAI

- La surface habitable totale est 243 m²
- Chaque logement bénéficiera d'un jardin privatif et d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- Arrêté PC accordé le 18/09/2024

Financement :

- Coût total de la construction : 518 965 € TTC (Montant Fiscal).
- Coût de l'opération par logement 172 988 € TTC

- Prix de revient total toutes prestations confondues: 2 135 € TTC/m² SHAB
- Coût travaux: 1 967 € HT/m² SHAB

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

Répartition des loyers estimés maximum (hors charges et stationnement):

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

	PLAI	PLUS
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	5.28 €	5.85 €
Jardin	15 €	15 €

Valeur 2025

Montant des loyers

Loyer / mois	Logement PLUS en €	Logement PLAI en €
Pavillon 01 : T3		402.44€
Pavillon 02 : T3	445.89€	
Pavillon 03 : T4	529.95€	

Le plan de financement est ainsi déterminé :

	10000256		Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLAI_IND_VEFA	PLUS_IND_VEFA
PRIX DE REVIENT	518 965,40	100,00%	158 130,40	360 835,10
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS ETAT	6 787,00	1,31%	6 785,00	2,00
Subvention Etat (6 785 € PLAI et 1 € PLUS)	6 787,00	1,31%	6 785,00	2,00
AUTRES SUBVENTIONS	51 000,00	9,83%	17 000,00	34 000,00
Subvention Commune (5 000 € / lgt)	15 000,00	2,89%	5 000,00	10 000,00
Subvention EPCI (LTM : 5 000 € / lgt)	15 000,00	2,89%	5 000,00	10 000,00
Subvention Conseil Départemental (7 000 € / lgt)	21 000,00	4,05%	7 000,00	14 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	57 787,00	11,14%	23 785,00	34 002,00
PRETS				
Prêts principaux	391 118,10	75,36%	112 372,80	278 745,30
Prêts construction	298 883,10	57,59%	83 445,80	215 437,30
Prêts fonciers	92 235,00	17,77%	28 927,00	63 308,00
SOUS-TOTAL PRETS	391 118,10	75,36%	112 372,80	278 745,30
EQUILIBRE PRÊTS CDC				
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC				
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	70 060,34	13,50%	21 972,59	48 087,75
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	70 060,34	13,50%	21 972,59	48 087,75
TOTAL GENERAL	518 965,40	100,00%	158 130,40	360 835,10

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres 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 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 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 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.

Vote à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo