

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 10 LOGEMENTS
22 rue du Champ Piry à NOYAL – CITE 5078
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D2) – RECOURS A L'EMPRUNT

DELIBERATION CA 2025 M12 74
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 LENOUEL 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 13/05/2025 (D1) n° BCA 2025 M05 64
Vu l'avis favorable du CEI du 02/09/2024 et 10/03/2025*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV du Champs Piry (IPCS) de l'opportunité d'acquérir 10 logements en VEFA, au sein de son programme sis Lotissement du Champ Piry à NOYAL.

Ces logements nous sont proposés au prix de 1 313 668 € 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 23 septembre 2025, dont la décision a été reçue, permettant le lancement de l'opération dans le cadre réglementaire et financier prévu (OS septembre 2025).



PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

Acquisition de 10 logements semi-collectif :

- 4 T2, 4 T3 et 2 T4
- 7 PLUS et 3 PLAI

- La surface habitable totale est 643 m²
- Chaque logement bénéficiera d'un balcon et/ou d'un jardin valorisé
- Les places de stationnement aérien ne sont pas valorisées
- Local vélo et local OM
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- Arrêté PC accordé le 25 mars 2025

Financement :

- Coût total de la construction : 1 424 673 € TTC (Montant Fiscal).
- Coût de l'opération par logement 142 467 € TTC
- Prix de revient total toutes prestations confondues: 2 215 € TTC/ m² SHAB
- Coût travaux: 2 042 € 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 / m² de surf. utile)	5.62 €	6.38 €
Jardin	15 €	15 €

Valeur 2025

Montant des loyers

Loyer / mois	Logement PLUS en €	Logement PLAI en €
Logement 001 - T4		482.59€
Logement 002 - T2		301.34€
Logement 003 - T2	342.10€	
Logement 004 - T3		372.83€
Logement 005 - T3	430.97€	
Logement 101 - T4	569.22€	
Logement 102 - T2	363.92€	
Logement 103 - T2	363.92€	
Logement 104 - T3	445.64€	
Logement 105 - T3	453.17€	

Le plan de financement est ainsi déterminé :

	10000254		Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLAI_COLL_VE FA	PLUS_COLL_VEFA
PRIX DE REVIENT	1 424 673,00	100,00%	436 471,80	988 201,00
SUBVENTIONS				
SUBVENTIONS ETAT	20 362,00	1,43%	20 355,00	7,00
Subvention Etat	20 362,00	1,43%	20 355,00	7,00
AUTRES SUBVENTIONS	170 000,00	11,93%	51 000,00	119 000,00
Subvention Commune	50 000,00	3,51%	15 000,00	35 000,00
Subvention EPCI	50 000,00	3,51%	15 000,00	35 000,00
Subvention Conseil Départemental	70 000,00	4,91%	21 000,00	49 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	190 362,00	13,36%	71 355,00	119 007,00
PRETS				
Prêts principaux	1 134 584,00	79,64%	334 533,60	800 050,10
Prêts construction	887 267,90	62,28%	258 828,50	628 439,40
Prêts fonciers	247 315,70	17,36%	75 705,00	171 610,70
SOUS-TOTAL PRETS	1 134 584,00	79,64%	334 533,60	800 050,10
FONDS PROPRES				
FONDS PROPRES	99 727,09	7,00%	30 583,19	69 143,90
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	99 727,09	7,00%	30 583,19	69 143,90
TOTAL GENERAL	1 424 673,00	100,00%	436 471,80	988 201,00

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