

ACQUISITION DE 14 LOGEMENTS AUPRÈS DE BSB LES FOYERS SUR LES COMMUNES DE PLEVIN, LA HARMOYE ET CARNOËT DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION CA 2025 M12 77
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 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 20 octobre 2025,
 Vu l'information n° 1 au BCA du 02/12/2025,*



5 logements à CARNOËT



3 logements à LA HARMOYE



6 logements à PLEVIN

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le bailleur BSB LESFOYERS pour l'acquisition de 14 logements conventionnés répartis sur 3 communes, tous occupés avec baux en cours.

Ces logements nous sont proposés au prix de 863 000 € nets vendeur hors droits d'enregistrement, et déduction des éventuelles dettes locatives à la date de signature de l'acte notarié (estimées à 2 400 € en octobre 2025).

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FINANCIERES :

Lotissement Pont Ar Gwin à CARNOËT – Cité 5090

- Acquisition de 5 pavillons, au prix de 320 000 € (soit 798 € / m² SHAB)
- 1 T3, 3 T4 et 1 T5 - Financement en PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 401 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif et d'un garage
- Loyer : 5,49 € / m² Surface Utile (valeur 2025)
- Etiquette DPE : D
- Année construction : 2005
- Références cadastrales : Section ZT n°162, n°165, n°166, n°169 et n°172 d'une contenance totale de 2 196 m²

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 376 150 €, soit 75 230 € / logement

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

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	376 150 €			
Fonds propres		18 808 €	18 808 €	5,00 %
Prêts		357 342 €	357 342 €	95,00 %
SOLDE		376 150 €	376 150 €	100 %

Lotissement de la Mairie à LA HARMOYE – Cité 5091

- Acquisition de 3 pavillons, au prix de 185 000 € (soit 798 € / m² SHAB)
- 1 T3 et 2 T4 – Financement en PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 231,86 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif et d'un garage
- Loyer : 5,69 € / m² Surface Utile (valeur 2025)
- Etiquette DPE : D
- Année construction : 2002
- Références cadastrales : Section ZM n°141 et n°150, d'une contenance totale de 1 035 m²

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 218 210 €, soit 72 737 € / logement

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

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	218 210 €			
Fonds propres		10 910 €	10 910 €	5,00 %
Prêts		207 300 €	207 300 €	95,00 %
SOLDE		218 210 €	218 210 €	100 %

Hent ar Pave à PLEVIN – Cité 5089

- Acquisition de 6 pavillons, au prix de 358 000 € (soit 792 € / m² SHAB)
- 2 T3 et 4 T4 - Financement en PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 452 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif et d'un garage
- Loyer : 5,58 € / m² Surface Utile (valeur 2025)
- Etiquette DPE : D
- Année construction : 2003
- Références cadastrales : Section ZH n°88, n°139 et n°141, d'une contenance totale de 2 476 m²

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 423 586 €, soit 70 598 € / logement

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

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	423 586 €			
Fonds propres		21 179 €	21 179 €	5,00 %
Prêts		402 407 €	402 407 €	95,00 %
SOLDE		423 586 €	423 586 €	100 %

Sur l'ensemble de ces 3 groupes, les chaudières gaz à condensation ont été remplacées en 2021, et un complément d'isolation des combles a été réalisé en 2019.

Provision comprise de 5 000 € / logement pour petits travaux d'entretien à prévoir sur 2026 (Nettoyage /Démoussage principalement).

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

- D'approuver l'acquisition de 14 logements auprès de BSB LES FOYERS sur les communes de PLEVIN, LA HARMOYE et CARNOËT,
- D'approuver les plans de financement prévisionnels de l'opération présentés 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 la promesse de vente, l'acte d'acquisition établi en la forme notariée,
- 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 l'acquisition de 14 logements auprès de BSB LES FOYER sur les communes de PLEVIN, LA HARMOYE et CARNOËT,
- Approuve les plans de financement prévisionnels de l'opération présentés 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,
- Autoriser le Directeur Général à signer la promesse de vente, l'acte d'acquisition établis en la forme notariée,
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

Voté à l'unanimité



La Présidente,

Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo