

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS**  
**KERVASCLET À PERROS-GUIREC – CITE 5051**  
**DECISION DE PROGRAMME MODIFICATIVE 1**

---

PROJET DELIBERATION BCA 2026 M03 33  
Bureau du Conseil d'Administration du 12 mars 2026

---

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Mme Gaëlle ROUTIER,  
M. JC DAUPHIN

Membres délibérants présents, ayant donné pouvoir :

Mme MC NACIRI donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN,  
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER,

Assistait à la séance, avec voix consultative :

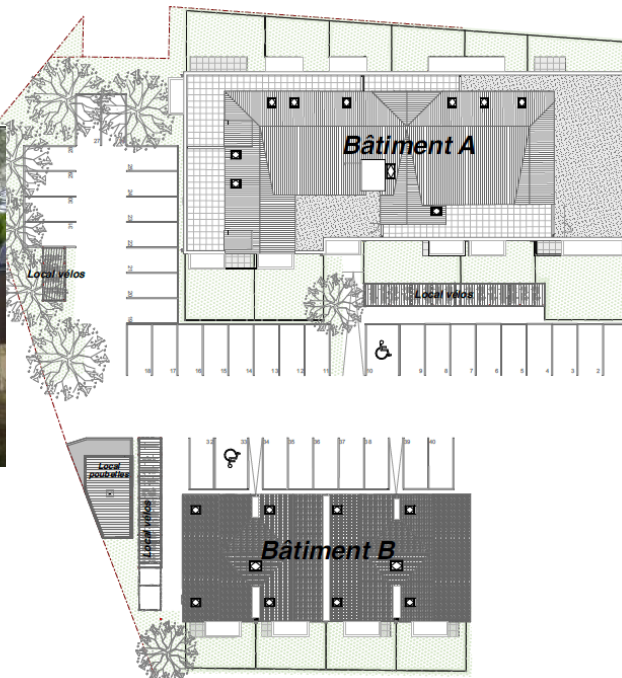
Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

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 07/01/2022 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 la délibération BCA n° 2024 M07 57 du BCA du 09/07/2024 relative à la décision de programme,  
Vu l'avis favorable du CEI du 18/02/2026*



## CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV « PERROS-KERVASCLET » de l'opportunité d'acquérir 4 logements en VEFA au sein d'un programme de 40 logements répartis sur deux immeubles, situés route de Pleumeur-Bodou à PERROS-GUIREC.

Le BCA du 09/07/2024 a approuvé l'acquisition de ce programme en VEFA. Depuis, le promoteur REALITES a rencontré des difficultés financières et s'est rapproché du groupe PIERREVAL pour poursuivre ce projet. L'ensemble immobilier a été revu et des échanges sur les prestations attendues ont fait évoluer le prix d'acquisition.

L'objet de la présente est donc de modifier le financement prévisionnel de l'opération.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 349 052,50 € hors taxes (soit 2 150 € HT / m<sup>2</sup> SHAB) auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, et décomposé comme suit :

- PLAI = 154 204 € HT (81,16 m<sup>2</sup> SU \* 1900 € HT)
- PLUS = 81 700 € HT (43 m<sup>2</sup> SU \* 1900 € HT)
- PLS = 113 148,50 € HT (43,03 m<sup>2</sup> SU \* 2 629,53 € HT)

Le projet est inscrit en programmation 2026 à Lannion Trégor Communauté.

**PROBLEMATIQUE****Caractéristiques techniques :**

- Acquisition de 4 logements collectifs, au sein du bâtiment A (A05, A07, A105, A107)
- 4 T2 (2 PLAI, 1 PLUS et 1 PLS)
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 162,35 m<sup>2</sup> (167,19 m<sup>2</sup> de surface utile)
- Chaque logement bénéficiera d'un balcon ou d'une terrasse privative, et d'une place de stationnement aérien
- Objectif thermique envisagé : RE 2020
- PC obtenu le 02/05/2024

**Financement :**

Prix de revient total prévisionnel : 349 093 € HT, soit 87 273 € HT / logement

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS minoré
Loyer (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile)	6,56 €	7,25 €	9,25 € (loyer max 11,36 € HT minoré de 18,57 %)
Jardin de 10 à 50 m <sup>2</sup>	8,63 €	9,77 €	14,60 €

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
<b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>	<b>388 376 €</b>					
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		1 €	13 570 €	- €	<b>13 571 €</b>	3,49 %
Subvention Lannion Trégor Communauté		7 000 €	14 000 €	- €	<b>21 000 €</b>	5,41 %
Subvention Commune		1 000 €	2 000 €	1 000 €	<b>4 000 €</b>	1,03 %
Subvention CD22		7 000 €	14 000 €	- €	<b>21 000 €</b>	5,41 %
Fonds propres		14 983 €	28 280 €	14 994 €	<b>58 257 €</b>	15,00 %
Prêts		71 927 €	112 633 €	85 989 €	<b>270 548 €</b>	69,66 %
<b>SOLDE</b>		<b>101 911 €</b>	<b>184 483 €</b>	<b>101 982 €</b>	<b>388 376 €</b>	<b>100 %</b>

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

- D'abroger le point 1 de la délibération BCA n° 2024 M07 57 du BCA du 09/07/2024,
- D'approuver le plan de financement prévisionnel modificatif 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 Trégor Communauté,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- 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 la signature de l'acte d'acquisition.

## **Le Bureau du Conseil d'Administration** **Après en avoir délibéré**

- Abroge le point 1 de la délibération BCA 2024 M07 57 du BCA du 09/07/2024,
- Approuve le plan de financement prévisionnel modificatif 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 Trégor Communauté,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- 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 la signature de l'acte d'acquisition.

**Vote à l'unanimité**

La Présidente,

Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

