

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS
« RESIDENCE INDIGO » - RUE DE LA SALLE À PERROS-GUIREC – CITE 5049
DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2026 M03 34
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,

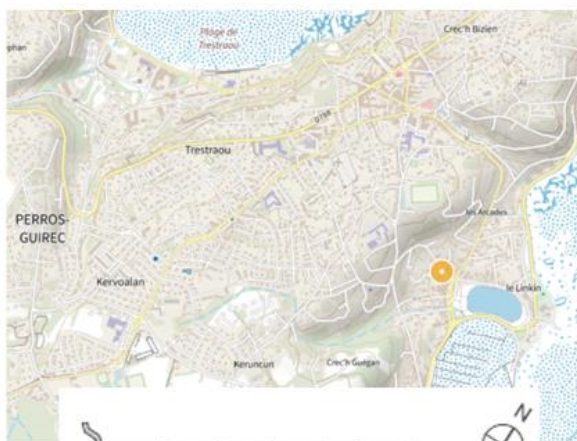
Assistait à la séance, avec voix consultative :

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 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 03/11/2025.*



CAPACITAIRE – PLAN MASSE



CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur immobilier KERMARREC PROMOTION, de l'opportunité d'acquérir en VEFA 8 logements, par l'intermédiaire de SINEA spécialiste du démembrement de propriété, sous la forme d'un ULS (Usufruit Locatif Social), au sein de son programme « Résidence INDIGO » sis 5 rue de la Salle à PERROS-GUIREC.

Cette acquisition vient en complément des 3 logements locatifs sociaux, validés en BCA du 7 octobre 2025 par délibération N° 2025 M10 130.

Ces logements nous sont proposés au prix de 322 024 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, soit 800 € HT / m² SHAB.

Le projet sera proposé en programmation 2026 (liste complémentaire) ou 2027 à Lannion Trégor Communauté.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 8 logements collectifs en démembrement (ULS) d'une durée de 15 ans :
 - o 6 T2 et 2 T3
 - o 8 PLS
 - o Surface habitable prévisionnelle estimée à 402,53 m²
- Chaque logement bénéficie d'une terrasse ou d'un balcon, et d'une place de stationnement en sous-sol
- PC déposé le 03/10/2022 et accordé le 24/02/2023

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 333 295 € HT, soit 41 662 € HT / logement

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLS
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	9,25 € (loyer max 10,44 € minoré de 11,40 %)
Parking couvert	40,87 €

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLS - ULS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	366 624 €			
Prêts		366 624 €	366 624 €	100 %
SOLDE		366 624 €	366 624 €	100 %

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau 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 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 autoriser la signature de l'acte d'acquisition.

Le Bureau du 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 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 autoriser la signature de l'acte d'acquisition.

Vote à l'unanimité

La Présidente,



Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo