

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 27 LOGEMENTS
RUE JEANNE MALIVEL À YFFINIAC – CITE 5093
DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2026 M03 35
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,

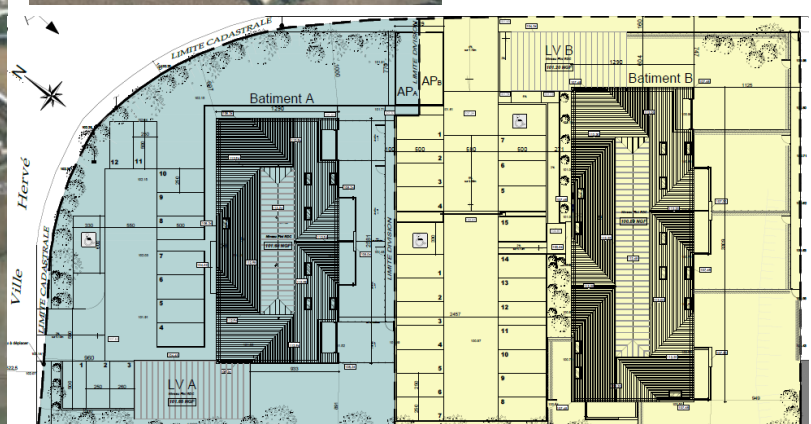
Assistait à la séance, avec voix consultative :

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.*



CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV « Yffiniac LES VILLES HERVE » de l'opportunité d'acquérir 27 logements collectifs en VEFA, au sein de sa résidence sise rue Jeanne Malivel à YFFINIAC.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 3 424 012,50 € hors taxes (soit 2 050 € HT /m² SHAB), auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLA I = 1 045 700 € HT (522,85 m² SHAB * 2 000 € HT)
- PLUS = 1 140 800 € HT (570,40 m² SHAB * 2 000 € HT)
- PLS = 1 237 512,50 € HT (577 m² SHAB * 2 144,74 € HT)

Le projet sera proposé en programmation 2026 (liste complémentaire) ou 2027 auprès de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

PROBLEMATIQUE**Caractéristiques techniques :**

- Acquisition de 27 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments
- 11 T2, 9 T3 et 7 T3 bis
- 9 PLA I, 9 PLUS et 9 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 670,25 m²
- Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif, d'un cellier, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 04/04/2022 et accordé le 30/08/2022

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 3 543 853 € HT, soit 131 254 € HT / logement

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLA I	PLUS	PLS
Loyer (HT / m ² de surf. utile)	5,55 €	6,02 €	8,75 € (loyer max 9,61 € minoré de 8,95 %)

Valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLA I	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	3 848 780 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre 2025		9 €	61 065 €	- €	61 074 €	1,59 %
Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération		67 500 €	72 000 €	- €	139 500 €	3,62 %
Subvention Commune		67 500 €	72 000 €	- €	139 500 €	3,62 %
Subvention CD22		63 000 €	63 000 €	- €	126 000 €	3,27 %
Fonds propres		144 833 €	131 299 €	147 234 €	423 366 €	11,00 %
Prêts		990 742 €	760 144 €	1 208 454 €	2 959 340 €	76,90 %
SOLDE		1 333 584 €	1 159 508 €	1 355 688 €	3 848 780 €	100 %

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du C

- 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 délégataire Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- 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 délégataire Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- 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

