

BROONS – F.A.M. « LES RAINETTES » – ACQUISITION DE DROIT AU BAIL A CONSTRUCTION – CHANGEMENT DU PRENEUR A BAIL A CONSTRUCTION

DELIBERATION BCA 2026 M07 01

Bureau du Conseil d'Administration du 10 juillet 2026

Membres délibérants présents :

Mme Gaëlle ROUTIER, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Marie- Chantal NACIRI
Mr. Patrice KERVAON, Mr. Jean-Claude DAUPHIN, Mr. Raphael LE MEHAUTE.

Membre délibérant absent, ayant donné pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Mr. Jean-Claude DAUPHIN.

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François BRACQ, Directeur adjoint, Direction Financière et Comptable
Mr Joel TUAL, Directeur adjoint Direction du Patrimoine
Mr Nicolas SENGER, Responsable du service logements
Mme Marion CREZE, chargée des ventes, Direction Financière et Comptable
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale
Mr. Pascal LE MAUX, Juriste Direction Prospective et Juridique

Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis favorable du CEI du 09/02/2026,

Vu la délibération du CA n°2026 M06 10 du CA du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétences accordées au Bureau par le Conseil d'Administration,

Vu la délibération du CA n°2026 M06 11 du CA du 16 juin 2026, relative aux délégations de compétences accordées au Directeur Général par le Conseil d'Administration en matière d'emprunts et placements de fonds.

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par l'Association « Quatre Vaulx-Les Mouettes », pour reprendre les droits à bail à construction du Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M.) « Les Rainettes » de BROONS, dont elle est gestionnaire.

Ce foyer est actuellement la propriété de la SA HLM « La Rance » (Preneur) dans le cadre d'un bail à construction prenant fin en 2051. Au terme du bail, l'établissement deviendra la propriété de la Commune de BROONS (Bailleur).

L'ensemble immobilier est cadastré Section YE n°136, n°137 et n°151, d'une contenance totale de 5 924 m².

Il comprend :

- Un bâtiment principal à usage de foyer médicalisé, composé de 41 logements T1 bis (32 m²), de salles d'activités, d'une bibliothèque, d'espaces conviviaux, de salles de repas, d'une infirmerie, de salles de repos et de bureaux,
- Deux pavillons T5 de 143,86 m² chacun,
- Un atelier en bardage.

PROBLEMATIQUE

A l'origine, en 1995, afin de faciliter la construction du Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M.) « Les Rainettes », un bail à construction avait été signé entre la Commune et la SA HLM « Espacil Habitat ». En 2009, ce bail a été transféré à la SA HLM « La Rance ».

En 2025, la SA d'HLM «La Rance» ne souhaitant pas s'engager dans des travaux devenus nécessaires, et suite à discussions entre l'Association « Quatre Vaulx-les Mouettes», TAH et la Mairie, le Conseil Municipal de Broons a validé par délibération le 10 décembre 2025, le transfert du droit au bail à construction à TERRES D'ARMOR HABITAT.

Par délibération en date du 10 décembre 2025, le Conseil Municipal a accepté le transfert du droit au bail à construction à Terres d'Armor Habitat.

La SA LA RANCE a par la suite accepté le transfert du droit au bail à construction à TAH pour un montant de 1 650 000 €.

Conformément à l'article L 451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la consultation du Pôle d'évaluation domaniale préalablement aux acquisitions ou cessions immobilières des Organismes d'Habitations à Loyer Modéré, le montant de la cession des droits réels résultant du bail à construction a été fixé à 1 650 000 €.



Terres d'Armor Habitat a établi un plan de financement (détaillé ci-après), incluant une redevance validée par l'association 4 Vaulx Les Mouettes (cf. délibération du 09/09/2025.)*

BROONS - FAM Les Rainettes - 40 logts				
Plan de financement				
Estimation prévisionnelle	HT	Honoraires et divers	TVA 5,5% ou 10%	TTC
Acquisition				1 650 000 €
Frais acquisition				25 000 €
Travaux pour reprise de problème d'humidité devant les ouvertures. (Menuiseries de faible qualité / pont thermique / garde à l'eau insuffisante)				50 000 €
TOTAL				1 725 000 €
Financement prévisionnel				
Prêt				1 725 000 €
Subvention CD 22				0 €
Subvention ARS				0 €
TOTAL				1 725 000 €
Augmentation prévisionnelle de redevance				
	Année	Taux	Montant total	
Annuité d'emprunt du prêt*	25	2,60%	1 725 000 €	94 700 €
Frais Généraux 0,3% du prix de revient actualisé annuellement en fonction indice INSEE du Coût de la construction				5 175 €
PGR 0,8% du prix de revient actualisé				13 800 €
TOTAL				113 675 €
Redevance prévisionnelle				
Redevance prévisionnelle annuelle de l'établissement				113 675 €
Redevance prévisionnelle mensuelle du nouvel établissement par logement				237 €

* taux variable indexé sur le livret A

1/1

03/09/2025

Suite à la cession du bail à construction / des droits réels Terres d'Armor Habitat et l'association 4 Vaulx les Mouettes procèderont aux études pour les travaux de rénovation et d'extension de l'établissement. L'engagement de réalisation de Terres d'Armor Habitat ne fait pas partie de cette présente délibération.

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

- D'accepter l'acquisition, auprès de la SA LA RANCE, du droit au bail à construction concernant le Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M.) « Les Rainettes » de BROONS, cadastré Section YE n°136, n°137 et n°151, d'une contenance totale de 5 924 m², moyennant le prix de 1 650 000 €,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général de Terres d'Armor Habitat à signer l'acte du transfert du droit au bail à construction établi en la forme notariée et tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le Bureau du Conseil d'Administration Après en avoir délibéré

- Accepte l'acquisition, auprès de la SA LA RANCE, du droit au bail à construction concernant le Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M.) « Les Rainettes » de BROONS, cadastré Section YE n°136, n°137 et n°151, d'une contenance totale de 5 924 m², moyennant le prix de 1 650 000 €,
- Autorise Monsieur le Directeur Général de Terres d'Armor Habitat à signer l'acte du transfert du droit au bail à construction établi en la forme notariée et tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.

Voté à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo