

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 15 LOGEMENTS
« LES TERRASSES DE VAN GOGH » 30 Hent Dall ar Feunteun à LANNION – CITE 5071
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2**

DELIBERATION BCA 2026 M07 18
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 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 02/09/2024,
Vu la délibération du BCA du 19/11/2024
Vu l'avis favorable (acquisition) du CA du 17/06/2025 délibération CA 2025 M06 44,
Vu la délibération CA 2026 M06 10 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétence accordée au Bureau,
Vu la délibération CA 2026 M06 11 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétence accordée au Directeur Général.*

CONTEXTE

- Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur TERRA DEVELOPPEMENT de l'opportunité d'acquérir 15 logements en VEFA, au sein de son programme « Les Terrasses de Van Gogh » sis 30 Hent Dall ar Feunteun à LANNION.
- Opération de programmation 2025 avec un permis de construire délivré le 4 septembre 2024.
- Les travaux de construction ont démarré en avril 2026.

PROBLEMATIQUE

L'objet de la présente délibération est de définir les conditions de financement de l'opération afin de souscrire aux emprunts nécessaires à l'acquisition des 15 logements.

Le projet constitué comme suit :

- Acquisition de 15 logements collectifs
- 4 T2, 8 T3 et 3 T4
- 8 PLUS, 5 PLAI et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 012 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif ou d'un balcon, et d'une place de stationnement aérien

Financement :

- Coût total de l'opération : 2 405 514 € (Montant Fiscal)
- Coût de l'opération par logement : 160 368 € (Montant Fiscal)
- Prix de revient total toutes prestations confondues : 2 377 € (Montant Fiscal)/ m² SHAB
- Coût travaux (construction) : 1 260 € HT/m² SHAB

La simulation financière est réalisée avec les derniers paramètres de TAH 2026

Répartition des loyers estimés maximaux de zone (hors charges) :

	PLAI	PLS	PLUS
Loyer (HT / m² de surf. utile)	5,72 €	8,75 €	6,35 €
Loyer stationnement	10,21 €	17.29 €	11,57 €

Valeur 2026

Plan de financement :

	10000215		Classique	Classique	Classique
	MONTANT FISCAL	%	PLAI_COLL_VE FA	PLUS_COLL_VEFA	PLS_COLL_VEFA
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	2 405 514,00	100,00%	794 077,80	1 362 034,00	249 402,70
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	33 933,00	1,41%	33 925,00	8,00	
Subvention Etat	33 933,00	1,41%	33 925,00	8,00	
AUTRES SUBVENTIONS	216 400,00	9,00%	76 800,00	122 880,00	16 720,00
Subvention Commune	15 000,00	0,62%	5 000,00	8 000,00	2 000,00
Subvention EPCI	91 000,00	3,78%	35 000,00	56 000,00	
Subvention Conseil Départemental	105 000,00	4,36%	35 000,00	56 000,00	14 000,00
Subvention Action Logement	5 400,00	0,22%	1 800,00	2 880,00	720,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	250 333,00	10,41%	110 725,00	122 888,00	16 720,00
PRETS					
Prêts principaux	1 740 139,00	72,34%	550 241,10	1 006 840,00	183 057,40
Prêts construction	1 201 344,00	49,94%	372 381,10	701 767,40	127 195,40
Prêts fonciers	538 795,00	22,40%	177 860,00	305 073,00	55 862,00
Prêts complémentaires	12 214,90	0,51%			12 214,90
Prêt complémentaire PLS	12 214,90	0,51%			12 214,90
Autres prêts	42 000,00	1,75%	14 000,00	28 000,00	
Prêt Action Logement	42 000,00	1,75%	14 000,00	28 000,00	
SOUS-TOTAL PRETS	1 794 354,00	74,59%	564 241,10	1 034 840,00	195 272,30
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC			0,00	0,00	
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	360 827,10	15,00%	119 111,70	204 305,00	37 410,40
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	360 827,10	15,00%	119 111,70	204 305,00	37 410,40
TOTAL GENERAL	2 405 514,00	100,00%	794 077,80	1 362 034,00	249 402,70

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du bureau :

- D'approuver le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- D'autoriser le Directeur Général à contracter les emprunts, notamment, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement :
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

Le Bureau du Conseil d'administration

Après en avoir délibéré

- Approuve le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- Autorise le Directeur Général à contracter les emprunts, notamment, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement.
- 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