

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS RUE DES PATUREAUX À FREHEL – CITE 5098 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2026 M07 19
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 SENGHER, 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 du CA du 16 juin 2026, CA 2026 M06 10 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau par le Conseil d'Administration,
Vu la délibération du CA du 16 juin 2026, CA 2026 M06 11 relative aux délégations de compétence accordées au Directeur Général par le Conseil d'Administration en matière d'emprunts et placement de fonds,
Vu l'avis favorable du CEI du 20/10/2025.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur NEOLOGY de l'opportunité d'acquérir 8 logements collectifs en VEFA, au sein du lotissement « Le Domaine de Glayo » 28 rue des Patureaux à FREHEL.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 1 269 288,80 € hors taxes (soit 2 032 € HT /m² SHAB), auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLAI = 444 714 € HT (234,06 m² SU * 1 900 € HT)
- PLUS = 494 342 € HT (260,18 m² SU * 1 900 € HT)
- PLS = 330 232,80 € HT (162,13 m² SU * 2 036,84 € HT)

Le projet sera proposé en programmation 2027 auprès de Dinan Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 8 logements collectifs R+1+combles
- 4 T3 et 4 T4
- 3 PLAI, 3 PLUS et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 624,65 m², pour une SU de 656,37 m²
- Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif, d'un cellier, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 12/06/2025 et accordé le 03/09/2025
- Commune en zone C

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 306 275 € HT, soit 163 284 € HT / logement

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS
Loyer (HT / m² de surf. utile)	5,26 €	5,81 €	8,25 € (loyer max de 8,67 € minoré de 4,84 %)

Valeur 2026

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	1 414 026 €					
Subvention ETAT Aides à la pierre 2026		20 403 €	3 €	- €	20 406 €	1,44 %
Subvention Dinan Agglomération		7 500 €	7 500 €	- €	15 000 €	1,06 %
Subvention CD22		21 000 €	21 000 €	- €	42 000 €	2,97 %
Fonds propres		75 636 €	84 076 €	52 392 €	212 104 €	15,00 %
Prêts		411 787 €	391 448 €	321 281 €	1 124 516 €	79,53 %
SOLDE		536 326 €	504 027 €	373 673 €	1 414 026 €	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 délégataire Dinan Agglomération,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts notamment 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 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 Dinan Agglomération,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts notamment 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 pour autoriser la signature de l'acte d'acquisition.

Voté à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gaëlle ROUTIER', is written over a horizontal line.