

**OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 2 LOGEMENTS
RUE DU VERGER À LAMBALLE-ARMOR – CITE 5100
DECISION DE PROGRAMME**

DELIBERATION BCA 2026 M07 21
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 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 11/05/2026.*

CONTEXTE

Le Promoteur immobilier COMMESPACE prévoit la réalisation d'un programme mixte « Les Terrasses du Verger » avec 8 logements en étage et 3 cellules commerciales en RDC, sis 706 rue du Verger à LAMBALLE-ARMOR.

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur sur l'opportunité d'acquérir en VEFA 2 logements collectifs.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 246 540 € hors taxes (soit 2 100 € HT /m² SHAB), auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLAI = 130 830 € HT (62,30 m² SHAB * 2 100 € HT)
- PLUS = 115 710 € HT (55,10 m² SHAB * 2 100 € HT)

Le projet est inscrit en programmation 2026 auprès de Lamballe Terre et Mer.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 2 logements collectifs
- 1 T2 et 1 T3
- 1 PLAI et 1 PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 117,40 m²
- Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif, d'une place de stationnement aérien et un box pour le logement T3
- PC déposé le 31/07/2025 et accordé le 12/02/2026
- Commune en zone B1

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 255 169 € HT, soit 127 584 € HT / logement

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS
Loyer (HT / m² de surf. utile)	5,68 €	6,64 €
Stationnement	10,32 €	11,69 €

Valeur 2026

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

F I N A N C E M E N T	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	274 522 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre 2026		6 801 €	1 €	6 802 €	2,48 %
Subvention Lamballe Terre et Mer		10 000 €	10 000 €	20 000 €	7,29 %
Subvention CD22		7 000 €	7 000 €	14 000 €	5,10 %
Fonds propres		22 105 €	19 073 €	41 178 €	15,00 %
Prêts		98 607 €	93 935 €	192 542 €	70,13 %
SOLDE		144 513 €	130 009 €	274 522 €	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,
 - 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,
 - 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, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line and a small flourish.