

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS RUE DU 8 MAI 1945 À LE MENÉ – CITE 5102 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2026 M07 22
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 du CEI du 11/05/2026.*

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la SCCV DE LA HAYE (IPCS Promotion) de l'opportunité d'acquérir 12 logements intermédiaires en VEFA, rue du 8 mai 1945 à LE MENÉ.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 1 534 534,50 € hors taxes (soit 2 010 € HT /m² SHAB), auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLAI = 530 539,50 € HT (263,95 m² SHAB * 2 010 € HT)
- PLUS = 1 003 995 € HT (499,50 m² SHAB * 2 010 € HT)

Le projet est inscrit en programmation 2026 auprès de Loudéac Communauté Bretagne Centre.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 12 logements intermédiaires
- 4 T2, 6 T3 et 2 T4
- 4 PLAI et 8 PLUS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 763,45 m²
- Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif, d'un cellier, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 29/09/2025 et accordé le 29/04/2026
- Commune en zone C

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 582 625 € HT, soit 131 885 € 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)	5,28 €	6,04 €

Valeur 2026

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	TOTAL RECETTES	%
PRIX DE REVIENT PROJET	1 716 215 €				
Subvention ETAT Aides à la pierre 2026		27 204 €	8 €	27 212 €	1,59 %
Subvention Loudéac Communauté Bretagne Centre		32 000 €	48 000 €	80 000 €	4,66 %
Subvention CD22		28 000 €	56 000 €	84 000 €	4,89 %
Fonds propres		89 183 €	168 249 €	257 432 €	15,00 %
Prêts		402 041 €	865 530 €	1 267 571 €	73,86 %
SOLDE		578 428 €	1 137 787 €	1 716 215 €	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 Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- 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 Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- 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.