

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 6 LOGEMENTS RUE DES MOULINS À PLERIN – CITE 5105 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2026 M07 26
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 16/03/2026.*

CONTEXTE

Le Promoteur immobilier H&C PARTNERS prévoit la réalisation d'un programme « Vallée d'Eole » de 16 logements sis 2 rue des Moulins, en centre-ville de PLERIN.

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur H&C PARTNERS sur la possibilité d'acquérir en VEFA 6 logements locatifs sociaux, dont 3 logements par l'intermédiaire de SINEA, spécialiste du démembrement de propriété, sous la forme d'un ULS (Usufruit Locatif Social).

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 327 540 € hors taxes (soit 2 000 € HT/m² SHAB pour les LLS et 800 € HT/m² SHAB pour les ULS), auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLAI = 225 300 € HT (112,65 m² SHAB * 2 000 € HT)
- PLS = 102 240 € HT (127,80 m² SHAB * 800 € HT)

Le projet sera proposé en programmation 2027, voire 2026, auprès de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 6 logements collectifs répartis comme suit :
 - o 3 logements locatifs sociaux
 - 1 T1 et 2 T2
 - 3 PLAI
 - Surface habitable prévisionnelle estimée à 112,65 m²
 - o 3 logements en démembrement (ULS) d'une durée de 15 ans
 - 1 T1 et 2 T2
 - 3 PLS
 - Surface habitable prévisionnelle estimée à 127,80 m²
- Chaque logement bénéficie d'une place de stationnement aérien
- PC obtenu le 28/10/2024

Financement :

Prix de revient total prévisionnel LLS : 233 185 € HT, soit 77 728 € HT / logement

Prix de revient total prévisionnel ULS : 105 818 € HT, soit 35 273 € HT / logement

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLS (ULS)
Loyer (HT / m² de surf. utile)	7,04 €	9,25 € (loyer max 11,30 € minoré de 18,14 %)
Stationnement aérien	10,32 €	17,48 €

Valeur 2026

Les plans de financement prévisionnels seraient ainsi déterminés :

FINANCEMENT LLS	DEPENSES TTC	RECETTES PLAI	%
PRIX DE REVIENT PROJET	246 011 €		
Subvention ETAT Aides à la pierre 2026		20 403 €	8,29 %
Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération		24 000 €	9,76 %
Subvention Commune		24 000 €	9,76 %
Subvention CD22		21 000 €	8,54 %
Fonds propres		36 902 €	15,00 %
Prêts		119 706 €	48,65 %
SOLDE		246 011 €	100 %

FINANCEMENT ULS	DEPENSES TTC	RECETTES PLS (ULS)	%
PRIX DE REVIENT PROJET	116 400 €		
Prêts		116 400 €	100 %
SOLDE		116 400 €	100 %

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du C

- D'approuver les plans de financement prévisionnels de l'opération présentés 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 Saint-Brieuc Armor 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 les plans de financement prévisionnels de l'opération présentés ci-avant,
- Autorise le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération, via son délégataire Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- 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