Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0951-DE

OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 22 LOGEMENTS RUE LUCIE BREARD À LAMBALLE-ARMOR – CITE 5101 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2026 M09 51
Bureau du Conseil d'Administration du 1er septembre 2026

Membres délibérants présents :
Mme Gaëlle ROUTIER, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Marie-Chantal NACIRI, Mme Nadège LANGLAIS
Mr. Patrice KERVAON, Mr. Jean-Claude DAUPHIN, Mr. Raphael LE MEHAUTE.

Assistait à la séance, avec voix consultative :
Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Monsieur François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme DRUILLENNEC Emanuelle, Directrice du Patrimoine
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 TERRA DEVELOPPEMENT de l'opportunité d'acquérir 22 logements collectifs en VEFA, au sein du lotissement de la Fontaine, 32 rue Lucie Bréard à LAMBALLE-ARMOR.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 2 904 300 € hors taxes (soit 2 100 € HT /m² SHAB), auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLAI = 872 550 € HT (415,50 m² SHAB * 2 100 € HT)
- PLUS = 1 127 910 € HT (537,10 m² SHAB * 2 100 € HT)
- PLS = 903 840 € HT (430,40 m² SHAB * 2 100 € HT)

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

OBJET

Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 22 logements collectifs R+2
- 11 T2, 8 T3 et 3 T4
- 7 PLAI, 9 PLUS et 6 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 383 m²
- Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif, d'un cellier, et d'une place de stationnement aérien
- PC déposé le 04/08/2025 et accordé le 30/10/2025
- Commune en zone B1

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0951-DE

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 2 988 786 € HT, soit 135 854 € 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)	5,90 €	6,64 €	9,25 € (loyer max 9,91 € minoré de 6,65%)

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	**3 247 683 €**					
Subvention ETAT Aides à la pierre 2026		47 607 €	9 €	- €	**47 616 €**	1,47 %
Subvention Lamballe Terre et Mer		70 000 €	90 000 €	- €	**160 000 €**	4,93 %
Subvention Conseil Départemental 22		49 000 €	-	-	**49 000 €**	1.50 %
Fonds propres		144 817 €	189 282 €	153 053 €	**487 152 €**	15,00 %
Prêts		625 928 €	998 127 €	879 860 €	**2 503 914 €**	77.10 %
SOLDE		937 352 €	1 277 418 €	1 032 913 €	**3 247 683 €**	**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.

Vote à l'unanimité

TERRES D'ARMOR HABITAT
VOTRE SOLUTION

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo