OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 30 LOGEMENTS BOULEVARD DE LA GARE À LOUDEAC – CITE 5106 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2026 M09 52
Bureau du Conseil d'Administration du 1er septembre

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 17/08/2026.

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur NEXITY IR PROGRAMMES BRETAGNE de l'opportunité d'acquérir 30 logements collectifs en VEFA, au sein de son programme sis Bd de la Gare à LOUDEAC.

Ces logements nous sont ainsi proposés au prix de 4 506 250 € hors taxes (soit 2 093 € HT /m² SHAB), auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, décomposé comme suit :

- PLAI = 1 686 414 € HT (805,74 m² SHAB * 2 093 € HT)
- PLUS = 2 074 079 € HT (990,96 m² SHAB * 2 093 € HT)
- PLS = 745 757 € HT (356,31 m² SHAB * 2 093 € HT)

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

OBJET
Caractéristiques techniques :

- Acquisition de 25 logements collectifs R+2 et 5 pavillons
  - Collectifs : 5 T2, 14 T3 et 6 T4
  - Individuels : 5 T4
- 11 PLAI, 14 PLUS et 5 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 2 153,01 m²
- Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif, et d'une place de stationnement aérien ou d'un garage pour 3 des pavillons
- PC déposé le 16/12/2025 et accordé le 12/03/2026
- Commune en zone C

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 4 632 375 € HT, soit 154 412 € HT / logement

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

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI INDIV	PLAI COLL	PLUS INDIV	PLUS COLL	PLS INDIV	PLS COLL
Loyer (HT / m² de surf. utile)	5,18 €	5,45 €	5,80 €	6,18 €	8,25 € (loyer max 8,40 € minoré de 1,79 %	8,25 € (loyer max 9,30 € minoré de 11.29 %
Garage	30,75 €	-	34,70 €	-	-	-
Parking aérien non couvert	-	10,32 €	11,69 €	11,69 €	17,48 €	17,48 €

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	**5 017 324 €**					
Subvention ETAT Aides à la pierre 2026		74 811 €	14 €	- €	**74 825 €**	1,49 %
Subvention Loudéac Communauté Bretagne Centre		88 000 €	84 000 €	- €	**172 000 €**	3,43 %
Subvention Conseil Départemental 22		77 000 €	- €	- €	**77 000 €**	1,53 %
Fonds propres		282 646 €	357 471 €	112 481 €	**752 598 €**	15,00 %
Prêts		1 312 965 €	1 978 843 €	649 093 €	**3 940 901 €**	78,55 %
SOLDE		1 835 422 €	2 420 328 €	761 574 €	**5 017 324 €**	**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

TERRES D'ARMOR HABITAT
VOTRE SOLUTION

La Présidente, Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo