Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0957-DE

OPERATION DE CONSTRUCTION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS IMPASSE DU TERTRE GRALL à BINIC-ETABLES-SUR-MER – CITE 5085 APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT D2

DELIBERATION BCA 2026 M09 57
Bureau du Conseil d'administration du 01/09/2026

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
Mr 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 CA n°2022 M01 12 du CA du 7/01/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,
Vu la délibération CA n°2022 M03 32 du CA du 31/03/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,
Vu l'avis favorable du CEI du 15/07/2025,
Vu la décision du CEI du 17/08/2026,
Vu la délibération du BCA du 09/09/2025
Vu l'avis favorable (acquisition) du CA du 16/12/2025 délibération CA 2025 M12 70,
Vu la délibération CA 2026 M06 10 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétence accordée au Bureau,
Vu la délibération CA 2026 M06 11 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétence accordée au Directeur Général.

CONTEXTE

- Terres d'Armor Habitat a été sollicité par le promoteur M&E de l'opportunité d'acquérir 4 logements en VEFA, au sein de son programme sis rue du Tertre Grall à BINIC-ETABLES SUR MER,
- Prix d'acquisition de 2 000 € HT/m² SHAB, conformément à la décision du CEI en date du 15/07/2025,
- Année de programmation : 2026,
- Contrat de réservation signé le 10 novembre 2025,
- PC obtenu le 22 juillet 2025,
- Les travaux de construction ont démarré en avril 2026.

OBJET

L'objet de la présente délibération est de définir les conditions de financement de l'opération afin de souscrire aux emprunts nécessaires à sa réalisation.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0957-DE

Le projet constitué comme suit :

- Typologies/agréments :

	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
T2	1	1		2
T3	1	1		2
TOTAL	2	2	0	4

- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 231 m²
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif et d'un cellier au RDC ou d'un balcon,
- Les places de stationnement aérien ne sont pas valorisées en loyers accessoires,
- La règlementation thermique appliquée à cette opération est la RE2020.

Financement :

- Coût total de l'opération : 511 990 € (Montant Fiscal)
- Coût de l'opération par logement : 127 997 € (Montant Fiscal)
- Prix de revient total toutes prestations confondues : 2 217 € (Montant Fiscal)/ m² SHAB

Répartition des loyers estimés maximaux de zone (hors charges) :

	PLAI	PLUS
Loyer (HT / m² de surf. utile)	6,20 €	6,90 €
Jardin	Majoration locale du 4% sur SBAA	

Valeur 2026

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

Plan de financement :

F I N A N C E M E N T	**DEPENSES TTC**	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	**TOTAL RECETTES**	**%**
PRIX DE REVIENT PROJET	**511 990€**				
Subvention ETAT Aides à la pierre		13 602€	2€	**13 604€**	2%
Subvention EPCI		16 000€	15 000€	**31 000€**	6%
Subvention COMMUNE		16 000€	15 000€	**31 000€**	6%
Subvention CD22		14 000€	14 000€	**28 000€**	5%
Fonds propres		25 043€	26 156€	**51 199€**	10%
Prêts		160 442€	196 745€	**357 187€**	70%
SOLDE		245 087€	266 903€	**511 990€**	**100%**

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du bureau :

- D'approuver le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- D'autoriser le Directeur Général à contracter les emprunts notamment auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement.
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les demandes de subventions et de financements
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0957-DE

Le Bureau du Conseil d'administration
Après en avoir délibéré

- Approuve le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- Autorise le Directeur Général à contracter les emprunts notamment auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement.
- Autorise le Directeur Général à solliciter les demandes de subventions et de financements
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

Voté à l'unanimité

TERRES D'ARMOR HABITAT
VOTRE SOLUTION

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

