Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0960-DE

OPERATION DE CONSTRUCTION EN VEFA DE 14 LOGEMENTS LE PRE DE L'ETANG A CHATELAUDREN-PLOUAGAT – CITE 5081 APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (D2)

DELIBERATION BCA 2026 M09 60
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 les avis favorables du CEI du 19/02/2024, du 24/03/2025 et du 15/07/2025

Vu la décision du CEI du 19/08/2026,

Vu les délibérations du BCA du 13/05/2025 (n°2025 M05 65) et du 09/09/2025 (n°2025 M09 115)

Vu l'avis favorable (acquisition) du CA du 16/12/2025 délibération CA 2025 M12 72,
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 la SCCV La Villeneuve (promoteur M&E) de l'opportunité d'acquérir 14 logements en VEFA, au sein de son programme sis Lotissement « Le Pré de l'Etang » à CHATELAUDREN-PLOUAGAT.
- Prix d'acquisition : 1 703 043 € hors taxes, 1 975 € HT/m² SHAB, conformément à la décision du CEI en date du 15/07/2025.
- Année de programmation : 2026
- Contrat de réservation signé le 30/10/2025
- PC obtenu le 03/03/2025,
- Agréments obtenus le 16/06/2026,
- Les travaux de construction ont démarré en mars 2026.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0960-DE

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.

Le projet est constitué comme suit :

- Typologies/agréments

	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
T2	1	4		5
T3	2	6		8
T4	1	0		1
TOTAL	4	10	0	**14**

- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 862.30 m²,
- Chaque logement dispose d'un jardin pour les RDC ou d'un balcon pour les étages et d'une place de stationnement,
- Les jardins privatifs sont valorisés en loyers accessoires,
- Les places de stationnement en aérien ne sont pas valorisées en loyers accessoires (pas de dispositifs d'accès individuels),
- La règlementation thermique appliquée à cette opération est la RE2020.

Financement :

- Coût total de l'opération : 1 908 990 € (montant fiscal),
- Coût total de l'opération par logement 136 356 € (montant fiscal),
- Prix de revient total toutes prestations confondues : 2 214 € (montant fiscal)/ m² SHAB,

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

	PLAI	PLUS
Loyer (HT / m² de surf. utile)	5.96 €	6.86 €
Jardin	15 €	15 €

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	**1 908 990€**				
Subvention ETAT Aides à la pierre		27 204€	10€	**27 214€**	1.5%
Subvention EPCI		20 000€	50 000€	**70 000€**	3.5%
Bonification EPCI (T1/T1bis/T2)		3 054€	6 946€	**10 000€**	0.5%
Subvention COMMUNE		20 000€	50 000€	**70 000€**	3.5%
Subvention CD22		28 000€	70 000€	**98 000€**	5%
Fonds propres		87 457€	198 891€	**286 349€**	15%
Prêts		380 555€	966 872€	**1 347 427€**	71%
SOLDE		566 271€	1 342 719€	**1 908 990€**	**100%**

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0960-DE

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.

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.

Vote à l'unanimité

TERRES D'ARMOR HABITAT
VOTRE SOLUTION

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

