Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261117-BCA2026M11118-DE

OPERATION DE CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS IMPASSE DU TERTRE ROGER À LANGUEUX – CITE 5115 DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2026 M11 118
Bureau du Conseil d'Administration du 17 novembre 2026

Membres délibérants présents :
Mmes Sylvie GUIGNARD, Nadège LANGLAIS Marie-Christine NACIRI, Gaëlle ROUTIER,
Mrs Jean- Claude DAUPHIN, Patrice KERVAON, Raphaël LE MEHAUTE

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

Assistaient à la séance :
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
M. Pascal LE MAUX, juriste
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

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 15/10/2026.

CONTEXTE

Terres d'Armor Habitat a été sollicité par l'aménageur AG AMENAGEMENTS de l'opportunité d'acquérir le lot social n° 8 au sein du lotissement « Le Vau Hervé », Impasse du Tertre Roger à LANGUEUX.

Cette emprise foncière d'une contenance d'environ 1 261 m² permet la construction de 8 logements locatifs sociaux.

Ces logements seraient construits sur la parcelle cadastrée AO 488 pour partie, qui nous est proposée au prix de 105 924 € net vendeur (84 € HT / m²).

Conformément à l'article L 451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la consultation du Pôle d'évaluation domaniale préalablement aux acquisitions ou cessions immobilières des Organismes d'Habitations à Loyer Modéré, une demande d'évaluation a été effectuée et est actuellement en cours d'instruction.

Le projet sera proposé en programmation 2028 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Réalisation de 8 logements collectifs en R+1+attique
- 2 T2 et 6 T3
- 3 PLAI, 3 PLUS et 2 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 483 m²
- Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif, ainsi que d'une place de stationnement aérien
- Commune en zone B1

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261117-BCA2026M11118-DE

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 1 257 000 € HT, soit 157 125 € 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)	6,04 €	6,87 €	8,75 € (loyer max 9,81 € minoré de 10,80 %)
Parking aérien	10,62 €	12,03 €	17,99 €

Valeur 2026

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

F I N A N C E M E N T	**DEPENSES TTC**	RECETTES PLAI	RECETTES PLUS	RECETTES PLS	**TOTAL RECETTES**	**%**
PRIX DE REVIENT PROJET	**1 359 413 €**					
Subvention ETAT Aides à la pierre		20 403 €	3 €	- €	**20 406 €**	1,50 %
Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération		24 000 €	22 500 €	- €	**46 500 €**	3,42 %
Subvention Commune		24 000 €	22 500 €	- €	**46 500 €**	3,42 %
Subvention CD22		21 000 €	21 000 €	- €	**42 000 €**	3,09 %
Fonds propres		77 131 €	74 113 €	52 667 €	**203 911 €**	15,00 %
Prêts		334 696 €	361 832 €	303 568 €	**1 000 096 €**	73,57 %
SOLDE		501 230 €	501 948 €	356 235 €	**1 359 413 €**	**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 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'accepter l'acquisition, auprès de l'aménageur AG AMENAGEMENTS du lot social n° 8, situé dans le lotissement « Le Vau Hervé », Impasse du Tertre Roger à LANGUEUX, cadastré Section AO n°488p d'une surface d'environ 1 261m², pour le prix net vendeur de 105 924 € (84 € HT / m²),
- D'autoriser le Directeur Général à signer la promesse de vente, l'acte d'acquisition établi en la forme notariée,
- 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 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 via son Délégataire Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts notamment auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- Accepte l'acquisition, auprès de l'aménageur AG AMENAGEMENTS du lot social n° 8, situé dans le lotissement « Le Vau Hervé », Impasse du Tertre Roger à LANGUEUX, cadastré

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20261117-BCA2026M11118-DE

Section AO n°488p d'une surface d'environ 1 261m², pour le prix net vendeur de 105 924 € (84 € HT / m²),

- Autorise le Directeur Général à signer la promesse de vente, l'acte d'acquisition établi en la forme notariée,
- 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

