

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
D'EMERAUDE HABITATION - OPH DE SAINT-MALO AGGLOMERATION**

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2024

Le dix-huit septembre deux mille vingt-quatre à 8 heures 30 minutes, le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation, OPH de Saint-Malo Agglomération, s'est réuni au siège de l'Office, 12 avenue Jean Jaurès à SAINT-MALO, sous la présidence de Monsieur Lurton, Président d'Emeraude Habitation, suivant la convocation adressée le 11 septembre 2024.

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement

M. Serge Besseiche (en visio conférence) – Mme Marie-France Ferrer, Vice-Présidente -
M. Gilles Lurton, Président

Collège des personnes qualifiées désignées par la Collectivité territoriale de rattachement:

M. Daniel Leroy - M. Denis Rapinel - Mme Pierrette Tronel

Collège des membres représentants des locataires :

Mme Angélique Lefranc (CGL)

Nombre d'administrateurs en exercice	: 7
Nombre d'administrateurs présents	: 7
Nombre d'administrateurs en visioconférence	: 0
Nombre de procurations	: 0

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Avec voix consultative : Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale)

Les membres du comité de direction : Mme Véronique Havy (Directrice Clientèle et Territoires) M. Laurent Hesry (Directeur du Développement et du Patrimoine)

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

EXCUSÉ : M. Luc Petit (Directeur financier)

PRESIDENT DE SEANCE : Monsieur Gilles Lurton.

SECRETARE DE SEANCE : Mme Marilyn Bourquin

BU 2022/09 - 01

LA VICOMTE-SUR-RANCE Consultation d'opérateurs de logement social

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Soucieuse de diversifier le parc de logements sur la commune tout en limitant la consommation foncière, la commune de La Vicomté-sur-Rance a identifié, au nord du centre-bourg une opportunité foncière constituée d'un ensemble de 4 parcelles aujourd'hui située en zone UB au PLUiH de Dinan Agglomération (le zonage UB correspond à une zone urbaine de faubourg). Les propriétaires souhaitent la mise en vente de ces biens et la commune a manifesté son intérêt pour en devenir propriétaire dans le cadre d'un partenariat à mettre en place avec l'EPF Bretagne. La maison d'habitation sise sur la parcelle C 181 en bon état général n'est pas vouée à la démolition, mais pourrait donner lieu à une revente sur le marché libre. Des bâtiments annexes (ancienne étable, hangar...) en fond de parcelles seraient à démolir pour la réalisation du projet. L'EPF Bretagne pourrait assurer la maîtrise d'ouvrage de ces travaux.

La commune de La Vicomté-sur-Rance, en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne a donc lancé une consultation d'opérateurs de logement social pour déterminer la faisabilité (nombre de logements, typologie, principes d'implantation et de fonctionnement) d'une opération pour partie ou intégralement à vocation sociale sur les parcelles cadastrées C 178, 180, 181, 182 et les conditions de sa mise en œuvre (niveau de charge foncière, calendrier, association de la collectivité...). Il est à noter que la collectivité n'est pas encore propriétaire du foncier mais envisage la maîtrise de ce tènement dans le cadre d'un partenariat avec l'EPF Bretagne et envisage de diviser les parcelles C 181 et 182 abritant une maison d'habitation pour revente de ce bien et de son terrain (environ 800 m²) sur le marché libre.

La consultation n'a pas pour but, à ce stade, de sélectionner l'opérateur qui sera retenu par la collectivité pour la mise en œuvre du futur projet et à qui le foncier sera cédé. La démarche vise à alimenter la réflexion de la collectivité.

Par mail en date du 05/07/2024, la commune de La Vicomté-sur-Rance a ainsi sollicité Emeraude Habitation en demandant de lui faire connaître sa réponse par écrit pour le 05/08/2024.

La réponse devait comprendre un descriptif de l'opération qui pourrait être réalisée (capacitaire avec nombre de logements, typologie, principes d'implantation et de fonctionnement...) et les conditions de la mise en œuvre de l'opération (niveau de charge foncière proposée, calendrier, modalités d'association de la commune. Idéalement, la réponse pourrait s'appuyer sur une esquisse de faisabilité de projet.

Compte tenu du site, le programme pourrait comporter environ 9 logements.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La participation d'Emeraude Habitation à la consultation organisée par la commune de La Vicomté-sur-Rance, pour l'élaboration d'un scénario d'aménagement en vue de la réalisation d'un projet de logements.
- La signature des marchés nécessaires à la réponse à cette consultation.

Annexes :

Document de consultation de la commune

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-02

**PLESLIN-TRIGAVOU – Domaine des Bergeons
Acquisition en VEFA de 3 logements locatifs sociaux**

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

L'aménageur VIABILIS réalise un lotissement « Le Domaine des Bergeons » à Pleslin- Trigavou. Ce lotissement comportera 17 lots dont un macrolot A destiné à accueillir la part sociale comportant 3 logements.

En lien avec l'aménageur, le promoteur DEMEURANCE va réaliser le programme immobilier prévu sur l'îlot A et propose de céder ce programme en VEFA à un bailleur social.

Emeraude Habitation pourrait donc se porter acquéreur en VEFA de ces 3 logements locatifs sociaux.

DESCRIPTIF

Le programme proposé comporte 3 logements locatifs sociaux répartis en :

- 1 T3 individuel
- 1 T2 et 1 T3 en semi-collectif R+1.

Les 3 logements seraient financés en 2 PLUS et 1 PLAI.

Cette opération serait proposée à la programmation 2024 ou 2025 de Dinan Agglomération.

FONCIER

Le prix de cession en VEFA est proposé par le promoteur DEMEURANCE à 2050 euros HT/m² SHAB, compris annexes et stationnements.

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines, qui sera sollicité, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur DEMEURANCE de 3 logements locatifs sociaux dans l'opération « Le Domaine des Bergeons » à PLESLIN- TRIGAVOU, telle que décrite ci-dessus pour un prix d'acquisition de 2050 euros HT/m² SHAB compris annexes et stationnements

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

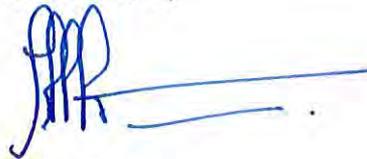
- Les compromis et les actes authentiques VEFA aux montants précisés ci-dessus au vu de l'estimation des Domaines.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les demandes de prêts.

Annexes : Pièces graphiques

Plan de financement

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-03

LA BOUSSAC
Projet de commerce et logements

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEURS : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Madame le Maire de La Boussac a sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour étudier la faisabilité d'un projet mixte commerce et logements locatifs sociaux.

Ce projet serait réalisé en co-maitrise d'ouvrage entre la commune de La Boussac et l'OPH Emeraude Habitation selon la décomposition suivante :

- Un local en RDC destiné à un commerce, le commerce envisagé par la commune étant une boulangerie, sous maîtrise d'ouvrage communale.
- Environ 3 logements locatifs sociaux en PLUS – PLAI sous maitrise d'ouvrage Emeraude Habitation, à l'étage.

La maîtrise d'ouvrage opérationnelle de ce projet serait confiée à l'OPH Emeraude Habitation. La convention de co-maîtrise d'ouvrage prévoit des phases de validation par le Conseil Municipal et le Bureau du Conseil d'Administration aux étapes clefs du projet (en phase étude, puis pour le lancement des travaux).

FONCIER

Le terrain d'assiette du projet appartient à la commune et est actuellement occupé par des locaux communaux destinés à être démolis et de la voirie de desserte de parkings.

Il est situé à proximité immédiate de la mairie, en plein centre-bourg.

La cession à l'OPH Emeraude Habitation des droits à construire pour les logements locatifs se ferait sur une base de 60 euros HT/m² de Surface Utile logements.

L'acquisition se ferait au vu de l'estimation de France Domaines, qui sera sollicité, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

FINANCEMENT

Les logements seraient financés en PLUS – PLAI et proposés à une future programmation du Conseil Départemental 35.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- L'étude de la faisabilité du projet mixte de la commune de création d'un commerce et de logements locatifs sociaux.
- La signature d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la commune de La Boussac en vue de la réalisation du projet tel que décrit ci-dessus.
- Le lancement des études, dans le cadre de la convention de co-maîtrise d'ouvrage.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation des études de ce projet, et notamment :

- La convention de co-maîtrise d'ouvrage entre la commune de La Boussac et l'OPH Emeraude Habitation.
- Les contrats et marchés nécessaires aux études.

Annexes : Pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-04

**PLEURTUIT – « LE MOULIN DE RICHEBOIS »
Construction d'environ 20 logements locatifs sociaux
et de 13 logements BRS**

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

La société LAMOTTE Aménagement va réaliser un nouveau lotissement nommé « Le Moulin de Richebois ». Pour donner suite aux échanges, la commune et l'aménageur ont validé la réalisation de la part sociale de ce lotissement par l'OPH Emeraude Habitation.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet global d'aménagement propose un total d'environ 110 logements répartis ainsi :

- 3 collectifs de 19 à 20 logements chacun en R+2+C, soit un total d'environ 58 logements, dont le lot 23 pour environ 20 logements locatifs sociaux.
- 2 opérations de logements intermédiaires pour un total d'environ 22 logements, dont le lot 34 pour environ 13 logements en accession sociale BRS.
- 30 lots libres de construction.

Ainsi, l'OPH Emeraude Habitation interviendrait en tant que maître d'ouvrage pour la réalisation des programmes de logements sur les lots 23 et 34.

FINANCEMENT / FONCIER

LOT 23 - locatif social :

Réalisation d'environ 20 logements financés en PLUS-PLAI.

Le foncier sera cédé par LAMOTTE Aménagement pour un montant de 60 euros HT/m² SU logement. L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines, qui sera sollicitée, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

Ces logements seront proposés à la programmation 2025 du Conseil Départemental 35.

LOT 34 - accession sociale BRS :

Sous réserve de validation par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, réalisation d'environ 13 logements en accession sociale BRS.

Le foncier serait acquis par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, selon les règles et montants validés par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, qui cèderait ensuite le droit d'appui à l'OPH Emeraude Habitation.

L'OPH Emeraude Habitation serait en charge de la conception, de la réalisation et de la commercialisation des logements.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de réalisation d'environ 20 logements locatifs sociaux sur le lot 23 du lotissement « Le Moulin de Richebois » tel que décrit ci-dessus.
- Sous réserve de la validation de l'OFS Foncier Coopératif Malouin, la réalisation d'environ 13 logements en accession sociale BRS sur le lot 34 du lotissement « Le Moulin de Richebois » tel que décrit ci-dessus.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les marchés et contrats nécessaires au lancement des études.
- Le compromis et l'acte authentique pour l'acquisition du foncier nécessaire aux logements locatifs sociaux (lot 23) au prix de 60 € HT/m² de surface utile, étant précisé que l'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines, qui sera sollicité, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.
- Sous réserve de validation par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, le compromis et l'acte authentique pour l'acquisition du droit d'appui auprès de l'OFS Foncier Coopératif Malouin pour la réalisation des logements en BRS (lot 34).

Annexes : Pièces graphiques

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-05

SAINT-MALO « OSMOZ_BATIMENT D »
Acquisition en VEFA de 10 logements en usufruit locatif (ULS)
Mise à jour du Plan de financement

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 10 février 2023 (BU 2023/02-03), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs en Usufruit Locatif Social dans l'opération OSMOZ réalisée par le promoteur REALITES PROMOTION.

Les 22 logements sont répartis dans deux bâtiments :

- 10 logements dans le bâtiment D,
- 12 logements dans le bâtiment H.

La présente délibération concerne les 10 logements du bâtiment D.

Les 10 logements du bâtiment D sont financés en PLS ULS.

Ce programme a fait l'objet d'un agrément au titre de la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 22 décembre 2023.

MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement global des 22 logements a été validé par le Bureau du Conseil d'Administration du 10 février 2023.

Afin de faciliter la gestion des financements, le plan de financement global a été scindé entre les deux bâtiments.

La présente délibération a pour objet de présenter le plan de financement prévisionnel des 10 logements du bâtiment D uniquement.

Ce plan de financement prend également en compte l'ajout d'un prêt Action Logement. Il est joint en annexe.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La mise à jour du plan de financement des 10 logements, joint en annexe.

AUTORISE

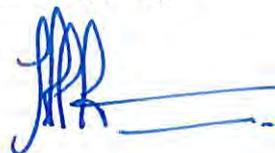
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes de financement et les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-06

**SAINT-MALO « OSMOZ_BATIMENT H »
Acquisition en VEFA de 12 logements en usufruit locatif (ULS)
Mise à jour du Plan de financement**

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 10 février 2023 (BU 2023/02-03), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs en Usufruit Locatif Social dans l'opération OSMOZ réalisée par le promoteur REALITES PROMOTION.

Les 22 logements sont répartis dans deux bâtiments :

- 10 logements dans le bâtiment D,
- 12 logements dans le bâtiment H.

La présente délibération concerne les 12 logements du bâtiment H.

Les 12 logements du bâtiment H sont financés en PLS ULS.

Ce programme a fait l'objet d'un agrément au titre de la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 22 décembre 2023.

MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement global des 22 logements a été validé par le Bureau du Conseil d'Administration du 10 février 2023.

Afin de faciliter la gestion des financements, le plan de financement global a été scindé entre les deux bâtiments.

La présente délibération a pour objet de présenter le plan de financement prévisionnel des 12 logements du bâtiment H uniquement.

Ce plan de financement prend également en compte l'ajout d'un prêt Action Logement.

Il est joint en annexe.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La mise à jour du plan de financement des 12 logements du bâtiment H, joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes de financement et les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-07

SAINT-MALO – RUE CLAUDE BERNARD Construction de 6 logements locatifs

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

En date du 18 juin 2024 (BU 2024/06-02), le Bureau du Conseil d'Administration a validé le projet de réalisation de 6 logements locatifs sur la commune de Saint-Malo pour compléter l'opération déjà réalisée de 49 logements locatifs rue Claude Bernard.

FONCIER

Pour rappel, le prix de cession du foncier (parcelles CA n°869, CA n° 883 et CA n°877) est fixé à 60 € HT/m² de surface utile dans le respect des critères de Saint-Malo Agglomération.

Afin de simplifier la gestion future de l'ensemble immobilier, la Ville de Saint-Malo propose à Emeraude Habitation la cession du foncier correspondant à la voie d'accès au stationnement initialement prévu pour la Ville, voie qui dessert déjà les logements construits par Emeraude Habitation (parcelle CA n°881 partiel). Cette cession est proposée au prix de 6 075 euros HT.

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

FINANCEMENT

Le programme comportera 6 logements de type T2, en semi-collectif.

Les logements sont répartis en 3 PLUS et 3 PLAI.

Le plan de financement est joint en annexe.

Ce programme de 6 logements est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le plan de financement indice A joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le plan de financement indice A présenté en pièce jointe.
- Les demandes d'agrément et de financement nécessaires à l'opération.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-08

SAINT-MALO – RUE CLAUDE BERNARD
Construction de 49 logements locatifs

Modification de la répartition des financements

(8^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations en date du 10 septembre 2019 (BU 2019/09-13), du 8 novembre 2019 (BU 2019/11-10), du 13 octobre 2020 (BU 2020/10-06), du 23 avril 2021 (BU 2021/04-16) et du 18 juin 2024 (BU 2024/06-31), le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé :

- Le projet de 49 logements locatifs sur le site des anciens ateliers d'Emeraude Habitation, inclus dans le programme de reconstitution de l'offre inscrit dans la convention NPNRU.
- Les cessions foncières entre Emeraude Habitation et la Ville de Saint-Malo, et entre Emeraude Habitation et le promoteur Bizeul Immobilier.
- La modification des modalités du paiement de la soulte (annulation de la dation au profit de la ville Saint-Malo) valorisé pour un montant de 50 000 € HT.

EVOLUTION DE LA REPARTITION DES FINANCEMENTS

Cette opération fait partie du programme de reconstitution de l'offre dans le cadre de la convention NPNRU.

Les règles nationales de l'ANRU imposent une répartition PLUS-PLAI sur la globalité des opérations de reconstitution de l'offre de la convention de : 40 % de PLUS - 60 % de PLAI.

De manière à respecter cette règle, la répartition des financements de l'opération « Rue Claude Bernard » s'établissait ainsi : 16 PLUS-CD et 33 PLAI.

Les demandes de financement (ANRU, Banque des Territoires, Action Logement...) ont donc été réalisées sur cette répartition.

Cependant, le programme NPNRU a connu des évolutions, décrites dans les avenants validés par l'ANRU, les partenaires et le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation :

- Abandon de certaines opérations de reconstitution de l'offre.
- Ajouts d'opérations nouvelles de reconstitution de l'offre.

- Ajustement du nombre de logements reconstitués en fonction de l'évolution des programmes de démolition.

Afin de conserver la proportion des 40 % PLUS – 60 % PLAI imposée par l'ANRU, il est nécessaire d'ajuster la répartition des logements PLUS – PLAI de certaines opérations déjà engagées.

Après échange avec Saint-Malo Agglomération, la DDTM et l'ANRU, les opérations concernées sont :

- Claude Bernard Saint-Malo – 49 logements.
- Zac des Prés Bosgers Tr2 – Cancale – 18 logements.

L'opération Claude Bernard passe de : 16 PLUS-CD et 33 PLAI
à 8 PLUS-CD et 41 PLAI.

La nouvelle répartition des financements s'établit donc ainsi :

Logements collectifs et semi-collectifs :

6 PLUS-CD : 4 T2 – 1 T3 – 1 T4

41 PLAI : 14 T2 – 23 T3 – 4 T4

18 T2 – 24 T3 – 5 T4

Logements individuels :

2 PLUS-CD : 2 T4

Cette modification engendre :

- Une augmentation de la subvention ANRU de 62 400 €.
- Une baisse du prêt Action Logement NPNRU de 20 000 €.
- Une modification des prêts déjà contractés auprès de la Banque des Territoires.
Après échanges avec la Banque des Territoires, il a été convenu qu'il était préférable de contracter un nouvel emprunt après annulation du précédent prêt.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La modification de la répartition PLUS-CD – PLAI de l'opération Claude Bernard à Saint-Malo et ses impacts sur les financements.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-09

CANCALE – ZAC DES PRES BOSGERS TR2
Construction de 18 logements

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 13 octobre 2020 (BU 2010/10-02), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de construction de 18 logements locatifs sociaux sur la commune de Cancale-ZAC des Prés Bosgers Tr2.

Suite à l'abandon d'opérations entrant dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU, l'opération de 18 logements à Cancale Zac des Prés Bosgers a été intégrée à la reconstitution de l'offre NPNRU dans la cadre l'avenant 1 à la convention.

EVOLUTION DE LA REPARTITION DES FINANCEMENTS

Les règles nationales de l'ANRU imposent une répartition PLUS-PLAI sur la globalité des opérations de reconstitution de l'offre de la convention de : 40 % de PLUS - 60 % de PLAI.

De manière à respecter cette règle, la répartition des financements de l'opération « ZAC des Prés Bosgers 2 » s'établissait ainsi : 7 PLUS-CD et 11 PLAI.

Les demandes de financement (ANRU, Banque des Territoires, Action Logement...) ont donc été réalisées sur cette répartition.

Cependant, le programme NPNRU a connu des évolutions, décrites dans les avenants validés par l'ANRU, les partenaires et le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation :

- Abandon de certaines opérations de reconstitution de l'offre.
- Ajouts d'opérations nouvelles de reconstitution de l'offre.
- Ajustement du nombre de logements reconstitués en fonction de l'évolution des programmes de démolition.

Afin de conserver la proportion des 40 % PLUS – 60 % PLAI imposée par l'ANRU, il est nécessaire d'ajuster la répartition des logements PLUS – PLAI de certaines opérations déjà engagées.

Après échange avec Saint-Malo Agglomération, la DDTM et l'ANRU, les opérations concernées sont :

- Claude Bernard Saint-Malo – 49 logements,
- Zac des Prés Bosgers Tr2 – Cancale – 18 logements.

L'opération ZAC des Prés Bosgers passe de :

7 PLUS-CD – 11 PLAI
à 6 PLUS-CD – 12 PLAI

La nouvelle répartition des financements s'établit donc ainsi :

4 Individuels : PLUS CD : 1 T4
PLAI : 2 T4 – 1 T3

14 Collectifs : PLUS-CD : 2 T3 – 3 T2
PLAI : 1 T4 – 3 T3 – 5 T2

FINANCEMENT

Le plan de financement, démarrage travaux, joint en annexe tient compte de cette modification.

Cette modification engendre :

- Une augmentation de la subvention ANRU de 6 300 €.
- Une augmentation du prêt Action Logement NPNRU de 1 200 €.
- Une augmentation de la subvention de Saint-Malo Agglomération de 4 000 €.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La modification de la répartition PLUS PLAI de l'opération de 18 logements ZAC des Prés Bosgers Tr2 à Cancale et ses impacts sur la répartition des financements.
- Le plan de financement mis à jour.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

Annexe : *Plan de financement mis à jour.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-10

**CANCALE – LA VERRIE BASSE (VERRIE 1)
Construction de 5 logements locatifs**

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

En date du 18 juin 2024 (BU 2024/06-05), le Bureau du Conseil d'Administration a validé le projet de réalisation de 5 logements locatifs sur la commune de CANCALE dans le lotissement la Verrie Basse.

Pour rappel, l'aménageur Nexity, dans le cadre des objectifs de mixité sociale, propose à Emeraude Habitation la cession du foncier « ilot A » d'environ 610 m² du lotissement la Verrie Basse.

Le permis d'aménager a été déposé en avril 2024.

FINANCEMENT

Le programme comportera 5 logements locatifs sociaux répartis en :

- 1 T4 individuel
- 4 T3 semi-collectifs R+1.

Les logements sont répartis en 3 PLUS et 2 PLAI.

Le plan de financement est joint en annexe.

Ce projet est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de 5 logements locatifs tel que décrit ci-dessus.
- Le plan de financement joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le plan de financement présenté en pièce jointe.
- Les demandes d'agrément et de financement nécessaires à l'opération.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-11

**CANCALE – LA VERRIE HAUTE (Verrie 2)
Construction de 3 logements locatifs**

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

En date du 18 juin 2024 (BU 2024/06-04), le Bureau du Conseil d'Administration a validé le projet de réalisation de 3 logements locatifs sur la commune de CANCALE dans le lotissement la Verrie Haute.

Pour rappel, l'aménageur HELIO, dans le cadre des objectifs de mixité sociale, propose à Emeraude Habitation la cession du foncier « lot 1 / lot 2 / lot 3 » pour un total d'environ 877 m² du lotissement la Verrie Haute.

Le permis d'aménager a été déposé en avril 2024.

FINANCEMENT

Le programme comportera 3 logements individuels répartis en :

- 1 T3
- 2 T4

Les logements sont financés en 2 PLUS et 1 PLAI.

Le plan de financement est joint en annexe.

Ce projet est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de 3 logements locatifs tel que décrit ci-dessus.
- Le plan de financement joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le plan de financement présenté en pièce jointe.
- Les demandes d'agrément et de financement nécessaires à l'opération.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-12

SAINT JOUAN DES GUERETS – 9 RUE DE LA LANDE PROJET DE CRECHE ET LOGEMENTS « La Buissonière »

(5^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération du 18 juin 2024, le bureau du Conseil d'Administration a validé la mise à jour du projet de réalisation par Emeraude Habitation d'une crèche et de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage avec la Mairie de Saint-Jouan-des-Guérets :

- Crèche sous maîtrise d'ouvrage communale.
- Logements locatifs sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation.

Pour rappel, Emeraude Habitation a été désigné comme Maître d'Ouvrage Opérationnel.

FINANCEMENT

La présente délibération a pour objet la mise à jour du Plan de Financement en vue de la demande d'agrément. Cette opération est proposée à la programmation 2024 du Conseil Départemental 35.

Les 5 logements seront financés de la manière suivante : 2 PLS, 2 PLUS et 1 PLAI.

Le plan de financement mis à jour pour le dépôt d'agrément prend en compte :

- L'ajout d'un prêt complémentaire pour le PLS d'un montant de 141 674 ,00 €,
- L'ajout de la subvention « recyclage foncier » sous réserve de validation (9 000 €),
- La mise à jour des marges locales :
 - o Ajout du renouvellement urbain (6 %)
 - o Suppression logements traversants (5 %).

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le plan de financement des 5 logements locatifs sociaux joint.

AUTORISE

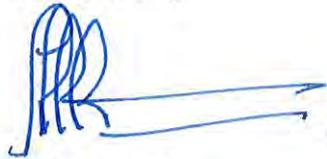
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financement,
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-13

PLEURTUIT – LE PETIT CARTIER – RUE DE L'INDUSTRIE
Acquisition en VEFA de 4 logements locatifs

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date 29 septembre 2023 (BU 2023/09-06), le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé l'acquisition en VEFA auprès de DEMEURANCE de 4 logements locatifs « Le Petit Cartier » rue de l'Industrie à PLEURTUIT.

Le macrolot accueillant ces 4 logements locatifs sociaux de type T3 individuel, constitue la part sociale du lotissement qui comporte au total 9 lots.

FINANCEMENT

Les 4 logements locatifs du macro-lot sont répartis en 3 PLUS et 1 PLAI.
Ils ont obtenu l'agrément du Conseil Départemental 35 au titre de la programmation 2023.

Le plan de financement « démarrage travaux » mis à jour des logements est joint en annexe. Il comprend l'ajout du prêt Action Logement ainsi que de la subvention de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La mise à jour du plan de financement des 4 logements, joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes de financement,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plans de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-14

LANVALLAY – RUE DU COLOMBIER Construction de 7 logements locatifs Lotissement communal Mathurin Méheut

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération BU2023/04-02 du 7 avril 2023, le bureau du Conseil d'Administration a validé le projet de réalisation par Emeraude Habitation, du projet de construction de logements locatifs sociaux sur le lotissement communal « Mathurin Méheut » à Lanvallay (Dinan Agglomération) et autorisé le lancement des études.

En effet, dans le cadre de la réalisation du lotissement communal Mathurin Méheut, la commune de Lanvallay a prévu de réserver le lot A pour la construction de logements locatifs sociaux.

AVANCEMENT DU PROJET

L'opération de construction comprendra finalement 7 logements semi-collectifs répartis en :

- 4 T2
- 1 T3
- 2 T4

Le dépôt du permis d'aménager est prévu en septembre 2024 et le lancement des travaux d'aménagement début 2025.

FINANCEMENT

Les 7 logements seront financés de la manière suivante : 4 PLUS et 3 PLAI.
Cette opération est proposée à la programmation 2024 de la DDTM 22.

FONCIER

Le prix de cession du lot social a été fixé par la commune de Lanvallay à un montant de 5 000 euros HT par logement, soit un montant total de 35 000 euros HT.
L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines, qui sera sollicité, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à la majorité (1 abstention M. Rapinel),

VALIDE

- Le programme définitif de l'opération tel que décrit ci-dessus.
- Le plan de financement des 7 logements locatifs sociaux joint.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financement.
- Le protocole de cession et l'acte d'acquisition du lot A pour un montant de 35 000 euros HT, au vu de l'estimation de France Domaines.
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

Annexes : Pièces graphiques

Plan de financement.

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-15

LANVALLAY – RUE DU COLOMBIER Construction de 12 logements locatifs Lotissement communal Yvonne Jean-Haffen

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération BU2023/04-02 du 7 avril 2023, le bureau du Conseil d'Administration a validé le projet de réalisation par Emeraude Habitation, du projet de construction de logements locatifs sociaux sur le lotissement communal « Yvonne Jean-Haffen » à Lanvallay (Dinan Agglomération) et autorisé le lancement des études.

En effet, dans le cadre de la réalisation du lotissement communal Yvonne Jean-Haffen, la commune de Lanvallay a prévu de réserver le lot C pour la construction de logements locatifs sociaux.

AVANCEMENT DU PROJET

L'opération de construction comprendra finalement 12 logements collectifs répartis en :

- 4 T2
- 6 T3
- 2 T4

Le dépôt du permis d'aménager est prévu en septembre 2024 et le lancement des travaux d'aménagement début 2025.

FINANCEMENT

Les 12 logements seront financés de la manière suivante : 7 PLUS et 5 PLAI.
Cette opération est proposée à la programmation 2024 de la DDTM 22.

FONCIER

Le prix de cession du lot social a été fixé par la commune de Lanvallay à un montant de 5 000 euros HT par logement, soit un montant total de 60 000 euros HT.
L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines, qui sera sollicité, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à la majorité (1 abstention M. Rapinel),

VALIDE

- Le programme définitif de l'opération tel que décrit ci-dessus.
- Le plan de financement des 12 logements locatifs sociaux joint.

AUTORISE

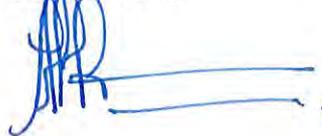
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financement.
- Le protocole de cession et l'acte d'acquisition du lot C pour un montant de 60 000 euros HT, au vu de l'estimation de France Domaines.
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-16

LANCIEUX – LOTISSEMENT LES POISSONNIERS
Construction de 12 logements locatifs

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations en date du 10 décembre 2021 (BU 2021/12-02) et du 23 septembre 2022 (BU 2022/09-07), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet construction de 12 logements locatifs dans le lotissement communal Les Poissonniers à Lancieux (lot A et B).

Pour rappel, conformément aux souhaits de la mairie de Lancieux, les logements se répartissent selon deux types de financement : PLUS et PLS.

Les logements sont répartis sur deux lots du lotissement et comportent 2 logements individuels et 10 logements collectifs.

FINANCEMENT

Les logements se répartissent en :

- **2 logements individuels : 1 PLUS et 1PLS**
 - 1 T4
 - 1 T3

- **10 logements collectifs : 3 PLUS et 7 PLS**
 - 4 T3
 - 6 T4

La mise à jour du plan de financement « démarrage travaux » comporte :

- Mise a jour des surfaces des logements (environ – 4.3 m2 SU).
- Mise à jour du prix de revient après appel d'offres (environ + 28 000 euros TTC).
- Mise à jour des financements : Ajout d'un prêt Action logement de 32 000 euros.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

Le plan de financement prévisionnel « démarrage travaux » des 12 logements joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-17

PLEINE-FOUGERES – RUE DES RIAUX
Projet de construction de 6 logements locatifs

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 28 janvier 2022 (BU2022/01-02), le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet de construction d'environ 11 logements locatifs à Pleine-Fougères rue des Riaux en deux tranches.

La présente délibération concerne la réalisation de la première tranche représentant 6 logements locatifs.

FINALISATION DU PROGRAMME

La première tranche de ce projet comporte 6 logements locatifs individuels répartis en :

- 3 T3 avec jardin et cellier privatifs,
- 3 T4 avec jardin et cellier privatifs.

Les stationnements sont regroupés à l'entrée du programme.

Cette première tranche sera réalisée sur un foncier appartenant déjà à la commune.

Le programme des 6 maisons est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

FINANCEMENT

Ces logements seront financés en 4 PLUS et 2 PLAI.

Le plan de financement prévisionnel des logements est joint en annexe.

FONCIER

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines, qui sera sollicité, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

Le montant de l'acquisition du foncier est de 60 euros HT par m² de Surface Utile.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de construction de 6 logements locatifs à Pleine-Fougères rue des Riaux.
- Le plan de financement des 6 logements, joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les marchés et contrats nécessaires aux études,
- L'acte authentique d'acquisition des droits à construire des 6 logements sous réserve de l'estimation de France Domaines,
- Les demandes d'agrément et de financement,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-18

LA FRESNAIS - RUE DE L'ABBE TROCHU Acquisition Amélioration de l'Ancienne Poste

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 23 juin 2023 (BU 2022/06-05) et du 17 novembre 2023 (2023/11-07), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition-amélioration pour la réalisation en co-maitrise d'ouvrage d'une cellule commerciale et de 2 logements sur la commune de La Fresnais dans le bâtiment existant anciennement occupé par La Poste.

Rappel - description du montage :

- Le commerce sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale et restera propriété de la commune.
- Les logements seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation et seront propriété d'Emeraude Habitation.
- La commune de La Fresnais a confié à Emeraude Habitation la maîtrise d'ouvrage opérationnelle de l'ensemble de l'opération.

AVANCEMENT DES ETUDES ET FINANCEMENT

Les plans du projet, validés par la commune et Emeraude Habitation, sont joints en annexe.

Les deux logements se répartissent en :

- 1 T3 financé en PLUS,
- 1 T2 financé en PLAI.

Le plan de financement prévisionnel des logements est joint en annexe.

Le programme des 2 logements est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de construction de 2 logements locatifs à LA FRESNAIS dans l'ancienne Poste.
- Le plan de financement des 2 logements, joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation du projet, notamment :

- L'acte authentique d'acquisition des droits à construire des 2 logements sous réserve de l'estimation de France Domaines,
- Les demandes d'agrément et de financement,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plans de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-19

SAINT-BROLADRE - RUE DE SAINT-MALO
Acquisition Amélioration d'un bâtiment communal

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations en date du 7 avril 2023 (BU 2023/04-03) et du 29 septembre 2023 (2023/09-11), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition-amélioration et la réalisation en co-maitrise d'ouvrage d'une cellule commerciale et de logements locatifs sociaux sur la commune de Saint-Broladre dans le bâtiment existant anciennement occupé par le café des sports.

FINALISATION du PROGRAMME

Le programme finalisé, validé par la commune, comprend :

- Au rez-de-chaussée : un commerce qui resterait propriété de la commune et des celliers pour les logements locatifs sociaux.
- Dans les étages : 3 logements locatifs sociaux répartis en 2 T2 et 1 T3 (en duplex), qui seraient propriété d'Emeraude Habitation.

FINANCEMENT

Ces logements seront financés en 2 PLUS et 1 PLAI.

Le plan de financement prévisionnel des logements est joint en annexe.
Emeraude Habitation a sollicité une subvention au titre du Fonds Vert (Fonds Friche).

Le programme des 3 logements est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de réalisation de 3 logements locatifs à Saint-Broladre dans l'ancien café des sports.
- Le plan de financement des 3 logements, joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation du projet, notamment :

- L'acte authentique d'acquisition des droits à construire des 3 logements sous réserve de l'estimation de France Domaines,
- Les demandes d'agrément et de financement, notamment auprès du Fonds Vert (Fonds Friche),
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plans de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-20

**SUBVENTION COMPAGNONS BATISSEURS
POUR LE PROJET BRICOBUS**

RAPPORTEUR : MME HAVY

« Bricobus : accompagner aux petits travaux pour mieux vivre dans son logement et se l'approprier ».

Le projet, porté par les Compagnons Bâisseurs consiste à aller à la rencontre des habitants afin de réaliser des petits travaux de bricolage au sein des logements et d'apprendre aux habitants à les réaliser eux-mêmes.

Dans le cadre du Contrat de Ville, une subvention de 7 500 € a été accordée par Emeraude Habitation visant des interventions spécifiques dans les quartiers prioritaires.

Par ailleurs, un engagement pour une contribution supplémentaire de 7 500 € avait été budgété pour ce projet notamment pour permettre d'intervenir auprès des locataires les plus âgés et les plus isolés d'Emeraude Habitation qui ont souvent besoin d'intervention de bricolage dans leur logement afin de faciliter l'installation dans le logement et l'appropriation au cours du bail.

Une convention partenariale a été signée afin d'encadrer cette action.

La participation financière d'Emeraude Habitation pour ce projet est fixée à **7 500 €**.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

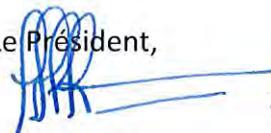
- La participation financière d'Emeraude Habitation au dispositif « Bricobus » pour un montant de **7 500 €**.

AUTORISE

Le versement d'une subvention de **7 500 €** au profit des Compagnons Bâisseurs dans le cadre du « Bricobus ».

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/09-21

**BAIL REEL ET SOLIDAIRE
LE BOSQUET AUX POMMES – SAINT-MALO
VALIDATION DE LA GRILLE DE PRIX DE VENTE
DE 11 LOGEMENTS**

RAPPORTEUR : MME HAVY

La CUS signée en 2021 a validé un plan de vente dans lequel figurait 12 logements situés dans le programme du Bosquet aux Pommes à Saint-Malo.

Cette résidence financée en PLUS a été mise en service en 1993 et est composée de 37 logements et de 16 stationnements souterrains.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration d'autoriser la vente de 11 logements situés 2 et 4 rue du Courtil et de les céder en Bail Réel Solidaire. Ce modèle garantissant la destination des logements et rendant durablement abordable les logements proposés en accession, leur vocation sociale est ainsi davantage préservée dans la durée.

Il est proposé de fixer la redevance mensuelle du Bail Réel Solidaire, pour la première année à 1 €/ m² de surface habitable. Sa durée sera de 99 ans.

Typologie des logements : 3T2, 3T3 et 5T4.

Le prix de vente moyen au m² / SH est fixé à 2 100 € avec la possibilité d'en moduler le prix de vente afin de tenir compte des caractéristiques des logements (étage, orientation, annexes...).

La grille de prix de vente est annexée.

Le prix d'une place de stationnement souterrain est fixé à 12 000 € pour les T2 et les T3 et à 20 000 € pour les T4 lesquels bénéficieraient de deux stationnements souterrains.

Pour information, un préavis pour le logement T3 N° 4025 a été reçu et pourra donc être mis en vente prochainement.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La vente de ces 11 logements situés 2 et 4 rue du Courtil à Saint-Malo selon le dispositif du BRS via l'agrément dont bénéficie l'Office pour réaliser de telles opérations.
- Le prix de vente moyen HT des logements fixé à 2 100 €/ m² de SHAB avec une possibilité de modulation pour tenir compte des caractéristiques des logements.
- Le prix de vente d'un stationnement pour un T2 et un T3 fixé à 12 000 €.
- Le prix de vente de deux stationnements pour un T4 fixé à 20 000 €.
- La redevance mensuelle pour la première année de 1 € /m² de SHAB.
- La durée du BRS de 99 ans.
- La grille de prix de vente annexée.

AUTORISE

La Directrice Générale à vendre les 11 logements situés rue 2 et 4 rue du Courtil à Saint-Malo en Bail Réel Solidaire selon les modalités du bail décrites ci-dessus et selon la grille de vente annexée avec une marge de négociation à la hausse ou à la baisse de 5 % et à signer tous les documents et les actes notariés nécessaires à la réalisation des ventes.

Annexe : Grille de prix de vente.

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.