

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

**SEANCE DU 20 DECEMBRE 2024**

Le vingt décembre deux mille vingt-quatre à 16 heures 45 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 13 décembre 2024.

**MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :**

**Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement**

Mme Marie-France Ferret, 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)

**EXCUSÉ**

M. Serge Besseiche (pouvoir donné à Mme Lurton)

**Nombre d'administrateurs en exercice** : 7

**Nombre d'administrateurs présents** : 6

**Nombre d'administrateurs en visioconférence** : 0

**Nombre de procurations** : 1

**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 comptabilité générale et investissements)

**PRESIDENT DE SEANCE** : Monsieur Gilles Lurton.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Mme Sandrine Chollet

BU 2024/12-01

**DOL DE BRETAGNE - LA PIERRE LEVEE 2**  
**Acquisition d'un macrolot permettant la construction**  
**d'environ 16 logements**  
(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**PREAMBULE / PRESENTATION**

Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation développées dans le PLU de la Ville de DOL DE BRETAGNE, un secteur situé au Sud de l'agglomération, entre la route de Combourg et la route d'Epiniac, a été identifié.

Ce projet est porté par le promoteur-aménageur PIERREVAL et sera réalisé en plusieurs tranches.

Au vu de la superficie du terrain d'environ 6,5 ha, Le promoteur PIERREVAL envisage la réalisation de ce lotissement en trois tranches comportant chacune des terrains à bâtir (accession libre) et des macrolots destinés à des logements locatifs sociaux.

Ce nouveau lotissement devrait donc accueillir in fine : environ 122 terrains à bâtir et 52 logements sociaux.

Dans le cadre de la réalisation de la première tranche, au vu des obligations de mixité sociale, le promoteur PIERREVAL a proposé à l'OPH Emeraude Habitation, en accord avec la Mairie de DOL DE BRETAGNE de se porter acquéreur en VEFA de 16 logements individuels groupés sur ce site. Le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé cette proposition.

Ces logements sont actuellement en cours de travaux et seront livrés courant 2025.

Dans le cadre de l'avancement des travaux d'aménagement, la société PIERREVAL a contacté Emeraude Habitation pour lui proposer la cession du foncier d'un macrolot destiné au logement social qui permettrait la réalisation d'environ 16 logements.

**DESCRIPTIF - PROGRAMME**

Le macrolot nommé ML1 proposé est situé dans le Permis d'Aménager n°2. Il présente une surface de lot de 1881 m<sup>2</sup> et une surface de plancher (SDP) maximale autorisée de 1200 m<sup>2</sup>. 16 logements à vocation sociale sont inscrits dans le PA2

Le programme définitif n'est pas encore arrêté et sera présenté lors d'un prochain Bureau du Conseil d'Administration.

**Cette proposition d'acquisition du macrolot ML1 constitue pour Emeraude Habitation une opportunité de constituer une réserve foncière afin de maîtriser le calendrier de réalisation d'un futur programme sur la ville de Dol de Bretagne.**

## **FONCIER**

Le prix proposé est de 60 €HT/m<sup>2</sup> de SU logement pour une estimation d'environ 16 logements. L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines 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**

- Le projet de réalisation d'environ 16 logements à vocation sociale dans le cadre du Permis d'Aménager n°2 de l'opération « Pierre Levée » menée par l'aménageur PIERREVAL.
- L'acquisition du foncier au montant de 60 € HT/m<sup>2</sup> SU sous réserve de l'avis des Domaines.
- Le lancement des études nécessaires à la réalisation de ce projet.

#### **AUTORISE**

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

- Les contrats et marchés nécessaires aux études pour la réalisation de ce projet.
- Le protocole de cession et l'acte d'acquisition du macrolot ML1 situé dans le PA2 de l'opération « Pierre Levée » menée par l'aménageur PIERREVAL, selon les modalités définies ci-dessus.

---

*Annexes : Plan de localisation  
Plan de composition du lotissement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-02**

**SAINT-MALO – SECTEUR ALSACE-POITOU**  
**Mise à jour du plan de financement des logements en vente HLM BRS**  
**(3<sup>ème</sup> délibération)**

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération du Conseil d'Administration en date du 03 juin 2024, le Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet d'Avenant n°2 à la convention pluriannuelle 2018-2024 du Projet de renouvellement urbain de Saint-Malo Agglomération cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, signée le 12 février 2020.

Cet avenant n°2 fait suite à un premier avenant signé le 21 novembre 2023 et a pour objet de prendre en compte les évolutions du projet visant à renforcer les objectifs d'insertion urbaine, de performance thermique des logements, de mixité sociale et de diversité fonctionnelle sur le secteur Alsace-Poitou.

Les parties signataires de la convention sont l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, l'Etat, Saint-Malo Agglomération, la Ville de Saint-Malo, Action Logement, Action Logement Services, Foncière Logement, l'OPH Emeraude Habitation, la SA HLM La Rance, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Caisse des Dépôts et Consignations.

**FINANCEMENT**

Suite aux évolutions validées dans le cadre de l'avenant 2 à la Convention NPNRU, le plan de financement des 22 logements destinés à être mis en vente HLM via le dispositif BRS a été mis à jour et est joint en annexe.

A noter que ces 22 logements devront être ajoutés au plan de vente de l'OPH Emeraude Habitation et validé par le Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation, la ville de Saint-Malo, le Conseil départemental 35 (délégué des aides à la pierre) et les Services de l'Etat.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- le Plan de Financement prévisionnel des 22 logements destinés à être mis en vente via le dispositif BRS

## AUTORISE

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

- Les dossiers de financement ;
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération ;
- Les marchés de travaux.

---

*Annexe : Plan de Financement Prévisionnel*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12 – 03**

**SAINT-MALO – SECTEUR ALSACE-POITOU**  
**Mise à jour du plan de financement des locaux destinés aux activités**  
**tertiaires**  
**(4<sup>ème</sup> délibération)**

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération du Conseil d'Administration en date du 03 juin 2024, le Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet d'Avenant n°2 à la convention pluriannuelle 2018-2024 du Projet de renouvellement urbain de Saint-Malo Agglomération cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, signée le 12 février 2020.

Cet avenant n°2 fait suite à un premier avenant signé le 21 novembre 2023 et a pour objet de prendre en compte les évolutions du projet visant à renforcer les objectifs d'insertion urbaine, de performance thermique des logements, de mixité sociale et de diversité fonctionnelle sur le secteur Alsace-Poitou.

Les parties signataires de la convention sont l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, l'Etat, Saint-Malo Agglomération, la Ville de Saint-Malo, Action Logement, Action Logement Services, Foncière Logement, l'OPH Emeraude Habitation, la SA HLM La Rance, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Caisse des Dépôts et Consignations.

**FINANCEMENT**

Suite aux évolutions validées dans le cadre de l'avenant 2 à la Convention NPNRU, le plan de financement des locaux destinés aux activités tertiaires a été mis à jour et est joint en annexe.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- Le Plan de Financement prévisionnel des 3 locaux destinés aux activités tertiaires

## AUTORISE

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

- Les dossiers de financement ;
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération ;
- Les marchés de Travaux.

---

*Annexe : Plan de Financement Prévisionnel*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-04**

**SAINT-MALO – SECTEUR ALSACE-POITOU**  
**Mise à jour du Plan de Financement Démolition**  
**(5<sup>ème</sup> délibération)**

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération du Conseil d'Administration en date du 03 juin 2024, le Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet d'Avenant n°2 à la convention pluriannuelle 2018-2024 du Projet de renouvellement urbain de Saint-Malo Agglomération cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, signée le 12 février 2020.

Cet avenant n°2 fait suite à un premier avenant signé le 21 novembre 2023 et a pour objet de prendre en compte les évolutions du projet visant à renforcer les objectifs d'insertion urbaine, de performance thermique des logements, de mixité sociale et de diversité fonctionnelle sur le secteur Alsace-Poitou.

Les parties signataires de la convention sont l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, l'Etat, Saint-Malo Agglomération, la Ville de Saint-Malo, Action Logement, Action Logement Services, Foncière Logement, l'OPH Emeraude Habitation, la SA HLM La Rance, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Caisse des Dépôts et Consignations.

**FINANCEMENT**

Suite aux évolutions validées dans le cadre de l'avenant 2 à la Convention NPNRU, le plan de financement des logements démolis a été mis à jour et est joint en annexe.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- Le Plan de Financement prévisionnel des 44 logements démolis

## AUTORISE

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

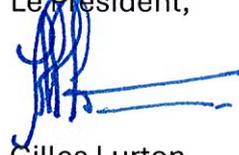
- Les dossiers de financement ;
- Les marchés de travaux.

---

*Annexes : Plan de Financement Prévisionnel.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-05**

**SAINT-MALO – SECTEUR ALSACE-POITOU**  
**Mise à jour du plan de financement Réhabilitation et Résidentialisation**  
**(6<sup>ème</sup> délibération)**

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération du Conseil d'Administration en date du 03 juin 2024, le Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet d'Avenant n°2 à la convention pluriannuelle 2018-2024 du Projet de renouvellement urbain de Saint-Malo Agglomération cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, signée le 12 février 2020.

Cet avenant n°2 fait suite à un premier avenant signé le 21 novembre 2023 et a pour objet de prendre en compte les évolutions du projet visant à renforcer les objectifs d'insertion urbaine, de performance thermique des logements, de mixité sociale et de diversité fonctionnelle sur le secteur Alsace-Poitou.

Les parties signataires de la convention sont l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, l'Etat, Saint-Malo Agglomération, la Ville de Saint-Malo, Action Logement, Action Logement Services, Foncière Logement, l'OPH Emeraude Habitation, la SA HLM La Rance, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Caisse des Dépôts et Consignations.

**FINANCEMENT**

Suite aux évolutions validées dans le cadre de l'avenant 2 à la Convention NPNRU, le plan de financement des 311 logements réhabilités et résidentialisés a été mis à jour et est joint en annexe.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- Le Plan de Financement prévisionnel des 311 logements réhabilités et résidentialisés

**AUTORISE**

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

- Les dossiers de financement ;
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération ;
- Les marchés de travaux.

---

*Annexes : Plan de Financement Prévisionnel.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-06**

**SAINT-MALO – QUAI DU VAL**  
**Acquisition de 6 logements locatifs en VEFA**  
**(4<sup>ème</sup> délibération)**

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibérations du 2 juillet 2021 (BU2021/07-17), du 16 février 2024 (BU2024/02-03) et du 18/06/2024 (BU2024/06-16), le bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs et 6 stationnements dans l'opération menée par le promoteur BOUYGUES IMMOBILIER dénommée « QUAI DU VAL ».

Le programme global compte 39 logements sur deux bâtiments et un sous-sol commun.

Les 6 logements se répartissent en : 3 T2, 1 T3, 1 T4, 1 T5.

Cette opération avait été inscrite dans la convention NPNRU au titre de la reconstitution de l'offre, financée par l'ANRU, mais à la suite des évolutions validées dans le cadre de l'avenant 2 à la Convention NPNRU, l'opération « QUAI DU VAL » reste fléchée en reconstitution de l'offre et est désormais financée en droit commun. Les 6 logements restent financés en PLAI.

L'acte authentique d'acquisition des 6 logements a été signé.  
Le chantier est en cours.

**FINANCEMENT : Mise à jour du Plan de financement**

Cette opération a été proposée à la programmation 2024.

La mise à jour du plan de financement comprend :

- La prise en compte d'une subvention supplémentaire de 5406 euros du Conseil Départemental 35 (zone tendue).
- La prise en compte des paramètres financiers 2024 pour la demande de prêts.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- La mise à jour du plan de financement prévisionnel des 6 logements joint en annexe.

**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 prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexe : Plan de financement prévisionnel indice D.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-07**

**SAINT-MALO – RUE FELICITE RENAULT - RENE BOLTZ**  
**Construction de 25 logements**  
(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération en date du 10 février 2023 (BU 2023/02-02) le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de construction d'environ 25 logements et une maison de quartier communale à Saint-Malo rue Félicité Renault et autorisé le lancement des études.

En effet, la ville de Saint-Malo possède un foncier actuellement bâti (deux pavillons individuels destinés à être démolis) et a sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour la réalisation d'un programme de construction.

Le foncier occupé par les deux maisons s'inscrit en cœur d'un foncier plus vaste appartenant à Emeraude Habitation sur lequel plusieurs groupes de logements locatifs sont existants :

- 60 logements « Rue René Boltz » venant d'être réhabilités.
- 50 logements « Rue René Boltz », barre R+4.
- 56 logements « Rue Amand Pasquet » venant d'être réhabilités.

**AVANCEMENT DES ETUDES**

Une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée afin de concevoir le projet.

Le permis de démolir des deux pavillons existants a été délivré le 22 juillet 2024.

**EVOLUTION DU PROJET**

La ville de Saint-Malo n'ayant finalement pas souhaité la réalisation d'un local destiné à une maison de quartier, il a été décidé de revoir le programme et de supprimer la construction du local tertiaire pour réaliser un programme entièrement composé de logements.

La ville de Saint-Malo a également souhaité modifier la destination des logements en fléchant principalement la réalisation de logements en accession sociale de type BRS.

Le programme final comporte donc 25 logements répartis sur deux bâtiments :

- Bâtiment A : 21 logements collectifs en accession sociale BRS avec stationnement au rez-de-chaussée de l'immeuble, répartis en 4 T2 – 12 T3 – 5 T4.
- Bâtiment B : 4 logements locatifs semi-collectifs R+1+ Combles, financés en PLS et répartis en 2 T2 – 2 T4.

## **FINANCEMENT**

Le programme locatif est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental 35.

Du fait de sa localisation en QPV, le financement est de type PLS.

Un financement « Cœur de Ville » a été sollicité auprès d'Action Logement pour les 4 logements locatifs.

Le programme BRS sera présenté au prochain Comité d'Engagement de l'OFS Foncier Coopératif Malouin.

Un financement « Cœur de Ville » a été sollicité auprès d'Action Logement pour les 21 logements BRS, afin d'obtenir une subvention de 15 000 € par logement ainsi qu'un prêt « pré-financement ».

## **FONCIER**

Un protocole foncier est en cours de finalisation par la Ville de Saint-Malo.

Il comporte :

- La cession par Emeraude Habitation du foncier lui appartenant correspondant au bâtiment BRS à la Ville de Saint-Malo,
- La cession par la Ville de Saint-Malo de l'ensemble du foncier correspondant au bâtiment BRS à l'OFS Foncier Coopératif Malouin,
- La cession par la Ville de Saint-Malo de l'ensemble du foncier correspondant aux logements locatifs à Emeraude Habitation,
- La prise en charge par la Ville de Saint-Malo d'une part de la démolition des deux maisons,
- La prise en charge par la Ville de Saint-Malo du coût du déplacement du transformateur,
- La cession du foncier de l'actuelle maison de quartier, appartenant à Emeraude Habitation à la Ville de Saint-Malo.

Pour Emeraude Habitation, la soulte de ces échanges fonciers a été arrêtée à un montant correspondant à 100€ HT/m<sup>2</sup> de la surface habitable des 4 logements locatifs.

Ces acquisitions et cessions se feront au vu de l'estimation de France Domaines, qui sera sollicitée, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

Emeraude Habitation fera l'acquisition du droit d'appui auprès de FCM afin de pouvoir construire et commercialiser les logements BRS.

## LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

### VALIDE

- Le programme définitif comportant la suppression du local tertiaire et la réalisation de 25 logements répartis en :
  - o 21 logements en accession sociale BRS, sous réserve de la validation par l'OFS Foncier Coopératif Malouin.
  - o 4 logements locatifs financés en PLS.
- Le protocole foncier établi par la Ville de Saint-Malo reprenant l'ensemble des points décrits ci-dessus, la soulte de ces échanges fonciers étant arrêtée à un montant correspondant à 100€ HT/m<sup>2</sup> de la surface habitable des 4 logements locatifs.
- Le plan de financement prévisionnel des 4 logements locatifs joint en annexe.
- Sous réserve de la validation par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, le plan de financement prévisionnel des 21 logements BRS joint en annexe.

### AUTORISE

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

- Les demandes d'agrément et de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération,
- Le protocole foncier avec la Ville de Saint-Malo et l'acte authentique au vu de l'estimation de France Domaines,
- L'acte d'acquisition du droit d'appui auprès de l'OFS Foncier Coopératif Malouin.

---

*Annexes : Pièces graphiques*

*Plans de financement locatif (indice B) et BRS (indice A).*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-08**

**SAINT-MALO - SECTEUR ETRIER ÎLOT 8**  
**Construction de 5 maisons BRS**  
**(2<sup>ème</sup> délibération)**

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération du 03 juin 2022 (BU 2022-06/02), le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet de construction de logements BRS sur l'Ilot 8 et de logements locatifs sur l'ilot 11 du secteur de l'Etrier à Saint-Malo, dans le cadre du projet de renouvellement urbain inscrit dans la convention NPNRU.

La présente délibération concerne le programme qui sera réalisé sur l'îlot 8.

**AVANCEMENT DES ETUDES**

Une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée et le permis de construire a été déposé en octobre 2024.

Le programme final comporte la réalisation de 5 maisons groupées en BRS réparties en 3 T4 – 2 T5.

Chaque maison comporte un jardin privatif et 2 stationnements.

**FINANCEMENT**

Ce programme est prévu en accession sociale BRS.

Il sera présenté pour validation au prochain Comité d'Engagement de l'OFS Foncier Coopératif Malouin.

Une demande de financement auprès d'ACTION LOGEMENT Cœur de Ville a été déposée pour solliciter une subvention de 15000 € par logement et un prêt « pré-financement ».

**FONCIER**

Sous réserve de validation par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, le foncier des logements BRS sera acquis par l'OFS Foncier Coopératif Malouin auprès de la Ville de Saint-Malo.

Emeraude Habitation fera l'acquisition du droit d'appui auprès de FCM afin de pouvoir construire et commercialiser les logements BRS.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

Sous réserve de la validation par l'OFS Foncier Coopératif Malouin,

- Le programme définitif de 5 maisons groupées en BRS sur l'îlot 8 secteur Etrier,
- Le plan de financement prévisionnel ci-joint.

**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,
- L'acte d'acquisition du droit d'appui auprès de FCM.

---

*Annexes : Le plan de financement prévisionnel  
Les pièces graphiques.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-09**

**SAINT-MALO secteur Etrier Ilot 11**  
**Construction de 36 logements**  
(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération du 03 juin 2022 (BU 2022-06/02), le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet de construction de logements BRS sur l'Ilot 8 et de logements locatifs sur l'ilot 11 du secteur de l'Etrier à Saint-Malo, dans le cadre du projet de renouvellement urbain inscrit dans la convention NPNRU.

La présente délibération concerne le programme qui sera réalisé sur l'ilot 11.

**AVANCEMENT DES ETUDES**

Une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée et le permis de construire a été déposé en octobre 2024.

Le programme final comporte la réalisation de 36 logements collectifs locatifs répartis en 18 T2 – 12 T3 – 6 T4.

**FINANCEMENT**

Ce projet étant en secteur QPV, les logements sont financés en PLS.

Le dossier d'agrément a été déposé au titre de la programmation 2024 du Conseil Départemental 35.

Une demande de financement « Cœur de Ville » a été déposée auprès d'Action Logement.

**FONCIER**

Le montant de cession du foncier par la Ville de Saint-Malo est fixé à 100 euros HT / m2 de surface de plancher.

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.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- Le programme définitif de 36 logements PLS Etrier Ilot 11,
- Le plan de financement prévisionnel ci-joint,

- L'acquisition du foncier (ilot 11) pour un montant de 100 euros HT / m2 de surface de plancher.

**AUTORISE**

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

- Les demandes d'agrément et de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération,
- Le protocole de cession avec la Ville de Saint-Malo et l'acte authentique au vu de l'estimation de France Domaines.

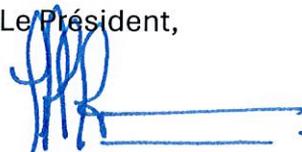
---

*Annexes : Les pièces graphiques*

*Plan de financement prévisionnel indice C.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-10**

**SAINT-MALO – RUE GEORGES GILLE**

**Démolition de 29 logements – Validation du projet de construction d'environ  
25 logements locatifs – Sollicitation d'une subvention auprès du Fonds Vert  
(fonds friches)  
(2<sup>ème</sup> délibération)**

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération du 7 avril 2023 (BU2023/04-06), le bureau du conseil d'administration d'Emeraude habitation a validé la démolition des 29 logements locatifs sociaux sis rue Georges gilles à Saint-Malo, le site libéré devant permettre la réalisation d'un programme de construction neuve alors en cours de définition.

**AVANCEMENT**

Le relogement des locataires présents a fait l'objet d'un plan de relogement intégré à la convention NPNRU et à ce jour l'ensemble des logements a été libéré.  
Les consultations pour les marchés de travaux de démolition seront lancées prochainement.

Après avoir étudié plusieurs pistes, une étude de faisabilité interne a été réalisée et a permis de valider la possibilité de construction d'un programme d'environ 25 logements locatifs collectifs. Compte tenu de la localisation du site en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), ces logements seraient financés en PLS.

En raison des nombreuses contraintes du site, il est nécessaire de réunir des financements complémentaires pour pouvoir mener à bien ce projet.

Ainsi, Emeraude habitation a complété un dossier de demande de subvention au titre du fonds verts (fonds friches).

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- Le projet de réalisation d'un programme d'environ 25 logements locatifs, financés en PLS, sur le site libéré par la démolition des 29 logements.
- Le lancement des études pour la réalisation de ce projet.

**SOLLICITE**

Une subvention auprès du fonds vert (fonds friches).

**AUTORISE**

- La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :
  - Les marchés nécessaires aux études.
  - Les demandes de financement.

---

*Annexe : Faisabilité interne.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-11**

**LE MONT-DOL - CHEMIN DU PAVILLON PARCELLE R687**  
**Construction de 8 logements individuels**  
**Mise à jour des plans de financement**  
**Acquisition d'une parcelle d'environ 18 m<sup>2</sup>**  
**(5<sup>ème</sup> délibération)**

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération du 7 avril 2023 (BU 2023/04-09), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé l'évolution du projet de construction sur la parcelle R687 sur la commune de Mont-Dol en un programme de 8 logements locatifs.

**FONCIER**

Emeraude Habitation a acquis auprès de l'EPF le foncier de l'opération pour un montant de 3500 euros HT.

Le passage de logements en locatif implique le dépôt d'un permis de construire modificatif portant sur la création d'un cellier supplémentaire, la suppression de l'atelier commun en pignon Sud-Est de l'ilot B, le décalage du bâtiment C, la création d'un espace végétalisé et la diminution du nombre de stationnements.

Afin de respecter la distance entre la limite Nord-Est et le bâtiment C conformément aux règles d'urbanisme, il a été convenu avec la Mairie du Mont-Dol que celle-ci céderait une bande de foncier complémentaire à Emeraude Habitation.

En effet, la Mairie du Mont-Dol est propriétaire du foncier cadastré section R 656, contigu au projet, dont une partie de cette parcelle (18m<sup>2</sup>) sera cédé à Emeraude Habitation. Cette parcelle a fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement constaté par le Conseil Municipal ce qui permet sa cession.

Les frais relatifs à l'intervention d'un géomètre expert pour la division cadastrale et le bornage seront à la charge d'Emeraude Habitation.

Cette cession faisant partie intégrante de l'opération immobilière de 8 logements locatifs sociaux dont l'objectif est de développer l'offre de logements locatifs sociaux sur la commune, et pour laquelle la Commune de Mont-Dol a accepté le principe de la rétrocession des voiries, espaces verts et réseaux qui seront rattachés, il est proposé de procéder dans le cadre d'un échange sans soulte se déclinant ainsi :

- Acquisition par la Commune de MONT-DOL des voiries, espaces verts et réseaux de l'opération réalisée par EMERAUDE HABITATION sur la parcelle cadastrée section R n°687P
- Cession par la Commune de Mont-Dol de la parcelle cadastrée section R n° 656P, d'une superficie approximative de 18 m<sup>2</sup>.

Les frais de notaire relatifs à cet échange sans soulte seront à la charge d'Emeraude Habitation.

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.

### **MISE A JOUR DES PLANS DE FINANCEMENT**

Pour rappel, 2 logements locatifs PLUS PLAI ont été agréés en 2021 et 6 logements locatifs PLUS PLAI ont été agréés en 2023.

La mise à jour des plans de financement comprend :

- Le montant de participation au coût de la viabilisation et de la voirie interne à la parcelle par la mairie de Mont-Dol, conformément au protocole foncier.
- L'évolution du montant des travaux.
- La prise en compte des paramètres financiers 2024.

### **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

### **VALIDE**

- L'acquisition de la parcelle cadastré section R656P d'une superficie approximative de 18 m<sup>2</sup> selon les modalités décrites ci-dessus.
- Les mises à jour des plans de financement « démarrage travaux » ci-joints.

### **AUTORISE**

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

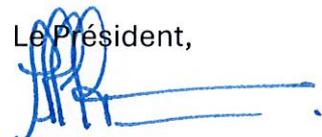
- L'acquisition de la parcelle cadastré section R656P d'une superficie approximative de 18 m<sup>2</sup>.
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Les plans de financement démarrage travaux.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-12**

**PLESDER**  
**Acquisition en VEFA de 2 logements locatifs**  
**(2<sup>ème</sup> délibération)**

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération du 23/06/2023 (BU2023/06-04), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé l'acquisition en VEFA de 2 maisons individuelles T3 avec jardin dans le nouveau lotissement « Le Hameau d'Armorique » rue d'Armorique sur la commune de Plesder auprès du promoteur DEMEURANCE.

Ce lotissement est situé dans le centre-bourg, face à une boulangerie, et à proximité d'un commerce et de l'école maternelle et primaire. Il comporte 8 lots.

Les travaux ont démarré en février 2024.

**MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT**

Cette opération a eu un agrément 2023 et est financée en PLUS – PLAI.

La mise à jour du plan de financement comprend :

- Prise en compte des surfaces définitives.
- Ajustement du prix de revient prévisionnel.
- Prise en compte de la subvention de la Communauté de Communes « Bretagne Romantique ».
- Ajustement du montant des fonds propres.
- Prise en compte des paramètres financiers 2024 pour la demande de prêts.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- La mise à jour du Plan de financement « démarrage chantier » joint en annexe.

## AUTORISE

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

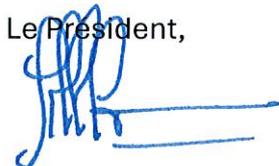
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les demandes de prêts.

---

*Annexes : Plan de financement indice D démarrage chantier.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-13**

**VALIDATION DE LA GRILLE DE PRIX DE CESSION  
DES LOGEMENTS SITUÉS 5 RUE DE L'AMITIE A SAINT-MALO**

**RAPPORTEUR : MME HAVY**

Le Bureau du Conseil d'Administration du 23 Avril 2021 a validé grille de prix de cession des logements situés 5 rue de l'Amitié à Saint-Malo. Ces logements sont identifiés dans le plan de vente figurant dans la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026.

4 logements sur 8 ont d'ores et déjà été vendus.

Un logement vient de se libérer et une locataire avait manifesté son intérêt pour acheter son logement. Or, les prix de vente avaient été révisés en 2021.

Aussi, il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de réviser le prix de vente des 4 derniers logements à vendre situés dans cette cage d'escalier par application de l'évolution de l'IRL et de le fixer ainsi qu'il suit :

Adresse du bien	Situation du bien	Typologie	N° Module	Etage	Superficie logement	Prix du logement
5 rue de l'Amitié SAINT-MALO	occupé	T4	49	RDC	84 m <sup>2</sup>	182 000 Euros
5 rue de l'Amitié SAINT-MALO	occupé	T4	52	1	84 m <sup>2</sup>	182 000 Euros
5 rue de l'Amitié SAINT-MALO	occupé	T4	53	2	84 m <sup>2</sup>	182 000 Euros
5 rue de l'Amitié SAINT-MALO	vacant	T4	56	3	84 m <sup>2</sup>	182 000 Euros

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
Après en avoir délibéré, à la majorité (abstention de Madame Lefranc),

**VALIDE**

La grille de prix de vente ci-dessus

**AUTORISE**

La Directrice Générale à céder les logements conformément à cette grille avec une marge de négociation à la baisse de 5 % et à signer tous les documents et les actes notariés nécessaires à la réalisation des ventes.

-----  
Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/12-14**

**SAINT-LUNAIRE – LE TERTRE AUX SCENES**  
**Convention de servitudes avec ENEDIS**  
(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : MME LE SQUER**

Par courrier en date du 21 octobre 2024, la société VINCENT FOREST TRAVAUX PUBLIC (VFTP) a sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour la conclusion d'une convention de servitudes au profit d'ENEDIS, dans le cadre de l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique sur une parcelle dont l'Office est propriétaire et sur laquelle un chantier va prochainement s'ouvrir pour la réalisation de 4 LLS.

Cette convention de servitudes au profit d'ENEDIS porte sur la parcelle cadastrée section BA numéro 550, située dans le lotissement Le Tertre aux Scènes à Saint-Lunaire (35800).

Cette convention de servitudes est consentie à titre gratuit.

Elle devra ensuite être enregistrée au service de la publicité foncière par la signature d'un acte notarié, dont les termes devront reprendre strictement ceux de la convention ci-présentée. Les frais de publication seront à la charge exclusive d'ENEDIS.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**PREND ACTE**

- De la constitution sous seing-privée d'une convention en date du 08 novembre 2024 pour une servitude de réseaux au profit d'ENEDIS, sur la parcelle cadastrée section BA numéro 550, située dans le lotissement Le Tertre aux Scènes à Saint-Lunaire, selon les modalités arrêtées dans la convention ci-annexée.

**AUTORISE**

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

- L'acte de publication de cette convention de servitudes au service de la publicité foncière, aux frais exclusifs d'ENEDIS, dans les mêmes termes que ceux de la convention mentionnée ci-dessus.
- Tout autre document nécessaire à la régularisation de cette convention de servitudes.

---

*Annexes : Convention de servitudes CS06  
Plan de Foliotage.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024

Le Président,  
  
Gilles Lurton.