

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

SEANCE DU 7 FEVRIER 2025

Le sept février deux mille vingt-cinq à 10 heures, 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 30 janvier 2025.

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement

M. Serge Besseiche - Mme Marie-France Ferret, Vice-Présidente - M. Gilles Lurton, Président

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

M. Daniel Leroy - Mme Pierrette Tronel

Collège des membres représentants des locataires :

Mme Angélique Lefranc (CGL)

EXCUSÉ

M. Denis Rapinel (pouvoir donné à Mme Ferret)

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 Proximité) - M. Laurent Hesry (Directeur du Développement et du Patrimoine) - M. Luc Petit (Directeur Financier)

EXCUSÉE : Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

PRESIDENT DE SEANCE : Monsieur Gilles Lurton.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Sandrine Chollet

BU 2025/02-01

SAINT-MALO – CHEMIN DES AMOUREUX
Projet de construction de 8 logements locatifs
et d'acquisition de 2 logements en BRS

(1^{ère} Délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

A l'angle du Boulevard Gambetta et du Chemin des Amoureux, sur l'emplacement d'un ancien hangar et de 2 maisons qui seront démolies, le promoteur LAMOTTE a conçu un programme de construction d'environ 40 logements, répartis en 2 bâtiments (un bâtiment principal d'environ 32 logements en R+2 et un bâtiment secondaire de 8 logements semi-collectifs en R+2) sur un sous-sol commun.

En lien avec la Ville de Saint-Malo, la part sociale de ce projet a été arrêtée en :

- 8 logements locatifs sociaux sur le bâtiment de 8 logements
- 2 logements BRS, en diffus dans le bâtiment principal

MONTAGE / FINANCEMENT PROPOSE POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le promoteur LAMOTTE a donc proposé à Emeraude Habitation la cession des droits à construire pour ce bâtiment de 8 logements et ses stationnements ainsi que la mise en co-titularité du permis de construire déposé par le promoteur LAMOTTE.

Emeraude Habitation assurera ensuite la finalisation des études et la construction de ce bâtiment.

Les logements se répartissent en 4 T3 et 4 T2, en semi-collectif R+2.

Le sous-sol dédié aux stationnements sera commun aux 2 bâtiments.

Le financement des 8 logements locatifs sera réparti en 5 PLUS et 3 PLAI.
Cette opération sera proposée à la programmation 2025 du CD35

MONTAGE PROPOSE POUR LES LOGEMENTS BRS

Le promoteur LAMOTTE propose la cession en VEFA des deux logements BRS à l'OFS Foncier Coopératif Malouin (FCM).

Ce projet sera présenté à un prochain Comité d'Engagement de FCM. Sous réserve de validation de FCM, il pourrait être confié à Emeraude Habitation dans le cadre d'un mandat d'assistance et de commercialisation.

FONCIER

Le montant des droits à construire des logements locatifs sociaux est fixé à 60 euros HT/m² SU. 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 montant de l'acquisition par Emeraude Habitation des droits sur le permis de construire (mise en co-titularité) sera arrêté au prorata des surfaces.

Le montant de la cession en VEFA des logements BRS à l'OFS Foncier Coopératif Malouin sera finalisé conformément aux règles de FCM.

Le montant du mandat d'assistance et de commercialisation sera fixé conformément aux règles de FCM.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de construction de 8 logements locatifs tel que décrit ci-dessus.
- Sous réserve de l'accord de l'OFS Foncier Coopératif Malouin, le positionnement d'Emeraude Habitation pour les missions d'assistance et de commercialisation des 2 logements BRS prévus cédés en VEFA à l'OFS Foncier Coopératif Malouin.

AUTORISE

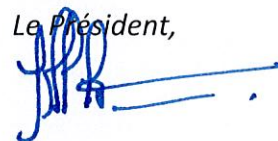
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats et marchés nécessaires aux études pour la réalisation de ce projet.
- Le rachat des droits à construire des 8 logements locatifs sociaux auprès du promoteur LAMOTTE pour un montant de 60 euros HT/m²SU, sous réserve de l'estimation de France Domaine.
- Le rachat des droits sur le permis de construire (mise en co-titularité) auprès du promoteur LAMOTTE pour un montant qui sera arrêté au prorata des surfaces.
- Sous réserve de validation par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, la signature d'un mandat d'assistance et de commercialisation pour les deux logements BRS avec l'OFS Foncier Coopératif Malouin et le promoteur LAMOTTE.

Annexes : Pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-02

SAINT-MALO – 2 RUE DE LA CORNE DE CERF
Acquisition Amélioration de 2 logements

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE

Par courrier en date du 25 novembre 2024, la ville de Saint-Malo a proposé de céder à l'OPH Emeraude Habitation deux appartements situés 2, rue de la Corne de Cerf à Saint-Malo intra-muros, dont l'acquisition par la Ville est en cours de finalisation.

PRESENTATION

La Ville de Saint-Malo finalise l'acquisition de 2 appartements ainsi que leurs caves dans un immeuble en copropriété sis 2 rue de la Corne de Cerf.

Chaque appartement, de type T2, présente une surface habitable d'environ 86 m².

La ville souhaite rétrocéder ces 2 appartements à Emeraude Habitation afin d'y créer 2 logements sociaux pour répondre à un besoin de logements familiaux intra-muros, en cohérence avec les objectifs du dispositif Action Cœur de Ville.

Ces appartements nécessitent des travaux de réhabilitation complets. Compte tenu de leur surface importante, il est envisagé de modifier la typologie pour en faire 2 T3.

FINANCEMENT

Ces 2 logements seront financés en PLS et proposés à la programmation 2025 du CD35.

FONCIER

Le prix d'acquisition proposé par la Ville de Saint-Malo est de 146 000 € pour les 2 logements. Il est également demandé à Emeraude Habitation de prendre à sa charge :

- Les frais d'acte,
- Les frais de mise en règle juridique de la copropriété au prorata de la surface de ces 2 logements,
- Le remboursement des frais de travaux avancés par les autres copropriétaires correspondant à la quote-part des 2 appartements pour un montant de 22 437,32 €.

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 projet d'acquisition-amélioration de 2 logements situés 2 rue de la Corne de Cerf aux conditions décrites ci-dessus.

AUTORISE

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

- Le compromis puis l'acte authentique d'acquisition des 2 logements au prix de 146 000 €, au vu de l'estimation de France Domaine.
- La prise en charge des frais de mise en règle juridique de la copropriété au prorata de la surface de ces 2 logements.
- Le remboursement des frais de travaux avancés par les autres copropriétaires correspondant à la quote-part des 2 appartements pour un montant de 22 437,32 €.
- Les contrats et marchés nécessaires aux études pour la réalisation de ce projet.

Annexes : Pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-03

DOL-DE-BRETAGNE RUE MONTPLAISIR
Acquisition en VEFA de 51 logements

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE

Le promoteur ATARAXIA a conçu un projet de construction d'environ 51 logements, 20 rue Montplaisir à Dol-de-Bretagne. Sur une surface d'environ 6121 m², il prévoit la construction de trois bâtiments d'environ 17 logements chacun et de 60 places de stationnements aériens. Le permis de construire a été déposé en décembre 2024. Il est en cours d'instruction.

Après échange avec la ville de Dol-de-Bretagne, ATARAXIA a proposé de céder en VEFA ces logements à Emeraude Habitation.

PRESENTATION / FINANCEMENT

A la suite des échanges avec la Ville de Dol de Bretagne, il est proposé que le programme porté par le promoteur ATARAXIA puisse offrir un ensemble de logements répondant aux objectifs de mixité recherchés sur la ville :

- 2 bâtiments pourraient être dédiés aux logements locatifs sociaux en offrant différents niveaux de loyers
- 1 bâtiment pourrait proposer des logements en accession sociale sous la forme de PSLA.

Ainsi, les logements pourraient se répartir en :

- 9 logements PLUS
- 4 logements PLAI
- 21 logements PLS
- 17 logements PSLA

Ces logements seraient proposés à la programmation 2025 du CD35.

FONCIER

Le promoteur ATARAXIA propose l'acquisition de ces logements au prix moyen de 2200 € HT/m² SHAB.

L'acquisition se ferait 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 projet d'acquisition en VEFA auprès du promoteur ATARAXIA de 51 logements, rue Montplaisir à Dol de Bretagne, au prix moyen de 2200 € HT/m² SHAB.
- La répartition des logements selon les différents financements décrite ci-dessus.

AUTORISE

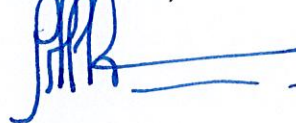
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA des 51 logements, au prix moyen de 2200 € HT/m² SHAB, au vu de l'estimation des Domaines.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Plan de situation
Perspectives.*

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-04

SAINT MELOIR DES ONDES – LE CLOS POULET
Construction d'environ 16 logements locatifs sociaux

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE

Par courrier en date du 16 décembre 2024, la commune de Saint-Méloir a confirmé son souhait de confier à Emeraude Habitation la réalisation d'un projet de construction de logements locatifs sociaux sur la parcelle Q210, en centre bourg.

PRESENTATION

La parcelle Q210, située en plein centre-bourg avait été acquise par la commune avec une clause non aedificandi. La commune ayant trouvé un accord avec les anciens propriétaires, un projet de construction de logements est désormais possible sur le terrain.

Après échanges avec la mairie, le projet pourrait comporter environ 16 logements, en semi-collectifs R+1.

Les logements du rez-de-chaussée seront adaptés aux personnes à mobilité réduite, conformément au cahier des charges SENIOR/SENIOR+ d'Emeraude Habitation.

FINANCEMENT

Ces logements seront financés en PLUS PLAI et proposés à la programmation 2025 du CD35.

FONCIER

Le prix d'acquisition du foncier est de 60 € Ht/m² SU.

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 projet de construction d'environ 16 logements locatifs sociaux au Clos Poulet.

AUTORISE

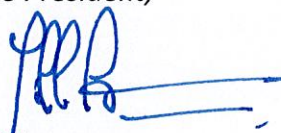
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le projet de construction d'environ 16 logements locatifs sociaux.
- Le protocole foncier puis l'acte authentique d'acquisition du foncier au prix de 60 € Ht/m² SU, au vu de l'estimation de France Domaines.
- Les contrats et marchés nécessaires au lancement des études.

Annexes : Pieces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-05

SAINT MELOIR DES ONDES – RUE DE BELLEVUE
Construction de 4 logements semi-collectifs

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE

Par courrier en date du 16 décembre 2024, la commune de Saint-Méloir a confirmé son souhait de confier à Emeraude Habitation la réalisation d'un projet de construction de logements locatifs sociaux rue de Bellevue, dans le cadre d'une DIA confiée à l'EPF Foncier de Bretagne.

PRESENTATION

La commune de Saint-Méloir-des-Ondes avait sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour étudier la possibilité de réaliser une opération de construction de logements locatifs sociaux, dans le cadre d'une DIA en lien avec l'EPF Foncier de Bretagne sur les parcelles Q962 et Q963. Ce foncier présente une maison d'habitation existante, construite en 1977, en bon état et un terrain non bâti permettant d'envisager une division parcellaire.

Après échanges avec l'EPF et la commune, la solution retenue consiste, après acquisition de ce bien par l'EPF, à diviser le foncier afin, d'une part, de revendre la maison existante et d'autre part, de réaliser des logements locatifs sociaux sur le foncier restant.

Le montage retenu consiste donc en la cession, après division parcellaire, du foncier libre à Emeraude Habitation pour réaliser environ 4 logements locatifs sociaux, en semi-collectif R+1.

FINANCEMENT

Ces logements seront financés en PLUS PLAI et proposés à la programmation 2025 du CD35.

FONCIER

Le prix d'acquisition du foncier est de 60 € HT/m² SU.

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 projet de construction de 4 logements semi-collectifs rue de Bellevue.

AUTORISE

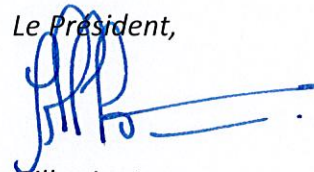
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- La signature d'un protocole foncier puis un acte authentique avec l'EPF Foncier de Bretagne et la commune pour l'acquisition du foncier au prix de 60 € HT/m² SU.
- Les contrats et marchés nécessaires au lancement des études.

Annexes : Pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-06

BAGUER MORVAN – CHEMIN DU HERON – TRANCHE 1
Construction de 14 logements

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE

La commune de Baguer Morvan a procédé à la réalisation d'une nouvelle voie permettant d'envisager l'aménagement de parcelles lui appartenant. Ainsi, des terrains à bâtir vont être commercialisés par la commune.

Dans la continuité de ces réflexions, la commune de Baguer Morvan a sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour réfléchir à la réalisation de logements, à proximité des logements Emeraude Habitation existant destinés aux seniors « Le Village d'Or ».

A la suite des études de faisabilité réalisées par Emeraude Habitation, la commune de Baguer Morvan souhaiterait désormais engager une première tranche avec la réalisation d'environ 14 logements locatifs par Emeraude Habitation.

PRESENTATION

Les études de faisabilité menées par Emeraude Habitation en lien avec la commune de Baguer Morvan ont permis d'imaginer un aménagement en trois tranches :

- Tranche 1 : 14 logements locatifs sociaux principalement dédiés aux seniors.
- Tranche 2 : environ 3 maisons individuelles (T3 et T4) et 7 lots libres.
- Tranche 3 : environ 4 maisons individuelles (T3 et T4).

Après réflexion, la commune souhaite engager la première tranche, en extension du « Village d'Or ».

En co-maîtrise d'ouvrage avec le CCAS de Baguer Morvan, Emeraude Habitation avait réalisé une opération « Le Village d'Or » située Chemin du Héron, comportant 11 logements seniors propriété d'Emeraude Habitation et une salle commune, propriété du CCAS.

Compte tenu de la demande de logements adaptés sur Baguer Morvan, et à la demande de la commune, Emeraude Habitation, dans le cadre de l'étude de faisabilité, a étudié la possibilité de réaliser une extension du « Village d'Or » avec la création de logements SENIOR/SENIOR+ supplémentaires qui pourraient ainsi bénéficier également de la salle commune et des espaces communs existants.

Pour répondre aux objectifs d'économie et d'optimisation du foncier, il a été retenu la réalisation de logements semi-collectifs en R+1, les logements RDC étant totalement accessibles, et les logements situés à l'étage pouvant correspondre à un public plus diversifié.

La présente délibération ne concerne donc que la 1^{ère} tranche qui permettrait la réalisation d'environ 14 logements principalement dédiés aux seniors.

FINANCEMENT

Les logements seront financés en PLUS PLAI et proposés à la programmation 2025 du CD35.

FONCIER

L'acquisition du foncier se fera au prix de 60 € HT/m² de SU.

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.

Afin de limiter l'impact des charges sur les futurs locataires et par cohérence avec le « Village d'Or » existant, il est proposé de maintenir le même principe de rétrocession des espaces communs à l'issue des travaux, conformément au plan de principe joint en annexe. Il est précisé que, comme pour le « Village d'Or », le réseau d'éclairage extérieur sera raccordé à l'éclairage public de la commune.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de construction de 14 logements locatifs tel que décrit ci-dessus.

AUTORISE

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

- Le protocole foncier puis l'acte authentique de cession pour un montant de 60 € HT/m² de SU.
- Les contrats et marchés nécessaires au lancement des études.

Annexes : *Plan de principe de rétrocession*
Etude de faisabilité
Plan de situation.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-07

SAINT BROLADRE - RUE DE SAINT-MALO - TRANCHE 1
Construction de 7 logements semi-collectifs

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE

La commune de Saint-Broladre a pour objectif d'accueillir de nouveaux habitants, de favoriser le parcours résidentiel des habitants, et recentrer le bourg autour de ses commerces et équipements.

La commune a lancé une étude préalable avec le cabinet SETUR pour l'aménagement d'un nouveau lotissement situé dans le centre-bourg : le lotissement « La Chenevière ». Ce projet permettra la réalisation d'environ 14 maisons individuelles et 17 logements semi-collectifs.

La zone prévue aménagée comporte deux parties dont une située en zonage UE qui pourrait être réalisée par anticipation, hors lotissement. Cette partie permettrait la réalisation d'environ 7 logements locatifs sociaux.

Par délibération du 7 avril 2023, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé l'accompagnement de la commune de Saint Broladre par Emeraude Habitation dans ses réflexions sur la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre de ces projets d'aménagements. Ainsi, les échanges se sont poursuivis avec l'avancement des études menées par la commune.

La commune de Saint-Broladre souhaite désormais engager la réalisation de la première partie permettant la construction de ces 7 logements.

PRESENTATION

Le foncier appartenant à commune, situé rue de Saint-Malo, en centre-bourg, permet la réalisation d'environ 7 logements locatifs sociaux.

Afin de répondre aux différents besoins exprimés sur la commune en offrant une large variété de logements, ces logements pourraient se répartir en :

- 6 logements semi-collectifs R+1+Combles

* au rez-de-chaussée : 3 logements de type T2, accessibles aux personnes à mobilité réduite (seniors, personnes en situation de handicap ...).

* à l'étage : 3 logements de type T3 en duplex.

- 1 logement de type T4 individuel (logement familial avec 3 chambres) R+1.

Cette programmation cible sera confirmée et validée par la commune avec l'avancement des études.

Les logements sont complétés par : des celliers (vélos, matériel de jardin...) et des places de stationnement.

FINANCEMENT

Ces logements seront financés en PLUS PLAI et proposés à la programmation 2025 du CD35.

FONCIER

L'acquisition du foncier se fera au prix de 60 € HT/m² SU.

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 projet de construction de 7 logements locatifs sociaux tel que décrit ci-dessus.

AUTORISE

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

- Le protocole foncier et l'acte authentique d'acquisition du foncier pour un montant de 60 € HT/m² de SU.
- Les marchés et contrats nécessaires au lancement des études.

Annexes : Pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-08

SAINT-LUNAIRE – RUE DE LA SAUDRAIS
Micro-crèche et logements

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE

La Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude souhaite créer une micro-crèche sur la commune de Saint-Lunaire et a sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour l'accompagner dans ce projet et réaliser en complément, quelques logements locatifs sociaux.

PRESENTATION

Le foncier retenu pour la réalisation de cette opération appartient à la commune de Saint-Lunaire et est situé rue de la Saudrais, à proximité du programme mixte cabinet médical et logements qu'Emeraude Habitation réalise en co-maîtrise d'ouvrage avec la commune.

Ce programme de crèche et logements serait réalisé en co-maitrise d'ouvrage avec la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude. La maitrise d'ouvrage opérationnelle serait confiée à Emeraude Habitation.

Ce programme comporte :

- Au rez-de-chaussée : une micro-crèche de 12 lits, sous maîtrise d'ouvrage Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.
- A l'étage : environ 3 logements locatifs sociaux.

FINANCEMENT

Ces logements seront financés en PLUS PLAI et proposés à la programmation 2025 du CD35.

FONCIER

La réalisation de cette opération se fera dans le cadre d'une co-maitrise d'ouvrage à conclure entre la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude et Emeraude Habitation : la micro-crèche restera la propriété de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude, les 3 logements locatifs sociaux seront la propriété d'Emeraude Habitation.

Pour les logements locatifs, le montant des droits à construire qui seront cédés à Emeraude Habitation est fixé à 5000 euros / 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.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de construction d'une micro-crèche et de 3 logements tel que décrit ci-dessus.
- La réalisation par Emeraude Habitation de ce projet dans le cadre d'une convention de co-maitrise d'ouvrage avec la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.

AUTORISE

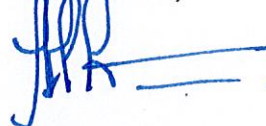
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- La convention de co-maitrise d'ouvrage avec la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.
- Les contrats et marchés nécessaires au projet.
- La signature d'un protocole foncier puis l'acte authentique pour l'acquisition des droits à construire des logements locatifs pour un montant de 5000 euros HT par logement, au vu de l'estimation de France Domaines.

Annexe : Plan de localisation.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-09

SAINT MALO – AMIDS

Sollicitation d'une subvention auprès du Fonds Vert- Fonds Friches

(4^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations en date du 19 septembre 2017, 11 mars 2022 et 29 septembre 2023, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé la participation d'Emeraude Habitation aux étapes de réalisation des nouveaux locaux pour le Centre d'Hébergement d'Urgence, l'hébergement d'insertion, les chantiers d'insertion, l'accueil de jour, les bureaux administratifs et la maison relais gérés par l'Association AMIDS à Saint-Malo.

A la suite de différentes études de faisabilité, et après échanges avec la Ville de Saint Malo, il a été décidé de finaliser les études sur le foncier situé boulevard Tréhouart.

PROGRAMME

Le programme comprend la réalisation :

- En Acquisition Amélioration d'un bâtiment existant : après curage et désamiantage, restructuration du bâti existant pour y créer la nouvelle maison relais de 15 logements.
- En construction neuve : construction d'un bâtiment accueillant le siège social de l'AMIDS, les logements d'insertion et l'hébergement d'urgence, l'accueil de jour, la restauration :
 - Soit 13 logements d'insertion composé de 11 studios et 2 T3.
 - Soit 32 hébergements individuelles d'urgence composé de 32 chambres.
- En réhabilitation de 2 logements appartenant à Emeraude Habitation : création de bureaux administratifs et locaux pour les ateliers d'insertion.

LA MAISON RELAIS

Le bâti existant sera acquis par Emeraude Habitation. La réalisation de la maison relais nécessite d'importants travaux préalables : curage, désamiantage, démolitions partielles intérieures ... puis des travaux de restructuration.

La maison relais comportera 15 logements répartis en 10 studios, 3 T2 et 2 T4. Ces logements seront agréés en **PLAI**.

L'importance des travaux et du montant prévisionnel total de l'opération au regard des financements et loyers mobilisables conduit à la nécessité de mobiliser des financements complémentaires pour assurer l'équilibre.

Aussi, après échanges avec les services de l'Etat, il est proposé de solliciter une subvention auprès de l'Etat dans le cadre du dispositif « fonds verts, fonds friches ».

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

SOLLICITE

Une subvention auprès de l'Etat dans le cadre du dispositif « fonds verts, fonds friches ».

AUTORISE

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

- Les documents nécessaires pour la demande de subvention auprès de l'Etat dans le cadre du dispositif « fonds verts, fonds friches ».

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-11

SAINT-LUNAIRE – LE TERTRE AUX SCENES
Construction de 4 logements locatifs

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

En date du 2 juillet 2021 (BUR 2021/07-14), le bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé la réalisation de 4 logements locatifs sur le lot 07 du lotissement Le Tertre aux scènes à Saint Lunaire.

FINANCEMENT

A la suite des consultations d'entreprises, le plan de financement a été mis à jour pour le démarrage travaux et est joint en annexe.

Ces 4 logements sont financés en 2 PLUS et 2 PLAI et répartis en 1 T2 – 2T3 – 1 T4.
Les logements ont reçu un agrément en 2021 du CD 35.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La mise à jour du plan de financement pour le démarrage travaux des 4 logements locatifs.

AUTORISE

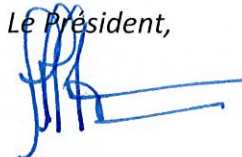
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

Annexe : Plan de financement.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU2025/02-12

SAINT-LUNAIRE – RUE DE LA SAUDRAIS
4 logements locatifs et 6 cellules d'activité

(4^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 2 juillet 2021 (BU 2021/07-14), du 23 septembre 2022 (BU 2022/09-06) et du 18 juin 2024 (BU 2024/06-20), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de construction d'un bâtiment comprenant :

- Au RDC : 6 cellules destinées à des activités dans le domaine de la santé réparties en :
 - 2 cellules propriété de la commune, sous maîtrise d'ouvrage Commune.
 - 4 cellules destinées à être cédées aux professionnels de santé, sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation.
- A l'étage : 4 logements locatifs sociaux de type T3, sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation.

Ce programme est réalisé en co-maîtrise d'ouvrage, la commune de Saint-Lunaire confiant la maîtrise d'ouvrage opérationnelle à Emeraude Habitation.

EVOLUTION DU PROJET

Les praticiens qui avaient envisagé d'acquérir les 2 cellules d'activité auprès d'Emeraude Habitation s'étant désistés, la commune de Saint-Lunaire, par délibération en date du 16 décembre 2024, a décidé de reprendre la maîtrise d'ouvrage de ces deux cellules. Cette évolution nécessite la signature d'un avenant à la convention de co-maitrise d'ouvrage.

Le programme définitif comporte donc :

- Au RDC : 6 cellules destinées à des activités dans le domaine de la santé, propriété de la commune, sous maîtrise d'ouvrage Commune
- A l'étage : 4 logements locatifs sociaux de type T3, sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation

FINANCEMENT

Les 4 logements locatifs se répartissent en 2 PLUS et 2 PLAI et ont fait l'objet d'une décision d'agrément en 2022.

A la suite des consultations d'entreprises, le plan de financement « démarrage travaux » a été mis à jour.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La modification du programme tel que décrite ci-dessus.
- Le plan de financement « démarrage travaux » des 4 logements locatifs.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document inhérent à ce dossier, et notamment :

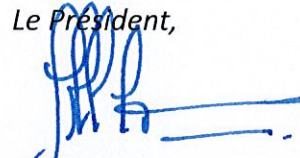
- L'avenant à la convention de co-maitrise d'ouvrage.
- Les demandes de financement.
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

Annexes : Plan de financement

Délibération de la commune de Saint-Lunaire en date du 16/12/2024.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-13

LA RICHARDAIS – LE CHAMP MIGNON
Construction de 7 logements locatifs
Plan de financement de démarrage Travaux

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

En date du 23 avril 2021 (BU 2021/04-04) et du 24 septembre 2021 (BUR2021/09-07), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé la réalisation d'un programme de 7 logements locatifs sur le lot A du lotissement « Le Champ Mignon » sur la commune de la Richardais, réalisé par l'aménageur ACANTHE.

Le projet définitif comporte 7 logements répartis en :

- Deux logements individuels de type T4 avec jardin privatif et cellier individuel,
- Deux logements T2 avec jardin privatif et cellier individuel, au RDC du semi-collectif,
- Trois logements T3, à l'étage du semi-collectif, avec balcon et cellier individuel.

FINANCEMENT

Suite aux consultations entreprises, le plan de financement a été mis à jour pour le démarrage travaux et est joint en annexe.

Les logements sont financés en PLUS et PLAI.

Les typologies sont les suivantes :

- 5 PLUS : 1T2 – 2T3 – 2T4,
- 2 PLAI : 1T2 – 1T3.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La mise à jour du plan de financement pour le démarrage des travaux des 7 logements locatifs.

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.

Annexe : Plan de financement.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,

Gilles Lurton.

BU 2025/02-14

LA VILLE-ÈS-NONAI – RUE JACQUES CARTIER

Construction de trois logements

Sollicitation de subventions auprès du Fonds Vert et de la Région Bretagne

(4^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations en date du 19 février 2021 (BU2021/02-02), du 23 juin 2023 (BU2023/06-07) et du 29 septembre 2023 (BU2023/09-16), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de logements locatifs rue Jacques Cartier, à La Ville-ès-Nonais, et ses évolutions.

Le programme définitif comporte :

- 1 logement T2 en RDC en financement PLUS.
- 2 logements semi-collectifs, locatifs sociaux en R+1
 - o 1 T3 en financement PLUS
 - o 1 T3 en financement PLAI.

Il est précisé que ce programme s'inscrit dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg.

FONCIER

Le montant de l'acquisition du foncier est fixé à 60 euros HT / m2 SU, conformément aux règles de Saint-Malo Agglomération.

FINANCEMENT

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

Cette opération a reçu un agrément d'Etat pour les aides à la pierre dans le cadre de la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération.

Suite aux consultations d'entreprises, le plan de financement « démarrage travaux » a été mis à jour.

Afin d'accompagner financièrement ce projet de construction, différentes demandes de subvention ont été réalisées, notamment, auprès de l'Etat à travers le dispositif « fonds verts, fonds friches » qui a reçu un avis favorable et également auprès de la Région Bretagne dans le cadre du dispositif « bien vivre partout en Bretagne » qui est en cours de traitement.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La sollicitation d'une subvention auprès de l'Etat dans le cadre du dispositif « fonds verts, fonds friches ».
- La sollicitation d'une subvention auprès de la Région Bretagne dans le cadre de son dispositif « bien vivre partout en Bretagne ».
- Le plan de financement démarrage travaux des 3 logements joint en annexe.

AUTORISE

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

- Les contrats et marchés nécessaires à la réalisation de ce projet,
- Les demandes d'agrément et de financement,
- Les documents nécessaires dans le cadre de la demande de subvention auprès de l'Etat et du dispositif « fonds verts, fonds friches »,
- Les documents nécessaires dans le cadre de la demande de subvention auprès de la Région Bretagne dans le cadre du dispositif « bien vivre partout en Bretagne »,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

Annexe : Plan de financement démarrage travaux.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-15

SAINT-MELOIR DES ONDES
Le Clos Poulet – parcelle Q210
Abandon du projet

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations en date du 10 septembre 2019 (BU 2019/09-19) et du 9 novembre 2021 (BU 2021/11-01), le Bureau du Conseil d'Administration a validé la réalisation, à Saint-Méloir des Ondes, d'une opération d'environ 8 logements individuels destinés aux seniors.

EVOLUTION DU PROGRAMME

Le projet était prévu sur une parcelle acquise par la commune de Saint-Méloir.
Les 8 logements ont obtenu un agrément de Saint-Malo Agglomération en 2021.
Après dépôt du permis de construire, la commune de Saint-Méloir des Ondes a informé Emeraude Habitation qu'un recours avait été déposé par les anciens propriétaires du foncier.

En effet, lors de la vente de la parcelle Q210 au profit de la commune de Saint-Méloir des Ondes, une clause non aedificandi avait été inscrite dans l'acte authentique, le foncier étant destiné à la réalisation d'un parc paysager sans aucune construction.

A la suite des échanges avec la commune, le projet de 8 logements est abandonné et a pris une autre orientation.

Emeraude Habitation doit donc demander les annulations suivantes :

- Agrément 20213528800028 accordé le 3 décembre 2021,
- La convention de financement établie avec Saint-Malo Agglomération en date du 15 février 2022,
- La convention Action Logement 1065466-PLUS – 1065467-PLAI du 24 mars 2022,
- Retrait du PC 35299 21 A0106 accordé le 1^{er} mars 2022.

Il est précisé que le montant des dépenses réalisées dans le cadre de cette opération s'élève à 42 642,52 euros HT.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

PREND ACTE

De l'abandon du projet « Le Clos Poulet » - parcelle Q210 à Saint-Méloir des Ondes.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment les demandes d'annulation précisées ci-dessus.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-16

**EFFACEMENT DE DETTES
DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE
DE RETABLISSEMENT PERSONNEL**

Période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024

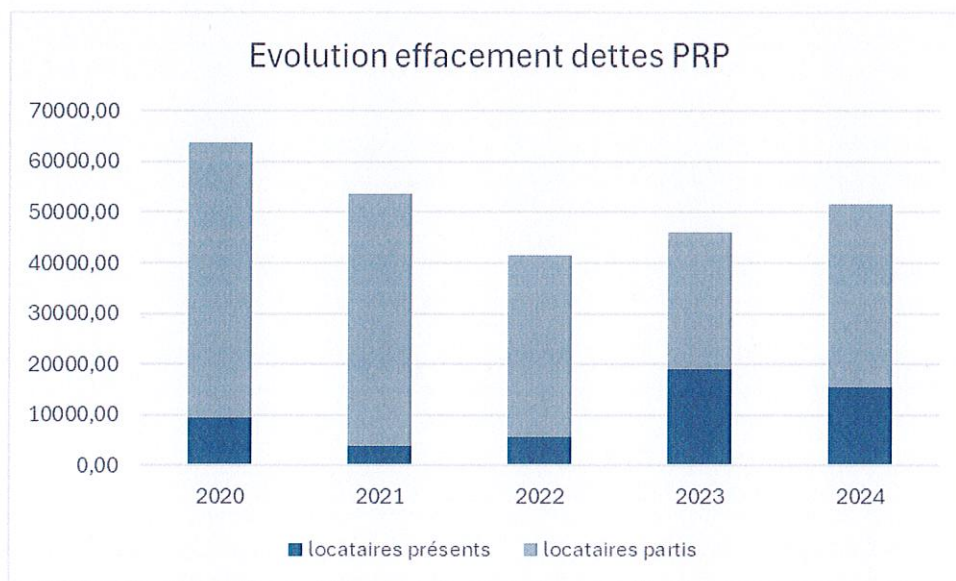
RAPPORTEUR : MME HAVY

Au titre de l'année 2024, il convient de prendre acte de la nécessité de procéder à l'effacement d'un montant de **51 488,66 Euros** pour 17 situations ainsi réparties (Cf tableau joint).

- 11 locataires présents pour un montant de 15 502,63 Euros.
- 6 locataires partis pour un montant de 35 986,03 Euros.

Pour mémoire, **45 992,90 Euros** avaient été effacés au titre de l'année 2023 pour 15 situations.

	2023		2024	
	Dossiers	Montants	Dossiers	Montants
Locataires présents	10	18 967,55	11	15 502,63
Locataires partis	5	27 025,35	6	35 986,03
Total	15	45 992,90	17	51 488,66



LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

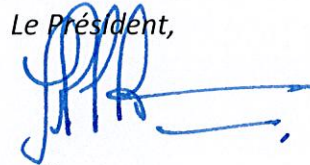
PREND ACTE

- Des décisions judiciaires prononçant le rétablissement personnel au profit des locataires présentés dans le tableau ci-joint, pour un montant de **51 488,66 Euros** pour l'année 2024.
- Et de passer une comptabilisation de ces effacements en charge et leur couverture par une reprise du même montant.

Annexe : Liste des écritures à passer sur les comptes locataires.

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/02-17

BAIL REEL ET SOLIDAIRE
VALIDATION DE LA GRILLE DE PRIX DE CESSION
DE 3 LOGEMENTS SITUES A DINARD

RAPPORTEUR : MME HAVY

Le Bureau du Conseil d'Administration du 27 février 2018 a validé la grille de prix des logements de la Ville Mauny à Dinard. Ces logements sont identifiés dans le plan de vente approuvé le 10 décembre 2013 et le 20 septembre 2016 et repris dans la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de reconsidérer les conditions de la vente de ces 3 logements et de les céder en Bail Réel et Solidaire. Ce modèle garantit davantage la destination des logements et rend durablement abordable les logements proposés en accession. Leur vocation sociale est ainsi préservée dans la durée.

Il est proposé de les céder aux conditions suivantes :

Adresse du bien	Situation du bien	Typologie	N° de module	Superficie logement	Prix de vente en BRS	Prix de la redevance mensuelle
37 rue de la Ville Mauny DINARD	Vacant	T3	D0700	70 m ²	175 000	1 Euro
4 rue des Glycines DINARD	Vacant	T4	D0714	97 m ²	194 000	1 Euro
Rue du Champ Picou DINARD	Vacant	T4	D0472	83 m ²	180 000	1 Euro

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

La cession en BRS de ces 3 logements ainsi que 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 7 février 2025


Le Président,
Gilles Lurton.

BU 2025/02-18

SAINT-MALO – RUE DE LA PIE QUI BOIT
Convention de servitudes avec ENEDIS

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

Par mail en date du 7 janvier 2025, Emeraude Habitation est sollicité par la ville de Saint-Malo dans le cadre du bail à réhabilitation sur la parcelle section AB numéro 267 et sur laquelle Emeraude Habitation possède un programme immobilier de 37 logements locatifs, pour l'obtention d'une autorisation à consentir des travaux de raccordement ENEDIS via une convention de servitudes.

Cette convention de servitudes a pour objectif de permettre à ENEDIS la mise en place d'un coffret REMBT (Raccordement Emergent Modulaire Basse Tension) ayant pour but le regroupement en point unique de toutes les fonctions réseau et branchement, améliorant ainsi la qualité de desserte et d'alimentation de distribution publique.

Cette convention est consentie à titre gracieux.

La convention de servitudes ainsi que le plan annexé à celle-ci sont ci-joints.

La convention de servitudes devra 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 cette publication seront à la charge exclusive d'ENEDIS.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La constitution de servitudes de réseaux au profit d'ENEDIS, sur la parcelle cadastrée section AB numéro 267, située Rue de la Pie qui Boit, selon les modalités arrêtées dans la convention ci-annexée.
- La mise à disposition d'une partie de la parcelle cadastrée section AB numéro 267, en vu de l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation de distribution publique.

AUTORISE

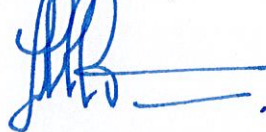
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- La convention de servitudes portant sur la parcelle cadastrée section AB numéro 267, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.
- L'acte de mise à disposition d'une partie de la parcelle cadastrée section AB numéro 267, dans les conditions de la convention ci-annexée.
- L'acte de publication de la 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 la convention de servitudes.

*Annexes : Convention CS 06
Plan projet.*

Bureau du Conseil d'Administration du 7 février 2025

Le Président,



Gilles Lurton.