

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

SEANCE DU 4 AVRIL 2025

Le quatre avril deux mille vingt-cinq à 9 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 28 mars 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)

EXCUSE

M. Denis Rapinel (pouvoir donné à M. 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 Proximité) - M. Laurent Hesry (Directeur du Développement et du Patrimoine) -

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

EXCUSE : M. Luc Petit (Directeur Financier)

PRESIDENT DE SEANCE : Monsieur Gilles Lurton.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Sandrine Chollet

BU2025/04-01

**Programme Local de l'Habitat 2025-2030
de la communauté de communes de la Côte d'Emeraude
Signature d'une convention-cadre**

RAPPORTEUR : Mme Bourquin

PRESENTATION

La Communauté de communes Côte d'Emeraude est un territoire de huit communes. Au vu des difficultés prégnantes des ménages à se loger sur le territoire, la communauté de communes de la Côte d'Emeraude a décidé d'élaborer un 3^{ème} Programme Local de l'Habitat afin de disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'une stratégie en matière d'habitat et visant à la prise en compte des besoins en logements.

Le PLH 2025-2030 s'insère dans le projet stratégique de la collectivité d'un développement équilibré et durable, garantissant l'accès aux services sur l'ensemble du territoire. Ses grandes orientations en termes de politique communautaire de l'habitat permettront :

- D'adapter la production et la typologie de logements en tenant compte des équilibres territoriaux et du foncier ;
- De conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques ;
- D'organiser la mixité sociale ;
- De veiller à l'attractivité et à la qualité du parc de logements existants ;
- D'assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de son nouveau Programme Local de l'Habitat, la communauté de communes de la Côte d'Emeraude a souhaité formaliser les engagements des parties prenantes dans une convention cadre.

Ainsi, la convention cadre ci annexée précise les engagements de la Communauté de communes Côte d'Emeraude, des organismes HLM partenaires et du Foncier Coopératif Malouin en termes de production de logements à coût abordable (locatifs sociaux et en accession aidée), de portage foncier des opérations, de financements mobilisables ainsi que des contreparties attendues.

La présente convention est conclue sur l'ensemble de la durée du Programme Local de l'habitat Communauté de Communes Côte d'Emeraude, à savoir, de 2025 à 2030.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

AUTORISE

La Directrice Générale à signer une convention-cadre entre la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, les organismes HLM et le Foncier Coopératif Malouin.

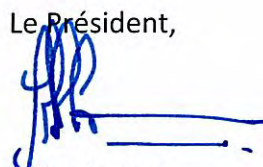
Annexes : Le projet de convention

Règlement d'attribution - Aide à la production des logements locatifs sociaux

Règlement d'attribution - Aide à la production des logements en accession aidée.

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-02

DINARD - RUE DE LA SAUDRAIS - LES MARINES DU PRIEURÉ Acquisition de logements locatifs et BRS

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Le promoteur PIERREVAL prévoit la construction d'un ensemble immobilier d'environ 61 logements à Dinard au 4-6-8-10 rue de la Saudrais nommé Les Marines du Prieuré (à proximité du COSEC). Le Permis de construire a été obtenu.

Le programme se compose de 2 bâtiments en R+3, de stationnements en sous-sol et en rez-de-chaussée, d'un local vélos commun.

A la suite des échanges avec la mairie de Dinard, le promoteur PIERREVAL a proposé de flécher 28 logements pour la part sociale, répartis en 21 logements en Usufruit Locatif Social et 7 logements en BRS.

En lien avec la mairie de Dinard, le promoteur PIERREVAL a proposé à Emeraude Habitation l'acquisition en VEFA des logements en Usufruit Locatif Social et sollicite l'OFS Foncier Coopératif Malouin (FCM) pour l'acquisition en VEFA des logements BRS.

Sous réserve de validation de FCM, Emeraude Habitation pourrait assurer le suivi et la commercialisation des logements en BRS pour le compte de FCM, dans le cadre d'un mandat d'assistance et de commercialisation.

Le programme total se répartirait donc en :

- 7 logements BRS (3T2, 4T3)
- 21 logements ULS (6T2, 13T3, 2T4)
- 33 logements en libre (19T2, 13T3, 1T4)

FINANCEMENT

LOGEMENTS EN ULS

Les 21 logements seraient financés en PLS en Usufruit Locatif Social et proposés à la programmation 2025 du CD35.

Le prix de cession proposé par Pierreval est de 900 euros HT / m²SHAB, compris annexes et stationnements.

L'acquisition se ferait au vu de l'estimation de France Domaines, qui serait sollicitée, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH et sous réserve de l'obtention de l'agrément du Conseil Départemental 35.

LOGEMENTS EN BRS

Les 7 logements seraient commercialisés en BRS, sous réserve de validation par le FCM.

Le prix de cession de ces logements à FCM est fixé conformément au règlement de FCM : 2 750 euros TTC / m² SHAB + 14 000 euros TTC par stationnement aérien ou 25 000 euros TTC par stationnement en sous-sol, à raison d'un stationnement par logement.

La rémunération d'Emeraude Habitation dans le cadre du mandat d'assistance et de commercialisation, serait, conformément au règlement du FCM, de 8 000 euros HT / logt.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet d'acquisition en VEFA par Emeraude Habitation de 21 logements ULS auprès du promoteur PIERREVAL, tel que décrit ci-dessus.
- Sous réserve de validation par le FCM, le positionnement d'Emeraude Habitation pour assurer l'assistance et la commercialisation pour le compte du FCM des 7 logements en BRS, tels que décrits ci-dessus.

AUTORISE

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

- Pour les 21 logements ULS :
 - o Le compromis et l'acte authentique d'acquisition en VEFA des logements ULS au prix de 900 € HT / m²SHAB, compris annexes et stationnements, au vu de l'estimation des Domaines.
 - o Les demandes d'agrément et de financement.
 - o Les demandes de prêts.
- Pour les 7 logements BRS :
 - o La signature d'un mandat d'assistance et de commercialisation pour le compte de FCM pour les 7 logements en BRS, tels que décrits ci-dessus.

Annexes : pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-03

PLERGUER – LA VILLE LEGEARD
Acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

L'aménageur COTE D'EMERAUDE AMENAGEMENT réalise un lotissement à PLERGUER dénommé « La Ville Légeard ». Ce lotissement comportera 36 lots dont deux macro-lots (A et B) destinés à accueillir la part sociale comportant au total 10 logements.

En lien avec l'aménageur, le promoteur DEMEURANCE va réaliser le programme immobilier prévu sur les deux macro-lots et propose de céder ce programme en VEFA à un bailleur social. Les permis de construire ont été obtenus.

Après échanges avec la mairie de Plerguier, il est proposé qu'Emeraude Habitation se porte acquéreur en VEFA de ces 10 logements locatifs sociaux.

DESCRIPTIF

Le programme proposé comporte 10 logements locatifs sociaux répartis en :

MACROLOT A :

- 2 T4 individuel
- 2 T2 en semi-collectif R+1.

MACROLOT B :

- 2 T2 et 4 T3 en semi-collectif R+1.

FINANCEMENT

Les 10 logements seraient financés en PLUS et PLAI et proposés à la programmation 2025 du Conseil Départemental 35.

ACQUISITION VEFA

Après échanges avec Emeraude Habitation, le niveau de prestations intérieures a été recalé afin de correspondre au cahier des charges d'Emeraude Habitation.

Le prix de cession en VEFA proposé par le promoteur DEMEURANCE est donc porté de 1 900 euros HT/ SU (prestations de base) à environ 2 012 euros HT /m2SU soit 2 100 euros HT/m2 SHAB, compris annexes et stationnements.

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

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur DEMEURANCE de 10 logements locatifs sociaux dans l'opération « La Ville Légeard » à PLERGUER, telle que décrite ci-dessus pour un prix d'acquisition à 2 100 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 indice A.

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-04

LA GOUESNIERE – DOMAINE DE LAUNAY3
Construction de 8 logements locatifs

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Lamotte Aménagement va réaliser un lotissement dénommé « Le Domaine de Launay3 », à La Gouesnière.

Après échanges avec la commune, Lamotte Aménagement a réservé le macrolot A pour la part sociale et en a proposé l'acquisition à Emeraude Habitation.

PROGRAMME / FINANCEMENT

Le macrolot A prévoit la réalisation de 8 logements en semi-collectifs.
Le programme pourrait ainsi comporter 4 T3 et 4 T2 locatifs sociaux.

FONCIER

Le prix de cession du macrolot A a été arrêté conformément aux critères de Saint-Malo Agglomération sur la base de 60 € HT/m² de surface utile logement.

L'acquisition se ferait au vu de l'estimation de France Domaines, qui serait 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

- La réalisation de 8 logements sur le macrolot A du lotissement « Le Domaine de Launay3 » à La Gouesnière.

AUTORISE

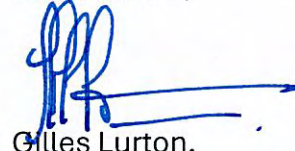
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats et marchés nécessaires à la réalisation de cette opération.
- Le compromis et l'acte authentique pour l'acquisition du macrolot A pour un montant de 60 € HT/m² de surface utile logement, au vu de l'estimation de France Domaines.

Annexes : Pieces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-05

DOL DE BRETAGNE – RESIDENCE DE LA HULOTTE (MABOUE 2)
Construction de 10 logements locatifs

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations du 28 janvier 2022 et du 29 septembre 2023, le bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de construction de 10 logements locatifs à Dol de Bretagne, sur l'Ilot 19 de l'écoquartier de Maboué (tranche 2).

Les 10 logements se répartissent en 6 logements individuels groupés et 4 logements semi-collectifs.

Ils sont financés en 6 PLUS et 4 PLAI.

FINANCEMENT

Cette opération a obtenu un agrément au titre de la programmation 2023 du Conseil Départemental 35.

Les 10 logements se répartissent en :

- 6 logements individuels groupés :

- 4 PLUS : 1 T3 et 3 T4
- 2 PLAI : 1 T3 et 1 T4.

- 4 logements semi-collectifs :

- PLUS : 1 T2 et 1 T3
- PLAI : 1 T2 et 1 T3.

Les plans de financement ont été mis à jour pour le démarrage des travaux et sont joints en annexe.

FONCIER

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

- La mise à jour des 2 plans de financement pour le démarrage des travaux des 10 logements locatifs (individuels et collectifs).

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 : Plan de situation et plan masse,
Plan de financement logements individuels,
Plan de financement logements collectifs.*

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-06

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS – 9 RUE DE LA LANDE
Projet de crèche et logements « La Buissonnière »

(6^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération du 18 juin 2024 (BU 2024/06-19), 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.

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, après finalisation de l'appel d'offres travaux (environ + 58 820 € TTC) en vue du démarrage des travaux.

Les 5 logements collectifs, qui ont fait l'objet d'une décision d'agrément en 2024, se répartissent en :

- 2 PLUS : 2 T3
- 1 PLAI : T3
- 2 PLS : 1 T3 et 1 T4.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le plan de financement prévisionnel « démarrage travaux » des 5 logements, joint en annexe.

AUTORISE

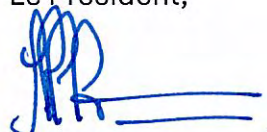
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-07

CANCALE – LE CLOS DE L’EPINETTE
Construction de 2 logements locatifs

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations du 29 septembre 2023 et du 10 février 2023, le bureau du Conseil d’Administration d’Emeraude Habitation a validé le projet de réalisation de 2 logements locatifs à Cancale, lotissement « Le Clos de l’Epinette », dans le secteur de Terrelabouet.

Le projet des deux logements de type T4, comporte un jardin privatif, un cellier et deux places de stationnement privatives.

FINANCEMENT

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

Cette opération a obtenu un agrément au titre de la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération.

Le plan de financement a été mis à jour pour le démarrage travaux et est joint en annexe.

FONCIER

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

- La mise à jour du plan de financement pour le démarrage des travaux des 2 logements locatifs.

AUTORISE

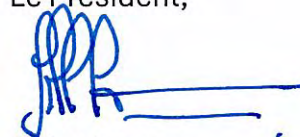
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Plan de situation et plan masse,
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-08

SAINT-LUNAIRE – RUE DE LA SAUDRAIS
4 logements locatifs et 6 cellules d'activité
Mise à jour du Plan de Financement Démarrage Travaux

(5^{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), du 18 juin 2024 (BU 2024/06-20), et du 07 février (BU 2025/02-12), 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, propriété de la commune, sous maîtrise d'ouvrage communale.
- 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.

FINANCEMENT

La présente délibération a pour objet la mise à jour du Plan de Financement, après finalisation de l'appel d'offres travaux (environ + 50 000.00 € TTC), en vue du démarrage des travaux.

Pour rappel, les 4 logements collectifs ont fait l'objet d'une décision d'agrément en 2022 et se répartissent en :

- 2 PLUS
- 2 PLAI.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le plan de financement prévisionnel « démarrage travaux » des 4 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.

Annexe : Plan masse

Visuel

Plan de financement.

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-09

**HIREL – LOTISSEMENT EMERAUDE TERRAINS
LES JARDINS DE LA BAIE
Construction de 6 logements individuels**

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations du 29 septembre 2023 et du 10 février 2023, le bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de construction de 6 logements individuels à Hirel, sur le lot A.

FINANCEMENT

Cette opération a obtenu un agrément au titre de la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération.

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 :

- 4 PLUS : 3 T3 et 1 T4,
- 2 PLAI : 1 T3 et 1 T4.

FONCIER

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

- La mise à jour du plan de financement pour le démarrage des travaux des 6 logements locatifs.

AUTORISE

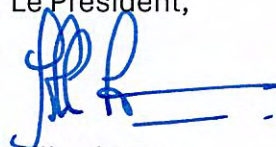
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Plan de situation et plan masse
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-10

SAINT-BENOIT-DES-ONDES – LES ONDES TRANCHE 2
Construction de 6 logements locatifs

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération du 29 septembre 2023, le bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de construction de 6 logements locatifs (tranche 2) sur l'opération « Le Domaine des Ondes » à Saint-Benoît-des-Ondes sur le foncier disponible d'Emeraude Habitation.

Le programme comporte 6 logements individuels répartis en 4 T4 et 2 T3.
Le financement est de 4 PLUS et 2 PLAI.

FINANCEMENT

Cette opération a obtenu un agrément au titre de la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération.

Les typologies sont les suivantes :

- 4 PLUS : 1 T3 et 3 T4,
- 2 PLAI : 1 T3 et 1 T4.

Le plan de financement a été mis à jour pour le démarrage travaux et est joint en annexe.

FONCIER

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

- La mise à jour du plan de financement pour le démarrage des travaux des 6 logements locatifs.

AUTORISE

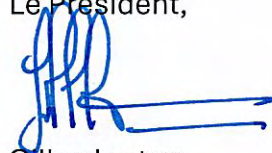
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-11

**PLESLIN-TRIGAVOU – DOMAINE DES BERGEONS Acquisition en VEFA de 3
logements locatifs
Mise à jour du prix d'acquisition**

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 18 septembre 2024 (BUR 2024/09-02) le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé l'acquisition de 3 logements en VEFA auprès du promoteur DEMEURANCE sur le lotissement « Le Domaine des Bergeons » à Pleslin-Trigavou.

Le programme proposé, qui sera construit sur le macro-lot A du lotissement de 17 lots réalisé par l'aménageur VIABILIS, comporte 3 logements sociaux répartis en :

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

MODIFICATION DU PRIX DE VENTE

Le prix de cession en VEFA avait été proposé par le promoteur DEMEURANCE à 2 050 euros HT/m² SHAB, compris annexes et stationnements.

Cependant, pour donner suite à des contraintes liées à la configuration du terrain (forte pente et nature du terrain) et à des modifications de façades afin de répondre à la demande de la mairie, le promoteur a revu le coût des travaux à la hausse.

Le nouveau prix de cession en VEFA proposé par le promoteur a été porté à 2 250 € HT/m² SHAB, compris annexes et stationnements.

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.

FINANCEMENT

Les 3 logements seraient financés en 2 PLUS et 1 PLAI et proposés à la programmation 2025 de Dinan Agglomération.

Le plan de financement mis à jour est joint en annexe.

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 porté à 2 250 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 l'acte 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 indice B.*

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,

A blue ink signature, appearing to be 'GL', followed by a horizontal line.

Gilles Lurton.

BU 2025/04-12

**CONTRAT DE VILLE - ABATTEMENT 30 % TFPB EN QPV
ACTIONS 2025 – PROGRAMME DE REUSSITE EDUCATIVE**

RAPPORTEUR : MME HAVY

Indépendamment du Comité des financeurs, Emeraude habitation a été sollicité par le CCAS de la Ville de Saint-Malo dans le cadre de l'abattement TFPB au titre du programme de Réussite Educative (PRE).

Le Programme de Réussite Educative est un dispositif intégré au Contrat de Ville. Il est le support central du volet éducation du pilier cohésion sociale.

Il a notamment pour objectif de contribuer au développement social dans le quartier prioritaire en permettant aux familles des enfants et/ou adolescents de 2 à 16 ans de disposer d'un accompagnement individualisé et global sur différentes thématiques : parentalité, scolarité, accès à la santé, à la culture, aux loisirs ...

Depuis 2019, Emeraude habitation participe au financement du dispositif à hauteur de **10 000 euros**.

Le CCAS de Saint-Malo renouvelle sa demande de subvention pour le PRE 2025 pour un montant identique, à savoir 10 000 euros. Ce financement s'inscrit dans le cadre de l'abattement TFPB (axe 7 Animation – Lien Social – Vivre ensemble).

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

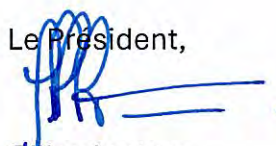
AUTORISE

- Le versement, dans le cadre du dispositif d'abattement 30 % TFPB en QPV, d'une subvention spécifique d'un montant de :
 - o 10 000 € au CCAS de la ville de Saint-Malo au titre du Programme de Réussite Educative.
- La Directrice Générale à signer toutes les pièces contractuelles s'y rapportant.

Annexe : Courrier du CCAS en date du 4 Février 2025.

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BUREAU 2025/04-13

CONTRAT DE VILLE - ABATTEMENT 30 % TFPB EN QPV CONVENTIONS PLURIANNUELLES D'OBJECTIFS 2024-2026

RAPPORTEUR: V. HAVY

L'article 1388 du Code Général des Impôts a instauré un abattement de 30% sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) au profit des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). En contrepartie, les organismes HLM s'engagent à mettre en œuvre des actions pour l'amélioration des conditions de vie des habitants. C'est dans ce cadre qu'Emeraude Habitation a été associé au comité des financeurs du Contrat de Ville de Saint-Malo Agglomération, comité chargé de l'examen des différents projets soumis dans le cadre de l'appel à projets du Contrat de Ville.

Des Conventions Pluriannuelles d'Objectifs (CPO) ont été définies pour la période 2024-2026 pour plusieurs associations. Elles permettent de garantir aux associations une stabilité des subventions sur plusieurs années.

Ainsi, sans attendre le prochain Comité des financeurs qui aura lieu le 23 avril 2025, la mise en paiement des financements liés à ces actions peut être envisagée :

SO SPORT EVASION :

- « *Promotion de l'activité physique : les Evadés du Sport* »

Porté par So Sport Evasion, ce projet s'adresse à 4 publics différents : enfants, adolescents, parents-enfants et adultes.

L'action se traduit par :

- la mise en place de 5 séances d'activité physique hebdomadaire (une pour chaque public et deux pour les adultes) ;
- la proposition de sorties dans l'année (Rencontres sportives de haut-niveau, plage, Karting, Aquamalo, cinéma, skibus, grand aquarium, So Happy Day, So Fun Corsaire Race....). Cet atelier sera ouvert à tous, mais l'aide des partenaires sociaux et associatifs sera sollicitée pour mobiliser des habitants des quartiers prioritaires pour favoriser leur accueil.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité un financement au titre du Contrat de Ville, pour un montant total de 13 835€.

La participation financière d'Emeraude Habitation proposée pour ce projet est de **2 335 €**.

- « Séjours de vacance »

Porté par So Sport Evasion, ce projet a pour objectif de proposer des séjours de vacances auprès des enfants de 8 à 18 ans provenant des quartiers prioritaires.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité un financement au titre du Contrat de Ville, pour un montant total de 21 500 €.

La participation financière d'Emeraude Habitation proposée pour ce projet est de **3 000 €**.

COEF 180

- « Les Baleines ont des Ailes »

Ce projet est porté par l'association Coef 180, association qui a pour but de promouvoir les arts et la création à l'échelle locale et d'encourager l'action culturelle et artistique auprès d'un public le plus large possible. « Les Baleines ont des Ailes » est un projet d'arts vivants qui s'attache à toucher essentiellement les habitants des quartiers prioritaires

Ce festival annuel qui s'adresse au grand public, dédie une formule aux familles pour renforcer le lien parents-enfants, autour d'un atelier ou d'un spectacle.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité une subvention totale auprès du Contrat de Ville de 12 000 €. Emeraude Habitation propose une subvention de **2 900 €**.

LES MARTEAUX DU JARDIN

« Faire vivre la convivialité et la biodiversité, du jardin à l'assiette dans les quartiers »

Ce projet est porté par l'association « les Marteaux du jardin » qui favorise le lien social, interculturel et intergénérationnel en proposant des actions de jardinage collectif dans différents espaces de jardinage et des ateliers sur des thèmes autour de l'écologie urbaine.

Il s'articule, entre autres, autour d'ateliers, d'animations de sensibilisation au jardinage et à la biodiversité à l'accompagnement au jardinage et l'organisation de moments festifs dans les quartiers du Poitou et de la Découverte.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité une subvention totale auprès du Contrat de Ville de 8 000 euros, pour laquelle Emeraude Habitation propose une subvention de **2 000 €**.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

AUTORISE

- Le versement, dans le cadre des Conventions Pluriannuelles d'Objectifs d'une subvention d'un montant de :

- 2 335 € à So Sport Evasion pour le projet « Promotion de l'activité physique : les Evadés du sport ».
- 3 000 € à So Sport Evasion pour le projet « Séjours de vacances 8 - 18 ans ».
- 2 900 € à Coef 180 pour le projet « Les baleines ont des ailes ».
- 2 000 € aux Marteaux du Jardin pour le projet « Faire vivre la convivialité et la biodiversité, du jardin à l'assiette dans les quartiers ».

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-14
COMPAGNONS BATISSEURS
ACTIONS D'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE
ACCORD CADRE 2025-2027

RAPPORTEUR : MME HAVY

Emeraude Habitation et l'association Compagnons Bâisseurs Bretagne formalisent leur collaboration à travers deux conventions visant à renforcer le bien-vivre ensemble, l'insertion sociale et professionnelle et la qualité de vie des locataires du parc social.

Plus précisément, il s'agit :

- De favoriser l'appropriation du logement par les locataires en difficulté via l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA).
- D'encourager l'insertion professionnelle des salariés du chantier d'insertion « Atelier de Quartier Saint-Malo » et des locataires volontaires.
- Et de lutter contre l'isolement social et les difficultés économiques qui freinent l'implication des habitants dans leur logement.

Engagements et modalités d'intervention

Les Compagnons Bâisseurs Bretagne mettent à disposition leur expertise pour accompagner les locataires d'Emeraude Habitation dans des travaux d'amélioration de leur logement (réparations, rénovations, aménagements).

En contrepartie :

- Emeraude Habitation propose des chantiers et accompagne les locataires dans leur engagement.
- Les locataires participent aux travaux, seuls ou en entraide, pour favoriser leur implication et leur responsabilisation.
- Emeraude Habitation finance jusqu'à 7/9^{èmes} du montant des travaux, dans la limite de 1 000 € par projet.

Par ailleurs, Emeraude Habitation envisage de consacrer un montant de travaux maximum de 40 000 euros annuels net de taxes (lissable sur la période des 3 ans du présent accord cadre) sous réserve que toutes les conditions soient réunies : chantier sans amiante, disponibilité des équipes, maîtrise des coûts et excepté circonstances exceptionnelles empêchant l'exécution du présent accord (crise sanitaire, état d'urgence...).

Suivi et évaluation :

- Un bilan annuel est réalisé entre les référents des deux organismes.
- Des comités techniques permettent d'ajuster les pratiques.
- Un rapport détaillé est remis chaque année à Emeraude Habitation.

Il est proposé de signer deux conventions ayant pour principal objectif de formaliser cette collaboration et d'en préciser les domaines et modes de fonctionnement.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

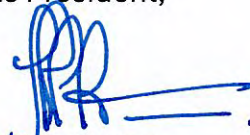
AUTORISE

- La Directrice Générale à signer toutes les pièces contractuelles s'y rapportant, notamment les 2 conventions ci-jointes.

*Annexes : Projet de convention Auto Réhabilitation Accompagnée 2025-2027.
Projet Accord-cadre 2025 – 2027.*

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-15

SAINT-MALO – 5 RUE DE L'AMITIE
Validation de la grille de prix de cession des logements

RAPPORTEUR : MME HAVY

Le Bureau du Conseil d'Administration du 20 décembre 2024 a validé la grille de prix de cession des logements situés 5 rue de l'Amitié à Saint-Malo. Le prix de vente a été fixé à 182 000 Euros pour les logements vacants.

Afin de favoriser le parcours résidentiel, le plan de vente comprenait un prix de vente spécifique pour les locataires occupants qui se portaient acquéreur de leur logement à 132 000 Euros. Par application de l'IRL, il est proposé d'arrêter le prix de vente à 142 000 euros.

Prix de vente fixé en avril 2021 : 132 000 Euros

IRL 1er trimestre 2021 : 130,69

IRL 1er trimestre 2024 : 140,70

$132\,000 \times 140,70 / 130,69 = 142\,110$ Euros

Adresse du bien	Situation du bien	Typologie	N° Module	Etage	Surface habitable	Prix de vente logement Vacant En Euros	Prix de vente locataire occupant En Euros
5 rue de l'Amitié SAINT-MALO	occupé	T4	49	RDC	84 m ²	182 000 €	142 000 €
5 rue de l'Amitié SAINT-MALO	occupé	T4	52	1	84 m ²	182 000 €	142 000 €
5 rue de l'Amitié SAINT-MALO	occupé	T4	53	2	84 m ²	182 000 €	142 000 €

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

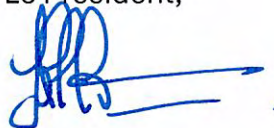
Le prix de vente des logements aux locataires occupants à 142 000 Euros.

AUTORISE

La Directrice Générale à céder les logements occupés conformément au prix de 142 000 Euros et à signer tous les documents et les actes notariés nécessaires à la réalisation des ventes.

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-16

**SAINT-MALO - 3- 5 RUE DES GRANDS DEGRES
VALIDATION DU PRIX DE CESSION D'UN LOGEMENT**

RAPPORTEUR : MME HAVY

Le logement situé 3-5 rue des Grands Degrés à Saint-Malo Intra-Muros est actuellement vacant. Il est déjà identifié dans le plan de vente figurant dans la CUS. Le Conseil d'Administration lors de sa séance du 23 juin 2023 a fixé son prix de vente à 290 000 Euros.

Une première mise en commercialisation en 2023 a été infructueuse. Le bien n'ayant pas trouvé preneur, un ajustement du prix a été étudié en lien direct avec la structure même de l'immeuble dans lequel le lot se situe.

D'importants travaux doivent être envisagés au sein de cette copropriété. Un premier estimatif en date de mai 2021 indiquait la nécessité d'engager des travaux à hauteur de 650 000 portant sur :

- les souches de cheminées,
- les menuiseries,
- la reconstruction de l'ossature de type pan de bois,
- les balcons et garde-corps.

Compte tenu de la quote part de ce lot représentant 1/5^{ème} de la copropriété, ces travaux pourraient représenter un montant important pour Emeraude Habitation. Aussi, une décote a été effectuée au prix de départ tenant compte du montant des travaux estimé.

Une vente au prix de 230 000 euros serait adaptée et réduirait le risque pour Emeraude Habitation de devoir engager à court terme des travaux de mises aux normes extrêmement coûteux.

Adresse du bien	Référence cadastrale	Situation du bien	Typologie	Surface	Prix du logement vacant
3 rue des Grands Degrés - Saint Malo	AB91	vacant	T4	94 m ²	230 000 Euros

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

Le prix de vente ci-dessus.

AUTORISE

La Directrice Générale à vendre le logement situé 3-5 rue du des Grands Degrés à Saint-Malo au prix de 230 000 Euros avec une marge de négociation à la baisse ou à la hausse de 5 % et à signer tous les documents et les actes notariés nécessaires à la réalisation de cette vente.

Annexe : Etude de marché.

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-17

SAINT-MALO - L'ETRIER - ILOT 8
Information sur la grille de prix de vente de 5 logements
en accession sociale à la propriété BRS

RAPPORTEUR : MME HAVY

PREAMBULE / PRESENTATION

Sur le site de l'Etrier, ilot 8, Emeraude Habitation construit 5 maisons en accession sociale.

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

DESCRIPTION DU PROJET

Les 5 maisons se répartissent en :

- 3 T4
- 2 T5.

Chaque maison comprend un jardin et 2 stationnements.

Le prix de cession des logements a été validé par le Comité d'Engagement de FCM du 27 février 2025 au montant de 2 750 euros HT / m2 SH et de 14 000 euros TTC / pour le 1^{er} stationnement et 5 000 Euros pour le 2^{ème} stationnement.

La grille de prix de vente établie par Emeraude Habitation également validée par le FCM est jointe en annexe.

Dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » une subvention de 15 000 Euros par logement a été demandée auprès d'Action Logement.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

PREND ACTE

- De la grille de prix de vente des 5 maisons en accession sociale BRS dans l'opération L'ETRIER, tel que décrit ci-dessus.

AUTORISE

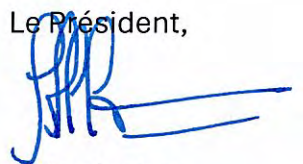
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les actes de réservation, les actes authentiques, et toute pièce contractuelle s'y rapportant.

Annexe : Grille de prix de vente validée par le FCM.

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-18

DOL-DE-BRETAGNE – RESIDENCE DE L'ARMORIQUE
Construction de 30 logements locatifs sociaux
Rétrocession voirie
(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

RAPPEL

Par délibération du 19 juin 2020 (BU 2020/06-05) et du 10 décembre 2021 (BU 2021/12-08), le Bureau du Conseil d'Administration a validé l'acquisition en VEFA de 30 logements collectifs locatifs sociaux auprès du promoteur Edouard Denis sis 1, 3 et 5, rue de l'Hermine à DOL-DE-BRETAGNE (35120).

L'acquisition a été réalisée par acte en date du 31 décembre 2020, en l'étude de Maître CHAUDET.

En cours de travaux, et pour donner suite aux demandes des concessionnaires portant sur le raccordement des 30 logements, le promoteur a engagé des échanges avec la ville afin que lui soit rétrocédée, à l'issue du chantier, la voirie centrale du macro-lot 3.

L'opération de construction étant désormais achevée et Emeraude Habitation étant, de par la VEFA, propriétaire de la voirie, il revient désormais à l'office de procéder à la cession de cet espace à la Ville.

Emeraude Habitation céderait donc à la ville de DOL-DE-BRETAGNE, à titre gratuit, la parcelle cadastrée section AM numéro 1146P, pour une superficie approximative de 615 m² (cf plan ci-joint), et correspondant à des cheminements piétons ainsi que de la voirie. Il est précisé que l'éclairage des ces espaces est d'ores et déjà raccordé au réseau public de la ville.

Les frais relatifs à cette rétrocession seront pris en charge par Emeraude Habitation.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La cession à la Ville de DOL-DE-BRETAGNE, à titre gratuit, de la parcelle cadastrée section AM numéro 1146P pour une superficie approximative de 615 m², les frais relatifs à cette cession étant à la charge d'Emeraude Habitation.

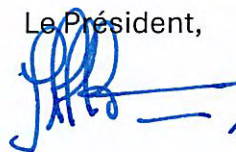
AUTORISE

- La Directrice Générale à signer tous les actes et documents relatifs à cette cession, et notamment l'acte de vente de la parcelle cadastrée section AM numéro 1146P, à titre gratuit, au profit de la Ville de DOL-DE-BRETAGNE.

Annexes : plan

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-19

DOL-DE-BRETAGNE – CHEMIN DE LA CHAUSSEE
Parcelle AK N° 540
Convention de servitudes avec ENEDIS

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

Par courrier en date du 2 février 2025, la société ALLEZ ET CIE 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.

Cette convention de servitudes au profit d'ENEDIS porte sur la parcelle cadastrée section AK numéro 540, située Chemin de la Chaussée à DOL-DE-BRETAGNE (35120).

Cette convention de servitudes est consentie à titre gratuit.

La convention de servitudes 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 pour une servitude de réseaux au profit d'ENEDIS, sur la parcelle cadastrée section AK numéro 540, située Chemin de la Chaussée à DOL-DE-BRETAGNE, selon les modalités arrêtées dans la convention ci-annexée.

AUTORISE

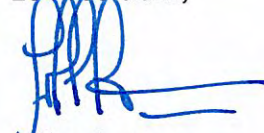
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- 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.*

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/04-20

DOL-DE-BRETAGNE – CHEMIN DE LA CHAUSSEE
Parcelle AK N° 675
Convention de servitudes avec ENEDIS

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

Par courrier en date du 4 mars 2025, la société ALLEZ ENERGIES 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.

Cette convention de servitudes au profit d'ENEDIS porte sur la parcelle cadastrée section AK numéro 675, située Chemin de la Chaussée à DOL-DE-BRETAGNE (35120).

Cette convention de servitudes est consentie à titre gratuit.

La convention de servitudes 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,

VALIDE

- La constitution sous seing-privée d'une convention pour une servitude de réseaux au profit d'ENEDIS, sur la parcelle cadastrée section AK numéro 675, située Chemin de la Chaussée à DOL-DE-BRETAGNE, 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 :

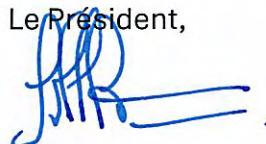
- La convention de servitudes au profit d'ENEDIS, sur la parcelle cadastrée AK numéro 675, située Chemin de la Chaussée à DOL-DE-BRETAGNE, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

- 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 et plan.

Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025

Le Président,



Gilles Lurton.