

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

SEANCE DU 25 OCTOBRE 2024

Le vingt-cinq octobre deux mille vingt-quatre à 10 heures, le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation, OPH de Saint-Malo Agglomération, s'est réuni en salle du conseil municipal de la mairie de Saint-Malo, sous la présidence de Monsieur Lurton, Président d'Emeraude Habitation, suivant la convocation adressée le 14 octobre 2024.

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement

M. Serge Besseiche - M. Jean-Malo Cornée - Mme Marie-France Ferret - Mme Sophie Leprizé - M. Lurton - Mme Anne-Laure Moreau

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

Mme Catherine Briand - Mme Sylvie Le Scornet - M. Daniel Leroy - Mme Suzanne Mainguy - Mme Pierrette Tronel

Collège représentant une association (insertion ou le logement des personnes défavorisées) :

M. Gilles Tréhu – AMIDS

Collège des membres représentants des locataires :

M. Jean-Yves Campion - Mme Angélique Lefranc (CGL) Mme Marie-Jeanne Tortelier-Person (CNL)

Collège des Membres désignés par les institutions socio-professionnelles :

Mme Hélène Angst (CGT) - M. Bernard Clouwez (CFDT) - M. Pierre Lefilleul (UDAF)
M. Frédéric Loison (CAF) - M. Patrick Roullé (Action Logement)

EXCUSÉS

Mme Muriel Béziel (pouvoir donné à M. Leroy) – M. Stéphane Brochet (pouvoir donné à Mme Tortelier-Person) - M. Denis Rapinel (pouvoir donné à Mme Ferret)

Nombre d'administrateurs en exercice : 23

Nombre d'administrateurs présents : 20

Nombre de procurations : 3

Nombre d'absents sans procuration : 0

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SÉANCE :

Avec voix consultative : Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale) – M. Philippe Brugnot (Sous-Préfet)

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)

M. François Bouyon (secrétaire du CSE)

EXCUSÉE

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

PRÉSIDENT DE SÉANCE : M. Lurton (Président)

SECRETAIRE DE SÉANCE : Mme Sandrine Chollet (Attachée de Direction)

INFORMATION
INFCA2024/10-01

COMPTE-RENDU DE L'USAGE FAIT DE LA DELEGATION DE COMPETENCES
EN MATIERE D'EMPRUNTS, DE GESTION DE TRESORERIE
ET DE PLACEMENT DE FONDS

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

En vertu de l'article R421-18 du code de la Construction et de l'Habitat, dans sa rédaction issue du décret du 18 juin 2008, le Conseil d'Administration du 23 avril 2021, donnait délégation à la Directrice Générale, Mme Bourquin, dans le cadre de ses fonctions et pendant toute la durée de son mandat, afin de :

1. Souscrire les emprunts inférieurs à 10 000 000 € et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, à l'exception du recours à des financements structurés,
2. Négocier et contracter le réaménagement de la dette,
3. Recourir aux crédits de trésorerie dans la limite de 2 000 000 €,
4. Réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'Office.

En vertu de cet article R421-18 du code de la Construction et de l'Habitat, il est rendu compte de l'action de Mme Bourquin en la matière.

A cet effet, vous trouverez ci-joint le tableau récapitulatif des emprunts signés par Mme Bourquin depuis le dernier Conseil d'Administration du 3 juin 2024.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

PREND ACTE

De l'exercice de la compétence déléguée à Mme Bourquin.

Annexe : Tableau récapitulatif.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

INFORMATION
INFCA2024/10-02

COMPTE-RENDU DE L'USAGE FAIT DE L'AUTORISATION D'ESTER EN
JUSTICE PERMANENT
DE LA DIRECTRICE GENERALE

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

En vertu du décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat modifiant l'article R. 421-16 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration du 22 novembre 2022, autorisait Mme Bourquin, dans le cadre de ses fonctions et pendant toute la durée de son mandat, à intenter au nom de l'office l'ensemble des actions en justice ou de le défendre devant toutes les juridictions relevant de l'ordre judiciaire et de l'ordre administratif hormis dans les cas définis ci-après :

- Contentieux se rapportant à la situation de la Directrice Générale.
- Contentieux relatifs aux administrateurs de l'office.

En vertu de ce décret, il est rendu compte de l'action de Mme Bourquin en la matière.

A cet effet, vous trouverez ci-joint le tableau récapitulatif des actions intentées en justice par Mme Bourquin depuis le dernier Conseil d'Administration du 3 juin 2024.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

PREND ACTE

De l'exercice de la compétence déléguée à Mme Bourquin.

Annexe : Tableau récapitulatif.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

CA 2024/10 – 01

DELEGATION DE SIGNATURE DE LA DIRECTRICE GENERALE AUX DIRECTEURS ET CHEFS DE SERVICE

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

En application de l'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation, le Directeur Général peut déléguer sa signature avec l'accord du Conseil d'Administration aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service.

Suite à l'embauche de Madame Natacha PERINEAU, Responsable pôle travaux neufs au sein de la Direction du Patrimoine (création de poste), il est proposé au Conseil d'Administration, dans le cadre de la gestion courante de l'activité d'Emeraude Habitation, que la Directrice Générale lui donne une délégation de signature telle qu'annexée à la présente délibération.

Il est également proposé au Conseil d'Administration, dans le cadre de la gestion courante de l'activité d'Emeraude Habitation, que la Directrice Générale donne délégation de signature au Référent cellule entretien et maintenance de cette même direction, Monsieur Jamel LAROUNE.

Enfin, il est également proposé au Conseil d'Administration, d'enrichir la délégation actuelle donnée à Monsieur Josselin LE DU, responsable patrimoine.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

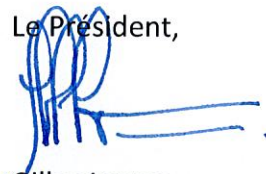
AUTORISE

La Directrice Générale à signer les délégations de signatures telles qu'annexées à la présente délibération.

Annexes : délégations de signatures des personnes énumérés ci-dessus.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

CA2024/10-02

**AUGMENTATION DE LA PRISE DE PARTICIPATION
D'EMERAUDE HABITATION
AU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF
« FONCIER COOPERATIF MALOUIN »**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

L'Organisme Foncier Solidaire « FCM – Foncier Coopératif Malouin » a été créé sous statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif par actions simplifiées à capital variable.

Il a été constitué en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation sur le territoire du Pays de Saint-Malo et du littoral d'Ille et Vilaine et ainsi permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

Le FCM inscrit son activité dans le cadre des dispositions de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme et à ce titre poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

La forme juridique de société coopérative répond à l'objectif de rassembler les acteurs locaux engagés au service du territoire en faveur de l'accession sociale à la propriété à prix abordable dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS).

Participent ainsi à la gouvernance du FCM :

- Les acteurs publics (collège A) : Collectivités territoriales et EPCI : personnes morales de droit public participant aux activités de la coopérative et éligibles aux prêts sur fonds d'épargne
- Les organismes de logement social (collège B) : Tout organisme de logement social (OPH, ESH, Coopératives/SACICAP, SEM de logement social) et/ou éligible aux prêts sur fonds d'épargne
- Les utilisateurs (collège C) : Toute personne physique ou morale qui bénéficie habituellement à titre gratuit ou onéreux des biens et services de la coopérative
- Les acteurs privés (collège D) : Partenaires autres que publics : personnes physiques ou morales soutenant les activités de la coopérative dont les entreprises locales, les banques les promoteurs...
- Les producteurs/prestataires de services ou salariés (collège E) : Salarié(e)s de la Coopérative ou, à défaut, les producteurs des biens ou services de la Coopérative.

Membre associé depuis son origine, Emeraude Habitation participe au capital social du Foncier Coopératif Malouin à hauteur de cinq mille euros (5 000 €) correspondant à 250 parts sociales d'une valeur nominale de vingt euros (20 €).

Dans le but de renforcer le modèle économique du Foncier Coopératif Malouin, et de le sécuriser dans le long terme et dans ses relations avec la Banque des Territoires, principal financeur des achats de foncier, le Conseil d'Administration du Foncier Coopératif Malouin a proposé à ses membres associés, une augmentation de ses fonds propres par une augmentation de capital.

Ainsi, Emeraude Habitation est sollicité pour prendre part à cette augmentation de capital, en portant sa participation de 5 000 € à 80 000 €.

Poursuivant son objectif et réaffirmant son engagement de produire une offre d'accès à la propriété à prix abordable, non spéculative et sécurisée pour les ménages du territoire,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

VALIDE

L'augmentation de la participation d'Emeraude Habitation au capital social de la société d'intérêt collectif par actions simplifiées dénommée « FCM-Foncier Coopératif Malouin » à hauteur de quatre-vingt mille euros (80 000 €) correspondant à 4 000 parts sociales d'une valeur nominale de vingt euros (20 €).

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document contractuel relatif à l'augmentation de capital ci-dessus approuvée.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

CA2024/10-03

**CONVENTION DE GARANTIE FINANCIERE
POUR LE RACHAT DE LOGEMENTS BRS
PAR L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE « FCM - FONCIER COOPERATIF
MALOUIN »**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

L'Organisme Foncier Solidaire « FCM – Foncier Coopératif Malouin » a été créé sous statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif par actions simplifiées à capital variable ».

Il a été constitué en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation sur le territoire du Pays de Saint-Malo et du littoral d'Ille et Vilaine et ainsi permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

Le FCM inscrit son activité dans le cadre des dispositions de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme et à ce titre poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

La forme juridique de société coopérative répond à l'objectif de rassembler les acteurs locaux engagés au service du territoire en faveur de l'accession sociale à la propriété à prix abordable dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS).

Pour financer l'acquisition de fonciers, l'OFS FCM fait appel au prêt GAIA long terme de la Banque des Territoires.

Depuis 2018, La Banque des Territoires accompagne les OFS en prêt GAIA Long terme pour leur permettre de procéder aux acquisitions foncières prioritairement en zones tendues (A et B1) et de manière dérogatoire en zone B2 et C ce, en vue de réaliser des logements en Bail Réel Solidaire.

Parallèlement à la contractualisation du prêt GAIA long terme, la Banque des Territoires demande que l'OFS FCM obtienne la garantie de la disponibilité financière nécessaire à l'indemnisation des droits réels immobiliers auprès de ses membres, sur toute la durée de remboursement des prêts GAIA souscrits par FCM.

La garantie demandée par la Banque des Territoires prend la forme d'une convention financière selon les modalités ainsi qu'il suit :

L'opérateur membre associé s'engage à verser à l'OFS FCM, à sa première demande, les liquidités nécessaires afin que FCM puisse faire face :

- Au rachat d'au moins un logement par tranche de 20 logements BRS, sur les logements commercialisés par l'opérateur membre associé, soit un montant minimum de 5 % du montant des produits de cession initiaux des biens commercialisés par l'opérateur membre associé, calculés selon les modalités définies par le règlement intérieur, modalités retranscrites dans les actes notariés (cf annexe 2 de la convention jointe).

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

VALIDE

La convention de garantie financière pour le rachat de logements BRS par l'organisme de foncier solidaire « FCM - Foncier Coopératif Malouin » ci-jointe.

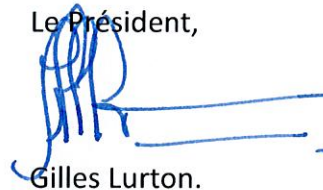
AUTORISE

La Directrice Générale à signer cette convention de garantie financière et toute pièce contractuelle s'y rapportant.

Annexe : Convention de garantie financière pour le rachat de logements BRS par l'organisme de foncier solidaire « FCM - Foncier Coopératif Malouin ».

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,

A blue ink signature, appearing to be 'GL', is written over a horizontal line. Below the signature, the name 'Gilles Lurton.' is printed.

Gilles Lurton.

CA 2024/10 – 04

**NPNRU - AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE FINANCEMENT ENTRE
SAINT-MALO AGGLOMERATION ET EMERAUDE HABITATION**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

La convention conclue entre Saint-Malo Agglomération et Emeraude Habitation définit les modalités de versement des aides consenties par Saint-Malo Agglomération à l'office public de l'habitat de Saint-Malo Agglomération « Emeraude Habitation » dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU.

Considérant les évolutions de l'avenant n°2 de la convention pluriannuelle du NPNRU, Saint-Malo Agglomération a décidé d'abonder sa participation de 573 551 Euros pour les opérations de démolition, de requalification de logements, d'accompagnement et de relogements des ménages.

Cet abondement emporte modification de la convention de financement précédemment conclue entre Saint-Malo Agglomération et Emeraude Habitation, objet de l'avenant N°1.

Le montant total de la participation financière de Saint-Malo Agglomération pour la durée de la convention partenariale du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), objet de la présente convention, s'élève à **3 076 328 euros** et se décompose comme suit :

- **100 000 euros** au titre des missions d'accompagnement des ménages ;
- **100 000 euros** au titre du relogement des ménages ;
- **396 603,33 euros** au titre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ;
- **2 479 764,67 euros** au titre des opérations de requalification de logements locatifs sociaux.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

VALIDE

L'avenant n° 1 à la convention de financement entre Saint-Malo Agglomération et Emeraude Habitation, au titre de la convention pluriannuelle du NPNRU.

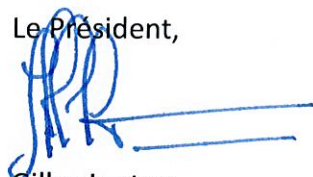
AUTORISE

La Directrice Générale à signer l'avenant à la convention, et toutes les pièces contractuelles s'y rapportant.

Annexe : avenant à la convention SMA – Emeraude Habitation.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton,

CA 2024/10 - 05

REVALORISATION DES LOYERS POUR L'ANNEE 2025

RAPPORTEUR : MME HAVY

En application de l'article L. 442-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les règles d'évolution des loyers pratiqués des logements conventionnés ou non conventionnés HLM, une révision des loyers au 1^{er} janvier de chaque année peut être décidée et ne doit pas dépasser la variation de l'indice IRL du deuxième trimestre de l'année précédente.

L'indice du 2^{ème} trimestre publié le 12 juillet 2024 évolue de 3,26 %.

C'est donc le taux de référence pour une évolution des loyers pratiqués et des loyers plafonds au 1^{er} janvier 2025.

Il convient de respecter un délai de deux mois entre la date de la décision d'augmentation et son application.

Cette année encore, cette proposition d'augmentation reste nécessaire à l'Office en raison du contexte économique global et plus particulièrement des données suivantes :

- **La RLS** (Réduction de Loyer de Solidarité) : depuis sa création en 2018, la RLS représente une diminution des recettes de l'Office de plus de 9 millions d'Euros, cette somme profite directement aux locataires puisqu'elle vient compenser la diminution de l'APL et permet le maintien de l'APL.
- **La hausse des coûts de construction et des énergies** qui continue à toucher également fortement l'Office.
- **Le relèvement du taux du livret A** à 3 % à compter du 1^{er} août 2023 et des taux d'intérêts : la dette de l'Office augmente mécaniquement du fait du relèvement du taux du livret A étant précisé que 80 % de notre dette est indexée sur le taux du livret A. La charge financière liée au relèvement des taux d'emprunt représente 6.2 millions par an sur les budgets 2024 et 2025.

La revalorisation des loyers est donc nécessaire aux finances de l'Office afin d'amortir la dégradation de l'autofinancement et permettre de maintenir les objectifs de production de logements neufs, d'entretien et de réhabilitation du parc existant notamment d'un point de vue énergétique.

A noter que l'APL a été revalorisée de 3,26 % au 1^{er} octobre 2024.

En conséquence, il est proposé d'appliquer une augmentation des loyers, de 3,26% à compter du 1^{er} janvier 2025, étant précisé que la recette supplémentaire est estimée à 1 million d'Euros.

L'augmentation mensuelle représente un gain théorique (hors vacance) de 84 000 Euros avec une augmentation moyenne de 12,53 Euros par logement, une médiane de 12,77 Euros, une augmentation minimum à 5,82 Euros et une augmentation maximum à 26,22 Euros.

Comme l'année dernière, il est proposé qu'une remise de loyer pour les 340 logements les plus énergivores classés en E ou F.

339 logements présentent une étiquette E.

1 logement présente une étiquette F.

A noter que 65% de ces logements (soit 221 logements correspondant aux programmes de la Chaussée à Dol de Bretagne et Alsace – Poitou à Saint-Malo) bénéficieront d'une rénovation énergétique qui viendra améliorer leur étiquette énergétique dans les années à venir.

Pour l'ensemble de ces logements, il est proposé d'appliquer une **remise forfaitaire exceptionnelle de 80 euros qui bénéficiera au locataire.**

Cette remise exceptionnelle recouvre l'augmentation moyenne de loyer de 3,26 % sur 6 mois, correspondant à la période de chauffe (janvier, février, mars, avril, novembre et décembre), et représente un montant de 27 200 euros.

Sont concernés les groupes suivants :

		DPE E	DPE F	Nombre de logements
2	QUARTIER GAMBETTA	33		33
46	CHEMIN DE LA CHAUSSEE	20		20
49	RUE D'ALSACE	46		46
50	RUE DU POITOU	111		111
51	RUE DU POITOU	44		44
62	7 RUE FELIX POIRIER - CARFANTIN	10		10
67	RUE DU PORT	5		5
104	LES JONQUILLES	1		1
105	GRANDE RUE	6		6

107	LE CROISE JOIN	2		2
108	LOTISSEMENT LES CHATAIGNIERS	6		6
124	RESIDENCE LE MONTI - RUE T. MONOD	3		3
185	LE PRESBYTERE	5		5
197	HOTEL DESILLES	10	1	11
2001	CITE PASTEUR	16		16
2044	RUE DES TROIS FRERES JULIEN	5		5
2050	RUE EDISON	11		11
9801	RUE D'ASFELD	1		1
9806	RUE DES GRANDS DEGRES	1		1
9809	3 RUE SAINT VINCENT	1		1
9817	RUE DE LA PIE QUI BOIT	1		1
9832	FONTAINE AUX PELERINS	1		1
	SOMME :	339	1	340

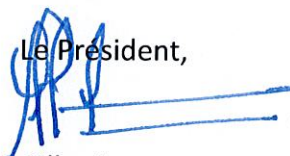
Enfin, les loyers des logements à la relocation seront portés au maximum autorisé par la convention.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'exception de
Mme Lefranc, Mme Tortelier-Person, M. Campion et M. Brochet
qui votent contre

APPLIQUE

- Une augmentation des loyers de 3,26 %, à compter du 1^{er} janvier 2025 sous réserve d'une éventuelle disposition contraire de la loi de finances.
- Une remise forfaitaire exceptionnelle d'un montant de 80 euros pour les logements présentant un DPE avec une étiquette E ou F. Cette remise viendra en déduction du loyer des logements concernés et sera versée en une fois.
- Le loyer maximum autorisé par la convention aux logements lors de leur relocation.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,

Gilles Lurton.