

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

**SEANCE DU 31 JANVIER 2025**

Le trente-et-un janvier deux mille vingt-cinq à 9 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 20 janvier 2025.

**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 - M. Gilles Lurton

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

Mme Muriel Beziel - Mme Sylvie Le Scornet - Mme Sophie Leprizé - M. Daniel Leroy  
Mme Suzanne Mainguy – M. Denis Rapinel - Mme Pierrette Tronel

**Collège des membres représentants des locataires :**

M. Jean-Yves Campion (CLCV) - 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. Frédéric Loison (CAF) - M. Patrick Roullé (Action Logement)

**EXCUSÉS**

Mme Anne-Laure Moreau (pouvoir donné à Mme Leprizé) – M. Pierre Lefilleul (pouvoir donné à M. Besseiche) - M. Gilles Tréhu (pouvoir donné à Mme Tronel) - M. Stéphane Brochet (pouvoir donné à Mme Tortelier-Person)

M. Lurton a le pouvoir de Mme Ferret jusqu'à son arrivée à 9h53.

**ABSENTE**

Mme Catherine Briand

**Nombre d'administrateurs en exercice : 23**

**Nombre d'administrateurs présents : 18**

**Nombre de procurations : 4**

**Nombre d'absents sans procuration : 1**

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SÉANCE :**

**Avec voix consultative :** Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale) – M. Vincent Duchemin (Sous-Préfecture)

**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)

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

M. François Bouyon (secrétaire du CSE)

**PRÉSIDENT DE SÉANCE : M. Gilles Lurton (Président)**

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

**INFORMATION**  
**INFCA2025/01-01**

**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 29 novembre 2024.

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

**PREND ACTE**

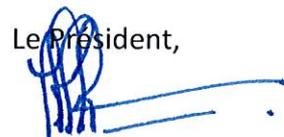
De l'exercice de la compétence déléguée à Mme Bourquin.

---

*Annexe : Tableau récapitulatif.*

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

**INFORMATION**  
**INFCA2025/01-02**

**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 29 novembre 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 31 janvier 2025

Le Président,  
  
Gilles Lurton.

**CA 2025/01-01**

**RECOURS M. PATRICK LUDE CONTRE EMERAUDE HABITATION  
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL**

**RAPPORTEUR : M. BOURQUIN**

**RAPPEL DES FAITS**

M. Patrick Lude a été recruté par contrat à durée indéterminée en qualité de Directeur Général de l'OPH Emeraude Habitation à compter du 7 janvier 2013.

Par une délibération du 2 août 2019, le Conseil d'administration de l'OPH Emeraude Habitation a suspendu M. Patrick Lude à titre conservatoire.

Puis, par une délibération du 8 novembre 2019, le Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a licencié M. Patrick Lude pour faute grave à effet immédiat.

Le 15 novembre 2019, après avoir effectué le contrôle de légalité de la décision par la DDTM, le Président de l'OPH Emeraude Habitation a informé M. Patrick Lude de la décision prise de le licencier pour faute grave en date du 8 novembre 2019.

Par une délibération du 28 janvier 2020, le Conseil d'Administration a décidé de fixer la part variable de la rémunération du Directeur Général au titre de l'année 2019, pour les seules périodes correspondant au temps travaillé, à 6,8 % de la part forfaitaire de 2019 constituant sa rémunération.

Par un courrier en date du 18 mars 2020, présenté le 17 juin 2020, M. Patrick Lude a sollicité le retrait de cette délibération du 28 janvier 2020, la communication de cette délibération, ainsi que la modification de l'attestation employeur afin que celle-ci intègre la part variable de rémunération dans le salaire des douze derniers mois.

**RAPPEL DE LA PROCEDURE**

M. Patrick Lude a saisi le Tribunal Administratif de Rennes par une requête au fond (requête n° 1904931) ainsi que par une requête en référé pour obtenir l'annulation de la suspension à titre conservatoire prononcé par délibération du 2 août 2019 et enjoindre sa réintégration au sein de l'Office.

Par une ordonnance du 23 octobre 2019, le juge des référés a débouté M. Patrick Lude de ces requêtes.

Par deux décisions en date du 9 juin 2023, le Tribunal Administratif de Rennes a :

- Annulé la délibération du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation du 28 janvier 2020 fixant le taux de la part variable accordée à M. Patrick Lude au titre de l'année 2019, et condamné l'Office à verser à ce dernier la somme de 1 500 € au titre de l'article L 761-1 du Code de Justice Administrative.
- Décidé de l'annulation de la délibération du 8 novembre 2019 du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation en tant qu'elle prenait effet avant le 15 novembre 2019, et a rejeté le surplus des conclusions de la requête et les conclusions de l'OPH Emeraude Habitation.

M. Patrick Lude a interjeté appel contre cette deuxième décision en tant et en tant seulement que le tribunal administratif a rejeté, pour la période postérieure au 15 novembre 2019, la requête présentée pour M. Patrick Lude tendant à l'annulation de la délibération du 8 novembre 2019, révélée par un courrier du Président de l'OPH Emeraude Habitation du 15 novembre 2019, par laquelle le Conseil d'Administration a prononcé son licenciement pour faute grave à effet immédiat.

Cet appel n'a pas encore fait l'objet d'une décision de la Cour Administrative d'Appel.

Par un arrêt en date du 19 décembre 2023, la Cour Administrative d'Appel de Rennes a rejeté la demande de M. Patrick Lude et portant sur la requête n° 1904931.

#### **RAPPEL PORTANT SUR LA NOTE DE DEBIT**

Par une note de débit en date du 3 août 2023, l'OPH Emeraude Habitation a demandé à M. Patrick Lude de procéder au remboursement des dépenses injustement effectuées avec les deniers de l'office pour un montant de 14 292,30 €.

#### **NEGOCIATION ET ACCORD TRANSACTIONNEL**

Par l'intermédiaire de l'association des directeurs d'OPH, M. Patrick Lude a fait savoir à l'OPH Emeraude Habitation qu'il souhaitait engager une négociation pour parvenir à solder les créances que l'OPH avait sur lui, en contrepartie d'une renonciation à toute instance et action à l'encontre d'Emeraude Habitation.

Dans le cadre des négociations engagées, les parties se sont entendues sur les concessions suivantes :

- M. Patrick Lude renonce expressément à toute instance ou action née ou à naître à l'encontre de l'OPH Emeraude Habitation, pour toute cause issue de la conclusion, l'exécution, ou la rupture du contrat de travail auquel il a été mis fin et des conséquences de celles-ci, y compris en se désistant de la procédure pendante devant la Cour Administrative d'Appel, et renonciation à tout instance et à toute action pour quelque cause que ce soit à l'encontre de l'OPH Emeraude Habitation et de ses dirigeants devant toute autorité ou juridiction judiciaire ou administrative.

- M. Patrick Lude verse également la somme de 10 000 € à l'OPH Emeraude Habitation dans le cadre des sommes indûment perçues.
- L'OPH Emeraude Habitation verse à M. Patrick Lude la somme de 1 500 € correspondants à la condamnation prononcée par décision en date du 9 juin 2023 par le Tribunal Administratif de Rennes.
- L'OPH Emeraude Habitation s'engage à régulariser devant la Cour Administrative d'Appel des conclusions de désistement d'instance et d'action à réception de la justification du dépôt des conclusions de désistement d'instance et d'action de M. Patrick Lude.

Etant précisé qu'il est convenu au titre de ce protocole que les honoraires liés à la rédaction du protocole transactionnel seront partagés à hauteur de moitié par les deux parties.

Conformément aux dispositions de l'article L 423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation venant régir les conventions dites règlementées, la signature du protocole transactionnel doit être soumis à la validation du Conseil d'Administration.

Cependant, l'audience étant prévue en décembre 2024, les mémoires en désistement ont été déposés et le protocole signé, selon les modalités qui avaient été arrêtées par le Conseil d'Administration à l'occasion de la séance du 25 octobre 2024. Dès lors il convient de régulariser la signature du protocole, objet de la présente délibération.

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

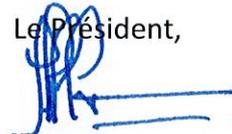
**VALIDE**

Le protocole d'accord transactionnel conclu entre l'Office Emeraude Habitation et M. Patrick Lude, visant à mettre un terme au contentieux les opposant, et portant sur les concessions réciproques énoncées plus haut, ainsi que sa signature par la Directrice Générale.

---

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

**CA 2025/01 – 02**

**REPRESENTATION D'EMERAUDE DEHABITATION  
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GOÉLAND**

**RAPPORTEUR : MME BOURQUIN**

Depuis sa création en 1972, l'Association Le Goéland est habilitée à mener auprès d'enfants, de jeunes et de familles en difficulté, dans certains quartiers de la Ville de Saint-Malo, une forme originale d'action éducative : la Prévention Spécialisée. Cette mission est réalisée dans le cadre de l'Aide Sociale à l'Enfance.

Cette association, qui compte 45 salariés et 20 bénévoles, mène des actions qui lui ont permis d'accueillir plus de 2 600 personnes, sur 77 lieux d'accueil sur le Pays de Saint-Malo.

La gouvernance de cette association s'organise autour d'un Conseil d'Administration qui se réunit mensuellement.

Emeraude Habitation y est représenté au sein du 2<sup>ème</sup> collège, regroupant les membres associés ayant une voix consultative. A ce titre, c'est Madame Bourquin qui représente l'office.

Pour une meilleure représentativité d'Emeraude Habitation et une meilleure participation aux séances du Conseil d'Administration du Goéland, il est proposé que Madame Véronique Havy, Directrice Clientèle et Proximité, puisse siéger au Conseil d'Administration du Goéland pour représenter Emeraude Habitation, en cas d'indisponibilité de la Directrice Générale, Madame Marilyn Bourquin.

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

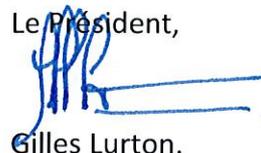
**AUTORISE**

La Directrice Générale à désigner Madame Véronique Havy, Directrice clientèle et Proximité, pour la représenter aux séances du Conseil d'Administration du Goéland, en cas d'indisponibilité de sa part.

---

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

**CA 2025/01-03**  
**APPROBATION DU BUDGET POUR L'ANNEE 2025**

**RAPPORTEURS : MME BOURQUIN - M. PETIT**

Le Président soumet au vote du Conseil d'Administration les documents suivants qui composent le budget 2025 :

- **INFORMATION**
- **BUDGET D'EXPLOITATION**
  - o Compte de résultat, les charges
  - o Compte de résultat, les produits
- **BUDGET D'INVESTISSEMENT**
  - o Les différents investissements
  - o Les tableaux de financement
- **BUDGET SYNTHETIQUE**

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

**APPROUVE**

Les états présentés ci-joints composant le budget 2025.

---

*Annexes : Information*

*Budget d'exploitation*

*Budget d'investissement*

*Budget synthétique.*

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

**CA 2025/01 – 04**

**ACTUALISATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS  
POUR LE CONTRAT DE LA DIRECTRICE GENERALE**

**RAPPORTEUR : M. LE PRESIDENT**

En application de l'article 3.1.1 du contrat de Madame BOURQUIN, il est prévu que la part forfaitaire est réévaluée chaque année sur la base du nombre de logements au 31 décembre de l'année N-1.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, la rémunération de Madame BOURQUIN sera calculée sur la base de **7 414** logements au 31 décembre 2024, répartis de la manière suivante :

- Logements du secteur locatif loués : **7 127**
- Logements foyers (équivalence logements) : **197**
- PSLA : **55**
- BRS : **35**

*(Voir tableau joint)*

Pour rappel, au 31 décembre 2023 le nombre de logements pris en compte pour le calcul de la part forfaitaire était de 7 183 logements.

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

**VALIDE**

Le nombre de **7 414 logements au 31 décembre 2024** pour l'application des règles de calcul de la rémunération de la Directrice Générale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

-----  
*Annexe : Décompte du nombre de modules Emeraude Habitation au 31 décembre 2024 pour le calcul de la rémunération de la Directrice Générale.*

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

## CA 2025/01 – 05

### DEFINITION DES OBJECTIFS ET INDICATEURS RELATIFS A LA PART VARIABLE DU CONTRAT DE LA DIRECTRICE GENERALE

#### RAPPORTEUR : M. LE PRESIDENT

Il est rappelé aux membres du Conseil d'Administration qu'en application de l'article R. 421-20 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la rémunération annuelle brute de la Directrice Générale prévoit une part fixe et une part variable.

Ainsi, afin de permettre l'application de la part variable telle que prévue dans le contrat de travail de Madame Bourquin, il appartient au conseil d'administration, conformément à l'article R. 421-20 –III du CCH, sur proposition du Président, de définir les objectifs et indicateurs qui doivent lui être notifiés par écrit au plus tard au cours du premier trimestre de l'année au titre de laquelle elle se rapporte.

Le montant de cette part variable, qui ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire, sera attribué à la Directrice Générale, en fonction de la réalisation des objectifs qui lui auront été fixés, et qui seront approuvés par le Bureau du conseil d'administration (conformément aux délégations accordées au Bureau par le CA), sur proposition de son Président. Il en sera fait information aux membres du conseil d'administration.

Le Président propose donc au conseil d'administration de valider les objectifs et indicateurs ci-dessous pour l'année 2025 :

#### **1- Objectifs de gestion :**

Les indicateurs permettant d'apprécier les objectifs en matière de gestion sont au nombre de 5 et sont à comparer à la médiane annoncée dans le DIS (Donnée Individuel de Situation) pour l'année antérieure à la clôture de l'exercice comptable. Les objectifs sont considérés comme atteints si la valeur de chaque indicateur de l'office est inférieure à la médiane du DIS :

- a- Vacance hors prévisions démolitions : définie comme étant le rapport entre les pertes de loyers et charges dus à la vacance hors démolition et le total des loyers quittancés (comptes 704).
- b- Frais de personnel : total des comptes 631 + 633 et 64
- c- Effectif en équivalent temps plein : nombre de salariés pour 1 000 logements
- d- Les frais de gestion : total des comptes 6032\* + 606\* + 6156 + 6158\* et 628\* non inclus dans la maintenance + 612 + 616 + 621 + 622 + 623 + 625 + autres comptes 61 et 62 + 635 + 637 - taxes foncières\* + 651 + 655 + 658 + Cotisations au fonds d'aide aux impayés si en 67\* + 661123 - 7963 + 6618\* + 666 + 668 - 6283 - 6282 Charges de mutualisation
- e- La maintenance : total des comptes 6151 + 6152 + 6158 et 611

Nature	Médiane N-1 DIS pour comparaison	Valeur Office année N
Vacance hors prévisions démolitions et hors amiante		
Frais personnel		
Effectif		
Frais des gestion		
Maintenance		

## 2- Objectifs sur les finances

Les indicateurs permettant d'apprécier les objectifs en matière de finances sont au nombre de 4 et sont à comparer à la médiane annoncée dans le DIS (Donnée Individuel de Situation) pour l'année antérieure à la clôture de l'exercice comptable. Les objectifs sont considérés comme atteints si la valeur de chaque indicateur de l'office est inférieure à la médiane du DIS :

- a- Le ratio d'autofinancement : rapport de l'autofinancement HLM (capacité de l'office à produire des richesses) avec les produits d'activités et financiers ; calcul selon l'article R.423-9 du CCH.
- b- Le résultat de l'office : différence entre les charges et produits.
- c- Le taux d'endettement : le montant des annuités remboursées ramené aux recettes locatives (compte 704).
- d- La trésorerie : la somme des disponibilités bancaires et des placements ramenés au nombre de logements (total des comptes 50-51-53 et 54).

Nature	Médiane N-1 DIS pour comparaison	Valeur Office année N
Ratio autofinancement		
Résultat		
Taux endettement		
Trésorerie		

## 3- Objectifs sur les investissements

Ils sont classés en 5 catégories :

- Accession
- Réhabilitation hors NPNRU
- Réhabilitation NPNRU
- Construction locative
- Structure.

Cet objectif sera considéré comme atteint si le montant réalisé pour chaque catégorie atteint au moins 65 % du budget d'investissement voté par le conseil d'administration pour l'exercice comptable clôturé.

Catégorie	Budget Voté	Réalisation	% Réalisé
Accession			
Réhabilitation hors NPNRU			
Réhabilitation NPNRU			
Construction locative			
Structure			

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

**VALIDE**

Les objectifs et indicateurs tels que définis ci-dessus pour apprécier la part variable qui sera attribuer à la Directrice Générale au titre de l'année 2025.

---

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

**CA 2025/01 - 06**  
**PLAN DE VENTE 2025**  
**(Bilan 2024 et objectifs 2025)**

**RAPPORTEUR : MME HAVY**

L'article L 443-7 du Code de la Construction et d'Habitation prévoit que « le conseil d'administration délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation ».

La Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 comprend un plan de vente. Depuis cette date, 8 logements du patrimoine ont été vendus.

A noter que depuis 2023, les ventes du patrimoine se font majoritairement dans le cadre du Bail Réel Solidaire afin de garantir le modèle social et la maîtrise du foncier.

<b>2021</b>	Saint-Malo	5 Rue de l'Amitié	T4	30/12/2021	169 000,00 €	Pleine propriété
<b>2022</b>	Saint-Malo	5 Rue de l'Amitié	T4	22/08/2022	161 000,00 €	Pleine propriété
<b>2023</b>	Dinard	3 rue du Docteur Besnier	T4	14-15/03/2023	141 000,00 €	BRS
<b>2023</b>	Dol-De-Bretagne	5 Pierre de Coubertin	T3	02/05/2023	88 000,00 €	Pleine propriété
<b>2023</b>	Dinard	30 rue du Docteur Derrien	T3	29/12/2023	171 200,00 €	BRS
<b>2024</b>	Dinard	6 rue des Troènes	T3	19/02/2024	175 320,00 €	BRS
<b>2024</b>	Saint-Malo	17 rue Jouanjan	T2	30/09/2024	152 000,00 €	BRS
<b>2024</b>	Saint-Malo	17 rue Jouanjan	T3	14/11/2024	186 000,00 €	BRS

Le plan de vente issu de la CUS 2021-2026 comprenait 111 logements à vendre. Compte tenu de la pénurie de logements individuels sur la commune de Saint-Malo, le Président a fixé l'orientation de ne pas mettre en vente les 19 logements individuels de la rue Gambetta et de la Rue Morisot.

Ainsi, au 31 décembre 2024, 84 logements sont cessibles dont 76 sont occupés et 8 sont vacants, étant précisé que 6 se sont libérés au dernier trimestre 2024.

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Année de mise en vente	Nature logement	Nombre de logements restant à vendre
43	Pierre de Coubertin	Dol-de-Bretagne	2004	Individuel	9
2014/ 2017	Hameau de la Saudrais	Dinard	2004	Individuel	15
2002	Cité Broussais	Dinard	2014	Individuel	4
2003	Cité Guynemer	Dinard	2017	Individuel	2
1	Espadon/ Amitié	Saint-Malo	2018	Collectif	18
Divers Groupes	Intra-Muros	Saint-Malo	2017	Collectif	7
2029 à 2032	La Ville Mauny	Dinard	2018	Individuel	5
2	<del>Gambetta</del>	<del>Saint-Malo</del>	<del>2018</del>	<del>Individuel</del>	9
72	Bosquet aux Pommes	Saint-Malo	2020	Collectif	12
90	<del>Morisot</del>	<del>Saint-Malo</del>	<del>2020</del>	<del>Individuel</del>	10
91	Le Rouet	Saint-Malo	2020	Collectif	12
					<b>84</b>

Le nouveau contexte économique et notamment le relèvement du taux du livret A qui vient grever les recettes de l'office impose de revoir le nombre des ventes annuelles à la hausse. Il s'agit de garantir de nouvelles recettes afin de soutenir la politique de construction et d'entretien du patrimoine de l'office.

Ainsi l'objectif proposé pour l'année 2025 est de réaliser environ 10 ventes devant permettre d'atteindre 1,6 million de recettes.

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

**VALIDE**

- Le bilan des ventes et l'objectif de ventes au titre de l'année 2025.

**AUTORISE**

La Directrice Générale à réaliser toutes les démarches nécessaires, et à signer toutes les pièces contractuelles s'y rapportant.

-----  
Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

**CA 2025/01 - 07**  
**SAINT-MALO - 30 POITOU**  
**CESSION DE 22 LOGEMENTS EN BRS**

**RAPPORTEUR : MME HAVY**

Le Conseil d'Administration en date du 3 Juin 2024 a validé l'avenant n°2 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Saint-Malo Agglomération cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

Afin de renforcer les objectifs d'insertion urbaine, de mixité sociale et de diversité fonctionnelle sur le secteur Alsace-Poitou, celui-ci prévoit notamment sur le secteur Alsace-Poitou, **la cession de 22 logements en accession aidée type BRS** situés au 30 rue du Poitou.

Les logements comprennent 2 T1, 16 T2 et de 4 T4 Duplex.

Ces logements ne figurant pas dans le plan de vente annexé à la CUS en vigueur, il convient de demander les autorisations nécessaires afin de mettre en vente ces 22 logements.

Actuellement, 14 logements sont encore occupés et 8 logements (1 T1 et 7 T2) sont vacants. Une information a été réalisée auprès des locataires afin de procéder à leur relogement avant juin 2026 dans le cadre de ce changement d'usage.

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

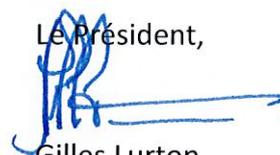
**VALIDE**

Le principe de la vente en Bail Réel Solidaire de 22 logements situés au 30 rue du Poitou à Saint-Malo.

**AUTORISE**

La Directrice Générale à demander toutes les autorisations nécessaires à la mise en vente de ces logements, et à signer toutes les pièces contractuelles s'y rapportant.

-----  
Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,  
  
Gilles Lurton.

**CA 2025/01-08**  
**SIGNATURE DE LA CONVENTION DE GESTION EN FLUX**  
**ACTION LOGEMENT SERVICES**

**RAPPORTEUR : Mme HAVY**

Conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite Loi ELAN, la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux bailleurs est généralisée.

En application de l'article L.313-26 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur doit affecter les logements locatifs réservés à des candidats désignés par ALS, cette obligation est la contrepartie directe du financement accordé par le réservataire au Bailleur.

L'échéance initialement prévue par la Loi ELAN pour la mise en œuvre de cette réforme a été reportée de deux ans par la Loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, qui a fixé l'échéance au 21 novembre 2023.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, a modifié les termes de l'article R 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, et a déterminé les conditions de mise en œuvre suivantes :

- Une seule convention de réservation est conclue par bailleur et par réservataire à l'échelle du département,
- Les réservations portent sur un flux annuel de logements exprimés en pourcentage du patrimoine locatif social du Bailleur,
- Pour le calcul du flux annuel sont soustraits de l'assiette les logements nécessaires, pour une année donnée :
  - o Aux mutations internes des locataires du parc social du Bailleur,
  - o Aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de lutte contre l'habitat indigne,
  - o Aux opérations de requalification des copropriétés dégradées,
  - o Aux opérations de vente de logements,
- La convention précise les modalités de désignation des candidats par le réservataire ALS qui privilégie le mode de gestion directe des logements réservés, sans exclure une part en gestion partenariale à l'initiative du Bailleur,
- La convention prévoit les modalités de concertation entre le Bailleur et l'ensemble des réservataires sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme,

- Les termes de la convention prennent en compte les obligations du réservataire ALS au titre du logement des publics prioritaires,
- La convention sera mise en cohérence avec les orientations des Conférences Intercommunales du Logement réunies par les EPCI du département,
- La convention peut être actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations, intégrer les nouveaux programmes et tenir compte de l'évolution de l'assiette,
- La convention entre les Parties ne pourra pas être conclue avant celle du préfet (signée en juillet 2024),
- La convention sera transmise au préfet et aux présidents des EPCI (LEC) présents sur le département.

Les Parties conviennent que la première année de mise en œuvre de la gestion en flux constitue une première phase qui fera l'objet d'un suivi partenarial. Les dispositions aujourd'hui conventionnées pourront ainsi être révisées dans le temps, et être remises à jour pour tenir compte des éventuels ajustements nécessaires.

Emeraude Habitation a souhaité développer le paragraphe intitulé « **besoins du territoire** » afin de présenter les particularités du Pays malouin et les fortes attentes des partenaires (bailleur social, collectivités locales, employeurs...) sur l'enjeu majeur que constitue l'accès au logement des salariés du territoire.

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

**VALIDE**

- La convention de gestion en flux avec Action Logement Services ci-annexée.

**AUTORISE**

La Directrice Générale à signer la convention de gestion en flux en annexe.

-----  
*Annexe : projet de convention de gestion en flux avec Action Logement Services.*

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

## INFCA 2025/01-03 ENQUETE SATISFACTION 2024

### RAPPORTEUR : MME HAVY

L'enquête triennale de satisfaction a été menée par un cabinet extérieur auprès de 700 locataires au printemps dernier. Elle porte sur 11% du patrimoine  
L'échantillon des personnes interrogées se veut représentatif de la population logée par Emeraude Habitation avec 78 % de résidents en collectif et 19 % habitant en QPV (quartier prioritaire de la ville).

La **note de satisfaction globale est de 88 %**. Si elle affiche une baisse de 2 points par rapport à 2021, elle demeure un très bon résultat, supérieur à la moyenne régionale.

L'analyse des résultats de l'enquête met en lumière les enjeux clés et attentes des locataires, offrant une base pour des actions futures visant à améliorer la qualité de vie et les services fournis par notre organisme.

### **Les principaux critères de satisfaction :**

Les locataires sont globalement satisfaits de leur résidence (82%) et des relations de voisinage, un résultat qui s'améliore cette année.

Le fonctionnement des équipements est quant à lui très bien évalué avec 80% de locataires satisfaits, un résultat dans la moyenne régionale.

Ils se sentent mieux dans leur logement avec 83% des locataires satisfaits (résultat en progrès + 3 points) conforme à la moyenne régionale.

La qualité des travaux réalisés dans les logements suite à une demande d'intervention est très bien perçue (94 % de locataires satisfaits).

La qualité de l'accueil a particulièrement été saluée (94 % de locataires satisfaits) et contribue fortement à la note globale. La facilité à entrer en contact avec Emeraude Habitation est bien évaluée (+ 3 points).

### **Les axes d'amélioration :**

La perception de la propreté dans les espaces communs s'est légèrement dégradée par rapport à la précédente enquête. La propreté des abords est également perfectible avec 69% des locataires satisfaits sur ces 2 sujets, ce résultat reste néanmoins dans la moyenne régionale.

Le confort thermique a été relevé dans l'enquête comme un point irritant, l'augmentation des coûts de l'énergie ayant un impact défavorable sur ce critère. Cela est particulièrement visible pour les locataires de logements individuels (-9 points).

L'insatisfaction concernant le traitement des demandes augmente, notamment pour les demandes d'intervention dans les logements. Lorsque la demande d'intervention a été traitée, la satisfaction est excellente ; cependant, les délais de résolution des problèmes et le taux de non-réponse sont perçus comme étant trop élevés.

Le traitement des demandes doit rester sous surveillance. Pour les demandes administratives, les résultats sont perfectibles notamment l'absence de réponse, la non-résolution du problème ou le délai de traitement jugé trop long. A noter que 19% des demandes concernent un souhait de mutation qu'il est complexe de satisfaire.

Enfin, 81% des locataires sont satisfaits de la qualité de vie dans le quartier. Un résultat qui progresse par rapport à 2021 (+3 points). Ce résultat global masque une grande hétérogénéité sur le territoire : 60% de satisfaction en QPV et 87% hors QPV.

Au final, on peut souligner une satisfaction stable avec des points forts concernant le fonctionnement des équipements dans le logement, les interventions techniques quand elles sont réalisées et les relations avec les locataires. 3 points restent toutefois à améliorer : la perception de la propreté des espaces communs et des abords et la gestion des réclamations.

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

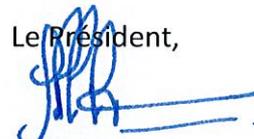
**PREND ACTE**

Des résultats de l'enquête de satisfaction triennale 2024

---

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.