

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

SEANCE DU 28 MAI 2025

Le vingt-huit mai deux mille vingt-cinq 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 15 mai 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 –
Mme Moreau

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

Mme Muriel Beziel - M. Daniel Leroy – 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 :

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

EXCUSÉS

Mme Hélène Angst (pouvoir donné à M. Lefilleul) – Mme Catherine Briand (pouvoir donné à
M. Rapinel) - M. Stéphane Brochet (pouvoir donné à Mme Tortelier-Person) - Mme Sylvie Le
Scornet (pouvoir donné à Mme Tronel) - Mme Sophie Leprizé (pouvoir donné à Mme Moreau) -
Mme Suzanne Mainguy (pouvoir donné à M. Lurton) - M. Gilles Tréhu

Arrivée de Mme Moreau à 10h06.

Départ de M. Cornée à 11h05 (pouvoir donné à Mme Ferret)

Départ de M. Brugnot à 10h55

Nombre d'administrateurs en exercice : 23

Nombre d'administrateurs présents : 16

Nombre de procurations : 6

Nombre d'absents sans procuration : 1

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)

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

M. François Bouyon (secrétaire du CSE)

M. Antoine Le Penven (commissaire aux comptes) – M. Guimont (expert-comptable)

PRÉSIDENT DE SÉANCE : M. Gilles Lurton (Président)

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

INFORMATION
INFCA2025/05-01

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 31 janvier 2025.

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 28 mai 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

INFORMATION
INFCA2025/05-02

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 31 janvier 2025.

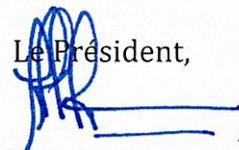
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

PREND ACTE

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

Annexe : Tableau récapitulatif.

Conseil d'Administration du 28 mai 2025

Le Président,

Gilles Lurton.



**ESTER EN JUSTICE
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28 MAI 2025**

OBJET	CONTENTIEUX CONTRE	DATE	OBJET	MONTANT
NÉANT				

CA2025/05-01

**RAPPORT DE GESTION DE LA DIRECTRICE GENERALE
POUR L'ANNEE 2024**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

La Directrice Générale présente au Conseil d'Administration son rapport de gestion pour l'année 2024 incluant :

- Le rapport d'activité,
- Les rapports du Commissaire aux Comptes.

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

PREND ACTE

Du rapport de gestion de la Directrice Générale pour l'année 2024.

Annexe : Rapport de gestion de la Directrice Générale 2024.

Conseil d'Administration du 28 mai 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

CA2025/05-02

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024

RAPPORTEUR : M. PETIT

Au 31 décembre 2024, les comptes d'Emeraude Habitation sont arrêtés ainsi, en euros :

Nature	Charges			Produits		
	Total	SIEG	HORS SIEG	Total	SIEG	HORS SIEG
Exploitation	39 313 715.13 €	38 228 610.36 €	1 085 104.77 €	43 844 839.70 €	42 639 237.41 €	1 205 602.29 €
Accession	961 507.43 €	961 507.43 €	-	973 778.84 €	973 778.84 €	-
Total	40 275 222,56 €	39 190 117.79 €	1 085 104.77 €	44 818 618.54 €	43 613 016.25 €	1 205 602.29 €
Résultat	4 543 395.98 €	4 422 898.46 €	120 497 52 €			

- Après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Directrice Générale,
- Après avoir vu la présentation du bilan, du compte de résultat, et des annexes,
- Après avoir entendu les rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels ci-annexés,

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

APPROUVE

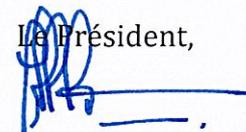
Les comptes de l'exercice 2024 qui se soldent par un excédent d'exploitation de :

4 543 395.98 €

Réparti en :

- Résultat SIEG : 4 422 898.46 €
- Résultat hors SIEG : 120 497.52 €

Conseil d'Administration du 28 mai 2025

Le Président,

Gilles Lurton.

CA2025/05-03

**AFFECTATION DU RESULTAT
DE L'EXERCICE 2024**

RAPPORTEUR : M. PETIT

Le bilan arrêté au 31 décembre 2024 fait apparaître les soldes suivants à l'actif et au passif, en euros :

CLASSE		SOLDES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE	
		CUMUL DEBIT	CUMUL CREDIT
1	CAPITAUX	1 160 656 069,09	1 564 077 303,14
2	IMMOBILISATIONS	658 356 384,42	289 873 920,85
3	STOCKS ET EN COURS	9 775 915,64	5 947 651,14
4	TIERS	311 041 484,51	306 211 088,92
5	COMPTES FINANCIERS	590 974 442,27	560 150 935,90
	RESULTAT 2024		4 543 395,98
	TOTAUX	2 730 804 295,93	2 730 804 295,93

Conformément aux dispositions prévues par les articles R.423-27 et R.423-61,1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Président propose au Conseil d'Administration :

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

AFFECTE

Le résultat SIEG aux comptes :

- 106851 du bilan « réserve sur cessions immobilières SIEG » à concurrence de 442 679.24 €
- 110110 du bilan « report à nouveau SIEG » à concurrence de 3 980 219.22 €

Soit un total de 4 422 898.46 €.

Le résultat HORS SIEG aux comptes :

- 106852 du bilan « réserve sur cessions immobilières HORS SIEG » à concurrence de 0 €
- 110000 du bilan « report à nouveau HORS SIEG » à concurrence de 120 497.52 €

Soit un total de 120 497.52 €

Conseil d'Administration du 28 mai 2025


Le Président,
Gilles Lurton.

CA2025/05-04

**DELIBERATION PORTANT
MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLOIS ET DES EFFECTIFS**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment les articles R.2313-3 et L.2313-1,

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires,

Conformément à l'article 34 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Il appartient donc au Conseil d'Administration de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services (création - suppression - modification de la durée hebdomadaire d'un poste).

VU le tableau d'avancement de grade et d'échelon au titre l'année 2025 transmis par le Centre de Gestion le 23/01/2025,

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

VALIDE

- 1/ La suppression d'un emploi de REDACTEUR PRINCIPAL 1ERE CLASSE d'une durée hebdomadaire de 35 h.
- 2/ La suppression d'un emploi de AGENT DE MAITRISE PRINCIPAL d'une durée hebdomadaire de 35 h.
- 3/ La suppression d'un emploi de TECHNICIEN PRINCIPAL 2EME CLASSE d'une durée hebdomadaire de 35 h.
- 4/ La modification du tableau des effectifs à compter du 1^{ER} AOUT 2025 (voir annexe).

Annexe : Tableau des effectifs.

Conseil d'Administration du 28 mai 2025

Le Président,

Gilles Lurton.

CA2025/05-05

**RAPPORT ANNUEL DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION
DES LOGEMENTS (CALEOL)**

RAPPORTEUR : MME HAVY

Conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Commissions d'attribution rendent compte au Conseil d'Administration de leur activité.

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

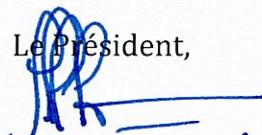
PREND ACTE

Du rapport d'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sur l'année 2024.

Annexe : Rapport annuel des Commissions d'Attribution des Logements Et de l'Occupation des Logements (CALEOL) - Année 2024.

Conseil d'Administration du 28 mai 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

CA2025/05-06

CONVENTION SDIS 35

RAPPORTEUR : MME HAVY

Les Sapeurs-Pompiers Volontaires (SPV) représentent 80% des effectifs des pompiers et sont essentiels pour l'organisation des secours. La proximité domicile/centre de secours est cruciale pour l'efficacité et l'équilibre des SPV. Or certains SPV rencontrent des difficultés d'accès au logement du fait de la tension immobilière.

Emeraude Habitation a été sollicité par le SDIS 35 afin d'envisager de quelle manière les Sapeurs-Pompiers Volontaires à la recherche d'un logement social pouvait être accompagné par l'Office.

L'objet de la convention est de décrire comment l'accès aux logements sociaux situés à proximité des centres secours suivants peut être facilité pour les sapeurs-pompiers volontaires :

- SAINT-MALO
- CANCALE
- PLERGUER
- DINARD
- PLEURTUIT
- DOL DE BRETAGNE
- PLEINE FOUGERES

Les Sapeurs-Pompiers Volontaires concernés sont ceux qui dépendent du Corps Départemental des Sapeurs-Pompiers d'Ille-et-Vilaine, SPV en activité ou en phase de recrutement validée.

Ces dossiers devront respecter l'ensemble des critères d'accès au logement social.

Modalités de mise en œuvre :

- Dépôt de demande de logement social par le Sapeur-Pompier Volontaire.
- Interface assurée par l'assistante sociale du SDIS35.
- Analyse et traitement des dossiers par le pôle « attributions et mobilité » d'Emeraude Habitation.
- Attribution des logements par la Commission d'attribution de logement (CAL) qui reste souveraine. A situation égale, une préférence sera donnée au Sapeur-Pompier Volontaire afin de lui permettre d'être logé à proximité des centres d'incendie et de secours.
- Partage d'information entre Emeraude Habitation et le SDIS 35 sur les logements locatifs sociaux vacants et en libération ainsi que sur les logements en vente.
- Une réunion annuelle permettra de faire le point sur les besoins en termes de logement et les attributions réellement effectuées.

Le SDIS propose d'intervenir auprès de l'Office afin d'informer les collaborateurs sur le risque incendie ou les accidents de la vie courante.

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

VALIDE

- la convention dont le projet est annexé.

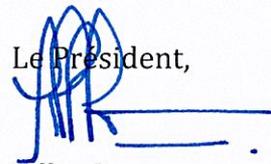
AUTORISE

- Le Président à signer le projet de convention SDIS 35.

Annexe : Projet de convention SDIS 35.

Conseil d'Administration du 28 mai 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

CA 2025/05-07

RAPPORT ANNUEL D'EXECUTION DES MARCHES FORMALISES AU TITRE DE L'ANNEE 2024

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

L'article R.433-6 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que les organismes privés d'habitation et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux doivent établir chaque année un rapport annuel sur l'exécution des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du Code de la commande publique.

Bien que ces dispositions ne soient pas applicables à l'office, il a été décidé, pour répondre aux observations des contrôleurs de l'ANCOLS sur la nécessité d'être vigilant quant à la contractualisation et au suivi des marchés, de soumettre au Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation ce rapport relatif aux marchés formalisés afin de permettre à ses membres de suivre leur évolution financière.

Ce rapport ci-après annexé comporte pour chaque marché exécuté à compter du 1^{er} janvier 2024 le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.

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

PREND ACTE

Du rapport d'exécution des marchés au titre de l'année 2024.

Annexe : Tableau d'exécution des marchés formalisés au titre de l'année 2024.

Conseil d'Administration du 28 mai 2025

Le Président,

Gilles Lurton.

CA 2025/05 - 08

**RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE
DE L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE
EMERAUDE HABITATION
EXERCICE 2024**

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

Emeraude Habitation a été agréé par arrêté préfectoral du 19 novembre 2021 pour réaliser, en sus de son activité de bailleur social, une activité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

Conformément à l'article R329-11 du Code de l'Urbanisme, l'OFS doit établir chaque année, au plus tard dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice comptable, un rapport d'activité.

Ce rapport d'activité doit être approuvé par l'organe de décision de l'OFS, c'est-à-dire pour Emeraude Habitation, son Conseil d'Administration. Il sera ensuite adressé au préfet de la Région.

Sont ainsi joints à la présente délibération les éléments du rapport d'activité se rapportant à l'activité de l'OFS d'Emeraude Habitation pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Est également indiqué ci-après, à titre informatif, la liste des logements intégrant le dispositif BRS au titre de l'année 2025 (patrimoine existant - « vente HLM »).

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

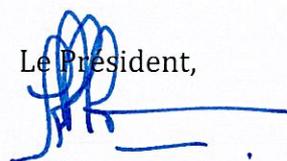
APPROUVE

Le rapport d'activité de l'OFS « Emeraude Habitation » de l'année 2024 présenté en annexe.

Annexes : Tableaux d'activité de l'Organisme de Foncier Solidaire « Emeraude Habitation ».

Conseil d'Administration du 28 mai 2025

Le Président,



Gilles Lurton.