

**ORDRE DU JOUR  
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 20 JUN 2025**

<b>N° DES AFFAIRES</b>	<b>INTITULES</b>	<b>Rapporteurs</b>
<b>AFFAIRES DE DIRECTION GENERALE</b>		
Approbation	Procès-verbal du Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2025	M. le Président
BU2025/06-01	Montant de la part variable attribuée à la Directrice Générale au titre de sa rémunération pour l'année 2024	M. le Président
<b>AFFAIRES DU PATRIMOINE</b>		
<b>NOUVEAUX PROJETS</b>		
BU2025/06-02	Dol-De-Bretagne - Rue Pierre Sépard Construction de 12 logements locatifs sociaux 1 <sup>ère</sup> délibération	M. Hesry
BU2025/06-03	Mesnil Roch – Rue du Général de Gaulle Construction d'environ 11 logements 1 <sup>ère</sup> délibération	M. Hesry
BU2025/06-04	Miniac-Morvan – Rue des Ajoncs d'Or Acquisition de logements en VEFA 1 <sup>ère</sup> délibération	M. Hesry
BU2025/06-05	Combourg – Le Hameau de Josephine Acquisition de 12 logements en VEFA 1 <sup>ère</sup> délibération	M. Hesry
<b>PROJETS EN COURS</b>		
BU2025/06-06	Dol-De-Bretagne – Rue Montplaisir Acquisition en VEFA de 51 logements 2 <sup>ème</sup> délibération	M. Hesry
BU2025/06-07	Pleine Fougères – Rue des Riaux Projet de construction de logements locatifs Modification du nombre de logements Mise à jour du plan de financement 4 <sup>ème</sup> délibération	M. Hesry
BU2025/06-08	La Boussac – Rue du Mont Saint-Michel Projet de commerce et logements 2 <sup>ème</sup> délibération	M. Hesry
BU2025/06-09	Roz-Landrieux – Place de l'Eglise Acquisition d'un logement en VEFA Mise à jour du plan de financement 3 <sup>ème</sup> délibération	M. Hesry

**AFFAIRES DE LA DIRECTION CLIENTELE ET PROXIMITE**

BU2025/06-10	Contrat de Ville - Abattement 30 % TFPB en QPV Actions 2025	Mme Havy
BU2025/06-11	Dol de Bretagne - Rue Pierre de Coubertin Validation de la grille de prix de cession d'un logement	Mme Havy
BU2025/06-12	Saint-Malo - 3 Rue Saint Vincent Validation du prix de cession d'un logement	Mme Havy

**AFFAIRES JURIDIQUES**

BU2025/06-13	Saint-Malo - 2 Rue du Poitou Installation d'une antenne relais de téléphonie mobile 1 <sup>ère</sup> délibération	Mme Le Squer
BU2025/06-14	Dinard – ZAC Saint Alexandre Réhabilitation de 147 logements - Résidentialisation	Mme Le Squer
BU2025/06-15	Saint Lunaire – Le Tertre aux Scènes Régularisation foncière 3 <sup>ème</sup> délibération	Mme Le Squer
BU2025/06-16	Le Minihic – Clos Redier Rétrocession voirie 8 <sup>ème</sup> délibération	Mme Le Squer
BU2025/06-17	Saint-Malo – Rue du Calvaire Echange foncier avec la Ville de Saint-Malo 1 <sup>ère</sup> délibération	Mme Le Squer

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

**SEANCE DU 20 JUIN 2025**

Le vingt juin deux mille vingt-cinq à 14 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 13 juin 2025.

**MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :**

**Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement**

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

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

M. Daniel Leroy - Mme Pierrette Tronel

**Collège des membres représentants des locataires :**

Mme Angélique Lefranc (CGL)

**EXCUSÉ**

M. Denis Rapinel (pouvoir donné à M. Lurton)

<b>Nombre d'administrateurs en exercice</b>	<b>: 7</b>
<b>Nombre d'administrateurs présents</b>	<b>: 6</b>
<b>Nombre d'administrateurs en visioconférence</b>	<b>: 0</b>
<b>Nombre de procurations</b>	<b>: 1</b>

**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

**BU 2025/06-02**

**DOL DE BRETAGNE - RUE PIERRE SEMARD**  
**Construction de 12 logements locatifs sociaux**

(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**PREAMBULE / PRESENTATION**

Le promoteur SAGEC envisage la construction de 42 logements collectifs en R+3 et locaux commerciaux à Dol-de-Bretagne rue Pierre Sémard en lieu et place d'anciens bâtiments qui seront démolis et a déposé un permis de construire pour cette opération.

En accord avec la Ville de Dol de Bretagne, le promoteur SAGEC a proposé à Emeraude Habitation de réaliser la part sociale qui représente 12 logements locatifs.

**MONTAGE**

Le promoteur a déposé un permis de construire pour la totalité de l'opération soit environ 42 logements, locaux commerciaux et stationnements.

La part sociale représente 12 logements, regroupés dans une cage d'escalier indépendante.

Le montage de ce projet comporte :

- La cession des droits à construire des 12 logements locatifs sociaux compris stationnement à Emeraude Habitation pour un montant de 60 euros HT/m<sup>2</sup> SU.
- La mise en co-titularité au profit d'Emeraude Habitation du permis de construire.
- La participation d'Emeraude Habitation aux honoraires de maîtrise d'œuvre, bureaux d'études, affichage PC et constat d'huissier au prorata de la surface plancher.
- La participation d'Emeraude Habitation au coût des travaux de voirie qui seront réalisés par le promoteur :
  - Au ratio des places extérieures sur les travaux de voirie des places extérieures.
  - Au ratio de l'ensemble des places, sur les travaux de voirie principale (accès à l'ensemble des places, y compris garages).

**FINANCEMENT**

Ces logements seront financés en 6 PLUS – 3 PLAI – 3 PLS et proposés à la programmation 2025 du CD35.

## **FONCIER**

Le prix d'acquisition des droits à construire est de 60 € HT/m<sup>2</sup> SU auquel viennent s'ajouter les participations décrites ci-dessus.

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 des droits à construire pour la construction de 12 logements à Dol-de-Bretagne rue Pierre Séward au prix de 60 € HT / m<sup>2</sup> SU.
- La participation d'Emeraude Habitation aux différents coûts décrits ci-dessus.

#### **AUTORISE'**

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

- Le compromis et l'acte authentique d'acquisition des droits à construire au prix de 60 € HT/m SU au vu de l'estimation de France Domaine.
- Le protocole visant la participation d'Emeraude Habitation aux différents coûts décrits ci-dessus.
- Les contrats et marchés nécessaires pour la réalisation de ce projet.
- Les demandes d'agrément et de financements.
- Les demandes de prêts.

---

*Annexes : Pieces graphiques.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_02-DE

## Rue Pierre Sémard, Dol de Bretagne

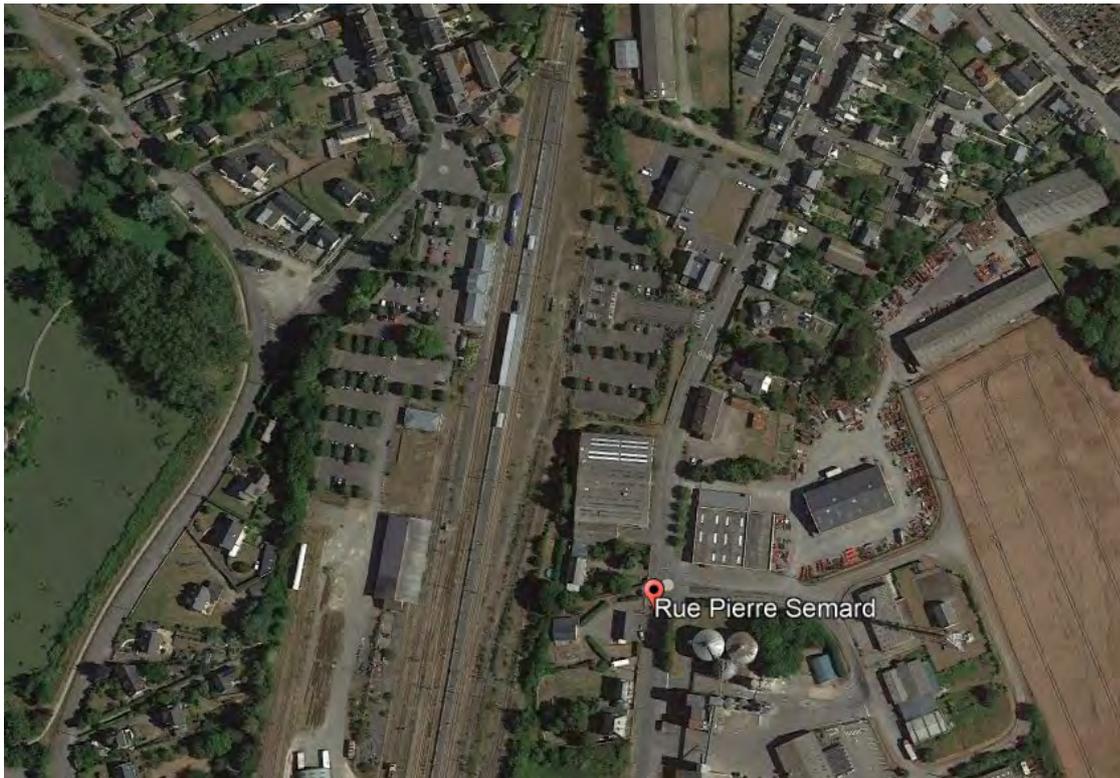


Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_02-DE



## BU 2025/06-03

### MESNIL ROC'H – RUE DU GENERAL DE GAULLE Construction d'environ 11 logements

(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

#### **PREAMBULE**

La mairie de Mesnil Roch a sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour la réalisation d'un programme de logements sociaux en centre bourg.

En effet la commune possède un foncier comportant un bâti existant destiné à être démoli et un bâti existant destiné à être réhabilité par la commune.

#### **PRESENTATION**

Le programme de logements locatifs sociaux comporterait environ 11 logements intergénérationnels.

La mairie prend en charge le coût de la démolition du bâti existant destiné à être démoli et assurera ultérieurement la réhabilitation du bâti en pierres destiné à être conservé.

Sur le foncier libéré après démolition, Emeraude Habitation réalisera le programme de logements.

Le projet comporterait :

- 8 logements semi-collectifs répartis en 4 T2 destinés aux seniors (RDC) et 4 T2 familiaux (R+1).
- 3 maisons individuelles réparties en 2 T3 et 1 T4.

#### **FINANCEMENT**

Ces logements seraient financés en PLUS / PLAI et proposés à la programmation 2026 du CD35.

#### **FONCIER**

La cession du foncier à l'OPH Emeraude Habitation se ferait au montant de 60 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile.

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines, qui sera sollicitée, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

## LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

### VALIDE

- Le projet de construction d'environ 11 logements à Mesnil Roc'h.
- Le lancement des études nécessaires à la réalisation de ce projet.
- L'acquisition du foncier au montant de 60 € HT/m<sup>2</sup> de SU au vu de l'avis de France Domaines.

### AUTORISE

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

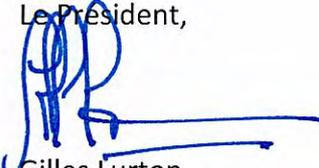
- Les contrats et marchés nécessaires aux études pour la réalisation de ce projet.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.
- Le compromis et l'acte authentique d'acquisition du foncier.

---

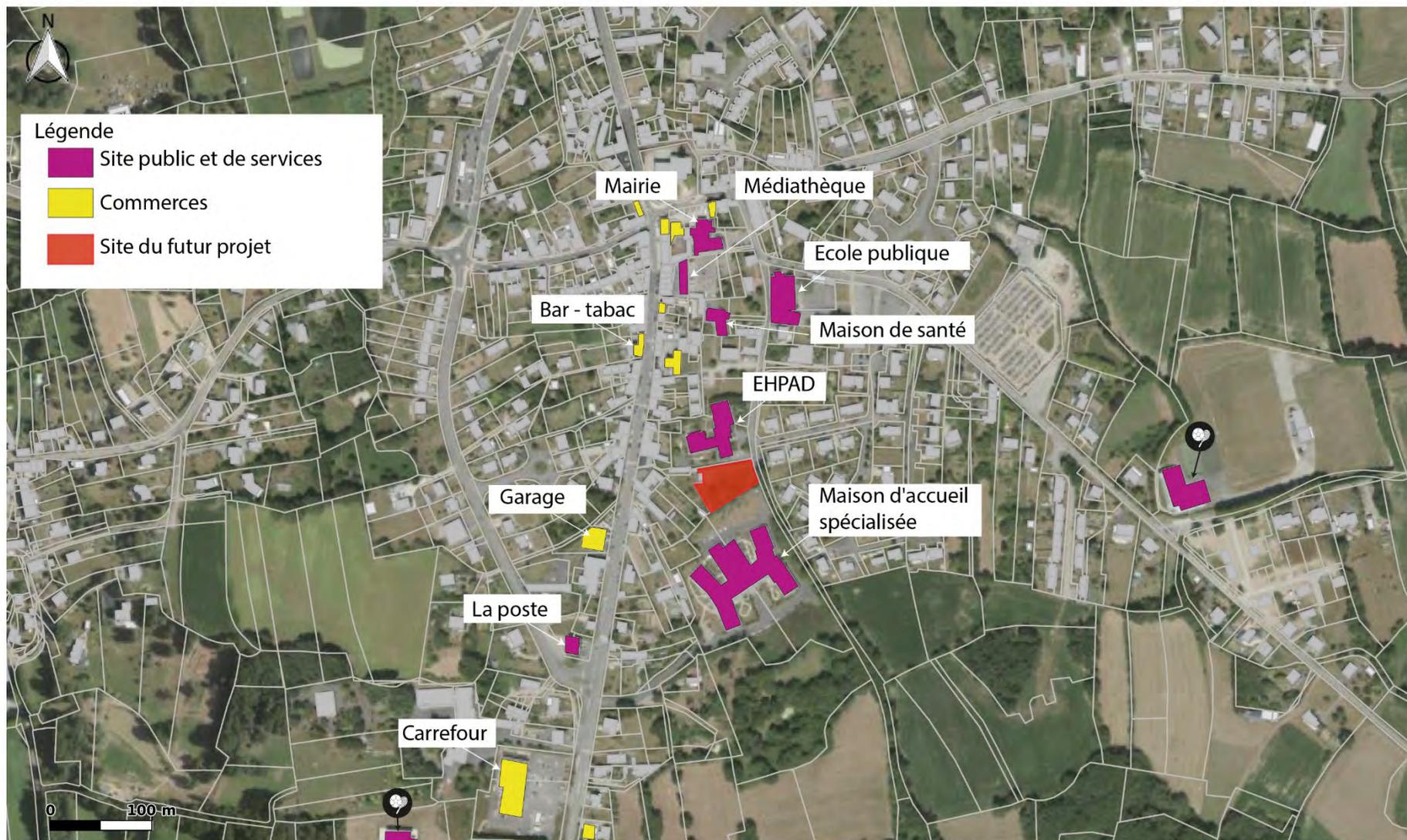
*Annexes : Plan de localisation et plan masse.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

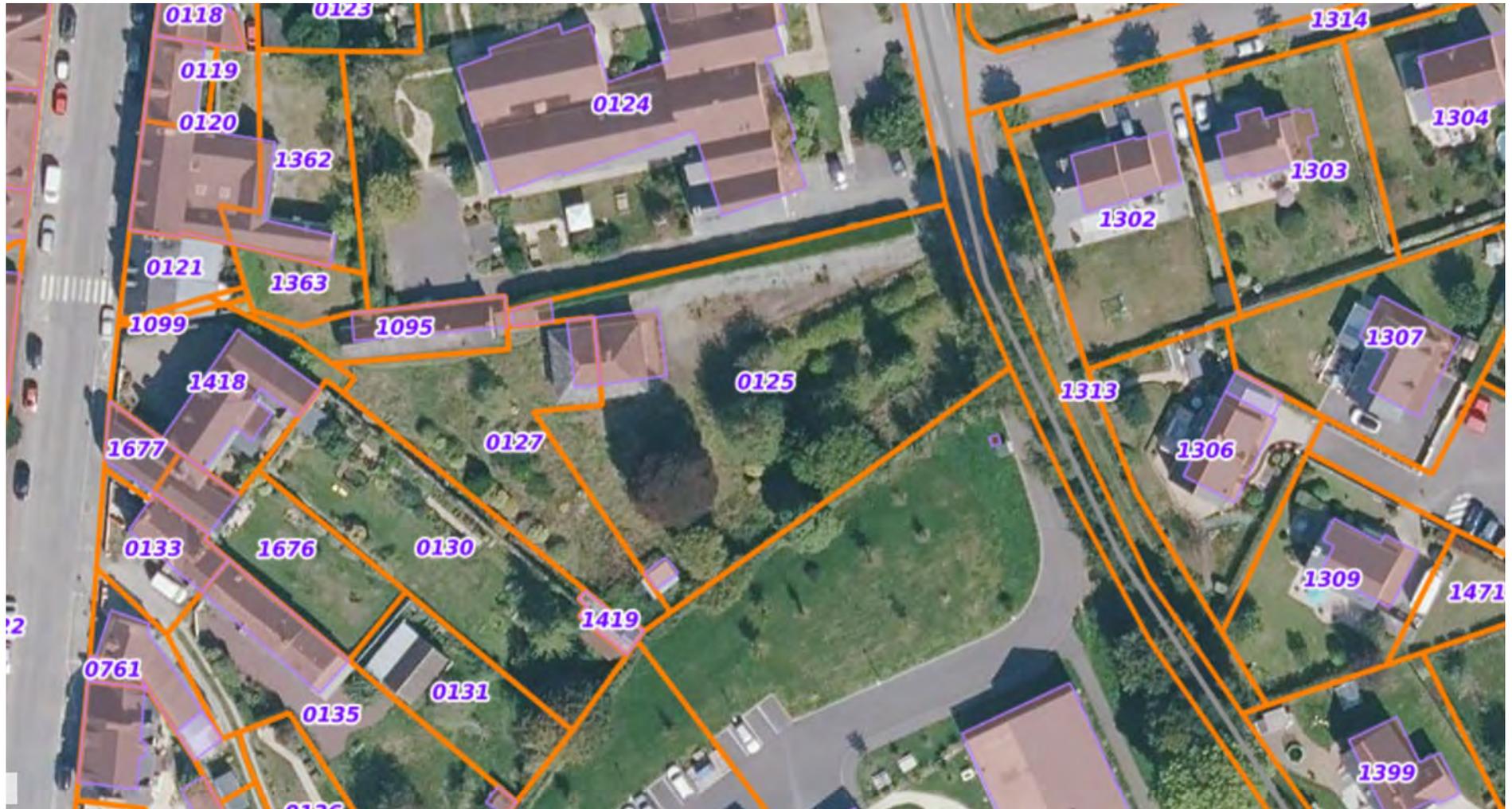
Le Président,



Gilles Lurton.



Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 25/06/2025  
Publié le  
ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_03-DE



Envoyé en préfecture le 24/06/2025

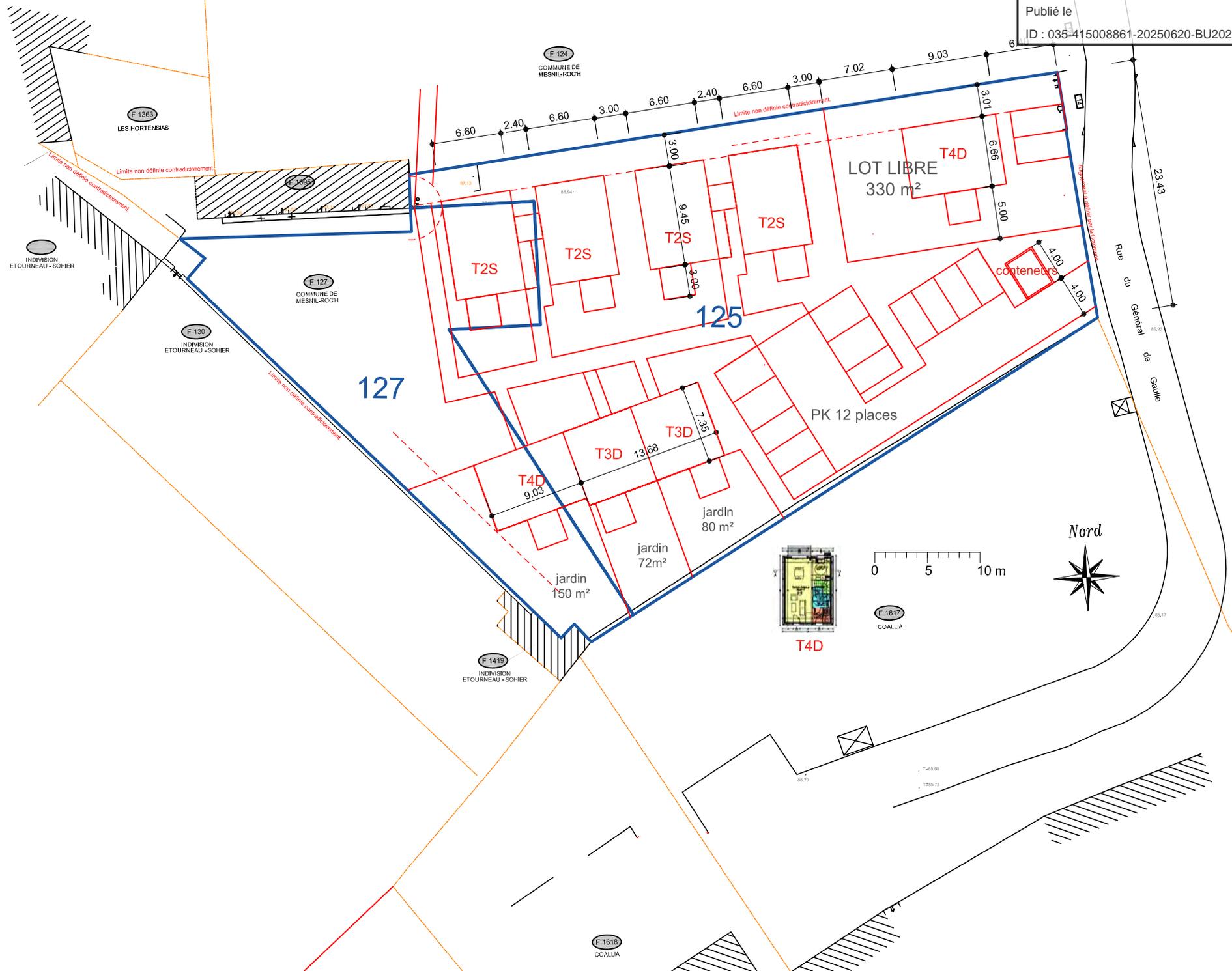
Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_03-DE



Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 25/06/2025  
Publié le  
ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_03-DE



F 1383  
LES HORTENSIAS

F 124  
COMMUNE DE  
MESNIL-ROCH

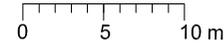
F 127  
COMMUNE DE  
MESNIL-ROCH

F 130  
INDIVISION  
ETOURNEAU - SOHIER

F 1419  
INDIVISION  
ETOURNEAU - SOHIER

F 1617  
COALLIA

F 1618  
COALLIA



**BU 2025/06-04**

**MINIAC-MORVAN – RUE DES AJONCS D’OR**  
**Acquisition de logements en VEFA**

(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**PREAMBULE / PRESENTATION**

Le promoteur NEXITY va construire un ensemble d’environ 27 logements collectifs à MINIAC-MORVAN, rue des Ajoncs d’Or.

En accord avec la mairie de Miniac-Morvan, le promoteur propose à Emeraude Habitation la cession en VEFA de ce programme de logements.

**FINANCEMENT**

Ces logements seraient proposés à la programmation 2026 du CD35 et financés en PLUS – PLAI – PLS. En fonction des possibilités d’agrément, cette opération pourrait être proposée éventuellement en programmation complémentaire 2025.

La répartition des logements pourrait donc être :

12 PLUS + 6 PLAI + 9 PLS

**FONCIER**

Le prix de cession moyen en VEFA proposé par le promoteur NEXITY est de 2 200 euros HT/m<sup>2</sup> 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**

- Le projet d’acquisition en VEFA d’environ 27 logements au promoteur NEXITY, rue des Ajoncs d’Or à Miniac-Morvan

## AUTORISE

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

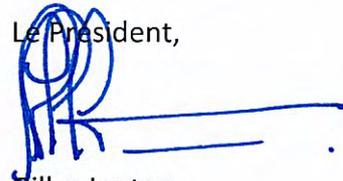
- Les compromis et actes authentiques VEFA aux montants précisés ci-dessus, au vu de l'estimation de France Domaines.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

---

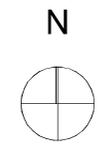
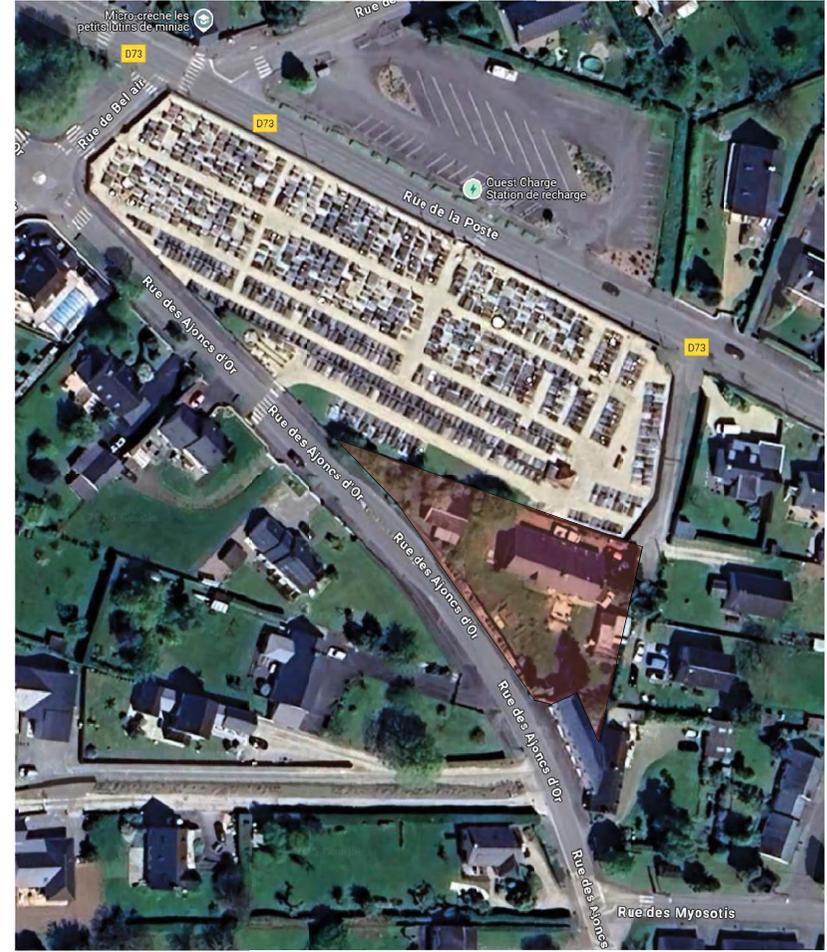
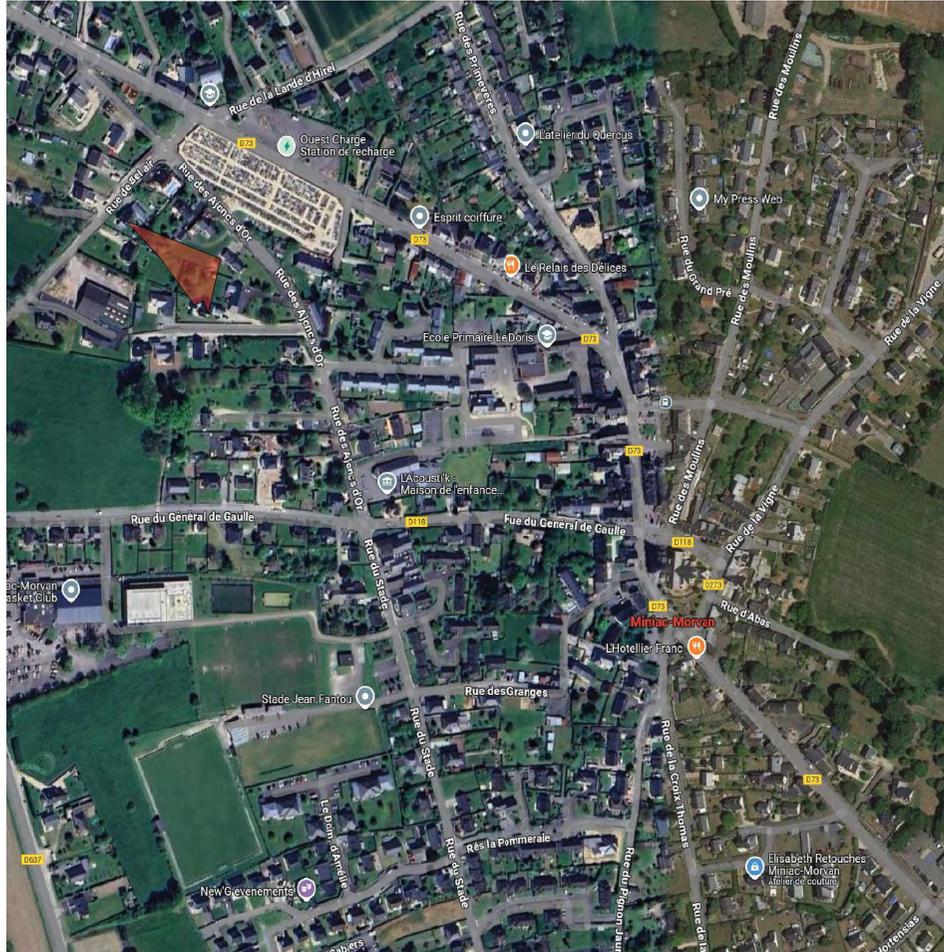
*Annexes : Pièces graphiques.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



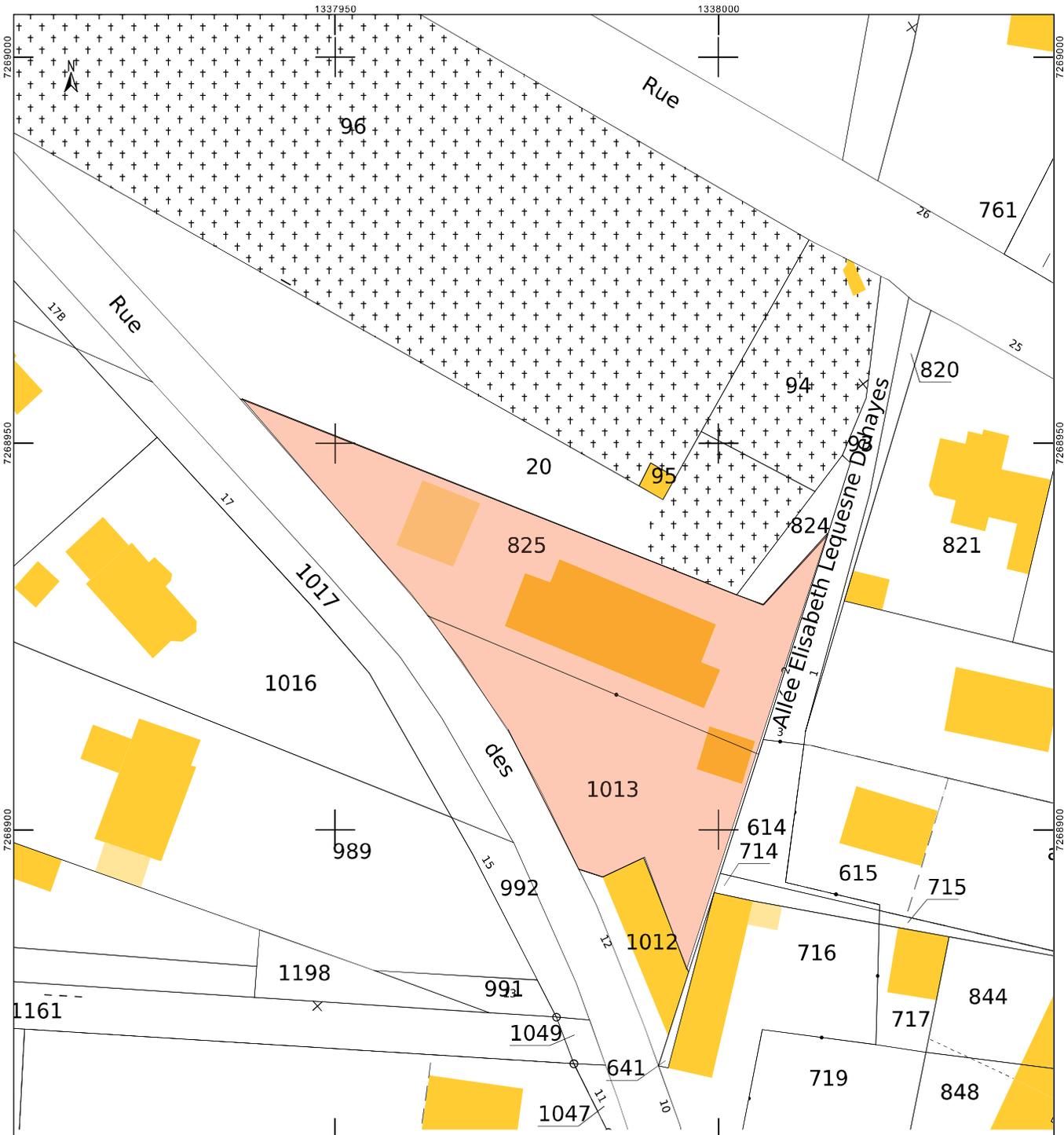
Gilles Lurton.



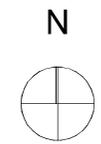
MINIAC-MORVAN - rue des Ajoncs d'or  
 04/03/2025  
 \_Esquisse

01\_SITE

Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
 Reçu en préfecture le 25/06/2025  
 Publié le  
 ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_04-DE



PARCELLES AB 825 & 1013  
 Superficie de 1826m<sup>2</sup>



MINIAC-MORVAN - rue des Ajoncs d'or  
 04/03/2025  
 \_Esquisse

02\_SITE

Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
 Reçu en préfecture le 25/06/2025  
 Publié le  
 ID : 035-415008861-20250620-BUJ2025\_06\_04-DE



MINIAC-MORVAN - rue des Ajoncs d'or  
04/03/2025  
\_Esquisse

03\_PHOTOS DU SITE

Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 25/06/2025  
Publié le  
ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_04-DE



101  
AB 1017

101  
AB 1016

3 Allée Elisabeth

101  
AB 614  
AB 714



## BU 2025/06-05

### COMBOURG – « LE HAMEAU DE JOSEPHINE » Acquisition de 12 logements en VEFA

(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

#### **PREAMBULE / PRESENTATION**

Le promoteur REALITES PROMOTION réalise actuellement (chantier en cours) un ensemble d'environ 40 logements collectifs à Combourg, dénommé « Le Hameau de Joséphine ».

Le promoteur propose à Emeraude Habitation la cession en VEFA de 12 logements situés dans ce programme.

Ces 12 logements de type T3 se répartissent entre les deux bâtiments de la résidence.

#### **FINANCEMENT**

Ces logements seraient proposés à la programmation 2026 du CD35 et financés en PLUS – PLAI – PLS. En fonction des possibilités d'agrément, cette opération pourrait être proposée éventuellement en programmation complémentaire 2025.

La répartition des logements pourrait donc être :

4 PLUS + 2 PLAI + 6 PLS

#### **FONCIER**

Le prix de cession moyen en VEFA proposé par le promoteur REALITES PROMOTION est de 2 200 euros HT/m<sup>2</sup> SHAB compris annexes et stationnements.

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines, qui sera sollicité, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

#### **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,  
à l'exception de Madame Lefranc qui s'abstient

#### **VALIDE**

- Sous réserve de validation par la mairie de Combourg, et sous réserve des garanties d'achèvement du chantier par le promoteur, le projet d'acquisition en VEFA de 12 logements au promoteur REALITES PROMOTION, dans le cadre du programme « Le Hameau de Joséphine » à Combourg.

## **AUTORISE**

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

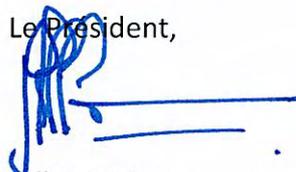
- Les compromis et actes authentiques VEFA aux montants précisés ci-dessus, au vu de l'estimation de France Domaines.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.



# INFRASTRUCTURES ENVIRONNANTES





## ARCHITECTURE DE LA RÉSIDENCE



Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 25/06/2025  
Publié le  
ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_05-DE



## ARCHITECTURE DE LA RÉSIDENCE



Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 25/06/2025  
Publié le 25/06/2025  
ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_05-DE

## BU 2025/06-06

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

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

#### **RAPPEL**

En date du 7 février 2025 (BU2025/01-03), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé :

- Le projet d'acquisition en VEFA, pour un montant de 2200 euros HT /m<sup>2</sup>SHAB, d'environ 51 logements, 20 rue Montplaisir à Dol-de-Bretagne proposés par le promoteur ATARAXIA.
- En accord avec la Ville de Dol de Bretagne, la répartition des logements en 34 logements locatifs sociaux (9 PLUS – 4 PLAI – 21 PLS) et 17 logements en accession sociale sous la forme de PSLA.

#### **EVOLUTION DU PROGRAMME**

En accord avec la Ville de Dol-de-Bretagne, poursuivant l'objectif de proposer un produit d'accession nouveau sur la ville de Dol-de-Bretagne et de faciliter l'accession sociale à la propriété sur ce territoire, il est proposé de commercialiser les 17 logements initialement prévus en PSLA sous la forme de BRS (Bail Réel et Solidaire).

Cette opération étant située en dehors du territoire d'intervention de FCM (Foncier Coopératif Malouin), il est précisé que cette opération serait portée par Emeraude Habitation au titre de son agrément OFS.

#### **PRECISION SUR LE MONTANT DE L'ACQUISITION**

Le prix d'acquisition proposé par Le promoteur ATARAXIA et validé par le Bureau du Conseil d'Administration est de 2 200 € HT/m<sup>2</sup> SHAB. Ce prix s'applique pour tous les logements, quel que soit le financement retenu.

Pour rappel, les taux de TVA sont différenciés selon les types de financement.

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.

#### **PLAN DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS**

Les logements locatifs sociaux sont inscrits dans la programmation 2025 du Conseil Départemental 35.

Le plan de financement des logements locatifs est joint en annexe.

## **FINANCEMENT DES LOGEMENTS BRS**

Un prêt sera sollicité auprès d'Action Logement en tant qu'OFS pour participer au financement de la part foncière.

Le plan de financement des logements BRS est joint en annexe ainsi que la grille de prix de vente.

### **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

#### **VALIDE**

- La commercialisation des logements en accession sociale (initialement prévue en PSLA) en BRS, étant précisé qu'Emeraude Habitation interviendra en tant qu'OFS.
- Pour les logements locatifs : le plan de financement joint en annexe.
- Pour les logements BRS : le montant de la part foncière portée par Emeraude Habitation en tant qu'OFS, ainsi que le plan de financement et la grille de prix de vente joints en annexe.

#### **AUTORISE**

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

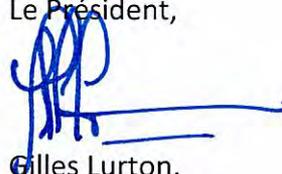
- Le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA des logements locatifs sociaux de type PLUS, PLAI et PLS représentant environ 34 logements, au prix moyen de 2 200 € HT/ m<sup>2</sup> SHAB au vu de l'estimation des domaines.
- Le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA des logements en accession sociale de type BRS représentant environ 17 logements, au prix moyen de 2 200 € HT/ m<sup>2</sup> SHAB au vu de l'estimation des domaines.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Plan de financement prévisionnel des logements locatifs,  
Plan de financement prévisionnel des logements BRS,  
Grille de prix de vente des logements BRS.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

## PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35

ANNEE AGREMENT

2025

C353

mise à jour : 2-juin-25

PFI VALIDE A

Commune	DOL DE BRETAGNE
Programme	GLOBAL RUE MONTPLAISIR VEFA ATARAXIA PLUS PLAI PLS
nbre de logts	34

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	2 160,98
S utile (m2)	2 291,70

prix Acquisition VEFA € HT/SHAB

2200	4 754 156,00 €
------	----------------

prix Acquisition VEFA € HT/SU

2074,51063	4 754 156,00 €
------------	----------------

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	5 205 325,03
TRAVFONC	2	294 671,92
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIOP	6	49 200,00
ASSDO	7	-
<b>TOTAL</b>		<b>5 549 196,95</b>

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
146 373	/ logt
2 303	/m2 Shab

TVA appliqué 9,49%

		Taux de T.V.A. initial	taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. 10%	Total T.T.C. avec T.V.A.	
<b>ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES</b>								
<b>Acquisition et taxes</b>								
Acquisition part Foncier	27965,62353	euros HT / logt	10,00%	9,49%	1 045 914,32	950 831,20	90 233,81	1 041 065,01
Acquisition part Travaux	111862,4941	euros HT / logt	10,00%	9,49%	4 183 657,28	3 803 324,80	360 935,22	4 164 260,02
Frais d'acquisition	1,5%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	71 312,34	71 312,34	-	71 312,34
Frais divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	9,49%	-	-	-	-
					<b>5 300 883,94</b>	<b>4 825 468,34</b>	<b>451 169,03</b>	<b>5 276 637,37</b>
<b>Travaux complémentaires</b>								
dépenses diverses TVA 5,5% / logt	3 000	euros HT /logt	10,00%	9,49%	112 200,00	102 000,00	9 679,79	111 679,79
dépenses diverses TVA 5,5% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	9,49%	-	-	-	-
dépenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	9,49%	-	-	-	-
dépenses diverses TVA 5,5% / acqu	0,0%	% acquisition	10,00%	9,49%	-	-	-	-
	<b>TTC</b>	<b>HT</b>			<b>112 200,00</b>	<b>102 000,00</b>	<b>9 679,79</b>	<b>111 679,79</b>
Part Foncier	1041065,01	950831,20						
Part Travaux	4164260,02	3803324,80			<b>5 413 083,94</b>	<b>4 927 468,34</b>	<b>460 848,82</b>	<b>5 388 317,16</b>
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>								
Etude interne	1,00%	en pourcentage			49 200,00	49 200,00	-	49 200,00
					<b>49 200,00</b>	<b>49 200,00</b>	<b>-</b>	<b>49 200,00</b>
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>5 462 283,94</b>	<b>4 976 668,34</b>	<b>460 848,82</b>	<b>5 437 517,16</b>

PRIX DE REVIENT

 La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN

## PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35

C353	mise à jour :	2-juin-25
	PFI VALIDE	A

Commune	DOL DE BRETAGNE
Programme	GLOBAL RUE MONTPLAISIR VEFA ATARAXIA PLUS PLAI PLS
nbre de logts	34

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
2 160,98	607,31	244,05	1 309,62	surface habitable
2 291,70	642,34	259,73	1 389,63	surface utile
34	9	4	21	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	2 160,98
S utile (m2)	2 291,70

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	160 349,00	2,9%
Total prêts	4 298 500,00	79,1%
Fonds propres	978 668,16	18,0%

		SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	Subvention Etat			27 149,00	9,00	27 140,00		27 149,00	
				-				-	
				-				-	
	Subvention Surcharge Foncière	0,00 euros / logt		-	-	-		-	
				-				-	
	Récupération de TVA (LASM)			24 766,78				-	
								-	
	<b>Total subventions de l'état</b>				<b>51 915,78</b>	<b>9,00</b>	<b>27 140,00</b>	<b>-</b>	<b>27 149,00</b>
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>								
		euros / logt							-
	euros / logt							-	
	euros / logt							-	
ville de dol de bretagne part CD35	653 euros / logt			22 200,00	15 369,23	6 830,77		22 200,00	
Fonds propres Conseil Départemental 35	euros / logt	2,45%		111 000,00	63 000,00	48 000,00		111 000,00	
	euros / logt			-				-	
	euros / logt							-	
	euros / logt							-	
<b>Total autres subventions</b>				<b>133 200,00</b>	<b>78 369,23</b>	<b>54 830,77</b>	<b>-</b>	<b>133 200,00</b>	
<b>PRETS CDC</b>		Taux du livret A + =>			0,6%	-0,2%	1,11%		
PRÊT CDC TRAVAUX	Durée 40 ans			3 243 066,00	908 998,00	367 553,00	1 966 515,00	3 243 066,00	
PRÊT CDC FONCIER	Durée 50 ans		79,05%	1 055 434,00	295 827,00	119 618,00	639 989,00	1 055 434,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE	Durée 40 ans			-	-	-	-	-	
<b>Total prêts CDC</b>				<b>4 298 500,00</b>	<b>1 204 825,00</b>	<b>487 171,00</b>	<b>2 606 504,00</b>	<b>4 298 500,00</b>	
<b>AUTRES PRETS</b>									
				-	-	-	-	-	
				-	-	-	-	-	
				-	-	-	-	-	
				-	-	-	-	-	
				-	-	-	-	-	
				-	-	-	-	-	
<b>Total autres prêts</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>			18,00%	<b>978 668,16</b>	<b>274310,6462</b>	<b>110917,4333</b>	<b>593440,0835</b>	<b>978 668,16</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>5 462 283,94</b>	<b>1 557 513,88</b>	<b>680 059,20</b>	<b>3 199 944,08</b>	<b>5 437 517,16</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

BRS	mise à	
	PFI VALIDE	<b>B</b>

**DOL DE BRETAGNE**

**VEFA ATARAXIA Rue MONTPLAISIR - BRS**

## PFI PREVISIONNEL BRS

surface du terrain (m2)	2400
NOMBRE DE LOGEMENTS	17
SURFACE HABITABLE (m²)	1 101,98
SURFACES ANNEXES (m²)	96,14

	euros HT / m2 SHAB	HT	TTC 5,5%
TOTAL acquisition VEFA auprès du promoteur	<b>2 200,00 €</b>	#####	2 557 695,58 €
Achat VEFA compris notaire / vefa + provision TMA	2 257 €	#####	2 624 371,58 €
part foncière <b>15%</b>	338 €	<b>373 000,00 €</b>	393 515,00 €

soit 155 € euros HT / m2 terrain

part bâtiment	1 862 €	#####	2 164 180,58 €
---------------	---------	-------	----------------

PRIX VENTE HT/m² HABITABLE compris stationnement	<b>2132,70</b>
--	----------------

NB STATIONNEMENT

PRIX VENTE TTC STATIONNEMENT SOUS SOLS		<b>0</b>
PRIX VENTE TTC STATIONNEMENTS AERIEN	<b>14000,00</b>	<b>17</b>
PRIX VENTE TTC / m2 SHAB hors stationnement	2034,03	
PRIX DE VENTE TTC/m²SHAB uniquement STATIONNE	215,97	
<b>PRIX DE VENTE TTC5,5 / m2 SHAB compris stationnement</b>	<b>2250,00</b>	

H.T.	TVA	T.T.C.
------	-----	--------

ACQUISITION VEFA			H.T.	TVA	T.T.C.
provision TMA	3000,00		51 000,00	5,5%	2 805,00
frais de notaire	0,50%	% Achat VEFA total	12 200,00	5,5%	671,00
Acquisition Part bâtiment	1862	€/HT m² SHAB	<b>2 051 356,00</b>	5,5%	112 824,58
frais de géomètre EDD copro	600	€/HT logt	10 200,00	5,5%	561,00
GESTION	4,00%	%HT/ PV TTC	99 200,00	0,0%	0,00
PUBLICITE	0,40%	%HT/ PV TTC	9 355,50	5,5%	544,50
COMMERCIALISATION	0,00%	%HT/ PV TTC	0,00	5,5%	0,00
FRAIS FINANCIERS	1,20%	%HT/ PV TTC	28 161,00	5,5%	1 639,00
DIVERS	0,00%	%HT/ PV TTC	0,00	5,5%	0,00
<b>S/TOTAL ACQUISITION VEFA</b>			<b>2 261 472,50</b>		<b>119 045,08</b>
					<b>2 380 517,58</b>

<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>2 261 472,50</b>		119 045,08	<b>2 380 517,58</b>
------------------------	---------------------	--	------------	---------------------

<b>PRIX DE VENTE</b>		<b>2 479 455,00</b>
<b>PRIX DE VENTE APRES SUBVENTIONS</b>		2 479 455,00

MARGE HT/CA HT 4,16%

98 937,42

<b>CHIFFRE D'AFFAIRE TOTAL</b>	<b>2 479 455,00</b>
--------------------------------	---------------------

La Directrice Générale d'Emeraude Habitation  
Marilyn BOURQUIN

OFS Emeraude Habitation	mise à jour	18-juin-25
	PFI VALIDE	B

## FINANCEMENT OFS (BRS)

<b>DOL DE BRETAGNE</b>
<b>VEFA ATARAXIA Rue MONTPLAISIR - BRS</b>

NOMBRE DE LOGEMENTS	17
SURFACE HABITABLE (m <sup>2</sup> )	1 101,98
SURFACES ANNEXES (m <sup>2</sup> )	96,14

	<b>HT</b>	<b>TTC 5,5</b>
<b>PART FONCIER</b>	373 000,00	393 515,00

FINANCEMENT	euros /logt	taux	durée (ans)	montant
Prêt Action Logement OFS (15000€/log)	15 000,00	1,95%	40	255 000,00
Fonds propres récupérés	8 147,94	2,20%	60	138 515,00
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>				<b>393 515,00</b>

	année de référence	euros /m <sup>2</sup>
<b>REDEVANCE</b>	2025	0,80

La Directrice Générale d'Emeraude Habitation  
 Marilyn BOURQUIN

## GRILLE DE PRIX DE VENTE - MONTPLAISIR - ATARAXIA - 35120 DOL-DE-BRETAGNE

17 Logements BRS : 6 T2 - 7 T3

PRIX MOYEN / M <sup>2</sup> SH (hors stat) 2 034,066													Prix de vente final	Redevance locative 0,80 €/M <sup>2</sup> SH
Type	N°lot	étage	Orientat°	Sh	Surface jardin 1	Surface loggia	Surface terrasse	Surface balcon 1	Su Annexes	Su logement + Annexes	Prix de vente SH	Stationnement		
T2	C01	0	E	48,78	129,60			7,47	7,47	56,25	99 221,72 €	14 000,00 €	118 500 €	39,02
T2	C02	0	E	47,34	206,60			7,59	7,59	54,93	96 292,67 €	14 000,00 €	118 500 €	37,87
T4	C03	0	S/O	86,49	302,58			8,66	8,66	95,15	175 926,33 €	14 000,00 €	182 000 €	69,19
T3	C04	0	O	69,32	96,80			8,29	8,29	77,61	141 001,43 €	14 000,00 €	164 500 €	55,46
T4	C05	0	N/O	85,51	154,80			8,56	8,56	94,07	173 932,95 €	14 000,00 €	180 000 €	68,41
T2	C11	1	E	48,61		7,65			0,00	52,44	98 875,93 €	14 000,00 €	110 000 €	38,89
T2	C12	1	E	47,23				7,56	3,78	51,01	96 068,92 €	14 000,00 €	107 500 €	37,78
T4	C13	1	S/O	86,45				8,63	4,32	90,77	175 844,97 €	14 000,00 €	175 000 €	69,16
T3	C14	1	O	69,23		8,47			0,00	73,47	140 818,36 €	14 000,00 €	160 000 €	55,38
T3	C15	1	N/O	66,02				8,52	4,26	70,28	134 289,01 €	14 000,00 €	154 000 €	52,82
T3	C16	1	N/E	64,73			6,76		0,00	68,11	131 665,07 €	14 000,00 €	151 500 €	51,78
T2	C21	2	E	48,61				7,65	3,83	52,44	98 875,93 €	14 000,00 €	110 000 €	38,89
T2	C22	2	E	47,23				7,56	3,78	51,01	96 068,92 €	14 000,00 €	107 500 €	37,78
T4	C23	2	S/O	86,45				8,63	4,32	90,77	175 844,97 €	14 000,00 €	175 000 €	69,16
T3	C24	2	O	69,23				8,47	4,24	73,47	140 818,36 €	14 000,00 €	160 000 €	55,38
T3	C25	2	N/O	66,02				8,52	4,26	70,28	134 289,01 €	14 000,00 €	154 000 €	52,82
T3	C26	2	N/E	64,73				7,72	3,86	68,59	131 665,07 €	14 000,00 €	151 500 €	51,78
				1 101,98	890,38		6,76	113,83	77,2	1 190,62	2 241 500	238 000	2 479 500	882

2 479 500

SAINT-MALO, LE 19 juin 2025

LA DIRECTRICE GÉNÉRALE  
 MARILYN BOURQUIN

## BU 2025/06-07

### PLEINE-FOUGERES – RUE DES RIAUX Projet de construction de logements locatifs Modification du nombre de logements Mise à jour du Plan de financement

(4<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

#### **RAPPEL**

Par délibérations en date du 28 janvier 2022 (BU2022/01-02), du 29 septembre 2023 (BU2023/09-12), du 18 septembre 2024 (BU2024/09-17) le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet de construction de 6 logements locatifs à Pleine-Fougères rue des Riaux, représentant la première tranche d'un programme global d'environ 11 logements.

Cette première tranche sera réalisée sur un foncier appartenant déjà à la commune.

Les 6 logements locatifs sont répartis en :

- 3 T3 avec jardin et cellier privatifs,
- 3 T4 avec jardin et cellier privatifs.

Le programme des 6 maisons a reçu un agrément du Conseil Département dans le cadre de la programmation 2024.

#### **EVOLUTION DU PROGRAMME**

A la demande de la mairie et en échange avec les différents riverains, il apparaît judicieux de modifier le projet afin de pouvoir répondre favorablement aux demandes et contraintes exprimées et permettre ainsi son intégration dans de meilleures conditions.

Les contraintes sont les suivantes :

- La présence d'un réseau d'eaux pluviales non répertorié.
- Un accès prévu pour un véhicule léger.
- Un portillon d'accès réalisé par une voisine donnant dans un futur jardin privatif du projet.
- Des demandes d'accès et de viabilisation d'un terrain privé.

Un nouveau permis de construire devra donc être déposé et proposera un programme de 5 logements au lieu de 6.

Afin de confirmer les différents échanges entre la mairie, Emeraude Habitation et les différents voisins, plusieurs protocoles et servitudes doivent être rédigés.

## **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 montant de l'acquisition du foncier est de 60 euros HT par m<sup>2</sup> de Surface Utile.

### **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

#### **VALIDE**

- La modification du projet de logements locatifs sociaux à Pleine-Fougères rue des Riaux telle que décrite ci-dessus passent de 6 à 5 logements.

#### **AUTORISE**

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

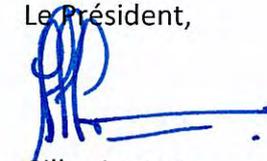
- Les marchés et contrats nécessaires aux études,
- L'acte authentique d'acquisition des droits à construire des 5 logements sous réserve de l'estimation de France Domaines,
- Les demandes de modification d'agrément et de financement,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération,
- Les différents protocoles et servitudes nécessaires à l'exécution du projet.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

Contraintes suite RDV voisin  
et retour Veolia

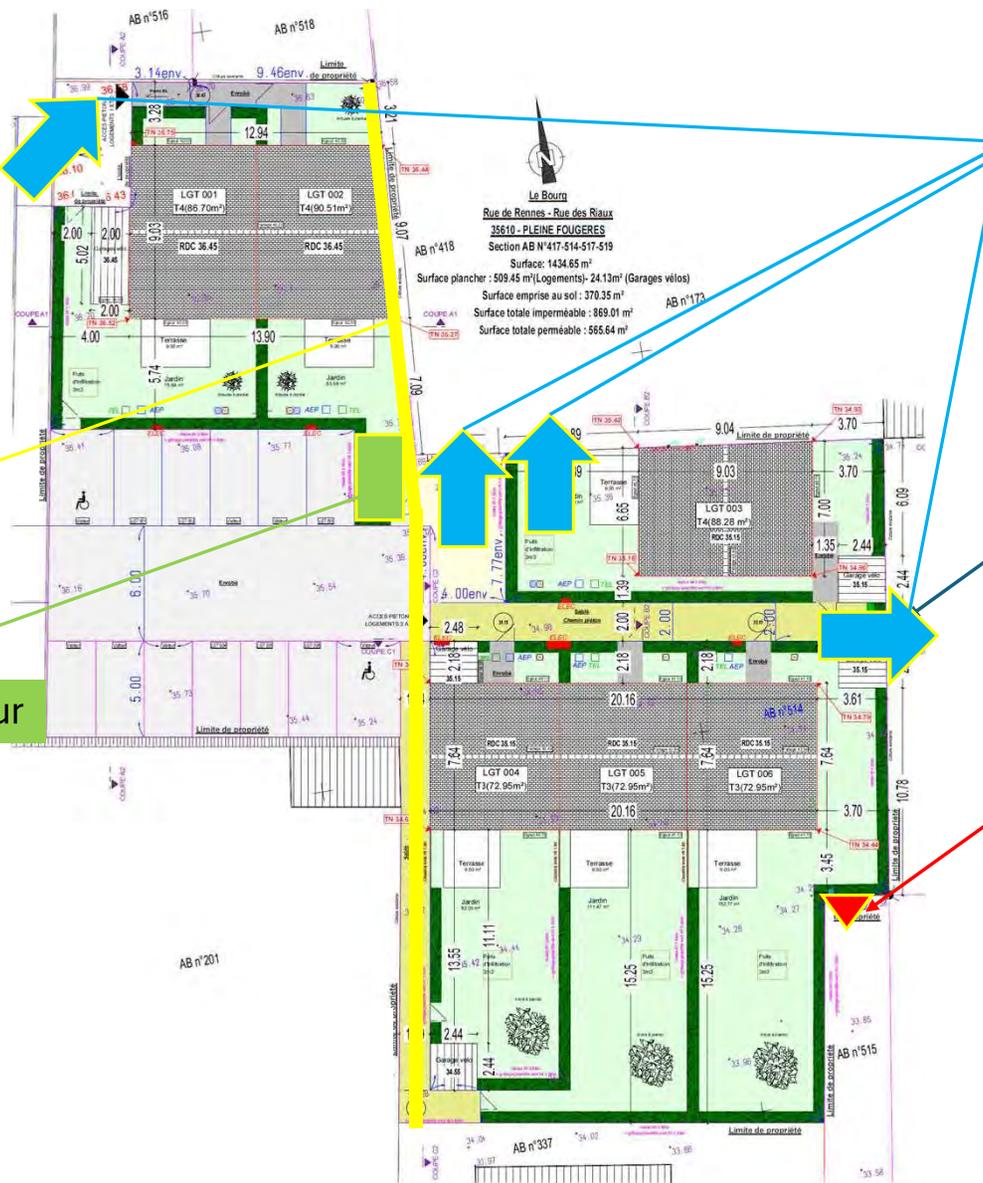
Réseau eaux pluviales

Mise en place d'un surpresseur

Accès parcelle voisine

Demande d'accès  
véhicule et  
viabilisation

Portillon existant





PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE 2024  
 AGREMENT

C320	mise à jour : 3-juin-25	
	PFI VALIDE	E

Commune	PLEINE FOUGERES
Programme	RUE DES RIAUX
nbre de logts	5

TVA appliqué 8,17%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	392,94
S utile (m2)	403,19

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	32215,509
TRAVFONC	2	179974,5071
ALEA	3	13088,48078
TRAVBAT	4	652 476,99
HONO	5	127 579,16
FRAIOP	6	11 500,00
ASSDO	7	10 963,50
TOTAL		1 027 798,14

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
190466	/logt
2424	/ m2 Shab
185628	/logt hors acqu

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	24191,4
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	24191,4

accord cadre	
hono	95 017,00
travaux	638 582,30
total	733 599,30

1 866,95

Taux de T.V.A. initial	taux de TVA lasm	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. LASM	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------------------	------------------	----------------------	------------	-------------	--------------------------

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE								
	<b>Acquisition et taxes</b>								
	Acquisition	4 838,28	euros HT / logt	10,00%	8,17%	26 610,54	24 191,40	1 976,26	26 167,66
	Frais d'acquisition	25,0%	de l'acquisition HT			6 047,85	6 047,85	-	6 047,85
	Frais et taxes divers	2000,00	euros HT / logt		8,17%	10 000,00	10 000,00	816,93	10 816,93
	<b>Sous-total</b>					<b>42 658,39</b>	<b>40 239,25</b>	<b>2 793,19</b>	<b>43 032,44</b>
	<b>Travaux sur foncier</b>								
	Viabilisation	45	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,17%	21 218,76	17 682,30	1 444,51	19 126,81
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	45	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,17%	21 240,00	17 700,00	1 445,96	19 145,96
	voirie lotissement	22 000	euros HT / logt	20,00%	8,17%	132 000,00	110 000,00	8 986,19	118 986,19
Etudes de sol, géomètre	700	euros HT / logt	20,00%	8,17%	4 200,00	3 500,00	285,92	3 785,92	
Branchements	1 500	euros HT / logt	20,00%	8,17%	9 000,00	7 500,00	612,69	8 112,69	
Dépenses diverses, alea		% travaux	20,00%	8,17%	-	-	-	-	
<b>Sous-total</b>					<b>187 658,76</b>	<b>156 382,30</b>	<b>12 775,28</b>	<b>169 157,58</b>	
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>230 317,15</b>	<b>196 621,55</b>	<b>15 568,47</b>	<b>212 190,02</b>	
<b>TRAVAUX BATIMENT</b>									
total travaux	1 625	euros HT / m2 Shab							
Travaux (bâtiment)	1 535	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,17%	723 840,00	603 200,00	49 276,99	652 476,99	
Sujétions spécifiques	*	euros HT / logt	20,00%	8,17%	-	-	-	-	
Dépenses diverses, alea	2,0%	% travaux	20,00%	8,17%	14 520,00	12 100,00	988,48	13 088,48	
total marchés travaux *	638 582,30								
<b>Total Bâtiment</b>					<b>738 360,00</b>	<b>615 300,00</b>	<b>50 265,47</b>	<b>665 565,47</b>	
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>									
base honoraires	730 900,00								
frais de tirage	1 000		20,00%	8,17%	1 200,00	1 000,00	81,69	1 081,69	
Etude interne	1,49%	en pourcentage			11 500,00	11 500,00	-	11 500,00	
Architecte	13,0%	% base hono	20,00%	8,17%	114 020,40	95 017,00	7 762,19	102 779,19	
SPS	1,5%	% base hono	20,00%	8,17%	13 156,20	10 963,50	895,64	11 859,14	
Contrôle Technique	1,5%	% base hono	20,00%	8,17%	13 156,20	10 963,50	895,64	11 859,14	
OPC		% base hono	20,00%	8,17%	-	-	-	-	
Assurance DO	1,5%	% base hono			10 963,50	10 963,50	-	10 963,50	
Désamiantage		% base hono	20,00%	8,17%	-	-	-	-	
Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	8,17%	-	-	-	-	
ou FORFAIT		% base hono	20,00%	8,17%	-	-	-	-	
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>163 996,30</b>	<b>140 407,50</b>	<b>9 635,16</b>	<b>150 042,66</b>	
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>1 132 673,45</b>	<b>952 329,05</b>	<b>75 469,09</b>	<b>1 027 798,14</b>	

La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN

PLAN DE FINANCEMENT - CD35

C320	mise à jour : <b>3-juin-25</b>	
	PFI VALIDE	E

Commune	PLEINE FOUGERES
Programme	RUE DES RIAUX
nbre de logts	5

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
392,94	233,01	159,93		surface habitable
403,19	239,16	164,03		surface utile
5	3	2		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	392,94
S utile (m2)	403,19

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	67 563,00	6,6%
Total prêts	775300	75,4%
Fonds propres	184 935,14	18,0%

				SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	Subvention Etat				1,22%	12 563,00	3,00	12 560,00		12 563,00	
	Récupération de TVA (LASM)					104 875,31					
	<b>Total subventions de l'état</b>					<b>117 438,31</b>	<b>3,00</b>	<b>12560,00</b>		<b>12563,00</b>	
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>										
	euros / logt										
	euros / logt										
	euros / logt										
Fonds propres Conseil Départemental 35				5,35%	55 000,00	27 000,00	28 000,00		55 000,00		
euros / logt											
euros / logt											
euros / logt											
euros / logt											
euros / logt											
<b>Total autres subventions</b>					<b>55 000,00</b>	<b>27 000,00</b>	<b>28 000,00</b>		<b>55 000,00</b>		
<b>PRETS CDC</b>											
							0,6%	-0,2%	1,11%		
PRÊT CDC TRAVAUX				Durée 40 ans	75,43%	577 058,00	342 293,00	234 765,00		577 058,00	
PRÊT CDC FONCIER				Durée 50 ans		198 242,00	117 591,00	80 651,00		198 242,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE				Durée 40 ans							
<b>Total prêts CDC</b>					<b>775 300,00</b>	<b>459884,00</b>	<b>315416,00</b>		<b>775300,00</b>		
<b>AUTRES PRETS</b>											
<b>FONDS PROPRES</b>				17,99%	<b>184 935,14</b>	<b>109 697,88</b>	<b>75 237,26</b>		<b>184 935,14</b>		
<b>TOTAL</b>					<b>1 132 673,45</b>	<b>596 584,88</b>	<b>431 213,26</b>		<b>1 027 798,14</b>		

La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN

**BU 2025/06-08**

**LA BOUSSAC – RUE DU MONT SAINT-MICHEL**  
**Projet de commerce et logements**

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

En date du 18 septembre 2024 (BU2024/09-03), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé l'étude de faisabilité réalisée et le lancement des études pour le projet de construction d'un bâtiment proposant un commerce et des logements locatifs sociaux.

Ce projet sera réalisé en co-maitrise d'ouvrage entre la commune de La Boussac et l'OPH Emeraude Habitation selon la décomposition suivante :

- Un local en RDC destiné à un commerce, le commerce envisagé par la commune étant une boulangerie/épicerie, sous maîtrise d'ouvrage communale.
- Environ 3 logements locatifs sociaux en PLUS – PLAI sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation, à l'étage.

La maîtrise d'ouvrage opérationnelle de ce projet est confiée à l'OPH Emeraude Habitation. La convention de co-maitrise d'ouvrage prévoit des phases de validation par le Conseil Municipal et le Bureau du Conseil d'Administration aux étapes clefs du projet (en phase étude, puis pour le lancement des travaux).

**FONCIER**

Le terrain d'assiette du projet appartient à la commune et est actuellement occupé par des locaux communaux destinés à être démolis et de la voirie de desserte de parkings.

Il est situé à proximité immédiate de la mairie, en plein centre-bourg.

La cession à l'OPH Emeraude Habitation des droits à construire pour les logements locatifs se ferait sur une base de 60 euros HT/m<sup>2</sup> de Surface Utile logements.

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.

## **AVANCEMENT DU PROJET**

L'équipe de Maîtrise d'œuvre a été retenue et les différentes phases des études ont été validées par la commune de La Boussac.

Le programme final comporte donc :

- Au RDC un local commercial destiné à accueillir une boulangerie, sous maîtrise d'ouvrage communale.
- A l'étage : trois logements locatifs sociaux, T3.

### **FINANCEMENT**

Les logements seront financés en 2 PLUS – 1 PLAI et proposés à la programmation 2025 du CD35.

## **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

### **VALIDE**

- La réalisation du projet de construction d'un bâtiment comportant un commerce et trois logements locatifs sociaux, mené en co-maîtrise d'ouvrage avec la commune de La Boussac.
- Le plan de financement prévisionnel ci-joint.
- Les compromis et acte authentique des droits à construire au prix de 60 euros HT/m<sup>2</sup> SU au vu de France Domaine.

### **AUTORISE**

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

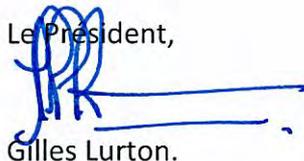
- Les compromis et acte authentique des droits à construire au prix de 60 euros HT/m<sup>2</sup> SU au vu de France Domaines.
- Les contrats et marchés nécessaires à la réalisation de cette opération.
- Les demandes d'agrément et de financements.
- Les demande de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

**Plan de Masse - PROJET**  
**1 : 200**

**ESQ**

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Atelier ALT127  
2 bis, Rue Félix Poirier  
35120 DOL-DE-BRETAGNE  
Tel : 02 99 48 36 38  
Mail : atelier@alt127.fr

MAÎTRISE D'OUVRAGE

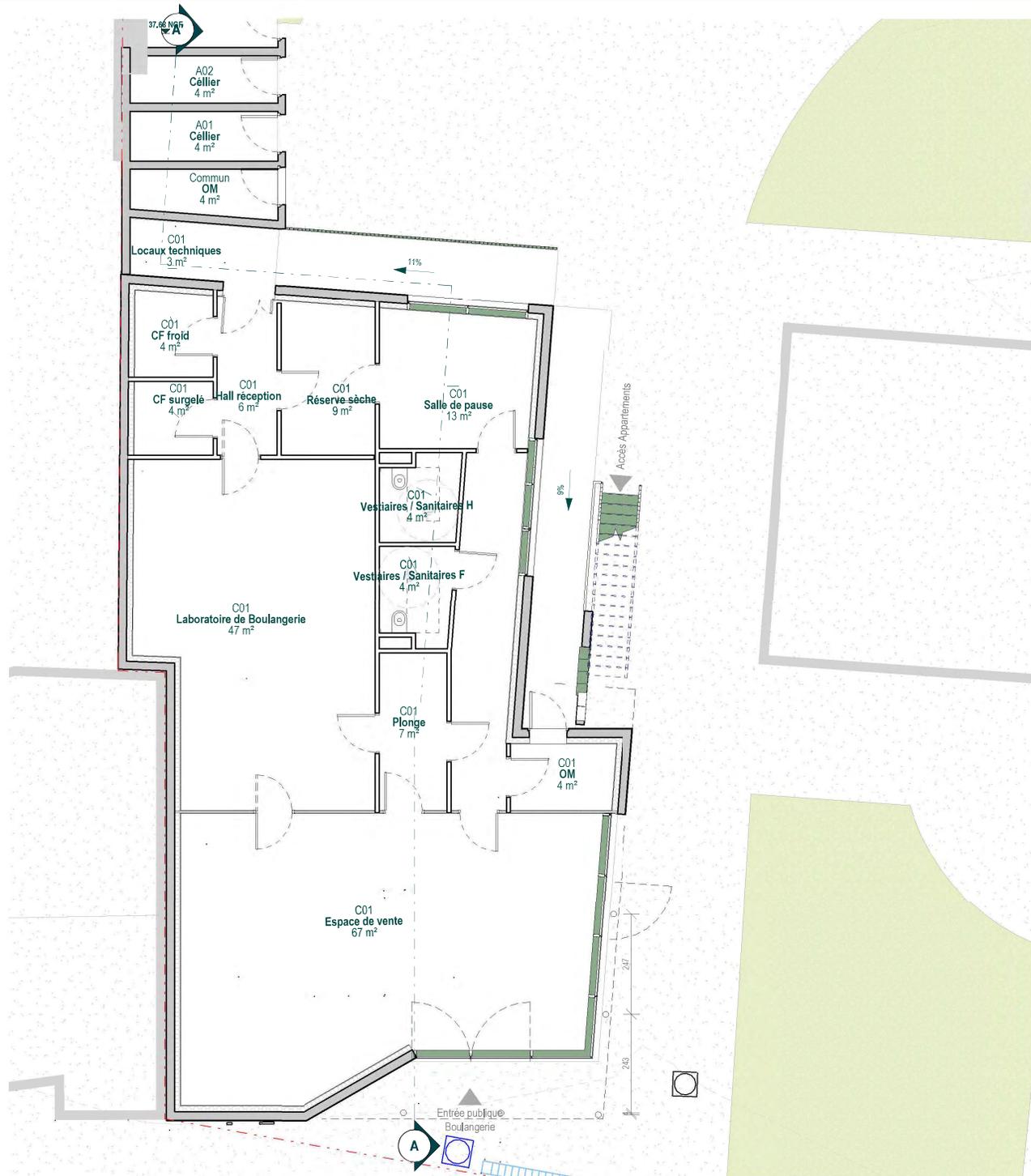
EMERAUDE HABITATION  
12 avenue Jean Jaurès  
35400 Saint-Malo

PROJET

Création d'un commerce et de logements à  
La Boussac  
Rue du Mont Saint-Michel  
35120 La Boussac



C01 - Commerce		
Nom	Surface	Niveau
Espace de vente	67.3 m <sup>2</sup>	RDC
Vestiaires / Sanitaires H	4 m <sup>2</sup>	RDC
Locaux techniques	3.2 m <sup>2</sup>	RDC
Réserve sèche	8.6 m <sup>2</sup>	RDC
CF froid	4 m <sup>2</sup>	RDC
CF surgelé	3.5 m <sup>2</sup>	RDC
Salle de pause	12.6 m <sup>2</sup>	RDC
Hall réception	5.8 m <sup>2</sup>	RDC
Laboratoire de Boulangerie	47.2 m <sup>2</sup>	RDC
Plonge	6.5 m <sup>2</sup>	RDC
Vestiaires / Sanitaires F	4.2 m <sup>2</sup>	RDC
OM	4.2 m <sup>2</sup>	RDC
<b>Total général</b>	<b>171.3 m<sup>2</sup></b>	



A01-T3D		
Nom	Surface	Niveau
Séjour - Cuisine	28.4 m <sup>2</sup>	R+1
WC	1.4 m <sup>2</sup>	R+1
Entrée	4.7 m <sup>2</sup>	R+1
Salle d'eau	3.7 m <sup>2</sup>	R+2
Chambre 01	11.1 m <sup>2</sup>	R+2
Chambre 02	9.7 m <sup>2</sup>	R+2
Dgt	1.6 m <sup>2</sup>	R+2
<b>Appartement: 7</b>	<b>60.7 m<sup>2</sup></b>	
Céllier	4.5 m <sup>2</sup>	RDC
Terrasse	6.2 m <sup>2</sup>	R+1
<b>Locaux extérieurs: 2</b>	<b>10.6 m<sup>2</sup></b>	

A02-T3D		
Nom	Surface	Niveau
Séjour - Cuisine	32.3 m <sup>2</sup>	R+1
WC	1.4 m <sup>2</sup>	R+1
Entrée	4 m <sup>2</sup>	R+1
Salle d'eau	3.8 m <sup>2</sup>	R+2
Chambre 01	11.6 m <sup>2</sup>	R+2
Chambre 02	9.1 m <sup>2</sup>	R+2
Dgt	1.8 m <sup>2</sup>	R+2
<b>Appartement: 7</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	
Céllier	4.1 m <sup>2</sup>	RDC
Terrasse	6.8 m <sup>2</sup>	R+1
<b>Locaux extérieurs: 2</b>	<b>10.9 m<sup>2</sup></b>	

A03-T3		
Nom	Surface	Niveau
Séjour	28.6 m <sup>2</sup>	R+1
Chambre 2	10.4 m <sup>2</sup>	R+1
Chambre 1	13.2 m <sup>2</sup>	R+1
Salle d'eau	5.9 m <sup>2</sup>	R+1
WC	1.7 m <sup>2</sup>	R+1
DGT	2.9 m <sup>2</sup>	R+1
Entrée	4.4 m <sup>2</sup>	R+1
<b>Appartement: 7</b>	<b>67.2 m<sup>2</sup></b>	
Céllier	3.9 m <sup>2</sup>	RDC
Terrasse	15.4 m <sup>2</sup>	R+1
<b>Locaux extérieurs: 2</b>	<b>19.2 m<sup>2</sup></b>	



**Plan - R+2 PROJET**  
**1 : 100**

**ESQ**

MAÎTRISE D'ŒUVRE

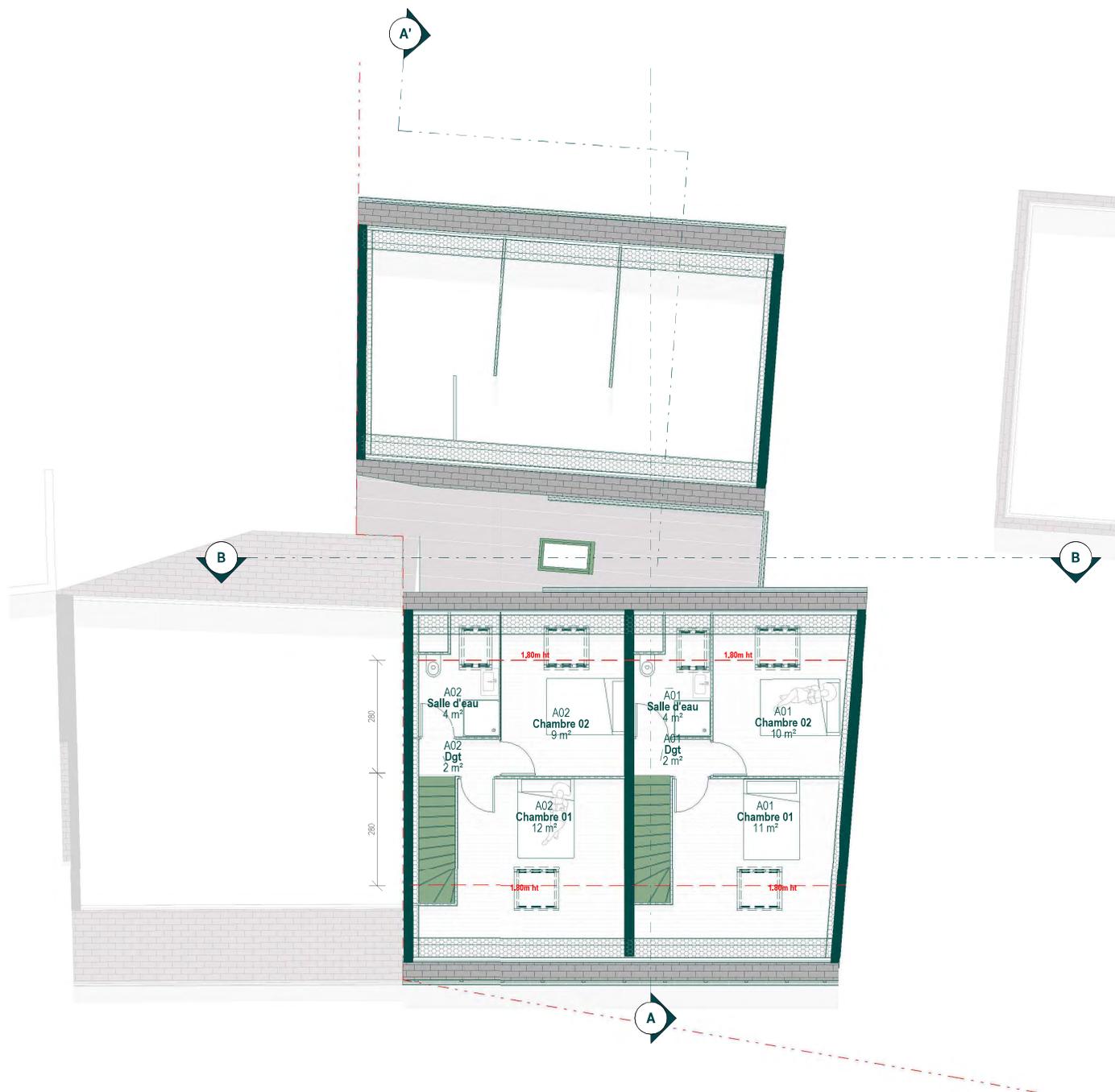
Atelier ALT127  
2 bis, Rue Félix Poirier  
35120 DOL-DE-BRETAGNE  
Tel : 02 99 48 36 38  
Mail : atelier@alt127.fr

MAÎTRISE D'OUVRAGE

EMERAUDE HABITATION  
12 avenue Jean Jaurès  
35400 Saint-Malo

PROJET

Création d'un commerce et de logements à  
La Boussac  
Rue du Mont Saint-Michel  
35120 La Boussac



**Plan de Toiture PROJET**  
**1 : 100**

**ESQ**

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Atelier ALT127  
2 bis, Rue Félix Poirier  
35120 DOL-DE-BRETAGNE  
Tel : 02 99 48 36 38  
Mail : atelier@alt127.fr

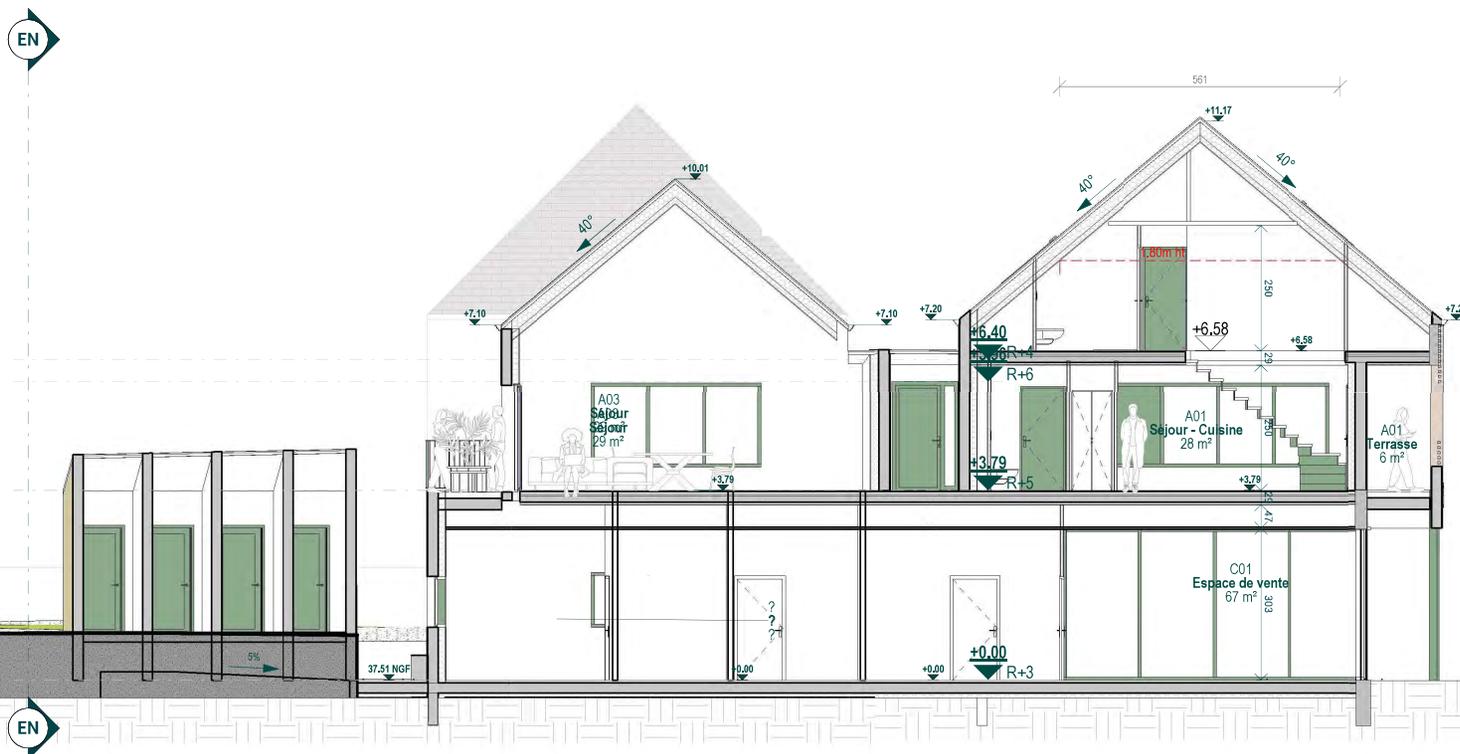
MAÎTRISE D'OUVRAGE

EMERAUDE HABITATION  
12 avenue Jean Jaurès  
35400 Saint-Malo

PROJET

Création d'un commerce et de logements à  
La Boussac  
Rue du Mont Saint-Michel  
35120 La Boussac





EN

EN

COUPE A'.A'.

**Perspective**

**ESQ**

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Atelier ALT127  
2 bis, Rue Félix Poirier  
35120 DOL-DE-BRETAGNE  
Tel : 02 99 48 36 38  
Mail : atelier@alt127.fr

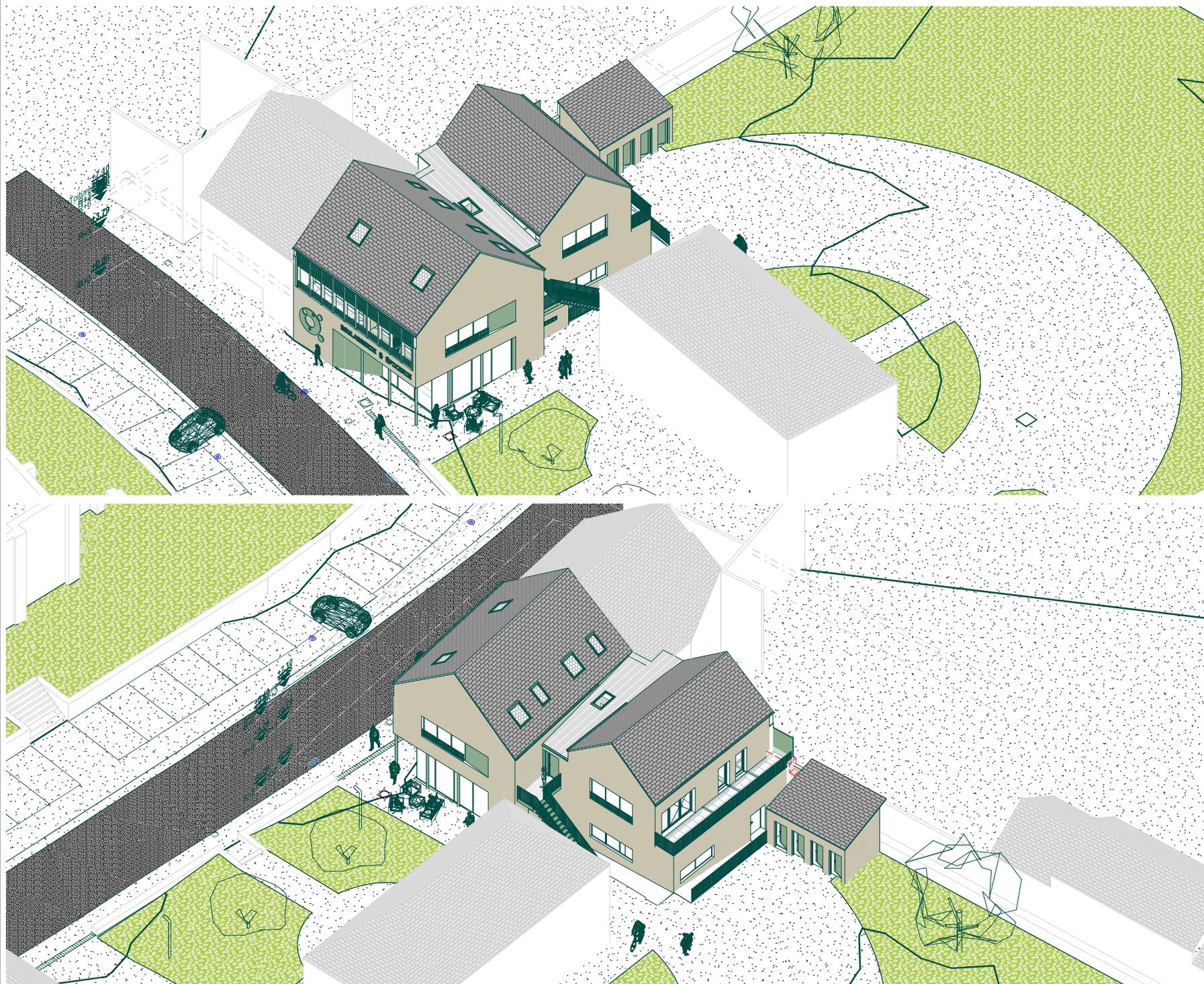
MAÎTRISE D'OUVRAGE

EMERAUDE HABITATION  
12 avenue Jean Jaurès  
35400 Saint-Malo

PROJET

Création d'un commerce et de logements à  
La Boussac  
Rue du Mont Saint-Michel  
35120 La Boussac

**401**



PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE  
AGREMENT 2025

C348	mise à jour : 3-juin-25	
	PFI VALIDE	A

Commune	LA BOUSSAC
Programme	commerce + 3 logements
nbre de logts	3

TVA appliqué 8,50%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	191,70
S utile (m2)	208,95

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	19244,835
TRAVFONC	2	64294,22726
ALEA	3	12369,49103
TRAVBAT	4	363 272,42
HONO	5	55 212,96
FRAIOP	6	5 900,00
ASSDO	7	6 946,00
TOTAL		527 239,93

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
162455	/logt
2542	/ m2 Shab
158276	/logt hors acqu

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	12537
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	12537

Taux de T.V.A. initial	taux de TVA lasm	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. LASM	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------------------	------------------	----------------------	------------	-------------	--------------------------

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE								
	<b>Acquisition et taxes</b>								
	Acquisition	4 179,00	euros HT / logt	10,00%	8,50%	13 790,70	12 537,00	1 066,19	13 603,19
	Frais d'acquisition	45,0%	de l'acquisition HT			5 641,65	5 641,65	-	5 641,65
	Frais et taxes divers	2 000,00	euros HT / logt		8,50%	6 000,00	6 000,00	510,26	6 510,26
	<b>Sous-total</b>					<b>25 432,35</b>	<b>24 178,65</b>	<b>1 576,44</b>	<b>25 755,09</b>
	<b>Travaux sur foncier</b>								
	Viabilisation	150	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,50%	34 506,00	28 755,00	2 445,41	31 200,41
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	65	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,50%	15 000,00	12 500,00	1 063,04	13 563,04
	Sujétions spécifiques	*	euros HT / logt	20,00%	8,50%	-	-	-	-
Etudes de sol, géomètre	2 000	euros HT / logt	20,00%	8,50%	7 200,00	6 000,00	510,26	6 510,26	
Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	8,50%	7 200,00	6 000,00	510,26	6 510,26	
Dépenses diverses, alea	3,0%	% travaux	20,00%	8,50%	1 680,00	1 400,00	119,06	1 519,06	
<b>Sous-total</b>					<b>65 586,00</b>	<b>54 655,00</b>	<b>4 648,03</b>	<b>59 303,03</b>	
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>91 018,35</b>	<b>78 833,65</b>	<b>6 224,47</b>	<b>85 058,12</b>	
TRAVAUX BATIMENT									
total travaux		1 930	euros HT / m2 Shab						
Travaux (bâtiment)	1 715	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,50%	394 560,00	328 800,00	27 962,16	356 762,16	
Sujétions spécifiques	2 000	euros HT / logt	20,00%	8,50%	7 200,00	6 000,00	510,26	6 510,26	
Dépenses diverses, alea	3,0%	% travaux	20,00%	8,50%	12 000,00	10 000,00	850,43	10 850,43	
total marchés travaux *		347 300,00							
<b>Total Bâtiment</b>					<b>413 760,00</b>	<b>344 800,00</b>	<b>29 322,85</b>	<b>374 122,85</b>	
HONORAIRES ET DIVERS									
base honoraires		347 300,00							
frais de tirage	1 000		20,00%	8,50%	1 200,00	1 000,00	85,04	1 085,04	
Etude interne	1,48%	en pourcentage			5 900,00	5 900,00	-	5 900,00	
Architecte	9,5%	% base hono	20,00%	8,50%	39 592,20	32 993,50	2 805,87	35 799,37	
SPS	1,5%	% base hono	20,00%	8,50%	6 251,40	5 209,50	443,03	5 652,53	
Contrôle Technique	1,5%	% base hono	20,00%	8,50%	6 251,40	5 209,50	443,03	5 652,53	
OPC	1,0%	% base hono	20,00%	8,50%	4 167,60	3 473,00	295,35	3 768,35	
Assurance DO	2,0%	% base hono			6 946,00	6 946,00	-	6 946,00	
Désamiantage		% base hono	20,00%	8,50%	-	-	-	-	
Infiltrométrie	1 000	euros / logt	20,00%	8,50%	3 600,00	3 000,00	255,13	3 255,13	
ou FORFAIT			20,00%	8,50%	-	-	-	-	
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>73 908,60</b>	<b>63 731,50</b>	<b>4 327,46</b>	<b>68 058,96</b>	
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>578 686,95</b>	<b>487 365,15</b>	<b>39 874,78</b>	<b>527 239,93</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

PLAN DE FINANCEMENT - CD35

C348	mise à jour : 3-juin-25	
	PFI VALIDE	A

Commune	LA BOUSSAC
Programme	commerce + 3 logements
nbre de logts	3

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
191,70	127,70	64,00		surface habitable
208,95	139,50	69,45		surface utile
3	2	1		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	191,70
S utile (m2)	208,95

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	46 987,00	8,9%
Total prêts	385 400	73,1%
Fonds propres	94 852,93	18,0%

				Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	<b>SUBVENTIONS ETAT</b>								
	Subvention Etat		2,99%	6 787,00	2,00	6 785,00		6 787,00	
	Bonus recyclage foncier et immobilier			9 000,00	6 000,00	3 000,00		9 000,00	
	Récupération de TVA (LASM)			51 447,02					
	<b>Total subventions de l'état</b>			<b>58 234,02</b>	<b>6 002,00</b>	<b>9 785,00</b>		<b>15 787,00</b>	
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>								
		euros / logt							
	Fonds propres Conseil Départemental 35	euros / logt	5,92%	26 000,00	14 000,00	12 000,00		26 000,00	
	Aide de la collectivité sur le foncier	euros / logt		5 200,00	3 466,67	1 733,33		5 200,00	
		euros / logt							
		euros / logt							
		euros / logt							
	<b>Total autres subventions</b>			<b>31 200,00</b>	<b>17 466,67</b>	<b>13 733,33</b>		<b>31 200,00</b>	
	<b>PRETS CDC</b>								
				Taux du livret A + ==>			0,6%	-0,2%	1,11%
PRÊT CDC TRAVAUX	Durée	40 ans	73,10%	307 922,00	213 477,00	94 445,00		307 922,00	
PRÊT CDC FONCIER	Durée	50 ans		77 478,00	51 726,00	25 752,00		77 478,00	
<b>Total prêts CDC</b>				<b>385 400,00</b>	<b>265 203,00</b>	<b>120 197,00</b>		<b>385 400,00</b>	
<b>AUTRES PRETS</b>									
<b>Total autres prêts</b>									
<b>FONDS PROPRES</b>			17,99%	94 852,93	63 326,08	31 526,85		94 852,93	
<b>TOTAL</b>				<b>569 686,95</b>	<b>351 997,75</b>	<b>175 242,19</b>		<b>527 239,93</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

**BU 2025/06-09**

**ROZ-LANDRIEUX – PLACE DE L’EGLISE**  
**Acquisition d’un logement en VEFA**  
**Mise à jour du Plan de Financement**

(3<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibérations en date du 29 septembre 2023 (BUR2023/09-03) et du 18 juin 2024 (BUR2024/06-08), le bureau du Conseil d’Administration d’Emeraude Habitation a validé le projet d’acquisition en VEFA d’un logement de type T3 auprès du promoteur DEMEURANCE compris une place de stationnement, pour un montant de 120 500 euros HT, étant précisé que l’acquisition se fera au vu de l’estimation de France Domaines conformément aux dispositions de l’article L 451-5 du CCH.

Ce projet se situera place de l’Eglise à Roz-Landrieux à l’emplacement d’un ancien bâtiment à démolir.

Pour rappel, la commune de ROZ LANDRIEUX, par délibération du 7 mai 2024, a validé la cession du foncier nécessaire à cette opération au promoteur DEMEURANCE, sous réserve notamment de la cession du logement à un bailleur social.

**MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT**

Ce projet initialement proposé à la programmation 2024 du délégataire des aides à la pierre CD35 a été reporté sur la programmation 2025.

Ce logement T3 sera financé en PLUS.

Le plan de financement mis à jour selon les paramètres 2025 est joint en annexe.

**LE BUREAU DU CONSEIL D’ADMINISTRATION**  
Après en avoir délibéré, à l’unanimité,

**VALIDE**

- La mise à jour du plan de financement joint en annexe.

## AUTORISE

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

- Le contrat de réservation et l'acte authentique de 1 logement pour un montant de 120 500 euros HT compris stationnement, au vu de l'estimation de France Domaines.
- Les demandes d'agrément et de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques*

*Plan de financement indice B.*

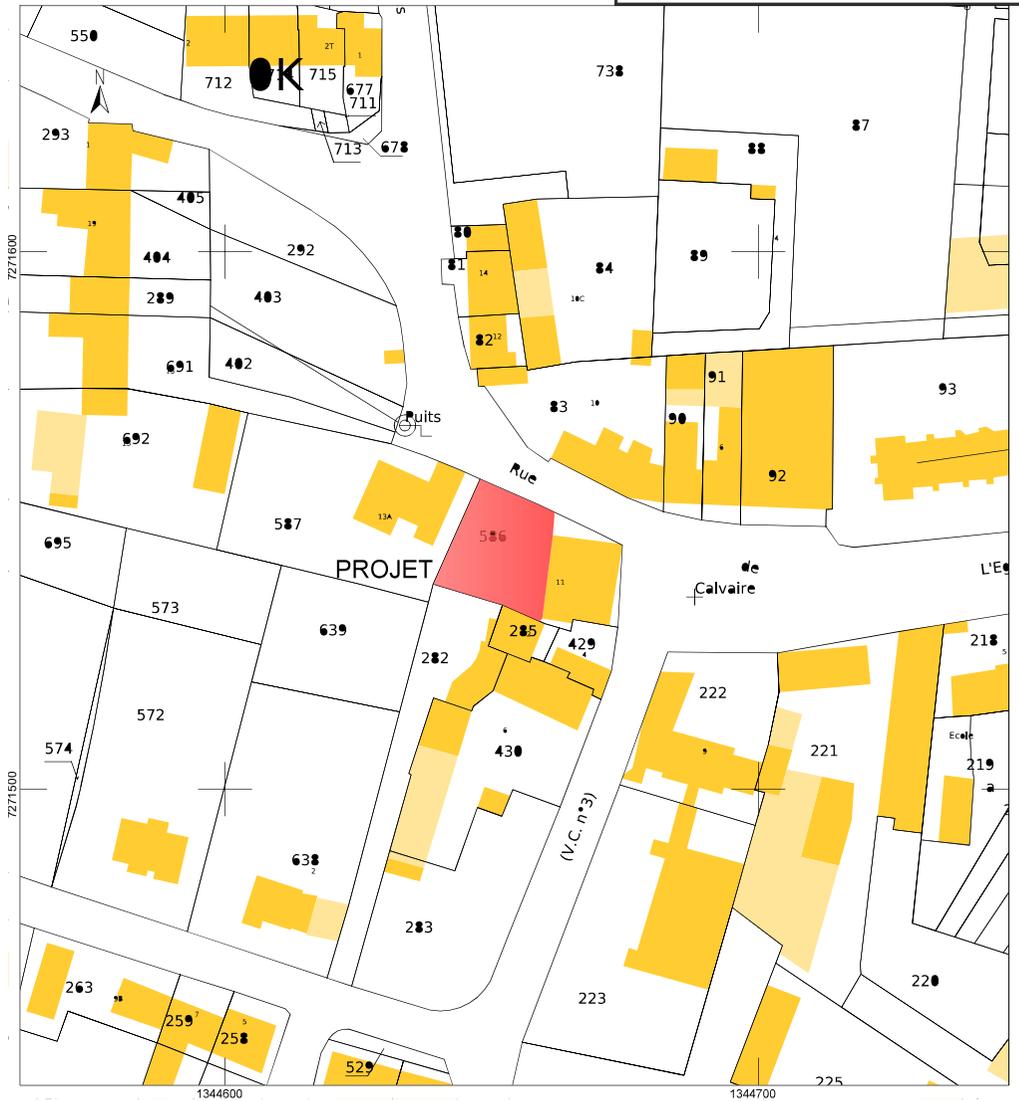
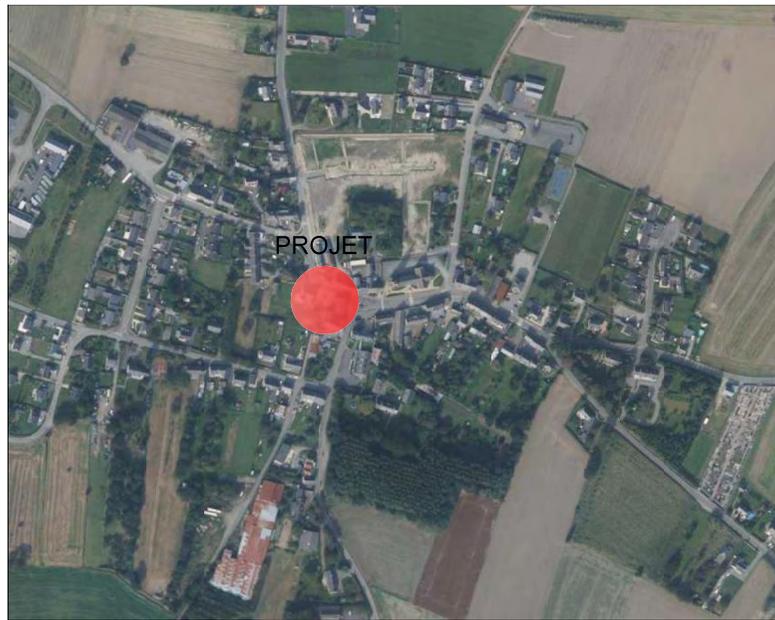
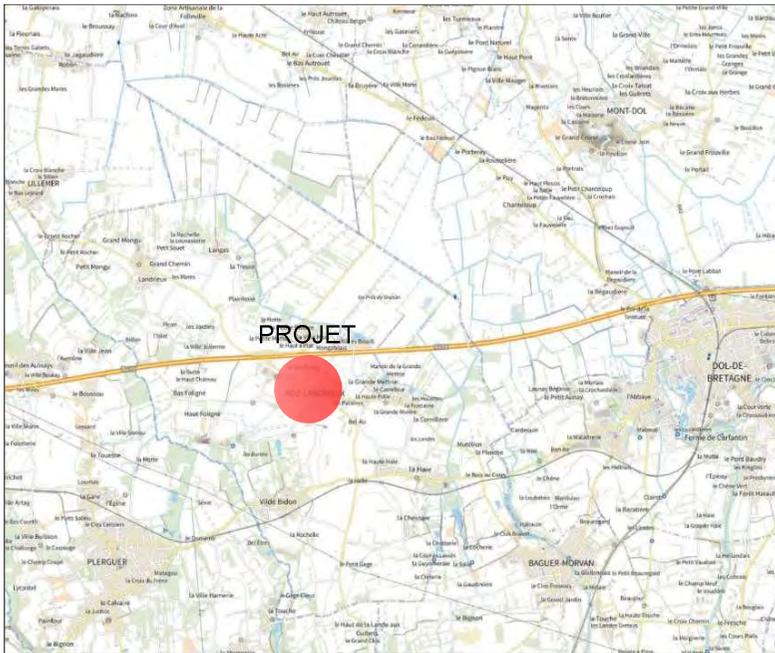
Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

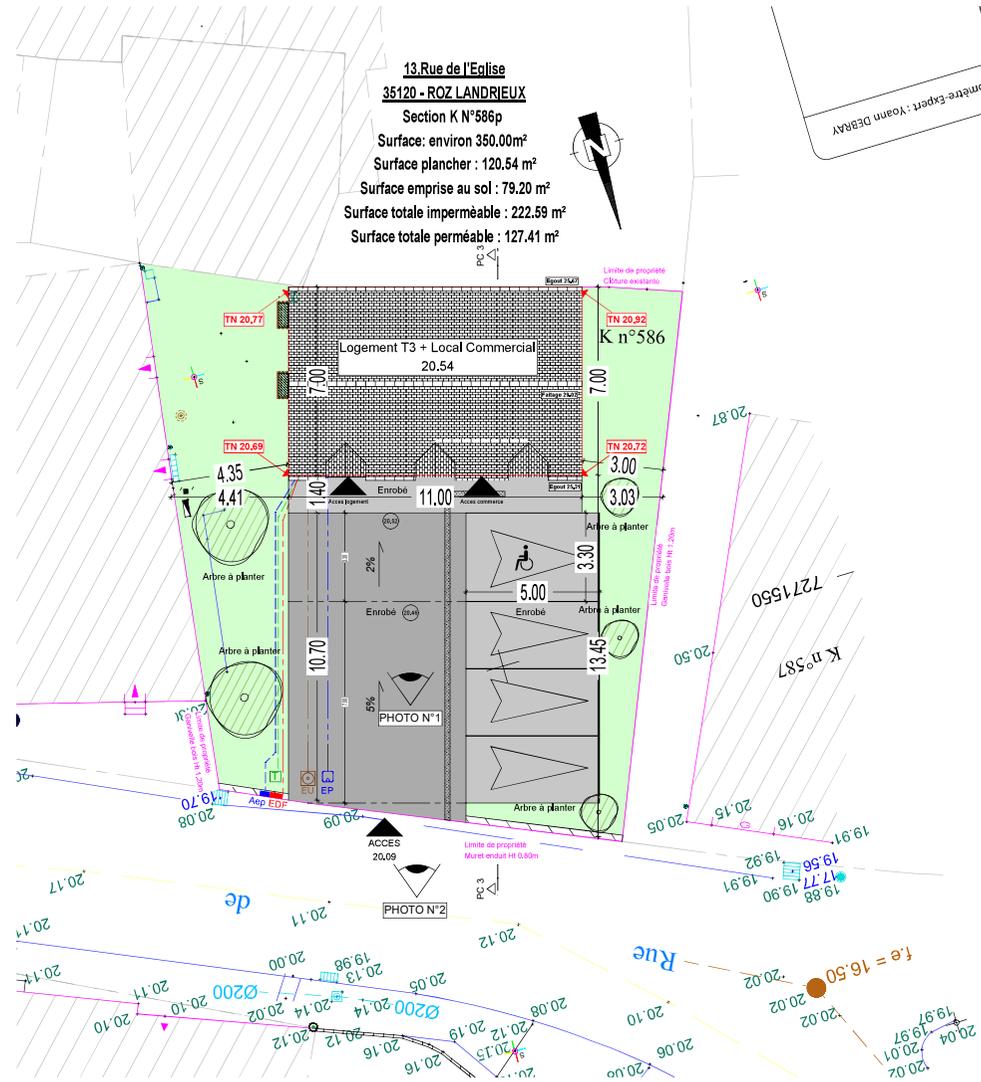
Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
 Reçu en préfecture le 25/06/2025  
 Publié le  
 ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_09-DE





**13 Rue de l'Eglise**  
**35120 - ROZ LANDRIEUX**  
 Section K N°586p  
 Surface: environ 350.00m²  
 Surface plancher : 120,54 m²  
 Surface emprise au sol : 79,20 m²  
 Surface totale imperméable : 222,59 m²  
 Surface totale perméable : 127,41 m²

Logement T3 + Local Commercial  
 20,54

PHOTO N°2

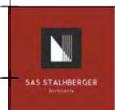


Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 25/06/2025  
Publié le  
ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_09-DE



SAS MAISONS DEMEURANCE

13, Rue de l'église - ROZ LANDRIEUX



SASU STALHBERGER Architecte

D. STALHBERGER

Rue du Clos Matignon - 35400 SAINT-MALO  
Tél : 06.71.20.31.79  
e-mail : stalhberger.architecte@gmail.com

INSERTION DANS LE SITE

NB

PC 6

04/11/2024

-

## PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35

ANNEE AGREMENT

2025

C340

mise à jour : 3-juin-25

PFI VALIDE B

Commune	ROZ LANDRIEUX
Programme	Commerce et logement
nbre de logts	1

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	65,66
S utile (m2)	65,66

prix Acquisition VEFA € HT/SHAB

1835,21	120 500,00 €
---------	--------------

prix Acquisition VEFA € HT/SU

1835,21	120 500,00 €
---------	--------------

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	132 550,00
TRAVFONC	2	20 382,50
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIOP	6	1 300,00
ASSDO	7	-
<b>TOTAL</b>		<b>154 232,50</b>

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
134 022	/ logt
2 041	/m2 Shab

TVA appliqué 10,00%

					Taux de T.V.A.	taux de TVA	Total T.T.C.	Total	T.V.A.	Total T.T.C.
					initial	LASM	initial	H.T.	10%	avec T.V.A.
<b>ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES</b>										
<b>Acquisition et taxes</b>										
Acquisition part Foncier	24100,00	euros HT / logt	10,00%	10,00%	26 510,00	24 100,00	2 410,00	26 510,00		
Acquisition part Travaux	96400,00	euros HT / logt	10,00%	10,00%	106 040,00	96 400,00	9 640,00	106 040,00		
Frais d'acquisition	4,3%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	5 422,50	5 422,50	-	5 422,50		
Frais divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	10,00%	-	-	-	-		
					<b>137 972,50</b>	<b>125 922,50</b>	<b>12 050,00</b>	<b>137 972,50</b>		
<b>Travaux complémentaires</b>										
dépenses diverses TVA 5,5% / logt	3 500	euros HT /logt	10,00%	10,00%	3 850,00	3 500,00	350,00	3 850,00		
dépenses diverses TVA 5,5% / SU	50	euros HT / m2 SU	10,00%	10,00%	3 630,00	3 300,00	330,00	3 630,00		
dépenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	10,00%	-	-	-	-		
dépenses diverses TVA 5,5% / acqu	-	% acquisition	10,00%	10,00%	-	-	-	-		
					<b>7 480,00</b>	<b>6 800,00</b>	<b>680,00</b>	<b>7 480,00</b>		
		TTC		HT						
Part Foncier	26510,00			24100,00						
Part Travaux	106040,00			96400,00						
					<b>145 452,50</b>	<b>132 722,50</b>	<b>12 730,00</b>	<b>145 452,50</b>		
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>										
Etude interne	0,98%	en pourcentage			1 300,00	1 300,00	-	1 300,00		
					<b>1 300,00</b>	<b>1 300,00</b>	<b>-</b>	<b>1 300,00</b>		
					<b>146 752,50</b>	<b>134 022,50</b>	<b>12 730,00</b>	<b>146 752,50</b>		

 La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN

## PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35

C340	mise à jour : 3-juin-25	
	PFI VALIDE	B

Commune	ROZ LANDRIEUX
Programme	Commerce et logement
nbre de logts	1

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
65,66	65,66	0,00	0,00	surface habitable
65,66	65,66	0,00	0,00	surface utile
1	1	0	0	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	65,66
S utile (m2)	65,66

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	11 401,00	7,8%
Total prêts	113 400,00	77,3%
Fonds propres	21 951,50	15,0%

		SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	Subvention Etat			1,00	1,00	-		1,00	
			2,04%	-				-	
	Bonus recyclage foncier et immobilier			3 000,00	3 000,00	-		3 000,00	
				-				-	
	Récupération de TVA (LASM)			-				-	
				-				-	
	<b>Total subventions de l'Etat</b>				<b>3 001,00</b>	<b>3 001,00</b>	-	-	<b>3 001,00</b>
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>								
	Aide de la collectivité sur le foncier	1400 euros / logt			1 400,00	1 400,00			1 400,00
	Fonds propres Conseil Départemental 35	euros / logt		5,32%	7 000,00	7 000,00	-		7 000,00
	euros / logt							-	
	euros / logt							-	
	euros / logt							-	
<b>Total autres subventions</b>				<b>8 400,00</b>	<b>8 400,00</b>	-	-	<b>8 400,00</b>	
<b>PRETS CDC</b>									
				Taux du livret A + ==>		0,6%	-0,2%	1,11%	
PRÊT CDC TRAVAUX	Durée 40 ans			86 330,00	86 330,00	-	-	86 330,00	
PRÊT CDC FONCIER	Durée 50 ans		77,27%	27 070,00	27 070,00	-	-	27 070,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE	Durée 40 ans			-	-	-	-	-	
<b>Total prêts CDC</b>				<b>113 400,00</b>	<b>113 400,00</b>	-	-	<b>113 400,00</b>	
<b>AUTRES PRETS</b>									
				-	-			-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
<b>Total autres prêts</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>									
				14,96%	21 951,50	21951,4995	0	0	21 951,50
<b>TOTAL</b>				<b>146 752,50</b>	<b>146 752,50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146 752,50</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

**BU2025/06-10**

**CONTRAT DE VILLE - ABATTEMENT 30 % TFPB EN QPV  
ACTIONS 2025**

**RAPPORTEUR : MME 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.

Le Comité des financeurs s'est réuni le 23 avril dernier et 9 projets ont été retenus pour bénéficier d'une subvention d'Emeraude Habitation pour un montant total de **20 757 Euros**.

Ces subventions viennent compléter les Conventions Pluriannuelles d'Objectifs (CPO) qui ont été définies pour la période 2024-2026 pour plusieurs associations. Elles permettent de garantir aux associations une stabilité des subventions sur plusieurs années et représentent un montant total de **10 235 Euros**

**Soit au total, 30 992 Euros au titre de l'année 2025.**

Quatre projets concernent l'organisation d'évènements conviviaux au sein du QPV et sont portés par l'AMIDS.

**1) « Au Cottages Café »**

Le projet, porté par l'AMIDS consiste à l'animation d'un temps de convivialité à la maison de quartier de l'Espérance proposé aux habitants. La participation financière d'Emeraude Habitation pour ce projet est proposée à hauteur de **2 500 €** correspondant à la totalité de la subvention demandée.

**2) « Animation vacances scolaires – ferme itinérante »**

L'objectif de ce projet, porté par le centre social de l'AMIDS, est de proposer, dans le cadre des animations d'été du QPV, un temps convivial, familial et intergénérationnel autour de d'une ferme itinérante et leurs petits animaux.

Pour mener à bien ce projet, l'AMIDS a sollicité un financement au titre du Contrat de Ville, pour un montant total de **2 600 €** qu'Emeraude Habitation propose de prendre en charge en intégralité.

### **3) « Jeux en fête 2025 »**

Le projet, porté par l'AMIDS, vise à offrir un moment de convivialité pour tous, à créer des liens et rompre l'isolement avec un temps partagé intergénérationnel. Il favorise l'implication des habitants dans l'organisation et la mise en œuvre de cette fête du jeu qui a lieu une fois par an, sur le quartier de la Découverte. Cette fête permet de proposer un grand moment festif de convivialité intergénérationnelle qui valorise le quartier.

La participation financière d'Emeraude Habitation pour la fête du jeu 2025 est proposée à hauteur de **2 000 €**.

### **4) « Sorties familiales »**

Le projet, porté par l'AMIDS propose l'organisation d'au moins 6 sorties familiales par an à l'extérieur de Saint-Malo, de favoriser les liens « intergénérationnels » et l'implication des habitants dans l'organisation et la mise en œuvre de ces sorties. Il contribue à renforcer les liens parents/enfants (liens intrafamiliaux) mais aussi les solidarités entre les familles.

Une attention particulière est portée aux familles à faibles ressources et aux familles monoparentales.

La participation financière d'Emeraude Habitation proposée pour ce projet est de **1 000 euros**.

### **5) « Bricobus : accompagner aux petits travaux pour mieux vivre dans son logement et se l'approprier »**

Le projet, porté par les Compagnons Bâisseurs, consiste à venir à la rencontre des habitants des Quartiers prioritaires afin de réaliser des petits travaux de bricolage au sein des logements et d'apprendre aux habitants à les réaliser eux-mêmes.

La participation financière d'Emeraude Habitation pour ce projet est proposée à hauteur de **7 500 euros** correspondant à la totalité de la subvention demandée.

### **6) « ID'EES Interim » :**

Ce projet concerne **l'insertion professionnelle, emploi et développement économique**. Il s'agit d'accompagner des parcours vers l'emploi.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité une subvention totale auprès du Contrat de Ville de 10 000 €. Emeraude Habitation contribuera au financement de ce projet par une subvention de **2 000 €**.

### **7) « Tous en selle » Pass Emploi**

Le projet, porté par PASS Emploi, consiste à encourager les seniors à la pratique du vélo. La participation financière d'Emeraude Habitation pour ce projet est proposée à hauteur de **2 457 €** qui correspond à la totalité de la subvention demandée.

**8) « Maison Sport Santé à la rencontre des habitants »**

Le projet est porté par l'association Sport Mer Santé.

La participation financière d'Emeraude Habitation proposée pour ce projet est de **400 €**, la subvention globale accordée par les différents financeurs s'élevant à 14 100 €.

**9) « Alimentation et plaisir »**

Le projet est porté par l'AMIDS.

La participation financière d'Emeraude Habitation proposée pour ce projet est de 300 €, la subvention globale accordée par les différents financeurs s'élevant à 14 100 €.

Madame Ferret intéressée quitte la salle et ne prend pas part à la décision.

**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 :

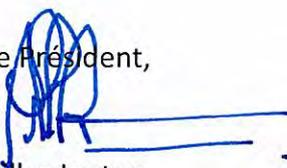
- 2 500 € à l'AMIDS pour le projet « Au Cottages Café »,
- 2 600 € à l'AMIDS pour le projet « Animations vacances scolaires - fermes itinérantes »,
- 2 000 € à l'AMIDS pour le projet « Jeux en fête »,
- 1 000 € à l'AMIDS pour le projet « Sorties familiales »,
- 7 500 € aux Compagnons Bâisseurs pour le projet « Bricobus : accompagner aux petits travaux pour mieux vivre son logement et se l'approprier »,
- 2 000 € à ID'EES Interim pour le projet d'insertion professionnelle, emploi et développement économique,
- 2 457 € à PASS Emploi pour le projet consistant à encourager les seniors à la pratique du vélo,
- 400 € à Sport Mer Santé pour le projet « Maison Sport Santé à la rencontre des habitants »,
- 300 € à l'AMIDS pour le projet « Alimentation et plaisir ».

La Directrice Générale à signer toutes les pièces contractuelles s'y rapportant, y compris les conventions pluriannuelles d'objectifs.

-----  
*Annexe : tableau synthétique des subventions.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

	THEMATIQUES CONTRAT DE VILLE	PORTEURS DE PROJET	INTITULE PROJET	SUBVENTION EH 2025
1	Cadre de vie - Tranquillité - sûreté publique	AMIDS	Au Cottages Café	2500
2	Cadre de vie - Tranquillité - sûreté publique	AMIDS	Animations vacances scolaires - mini ferme itinérante	2600
3	Cadre de vie - Tranquillité - sûreté publique	AMIDS	Jeux en fête	2000
4	Cadre de vie - Tranquillité - sûreté publique	AMIDS	Sorties	1000
5	Insertion professionnelle, accès à l'emploi et dev. Eco	ID'EES Interim	Accompagner les parcours vers l'emploi	2000
6	Transition	Compagnons Batisseurs	Bricobus fonctionnement	7500
7	Santé	Pass Emploi	Remise en selle des seniors	2457
8	Santé	Sport Mer Santé	Maison Sport Santé	400
9	Santé	AMIDS	Alimentation et plaisir	300

**TOTAL**

**20 757 €**

**BU 2025/06-11**

**DOL DE BRETAGNE - RUE PIERRE DE COUBERTIN  
VALIDATION DE LA GRILLE DE PRIX DE CESSION  
D'UN LOGEMENT**

**RAPPORTEUR : MME HAVY**

Les logements situés rue Pierre de Coubertin à Dol de Bretagne sont identifiés dans le plan de vente figurant dans la Convention d'Utilité Sociale 2021 -2026.

Un locataire a manifesté son intérêt pour acquérir son logement.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de fixer le prix de vente de ce logement :

Adresse du bien	Situation du bien	Typologie	N° Module	Surface habitable	Prix de vente logement Vacant En Euros	Prix de vente locataire occupant En Euros
13 Rue Pierre de Coubertin DOL DE BRETAGNE	occupé	T4	2580	88 m <sup>2</sup>	145 000	110 000

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

Le prix de prix de vente ci-dessus.

**AUTORISE**

La Directrice Générale à céder les logements conformément à cette grille et à signer tous les documents et les actes notariés nécessaires à la réalisation des ventes.

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2025/06-12**

**SAINT-MALO - 3 RUE SAINT VINCENT  
VALIDATION DU PRIX DE CESSION D'UN LOGEMENT**

**RAPPORTEUR : MME HAVY**

Le logement situé 3 rue Saint Vincent à Saint-Malo Intra-Muros est actuellement vacant. Il est déjà identifié dans le plan de vente figurant dans la CUS (2021-2026).

Le logement est un T3 avec 2 chambres. Il est situé au 1er étage d'un immeuble sans ascenseur. Le bien comprend également une cave.

La vente est proposée au prix de 250 000 Euros.

Adresse du bien	N° de module	Situation du bien	Typologie	Surface	Prix du logement vacant
3 rue Saint Vincent Saint-Malo	4485	vacant	T3	77,21 m <sup>2</sup>	250 000 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 rue Saint Vincent à Saint-Malo au prix de 250 000 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.

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_12-DE



EVALUATION IMMOBILIERE DU 6 MAI 2025

---

3 RUE SAINT VINCENT  
35400 SAINT MALO

## ETUDE DE MARCHE- Evaluation du 6 Mai 2025

Emetteur : LEHOUX Fanny

### L'Immeuble

- 3 rue Saint Vincent à Saint-Malo
- Immeuble de 3 étages – Réfection après-guerre 1946

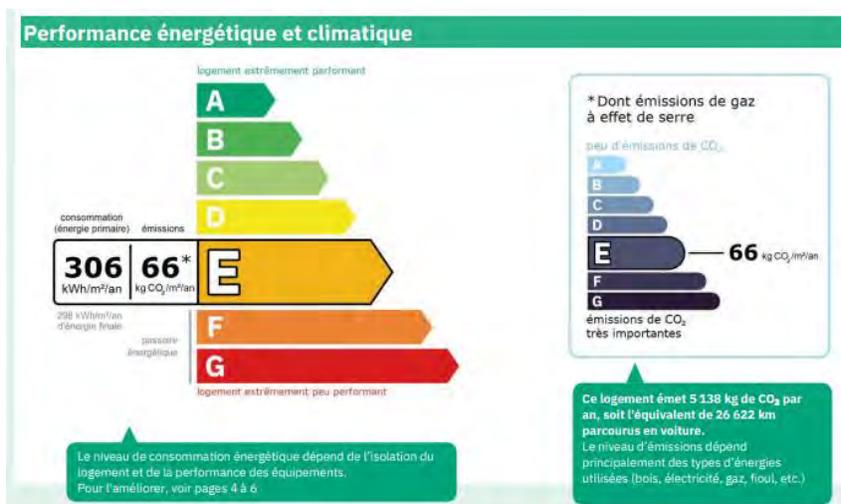
### L'Appartement - Lot numéro 4

- 1er étage sans ascenseur
- Surface loi Carrez de 77,21m<sup>2</sup>
- Nombre de pièces : 3
- Nombres de chambres : 2
- Nombre de niveau : 1
- Le bien est libre de toute occupation (depuis le 15/11/2021)
- Il dispose d'un balcon (en cours de réfection)
- Cave en sous-sol, lot numéro 7

### Les Eléments Financiers

- Charges annuelles d'environ 2 400 € (prix moyen des énergies au 1<sup>er</sup> janvier 2021)
- Charges de copropriété : 1 034 € (montant du dernier décompte de charges annuelles)
- Taxe foncière : 1 041 €

### Le Diagnostic énergétique



## Le Marché Immobilier à Saint-Malo

	Appartement	Maison
Prix de vente moyen sur le code postal	3 771 €/m <sup>2</sup>	
Prix constatés des mises en vente sur le code postal	4 000 €/m <sup>2</sup>	4 460 €/m <sup>2</sup>
Evolution mensuelle du prix de l'offre	↓ -0,01 %	↓ -3,2 %
Evolution mensuelle du volume de l'offre	↑ 17,33 %	↑ 15,49 %

## Données ETALAB- Demande de Valeur Foncière

- 17/06/2020, 3 rue Saint Vincent  
Appartement 4 pièces de 90m<sup>2</sup>, 294 500€ net vendeur, soit 3 272€/m<sup>2</sup>
- 09/12/2020, 11 rue Saint Vincent  
Appartement 6 pièces de 188m<sup>2</sup>, 578 000€ net vendeur, soit 3 074€/m<sup>2</sup>
- 30/12/2020, 5 rue Saint Vincent  
Appartement 2 pièces de 56m<sup>2</sup>, 257 000€ net vendeur, soit 4 589€/m<sup>2</sup>
- 28/06/2021, 4 rue Saint Vincent  
Appartement 3 pièces de 116m<sup>2</sup>, 380 000€ net vendeur, soit 3 275€ /m<sup>2</sup>
- 15/05/2024, 6 rue Saint Thomas  
Appartement 2 pièces de 56m<sup>2</sup>, 215 000€ net vendeur, soit 3 839€/m<sup>2</sup>

## Site d'annonces immobilières

A ce jour, 75 appartements sont proposés à la vente sur le secteur Intra-Muros de Saint-Malo, dont 15 appartements de type T3, selon les données disponibles sur le site Seloger.com et Ouestfrance-immo.com.

Parmi les exemples significatifs, on peut citer un appartement de 4 pièces d'une surface de 114m<sup>2</sup>, affiché au prix de 431185 €, soit 3 782 €/m<sup>2</sup>.

Ce bien est en bon état général et bénéficie d'un ascenseur au sein de la copropriété, un élément valorisant dans ce secteur.

ouestfrance-immo.com

← Liste 4 / 250 →

Vente Appartement 4 pièces à Saint-Malo

4 pcs 3 ch 114m<sup>2</sup>

431185 € (3 782 €/m<sup>2</sup>)

## Atouts du bien

- Emplacement idéal : **Au cœur d'Intra-Muros**, à deux pas de la Porte St Vincent
- Belle luminosité naturelle
- Hauteur sous plafond offrant un beau volume
- Travaux de réfection de la toiture et du balcon en cours dans la copropriété

## Les Points de vigilance

- Présence de nuisances sonores liées à l'animation de la rue, inhérente à l'emplacement central
- Classement du bâtiment au titre des monuments historiques par la ville de Saint-Malo : tout projet de remplacement des menuiseries nécessite un permis de construire ainsi que l'utilisation de matériaux nobles (ex. : chêne clair), ce qui augmente significativement le coût des travaux.

## Estimation des travaux à réaliser

- Doublage, isolation des murs : 10 000€ TTC
- Installation d'une chaudière individuelle à haute performance énergétique : 2 000€ TTC
- Mise aux normes électriques et gaz : 3 000 € TTC
- Remplacement des menuiseries : **montant estimé 35 000 € TTC**
- Modernisation / Personnalisation de la cuisine et de la salle de bain : à définir

Total estimé des travaux : environ 50 000 €



## L'Estimation Immobilière

Cette estimation tient compte des travaux en cours au sein de la copropriété et des travaux à effectuer dans l'appartement (mise aux normes, réfection murs et sols, isolation phonique et thermique, menuiseries...) ainsi que du positionnement de l'appartement sur le marché local.

La valeur moyenne du bien se situe aujourd'hui :  
Entre 240 **000€** et 250 **000€**.

*Le prix moyen se situe entre 3 100 et 3 250 euros du m<sup>2</sup>.*

La moyenne du prix de vente sur ce secteur Intra-Muros de Saint-Malo est aux alentours des 3 800€ à 4 000€/m<sup>2</sup> pour des biens en bon état général et peut **atteindre 6 500€/m<sup>2</sup>** pour des appartements en excellent état ne nécessitant aucuns travaux. La décote appliquée dans cette estimation correspond à l'importance des travaux nécessaires pour atteindre ce niveau de valorisation.

Je me tiens à votre disposition pour vous apporter toute précision et commentaire sur cet avis de valeur.

Fanny LEHOUX

## BU 2025/06-13

### SAINT-MALO– 2 RUE DU POITOU Installation d'une antenne relais de téléphonie mobile

(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : MME LE SQUER**

#### **PREAMBULE**

Par une délibération en date du 8 novembre 2019, le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a défini les modalités d'accès aux opérateurs de téléphonies mobiles pour le déploiement de nouvelles technologies (4G et 5G), par implantation sur des sites du patrimoine de l'Office.

Pour rappel, la procédure définie par le Conseil d'Administration est la suivante :

- Le Directeur Général est autorisé à répondre favorablement aux demandes des opérateurs pour réaliser des études de faisabilité pour l'implantation de nouvelles technologies sur les sites existants ou sur de nouveaux sites.
- Le Directeur Général négocie les conditions d'occupation (techniques et financières).
- Le Directeur Général présente l'implantation d'un point de vue technique au Conseil de concertation Locative.
- Le résultat des négociations et l'avis du Conseil de Concertation Locative sont présentés en Bureau du Conseil d'Administration.

#### **SOLLICITATION DE FREE MOBILE ET NEGOCIATION**

Emeraude Habitation a été sollicité par FREE MOBILE afin de pouvoir implanter une antenne de téléphonie mobile (5G) sur le secteur Alsace Poitou à Saint-Malo.

Conformément à la procédure rappelée en préambule, des études de faisabilité ont été réalisées par FREE MOBILE et des négociations ont été engagées sur les conditions de cette nouvelle implantation. Il en est ressorti une possibilité d'implantation sur l'immeuble situé au 2 rue du Poitou.

Suite à échanges et négociations, la proposition de FREE MOBILE, portant sur les caractéristiques techniques, est reprise dans le projet de dossier d'information mairie (ci-joint), qui sera déposé auprès de la Ville de Saint-Malo, préalablement au dépôt de la déclaration préalable de travaux, et après validation par Emeraude Habitation.

Les négociations sur les conditions financières ont permis d'aboutir à un loyer de 15 000 € hors taxes par an.

## **PRESENTATION AU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE**

L'implantation d'un point de vue technique a fait l'objet d'une présentation au Conseil de Concertation Locative du 28 mars 2025. Les associations de locataires n'ont pas émis d'objections à l'implantation d'une nouvelle antenne relai sur le site du Poitou.

### **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

#### **VALIDE**

- La proposition d'implantation d'une antenne de téléphonie mobile 5G sur le site du 2 rue du Poitou à Saint-Malo, selon les conditions techniques et financières définies ci-dessus.

#### **AUTORISE**

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

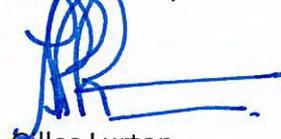
- Le contrat (contrat cadre le cas échéant et conditions particulières) portant sur l'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile (5G) sur le site 2 rue du Poitou à Saint-Malo, dans les conditions techniques et financières reprises dans la présente délibération.

---

*Annexes : dossier d'intervention mairie*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_13-DE

# DOSSIER D'INFORMATION MAIRIE



*free*  
mobile

**OPÉRATEUR** : Free Mobile  
**CODE SITE** : 35288\_028\_01  
**ADRESSE DU SITE** : 2 RUE DU POITOU  
**COMMUNE** : 35400 SAINT MALO  
**DATE** : 09/06/2025

*free*

## | RÉFÉRENCES ET DESCRIPTIF DU PROJET

**OPÉRATEUR :** FREE MOBILE  
**COMMUNE :** SAINT MALO  
**NOM DU SITE :** Saint-Malo POITOU  
**CODE SITE :** 35288\_028\_01  
**ADRESSE :** 2 RUE DU POITOU - 35400 SAINT MALO  
**TYPE DE SUPPORT :** Immeuble  
**PROJET DE :** Nouvelle antenne relais  
**COORDONNÉES GÉOGRAPHIQUES :** X = 280311.07, Y = 2414065.29  
Longitude : -2.002261, Latitude : 48.645742

## | CONTACT FREE MOBILE

**NOM :** Thierry CAUBERE  
Responsable des Relations avec les Collectivités Territoriales  
**E-MAIL :** tcaubere@free-mobile.fr  
**ADRESSE :** Free Mobile  
16 rue de la Ville l'Évêque  
75008 Paris

## SOMMAIRE

1. Synthèse et motivation du projet .....	4
2. Descriptif détaillé du projet et des installations .....	5
3. Calendrier indicatif du projet .....	7
4. Adresse et coordonnées de l'emplacement de l'installation .....	8
5. Plan de situation à l'échelle .....	9
6. Plan de cadastre .....	10
7. Photographies du lieu d'implantation et photomontage avant/après .....	11
8. Déclaration ANFR .....	14
9. Plans du projet .....	15
10. Éléments relatifs à l'installation d'un périmètre de sécurité .....	19
11. Documents pédagogiques élaborés par l'Etat .....	19
12. Engagements de Free Mobile au titre de la protection et de la santé .....	21
13. Engagements de Free Mobile au titre de la transparence .....	22

## 1. Synthèse et motivation du projet

**En tant que titulaire de licences 3G, 4G et 5G, Free Mobile est soumis à des obligations nationales qui concernent notamment la couverture de la population, la qualité de service et sa disponibilité, le paiement de redevances, la fourniture de certains services ainsi que la protection de la santé et de l'environnement.**

**Free Mobile est notamment impliquée dans le programme national de résorption des zones blanches** ainsi que dans l'ensemble des programmes de couverture ciblée mis en place en partenariat avec les pouvoirs publics et les collectivités locales.

La couverture des territoires en services de communications et services mobiles est adaptée à la réalité des usages et permet aux territoires d'apporter à leurs administrés les moyens de communications indispensables à leur vie personnelle et professionnelle.

**Ainsi, Free Mobile travaille continuellement à répondre aux attentes des abonnés et collectivités et contribuer à l'aménagement numérique des territoires et sa pérennité en anticipant les évolutions des besoins et usages.**

**Cette anticipation est d'autant plus vitale à la lumière du rôle crucial des moyens de communication dans la crise sanitaire** qui a frappé tous les territoires **et l'incertitude, notamment en termes de re-confinement local, qui lui est liée.**

Compte tenu de l'augmentation constante des besoins en connectivité mobile, de plus 30% chaque année, et **afin de répondre aux besoins des abonnés et collectivités et contribuer à l'aménagement numérique des territoires, Free Mobile est engagé dans un programme soutenu et précis de déploiement du Très Haut Débit Mobile** dans l'ensemble des territoires. Et ce, **dans le respect permanent des normes de protection sanitaire.**

**L'envolée des usages de téléphonie mobile, +18% contre une moyenne de 2 à 5% au cours des 5 dernières années ainsi que la multiplication par 3 du volume de données depuis les clés mobiles** observées par l'ARCEP sur les 15 premiers jours du confinement illustrent la nécessité de mettre en place **urgemment une infrastructure mobile adaptée et résiliente permettant de prendre en charge instantanément une croissance exponentielle des usages distants fiables.**

**A ce titre, le programme de Free Mobile, réalisé au plus près des besoins des territoires et de leurs administrés, est urgent étant donnée l'accélération exponentielle du besoin en débit liée aux outils numériques fort consommateurs de débit qui sont inéluctablement amenés à se généraliser qui plus est vu le contexte sanitaire comme, par exemple, les téléconsultations/télésoins, le télétravail et l'enseignement à distance, la possibilité de veiller en direct sur ses proches.**

**L'introduction de la 5G permet de faire bénéficier les utilisateurs ayant opté pour la 5G d'une technologie inédite** pour couvrir leurs besoins en termes de débit **par simple ajout d'équipements sur le réseau existant.**

En effet, **la 5G a été pensée pour couvrir ponctuellement et uniquement le temps de la communication le demandeur du service tout en assurant une multiplication allant jusqu'à 10 des débits ainsi qu'une latence durée d'attente avant le début du service (dit de « latence ») fortement réduite.**

**Ce processus de déploiement d'équipements 5G, qui constitue une étape cruciale au sein du programme de planification, de déploiement et de modernisation du réseau, doit être anticipé étant donné les délais incompressibles, entre 18 et 24 mois, nécessaires au déploiement** des équipements sur chaque site

En effet, **ce dernier implique, la mobilisation et l'intervention de nombreux travailleurs et artisans, principalement locaux, exerçants dans différents corps de métier : géomètres, aménageurs/syndic d'électricité, notaires, chauffeurs/livreurs, grutiers, conducteurs de**

travaux (Génie Civil, Electricité), ... et, indirectement hôteliers, restaurateurs ...

Le déploiement et le fonctionnement des antennes-relais est strictement encadré par la loi. Le spectre de fréquences accessibles par l'opérateur est réglementé et fait l'objet d'autorisations assorties d'obligations réglementaires.

Chaque nouvelle antenne ou modification doit faire l'objet d'une autorisation d'émettre dans une bande de fréquences donnée de la part de l'ANFR avant d'être mise en service. L'ANFR vérifie notamment que les seuils sanitaires d'exposition du public aux rayonnements électromagnétiques sont respectés.

## 2. Descriptif détaillé du projet et des installations

### Descriptif du projet

Dans le cadre du projet décrit dans ce dossier, Free Mobile projette l'installation d'une station relais sis 2 rue du POITOU - 35400 SAINT MALO et émettant dans les bandes de fréquences 700/900/1800/2100/2600/3500 MHz pour contribuer à la couverture en Internet mobile haut et très haut débit de votre commune en 3G/4G/5G

Les antennes seront installées en terrasse sur des mats Toutes les baies techniques seront installées dans la zone technique en terrasse.

### Caractéristiques d'ingénierie

Nombre d'antennes	Existantes : 0	À ajouter : 3	À modifier : 0
Type		Multi-techno (2 en 1)	
Technologies		3G / 4G / 5G	
Azimuths (S1/S2/S3)		80° 200° 320°	

### Antennes

Azimuth	Technologie Bande de fréquence	Hauteur Support / sol	Hauteur Support / NGF <sup>(1)</sup>	HBA <sup>(2)</sup> / sol	HBA NGF	HMA <sup>(3)</sup> / sol	HMA / NGF	PIRE (dbW)	PAR (dbW)	Tilt
80°	4G 700 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	31	28.85	6°
	5G 700 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	31	28.85	6°
	3G 900 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	29	26.85	6°
	4G 1800 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	33	30.85	4°
	4G 2100 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	33	30.85	4°
	4G 2600 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	33	30.85	4°
	5G 3500 MHz	26,36 m	31,36 m	26.22 m	33,22 m	26,57 m	33,57 m	47.6	45.4	6° (4)

Azimut	Technologie Bande de fréquence	Hauteur Support / sol	Hauteur Support / NGF <sup>(1)</sup>	HBA <sup>(2)</sup> / sol	HBA NGF	HMA <sup>(3)</sup> / sol	HMA / NGF	PIRE (dbW)	PAR (dbW)	Tilt
200°	<b>4G</b> 700 MHz	26,36 m	31,36 m	22,20 m	29,20 m	23,25 m	30,25m	31	28.85	6°
	<b>5G</b> 700 MHz	26,36 m	31,36 m	22,20 m	29,20 m	23,25 m	30,25m	31	28.85	6°
	<b>3G</b> 900 MHz	26,36 m	31,36 m	22,20 m	29,20 m	23,25 m	30,25m	29	26.85	6°
	<b>4G</b> 1800 MHz	26,36 m	31,36 m	22,20 m	29,20 m	23,25 m	30,25m	33	30.85	4°
	<b>4G</b> 2100 MHz	26,36 m	31,36 m	22,20 m	29,20 m	23,25 m	30,25m	33	30.85	4°
	<b>4G</b> 2600 MHz	26,36 m	31,36 m	22,20 m	29,20 m	23,25 m	30,25m	33	30.85	4°
	<b>5G</b> 3500 MHz	26,36 m	31,36 m	23.42 m	30,42 m	23,77 m	30,77 m	47.6	45.4	6° (4)
320°	<b>4G</b> 700 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	32,70m	28.85	6°
	<b>5G</b> 700 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	32,70m	28.85	6°
	<b>3G</b> 900 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	32,70m	26.85	6°
	<b>4G</b> 1800 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	32,70m	30.85	4°
	<b>4G</b> 2100 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	32,70m	30.85	4°
	<b>4G</b> 2600 MHz	24,36 m	31,36 m	25 m	32 m	26,05m	33,05m	32,70m	30.85	4°
	<b>5G</b> 3500 MHz	26,36 m	31,36 m	26.22 m	33,22 m	26,57 m	33,57 m	47.6	45.4	6° (4)

<sup>(1)</sup>NGF = nivellement général de la France

<sup>(2)</sup>HBA = hauteur bas d'antenne

<sup>(3)</sup>HMA = hauteur milieu d'antenne

<sup>(4)</sup> sans tenir compte de la variabilité des faisceaux

**Azimut** : orientation de l'antenne par rapport au nord géographique

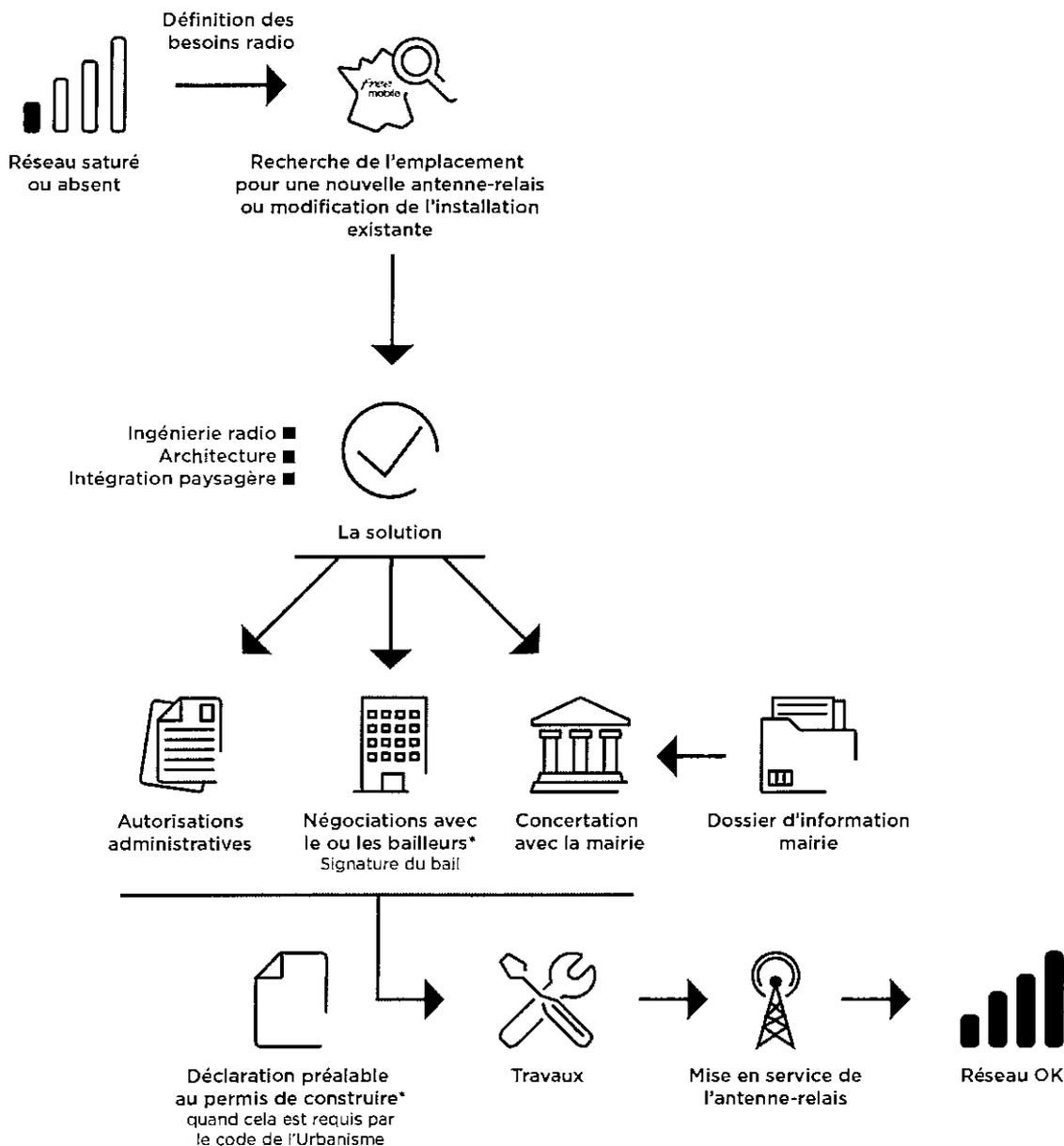
**PIRE** (Puissance Isotrope Rayonnée Equivalente) : puissance qu'il faudrait appliquer à une antenne isotrope pour obtenir le même champ dans la direction où la puissance émise est maximale

**PAR** (Puissance Apparente Rayonnée) : puissance calculée en référence à une émission produite par une antenne dipôle idéale

Conformément aux dispositions de l'article 1er de la loi du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, Free Mobile s'engage à respecter les valeurs limites des champs électromagnétiques telles que définies par le décret du 3 mai 2002.

### Phases de déploiement du projet

L'installation d'une antenne-relais est un projet qui dure de 18 à 24 mois.



\*Si nécessaire

### 3. Calendrier indicatif du projet

Remise du dossier d'Information (TO)	Avril 2025
Dépôt des autorisations d'urbanisme (DP)	Mai 2025
Début des travaux (prévisionnel)	Septembre 2025
Mise en service (prévisionnel)	Janvier 2026

Après construction du site et installation de l'énergie et transmission, l'insertion technique du site dans le réseau peut être entreprise.

L'allumage d'un site suit une procédure rigoureuse, assurant plusieurs vérifications entre exploitation et radio.

#### **4. Adresse et coordonnées de l'emplacement de l'installation**

##### **Adresse**

2 RUE DU POITOU  
35400 SAINT MALO

##### **Coordonnées**

###### **Lambert II étendu**

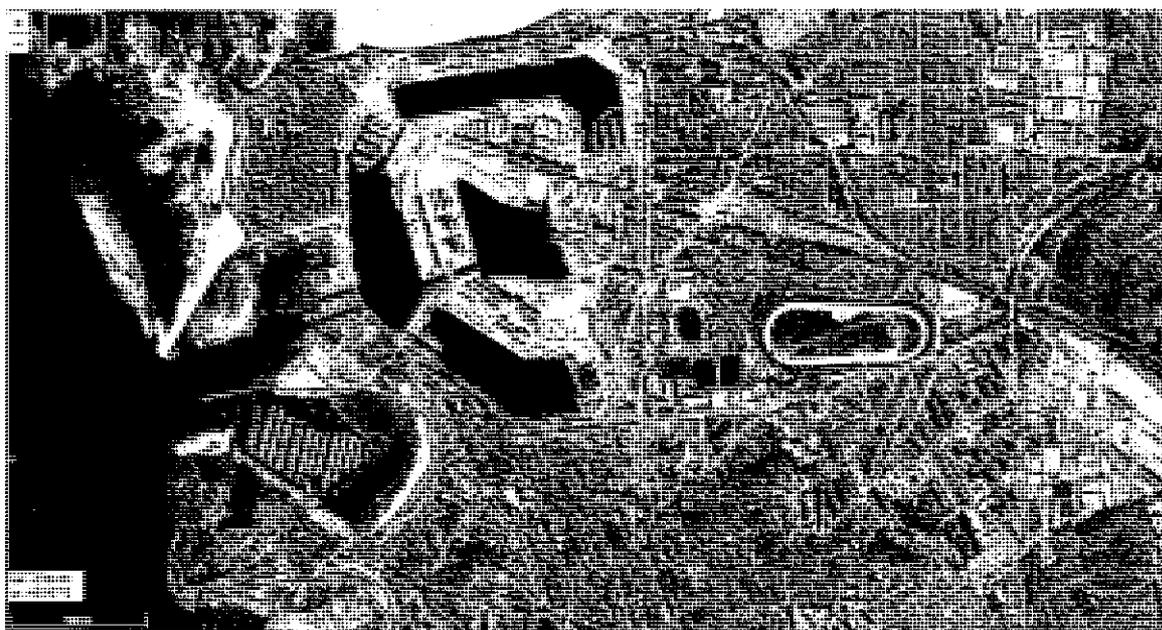
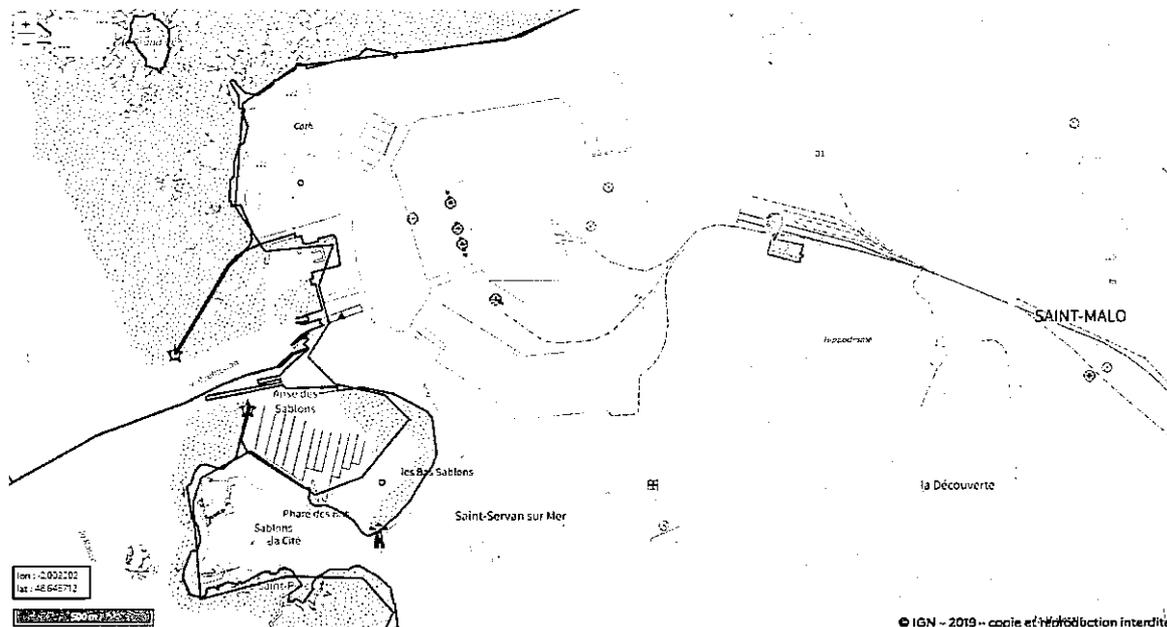
X = 280311.07  
Y = 2414065.29

###### **WGS 84**

Longitude : -2.002261  
Latitude : 48.645742

## 5. Plan de situation à l'échelle

### Localisation de l'installation

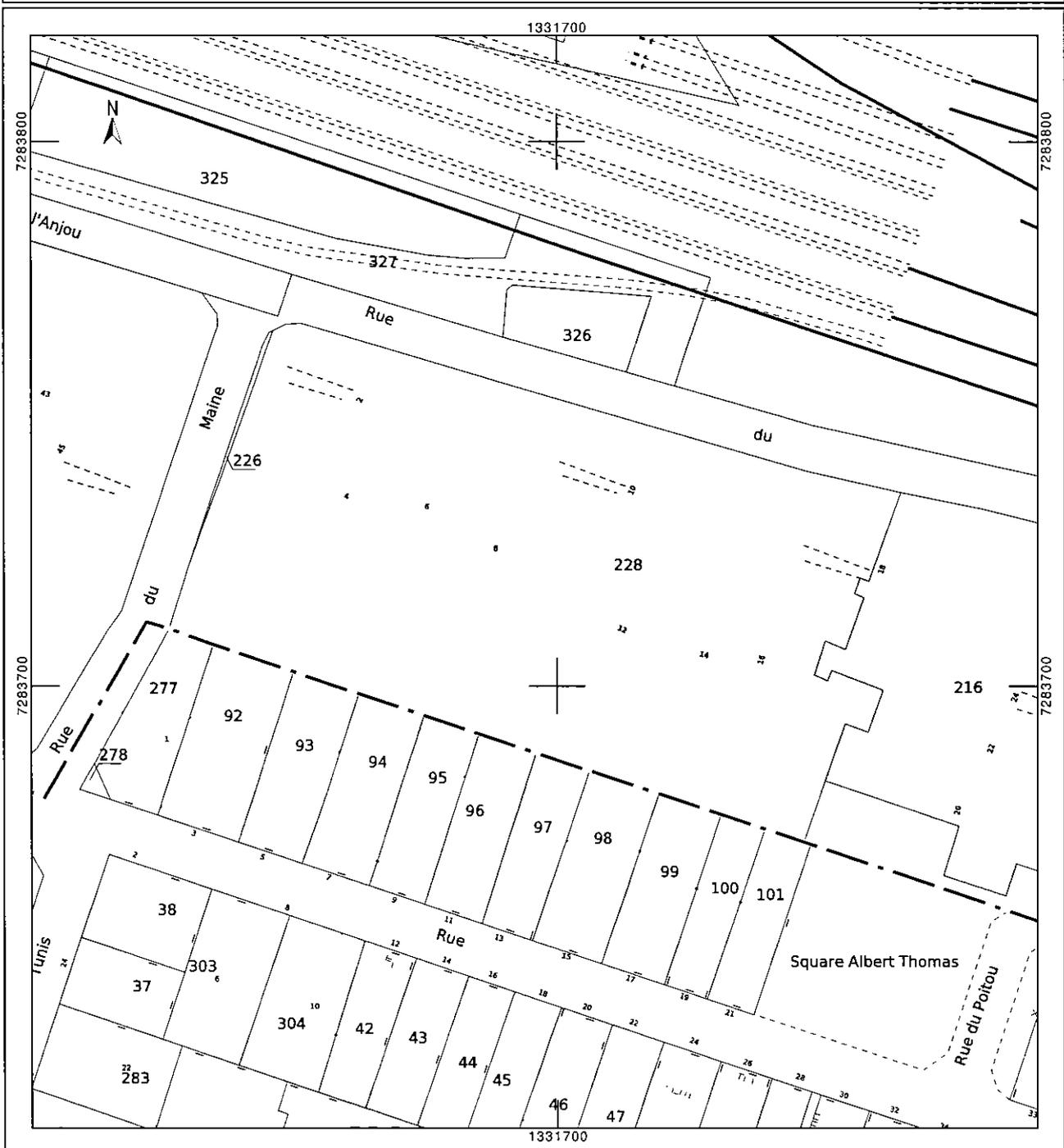


Description des ouvrants (fenêtres, balcons, portes) situés à moins de 10 mètres, sur le linéaire de façade concerné

50

### 6. Plan de cadastre

<p>Département : ILLE ET VILAINE</p> <p>Commune : SAINT-MALO</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PTGC Rennes 2, bd Magenta BP 12301 35023 35023 RENNES Cedex 9 tél. 02 99 29 37 55 -fax ptgc.350.rennes@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AW Feuille : 000 AW 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 05/06/2024 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



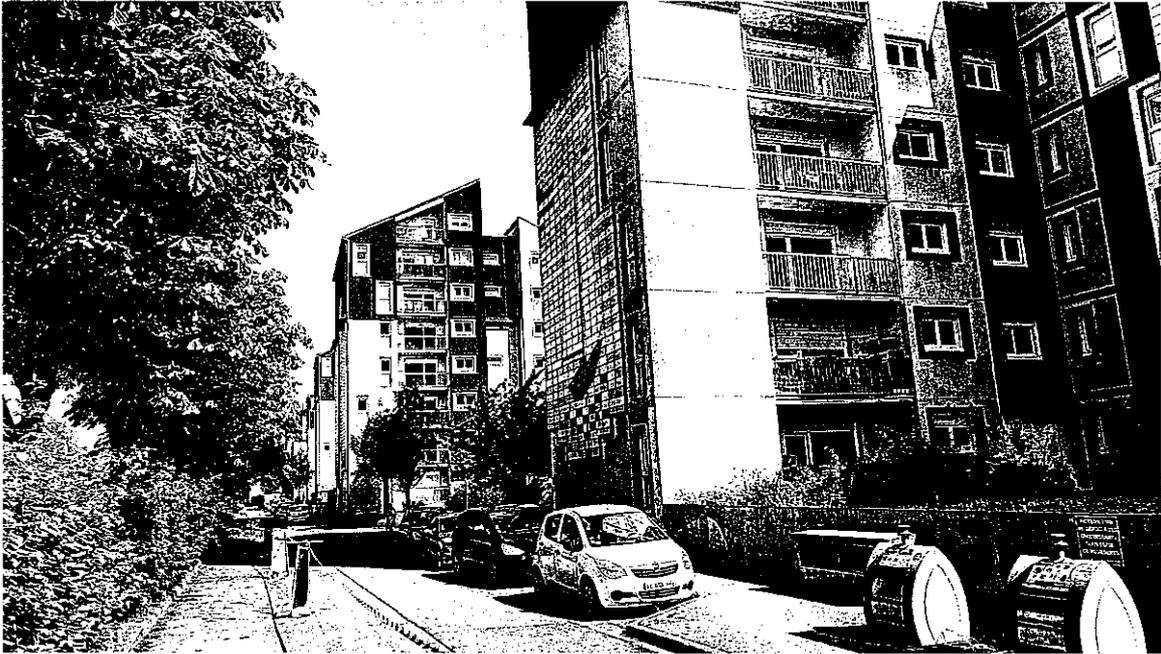
## **7. Photographies du lieu d'implantation et photomontage avant/après**

### **Prises de vue**

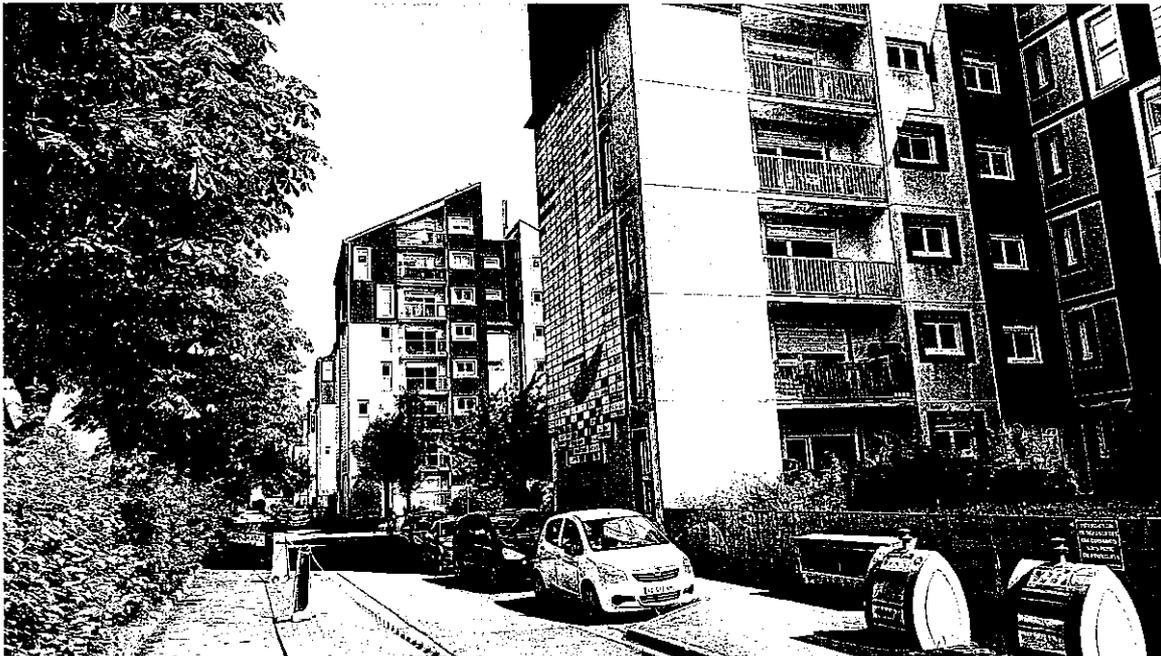


Prise de vue n°1

Etat avant :



Etat après :



Prise de vue n°2

Etat avant :



Etat après :



## 8. Déclaration ANFR

Le projet fera l'objet d'une déclaration ANFR selon les points ci-dessous. Grâce à ces éléments, l'ANFR gère l'attribution des fréquences aux divers émetteurs et veille au respect de la réglementation.

1. Conformité de l'installation aux règles du guide DR 17\* de l'ANFR ?

oui  non

\* Guide technique ANFR DR17 modélisation des sites radioélectriques et des périmètres de sécurité pour le public.

2. Existence d'un périmètre de sécurité\*\* balisé accessible au public

oui  non

\*\* Périmètre de sécurité : zone au voisinage de l'antenne dans laquelle le champ électromagnétique peut-être supérieur au seuil du décret ci-dessous.

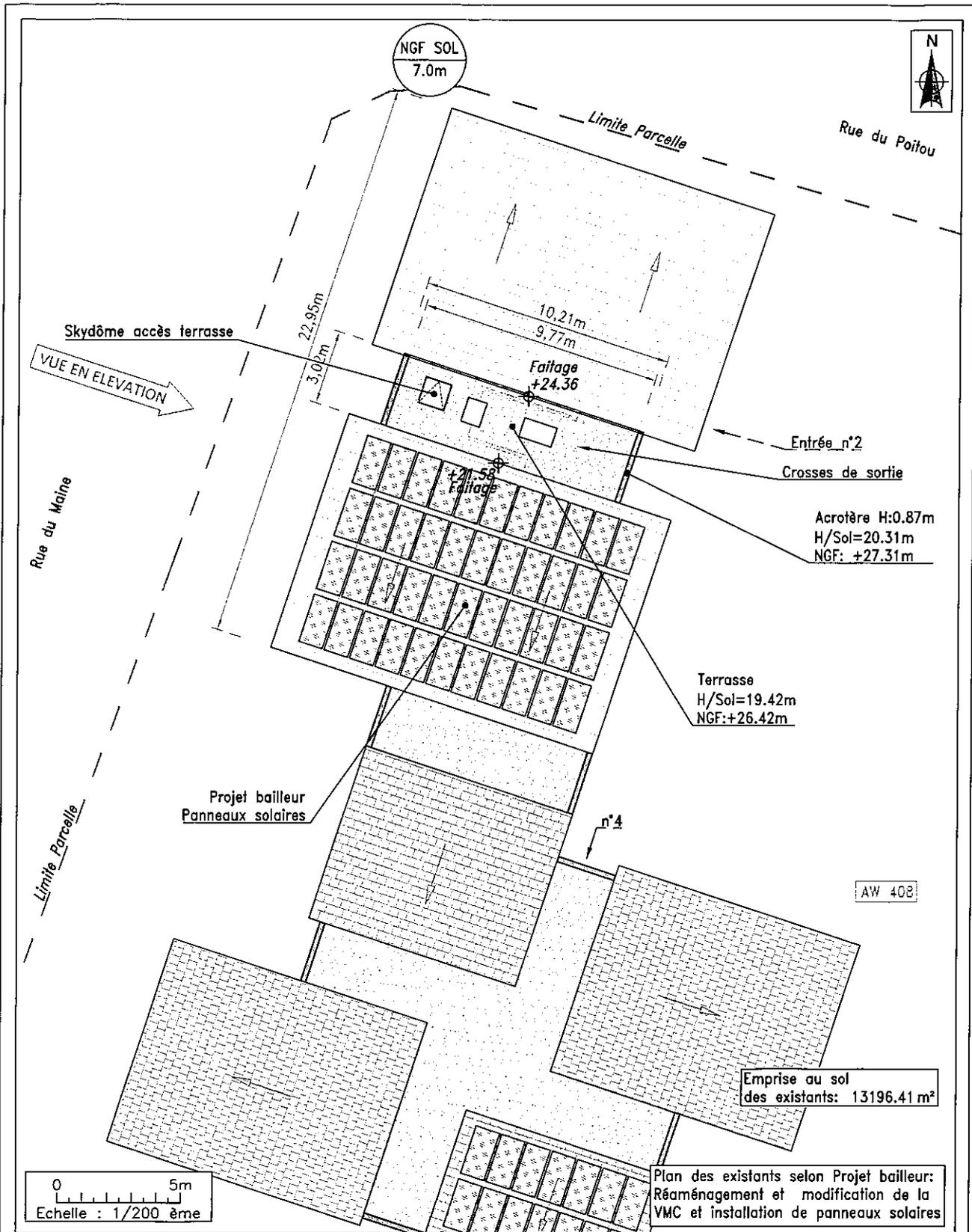
3. Le champ électrique maximum qui sera produit par la station objet de la demande sera-t-il inférieur à la valeur de référence du décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 en dehors de l'éventuel périmètre de sécurité ?

oui  non

4. Présence d'établissements particuliers (établissements scolaires, crèches, établissements de soins) de notoriété publique visé par l'article 5 du décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 situés à moins de 100 mètres de l'antenne

oui  non

### 9. Plans du projet



Plan des existants selon Projet bailleur:  
Réaménagement et modification de la  
VMC et installation de panneaux solaires

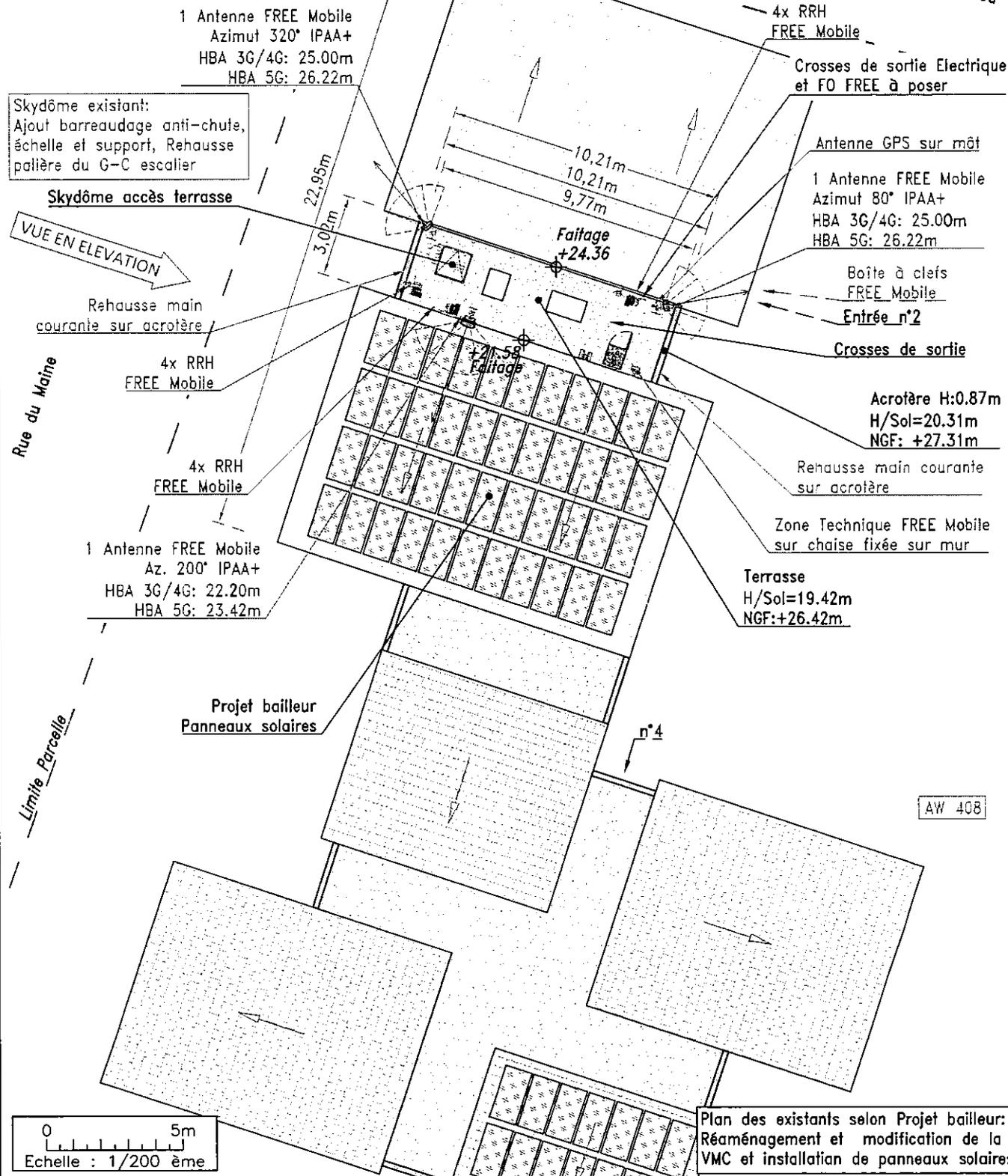
**SAINT-MALO\_2\_POITOU**

<b>free mobile</b>	2 RUE DU POITOU		ID : 35288_028_01
	35400 SAINT-MALO		
N° FOLIO: 04	PLAN D'IMPLANTATION EXISTANT		
DOSSIER: A.P.S	INDICE: C	FICHER: 35288_028_01_APS_SAINTE-MALO_2_POITOU_IndC.dwg	DATE: 21/03/2025

**free**

Référence Antennaire:  
 3 Antennes FREE Mobile 3G/4G/5G  
 IPAA+ (2.10m): Nokia AVQE + PFAA

NGF SOL  
 7.0m



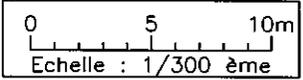
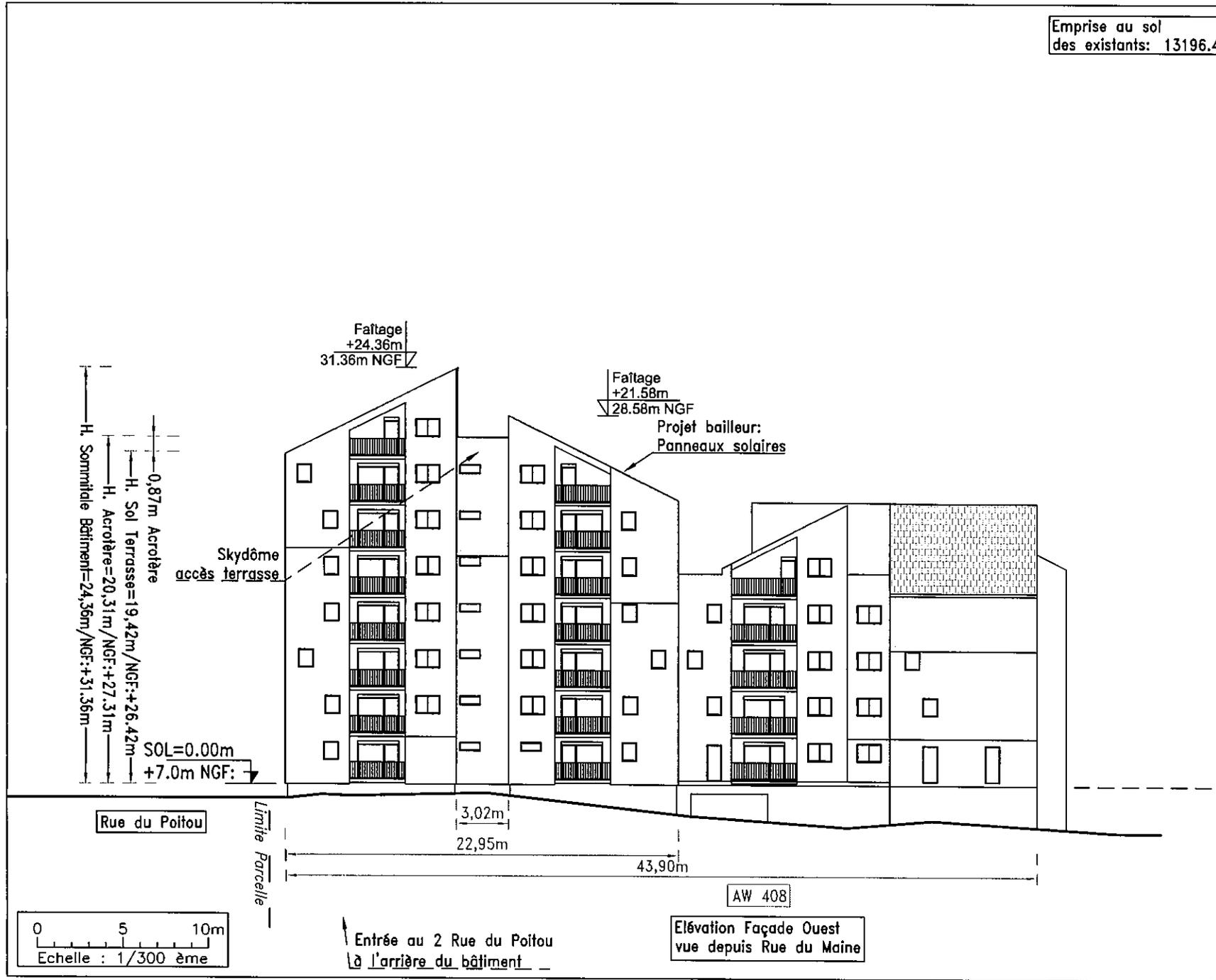
SAINT-MALO\_2\_POITOU

<b>free mobile</b>	2 RUE DU POITOU		ID : 35288_028_01
	35400 SAINT-MALO		
N° FOLIO: 05	PLAN D'IMPLANTATION PROJET		
DOSSIER: A.P.S	INDICE: C	FICHER: 35288_028_01_APS_SAINTE-MALO_2_POITOU_IndC.dwg	DATE: 21/03/2025

Emprise au sol  
des existants: 13196.41 m<sup>2</sup>

free

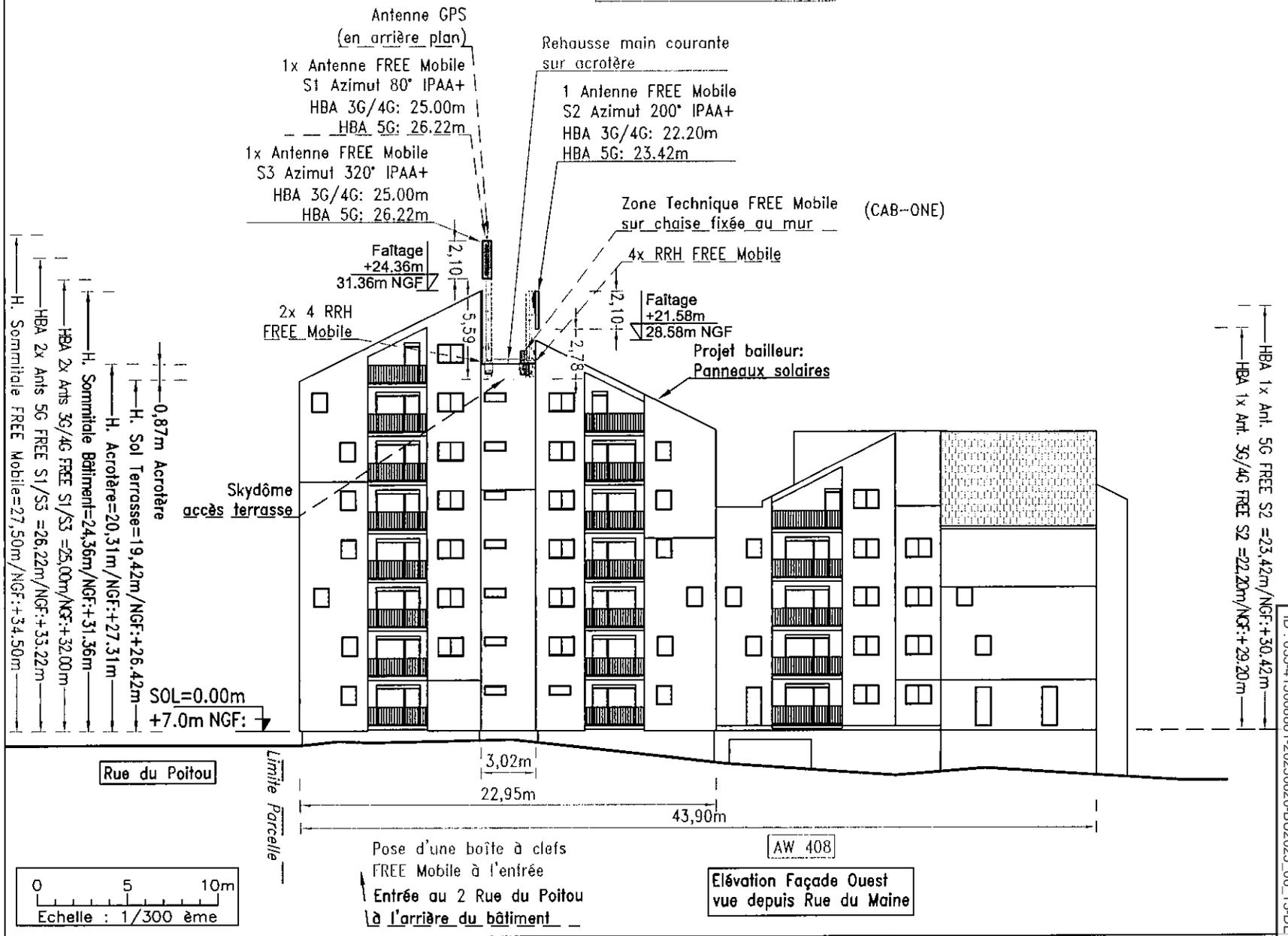
Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 25/06/2025  
Publié le  
ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_13-DE



<b>free mobile</b>		<b>SAINT-MALO_2_POITOU</b>	
N° FOLIO: 06		2 RUE DU POITOU	
ELEVATION - EXISTANT		35400 SAINT-MALO	
ID : 35288_028_01			
DOSSIER: A.P.S	INDICE: C	FICHER: 35288_028_01_APS_SAIN-MALO_2_POITOU_Ind.c.dwg	
DATE	21/03/2025		

Référence Antenne:  
3 Antennes FREE Mobile 3G/4G/5G  
IPAA+ (2.10m): Nokia AVQE + PFAA

Skydôme existant:  
Ajout barreaudage anti-chute,  
échelle et support, Rehausse  
palière du G-C escalier



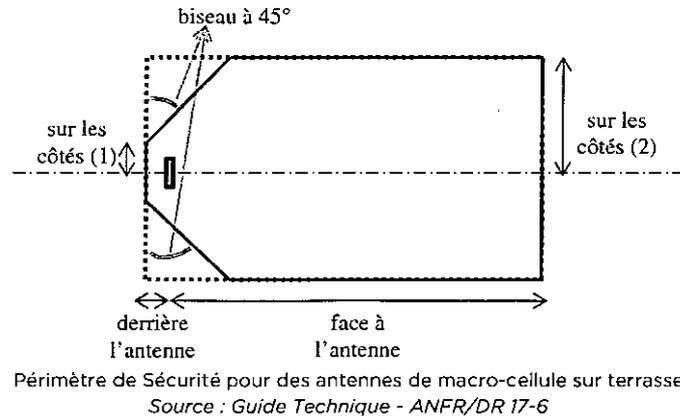
HBA 1x Ant. 5G FREE S2 =23.42m/NGF:+30.42m  
HBA 1x Ant. 3G/4G FREE S2 =22.20m/NGF:+29.20m

Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 25/06/2025  
Publié le  
ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_13-DE

free mobile		SAINT-MALO_2_POITOU	
DOSSIER: A.P.S	INDICE: C	N° FOLIO: 06.1	ID : 35288_028_01
ELEVATION - PROJET		35400 SAINT-MALO	
FIGIER: 35288_028_01_APS_SAIN-MALO_2_POITOU_Indc.dwg	DATE: 21/03/2025		

## 10. Éléments relatifs à l'installation d'un périmètre de sécurité

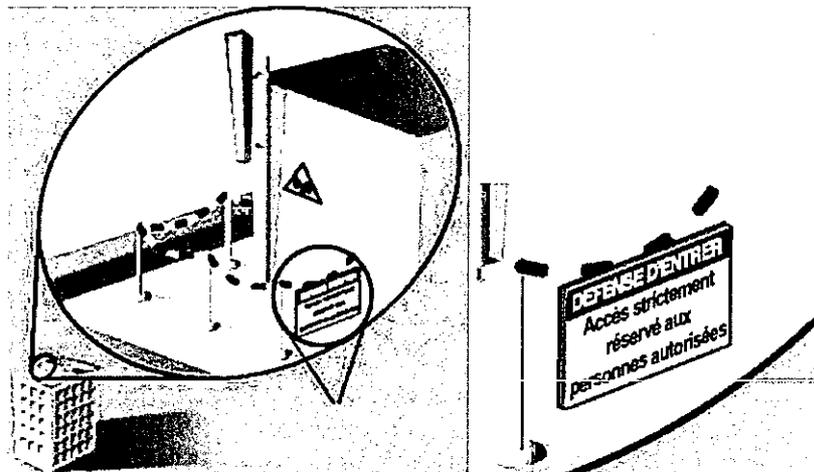
Exemple à titre indicatif de périmètre de sécurité autour de l'antenne pour le grand public :



Conformité au guide technique de l'ANFR :

<https://www.anfr.fr/fileadmin/mediatheque/documents/5G/consultation/consultation-5G-Guide-perimetres-securite.pdf>

Exemple de balisage :



## 11. Documents pédagogiques élaborés par l'Etat

### Sites Internet

Site gouvernemental	<a href="http://www.radiofrquences.gouv.fr">www.radiofrquences.gouv.fr</a>
Sites de l'Agence Nationale des Fréquences	<a href="http://www.anfr.fr">www.anfr.fr</a> <a href="http://www.cartoradio.fr">www.cartoradio.fr</a> <a href="https://5g.anfr.fr/">https://5g.anfr.fr/</a>
Sites de l'Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des postes	<a href="http://www.arcep.fr">www.arcep.fr</a> <a href="http://www.arcep.fr/la-regulation/grands-dossiers-reseaux-mobiles/la-5g/frequences-5g-procedure-dattribution-de-la-bande-34-38-ghz-en-metropole.html">www.arcep.fr/la-regulation/grands-dossiers-reseaux-mobiles/la-5g/frequences-5g-procedure-dattribution-de-la-bande-34-38-ghz-en-metropole.html</a> <a href="https://www.arcep.fr/nos-sujets/la-5g.html">https://www.arcep.fr/nos-sujets/la-5g.html</a>

## Documents pédagogiques de l'Etat

Téléchargeables sur le site gouvernemental [www.radiofrquences.gouv.fr](http://www.radiofrquences.gouv.fr)

Guide à destination des élus : l'essentiel sur la 5G	<a href="https://www.economie.gouv.fr/files/files/PDF/2020/Brochure_5G_WEB.PDF">https://www.economie.gouv.fr/files/files/PDF/2020/Brochure_5G_WEB.PDF</a>
Antennes relais de téléphonie mobile	<a href="http://www.radiofrquences.gouv.fr/les-conditions-d-implantation-a16.html">http://www.radiofrquences.gouv.fr/les-conditions-d-implantation-a16.html</a>
Surveiller et mesurer les ondes électromagnétiques	<a href="http://www.radiofrquences.gouv.fr/surveiller-l-exposition-du-public-a95.html">http://www.radiofrquences.gouv.fr/surveiller-l-exposition-du-public-a95.html</a>

## Fiches ANFR

Téléchargeables sur le site [www.anfr.fr](http://www.anfr.fr)

Exposition du public aux ondes: Le rôle des Maires	<a href="https://www.anfr.fr/fileadmin/mediatheque/documents/expace/ANFR-Brochure-exposition-aux-ondes-maires.pdf">https://www.anfr.fr/fileadmin/mediatheque/documents/expace/ANFR-Brochure-exposition-aux-ondes-maires.pdf</a>
Présentation de la 5G	<a href="https://www.anfr.fr/fileadmin/mediatheque/documents/5G/ANFR_5G.pdf">https://www.anfr.fr/fileadmin/mediatheque/documents/5G/ANFR_5G.pdf</a>
Vidéos pédagogiques sur les ondes	<a href="https://www.anfr.fr/anfr/lanfr-academie">https://www.anfr.fr/anfr/lanfr-academie</a>

## Rapports des Autorités scientifiques et sanitaires

### Rapport et Avis de l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (ANSES ex AFSSET), 15 octobre 2013, Mise à jour de l'expertise « radiofréquences et santé »

L'ANSES actualise l'état des connaissances qu'elle a publié en 2009. L'ANSES maintient sa conclusion de 2009 sur les ondes et la santé et indique que *«cette actualisation ne met pas en évidence d'effets sanitaires avérés et ne conduit pas à proposer de nouvelles valeurs limites d'exposition de la population»*

### Rapport et avis de l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES), 17 février 2022, actualisant l'avis du 12 avril 2021 relatif à la 5G

Dans la continuité de ses travaux d'expertise sur radiofréquences et santé, et sur la base des nombreuses données scientifiques disponibles à ce jour, l'ANSES estime que « le lien entre exposition aux radiofréquences et risques sanitaires pour les fréquences d'intérêt pour le déploiement de la technologie 5G est, en l'état des connaissances, comparable à celui pour les bandes de fréquences utilisées par les générations précédentes. »

L'ANSES précise, en réponse aux observations recueillies suite à la consultation publique lancée en 2021, que « Tous les effets biologiques ont bien été considérés dans cette expertise, à travers notamment les expertises précédentes réalisées par l'Anses afin d'évaluer les effets sur la santé associés à l'exposition aux radiofréquences. ».

### Rapport de l'Agence Nationale des Fréquences sur l'exposition du public aux ondes électromagnétiques, août 2020

L'Agence nationale des fréquences (ANFR) a réalisé des simulations numériques des niveaux d'exposition créés par la téléphonie mobile dans une zone urbaine très dense, à savoir le 14ème arrondissement de Paris. De par les résultats obtenus, l'ANFR a estimé un impact faible de l'introduction de la 5G sur l'exposition du public aux ondes électromagnétiques par rapport à un scénario de renforcement de la 4G sans 5G.

### Rapport des agences de l'Etat sur le déploiement de la 5G, septembre 2020

À ce jour, les agences sanitaires qui se sont prononcées considèrent les effets sanitaires de la 5G, comme des autres radiofréquences déjà utilisées, non avérés en-deçà des valeurs limites d'exposition. (base : rapport des agences de l'Etat sur le déploiement de la 5G)

### Rapport et avis de l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES), 20 avril 2021, Avis et conclusions relatifs à la 5G

Dans la continuité de ses travaux d'expertise sur radiofréquences et santé, et sur la base des données scientifiques disponibles à ce jour, l'ANSES estime que « la situation en matière de lien entre exposition aux radiofréquences et effets sanitaires pour les fréquences d'intérêt pour le déploiement de la technologie 5G est, en l'état des connaissances, comparable aux bandes utilisées par les générations précédentes »

### Rapport de l'ANFR relatif aux mesures d'exposition du public aux ondes avant et après mise en service de la 5G, décembre 2021

L'Agence nationale des fréquences (ANFR) a réalisé une campagne de 3000 mesures d'exposition du public aux ondes avant et après mise en service de la 5G. Dans ce cadre, les résultats montrent que l'exposition est comparable avant et après introduction de la 5G.

Date	Agence sanitaire
Janv-20	Agence de Protection Environnementale irlandaise
16-avr-19	Ministère Allemand de l'Environnement, de la Nature et de la Sécurité Nucléaire
28-mars-19	Ministère Autrichien du Climat, de l'Environnement, de l'Energie, de la Mobilité, de l'Innovation et de la Technologie (BMK), 28 mars 2019
11-janv-19	Direction de la Radioprotection et de la sécurité nucléaire de Norvège (DSA), 11 janvier 2019
05-mai-19	Autorité Sanitaire Danoise (Sundhedsstyrelsen)
19-févr-20	Comité Consultatif Scientifique sur les Radiofréquences et la Santé d'Espagne
04-janv-19	Autorité finlandaise de radioprotection
nov-19	Agence Nationale de la Santé Publique Suédoise
avr-20	Agence Australienne de Sécurité Nucléaire et de Radioprotection
03-déc-19	Ministère de la Santé de Nouvelle Zélande
sept-20	Conseil de la santé des Pays-Bas
nov-19	Département fédéral Suisse de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication
avr-19	Food and Drug Administration (Etats-Unis)

## 12. Engagements de Free Mobile au titre de la protection et de la santé

Free Mobile, exploitant un réseau de télécommunications tel que défini au 2° de l'article 32 du code des postes et télécommunications, certifie que, en dehors du périmètre de sécurité mentionné sur plan et balisé sur le site, les références de valeurs d'exposition aux champs électromagnétique suivantes, et fixées dans le décret n°2002-775 du 3 mai 2002 sont respectées.

Free Mobile s'engage à appliquer les règles de signalisation et de balisage des périmètres de sécurité qui lui sont propres dans les zones accessibles au public.

**Free Mobile s'engage à respecter les seuils maximaux réglementaires contraignants** en France conformément aux dispositions du décret **2002-775 du 3 mai 2002**. Ces seuils réglementaires, établis sur avis de l'ANSES, permettent d'assurer une protection contre les effets établis des champs électromagnétiques radiofréquences. A l'image de la grande majorité des pays membres de l'Union européenne, celles-ci sont issues de la recommandation du Conseil de l'Union européenne 1999/519/CE du 12 juillet 1999 relative à l'exposition du public aux champs électromagnétiques et conformes aux recommandations de l'OMS (Organisation mondiale de la santé).

**Ce seuil, a été fixé par le Gouvernement sur la base des avis de l'Anses (Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail). En tout état de cause, Free Mobile s'est toujours engagé à se conformer continuellement à toute éventuelle modification de la réglementation.**

*Valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques (décret 2002-775 du 3 mai 2002)*

	<b>700 MHz</b>	<b>800 MHz</b>	<b>900 MHz</b>	<b>1,8 GHz</b>	<b>2,1 GHz</b>	<b>2,6 GHz</b>	<b>3,5 GHz</b>
Valeur limite d'exposition (V/m)	36	39	41	58	61	61	61

**Pour garantir une sécurité maximale, ce seuil de référence a été établi de façon à garantir au niveau du public un DAS (débit d'absorption spécifique) corps entier inférieur à 0,08W/kg. Ce niveau de DAS est obtenu en appliquant un coefficient diviseur de 50 sur la mesure en deçà de laquelle aucun effet biologique n'a été observé expérimentalement.**

L'Agence nationale des Fréquences (ANFR) est la garante du respect de cette réglementation. En particulier, elle délivre une autorisation pour tout projet d'installation d'un site radio électrique dans le cadre de la procédure de la commission des sites et servitudes radioélectrique (COMSIS). Une antenne ne peut émettre sans cette autorisation.

### **13. Engagements de Free Mobile au titre de la transparence**

**Free Mobile met en œuvre** depuis plusieurs années un processus opérationnel de déploiement de ses sites selon les règles de **transparence et d'application du principe de sobriété de l'exposition électromagnétique découlant de la loi Abeille de 2015 et repris dans le code des communications électroniques.**

Free Mobile s'engage à informer le maire ou le président du groupement de communes de la date effective des travaux d'implantation de la nouvelle installation radioélectrique concernée ainsi que de la date prévisionnelle de mise en service de cette installation.

**Des mesures d'information préalable des maires et de concertation sur les ondes existent en France depuis plus de 15 ans.** L'Association des Maires de France et les opérateurs ont ainsi établi en 2006, un « Guide des relations entre opérateurs et communes » (GROC) veillant à ce que chaque nouveau projet d'antenne dans une commune fasse l'objet d'une information préalable du maire. Free Mobile s'engage à suivre ce guide.

## BU 2025/06-14

### DINARD – ZAC SAINT ALEXANDRE Réhabilitation de 147 logements - résidentialisation

(4<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

#### **RAPPEL**

Par délibérations en date des 28 novembre 2017 et 05 mars 2019, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé la réalisation d'une opération portant sur l'amélioration thermique et la réhabilitation de 147 logements sur la Commune de Dinard, située ZAC Saint Alexandre.

#### **EVOLUTION**

Dans le cadre de l'opération de résidentialisation, il a été envisagé, dans le cadre d'une concertation avec les services de la Ville de Dinard, de procéder à une résidentialisation du programme, suite à la requalification des espaces extérieurs réalisée lors de la réhabilitation.

#### **FONCIER**

Emeraude Habitation n'étant à ce jour propriétaire que de l'emprise foncière des bâtiments, l'OPH se porte acquéreur des terrains cadastrés section C, numéros 1 600P, 1 106 et 1 105 et 1 104P.

Le périmètre des parcelles à acquérir est défini par la tracé rouge sur le plan ci-joint.

Cette acquisition auprès de la Commune de Dinard se fera à l'euro symbolique, les frais d'acte étant à la charge de l'Office Emeraude Habitation.

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.

Cette acquisition permettra ainsi d'inclure dans le périmètre des résidences appartenant à Emeraude Habitation les stationnements, locaux vélos, espaces verts et chemins piétonniers réalisés dans le cadre de la réhabilitation.

## LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

### VALIDE

- L'acquisition par l'OPH Emeraude Habitation, auprès de la Commune de Dinard, des parcelles cadastrées section C, n° 1 600P, 1 106 et 1 105 et 1 104P, à l'euro symbolique, selon les modalités définies ci-dessus.

### AUTORISE

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

- Le protocole de cession et l'acte authentique d'acquisition à l'euro symbolique à régulariser avec la Commune de Dinard et portant sur les parcelles cadastrées section C n° 1 600P, 1 106 et 1 105 et 1 104P, selon les modalités définies ci-dessus, et au vu de l'estimation des domaines qui sera sollicité conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

---

*Annexes : Plan masse  
Plan cadastre.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

Département :  
ILLE ET VILAINE

Commune :  
DINARD

Section : C  
Feuille : 000 C 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 23/05/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025  
L'extract est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC Rennes

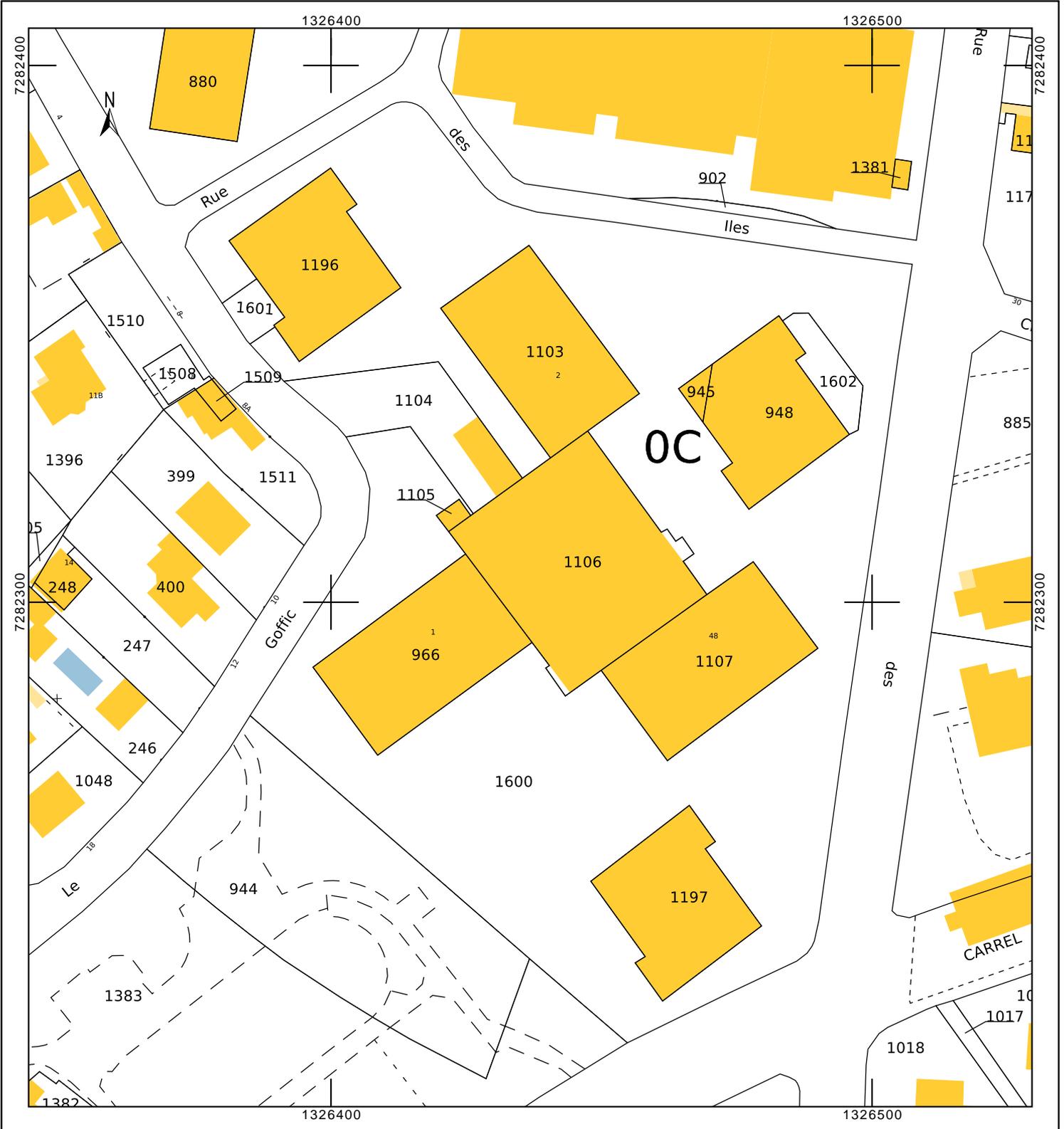
Publié le

ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_14-DE

35023 RENNES Cedex 9  
tél. 02 99 29 37 55 -fax  
ptgc.350.rennes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
 Reçu en préfecture le 25/06/2025  
 Publié le  
 ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_14-DE



- C 948** Cotes terrain existant  
 Cotes terrain projeté
- 29,83 Arbres de haute tige existant
  - 29,65 NGF Engazonnement
  - Tables végétales
  - Jardinières
  - Voirie existante
  - Béton balayé
  - Enrobé de couleur
  - Enrobé
  - Enrobé sur dalle parking
  - Terrasse bois
  - Cheminement piéton sur dalle parking
  - Zone gravillonnée
  - Toiture zinc existante
  - Toiture bac acier
  - Treille métallique végétalisée
  - Début de la séquence d'entrée
  - Accès aux bâtiments
  - Clôture grise à barreaudage métallique vertical 1,00m. ht.

- LISTE DES MODIFICATIONS**
- 01 Déplacement du local vélos de Conchée
  - 02 Abattage d'un arbre dû au déplacement du local vélos et plantation d'un arbre pour compenser
  - 03 Modification de la limite de propriété due au déplacement du local vélos
  - 04 Suppression des celliers
  - 05 Suppression des rampes d'accès aux terrasses bois sur parking aérien
  - 06 Ajout et déplacement de portillons
  - 07 Modification de la couleur de la clôture métallique à barreaudage vertical; gris à la place de blanc
  - 08 Bâtiment Conchée : remplacement de la clôture par un muret sur le pignon côté rue (gestion de la différence de niveau)
  - 09 Bâtiment Genillet : remplacement de la clôture par un muret sur le pignon côté rue (gestion de la différence de niveau)
  - 10 Agrandissement des terrasses du rez-de-chaussée (suppression de la bande végétale)
  - 11 Modification du calepinage du bardage métallique
  - 12 Modification de la bande gris foncé
  - 13 Ajout d'un bac de récupération métallique blanc sous les balcons
  - 14 Modification de la couleur du mur d'entrée; gris à la place de blanc
  - 15 Mur d'entrée Harbour plus bas (vide entre mur et toiture)
  - 16 Agrandissement de la fenêtre
  - 17 Ajout de jardinières bois
  - 18 Suppression du muret d'entrée
  - 19 Modification de l'agencement des bancs
  - 20 Modification des revêtements de sol
  - 21 Modification des pergolas des balcons : bois à la place de métallique blanc
  - 22 Suppression d'une place + Transformation de la place 12 classique en place PMR
  - 23 Transformation de la place PMR en place classique
  - 24 Ajout d'un garde-corps en tôle perforée blanche
  - 25 Modification de l'emplacement de la barrière levante
  - 26 Modification de l'emplacement de la clôture

OPERATION DE TRAVAUX  
 D'AMELIORATION THERMIQUE ET  
 REHABILITATION DE LOGEMENTS  
 Résidences Harbour, Genillet et  
 Conchée  
 DINARD

Plan de masse

**PC 2 / PC 5b**

**PERMIS  
 MODIFICATIF**

N°PC 35093  
 19 A0059

N° DOSSIER : 2019-04  
 DATE : 02/11/2023  
 ECHELLE : 1:200

**BU 2025/06-16**

**LE MINIHIC-SUR-RANCE – « LE CLOS REDIER »**

**Rétrocession voirie**

(8<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : MME LE SQUER**

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office a validé la réalisation d'une opération de construction de 5 logements locatifs sociaux et 10 PSLA sur un foncier sis Rue du Clos Redier au Minihic sur Rance (35870).

Lors des premiers échanges avec la ville du Minihic sur Rance concernant la réalisation de ce programme, il avait été convenu avec cette dernière qu'elle se porterait acquéreur des espaces communs (espaces verts, trottoirs, stationnement, voirie). Un protocole de cession et d'engagements en date du 30 janvier 2017 avait validé cet engagement.

L'opération de construction étant désormais achevée, et la mairie ayant délivré l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux en date du 21 février 2025, l'Office peut désormais enclencher le processus pour la réalisation de la cession des espaces communs à la Ville.

Emeraude Habitation céderait donc à la Ville la parcelle cadastrée section C numéro 989, pour une superficie de 1 161 m<sup>2</sup>, correspondant à des espaces verts, des cheminements piétons ainsi que de la voirie (voir plan en annexe).

Cette cession se ferait à titre gratuit, les frais d'acte notarié étant à la charge d'Emeraude Habitation.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- La cession à la Ville du Minihic sur Rance de la parcelle cadastrée section C numéro 989, d'une superficie de 1 161 m<sup>2</sup>, à titre gratuit, conformément aux stipulations du protocole de cession et d'engagements en date du 30 janvier 2017, les frais d'acte notarié étant à la charge d'Emeraude Habitation.

**AUTORISE!**

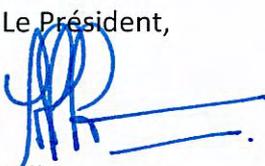
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment l'acte authentique de cession, à titre gratuit, de la parcelle cadastrée section C numéro 989, d'une superficie de 1 161 m<sup>2</sup>, au profit de la Ville du Minihic sur Rance, les frais d'acte étant à la charge d'Emeraude Habitation.

---

*Annexes : Protocole de cession du 30 janvier 2017.  
Plan cadastral.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.



## Protocole de cession et d'engagements

### OPERATION DE CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS - COMMUNE DE LE MINIHIC SUR RANCE

#### ENTRE

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 72 boulevard Albert 1<sup>er</sup> – CS 90 721, 35 207 RENNES Cedex 2, créé par décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié par décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014, identifié au SIREN sous le numéro 514 185 792 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de Rennes.,

Représentée par Madame Carole CONTAMINE, Directrice Générale, dudit établissement, fonction à laquelle elle a été nommée suivant arrêté ministériel du 18 décembre 2014, Habilitée à signer tous les actes conformément à l'article R.321-9 du code de l'urbanisme, au règlement intérieur de l'Etablissement, approuvé par délibération n° C-15-21 du Conseil d'Administration en date du 24 novembre 2015, et en vertu des délégations accordées par ce Conseil d'Administration par délibération n° C-15-23 du 24 novembre 2015, Et spécialement autorisée à signer le présent acte suivant délibération n° 2013-60 du Bureau en date du 22 Octobre 2013, approuvée par Monsieur le Préfet de Région le 5 novembre 2013, et en vertu de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 5 décembre 2013 entre la commune de Le Minihic sur Rance et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Le représentant dudit établissement précise qu'à ce jour, la délibération n'a fait l'objet d'aucun recours administratif,

Désignée dans ce qui suit par « Le Vendeur » ou « L'EPF »

#### D'UNE PART,

L'Office Public de l'Habitat (O.P.H.) de Saint-Malo Agglomération, dénommé « Emeraude Habitation », représenté par Monsieur Patrick LUDE, Directeur Général, dont le siège social est à SAINT-MALO - 35400 - 12 Avenue Jean Jaurès, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO sous le n°415 008 851 et identifié sous le numéro SIREN 415 008 861 habilitée à cet effet en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 18 octobre 2016.

Désigné dans ce qui suit par « l'Acquéreur » ou « Emeraude Habitation »

#### ET

La Commune de Le Minihic Sur Rance, représentée par Monsieur Claude RUAUD, Maire, habilité à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2016.

Désignée dans ce qui suit par « La Ville »

#### D'AUTRE PART,

## Exposé

La Commune de Le Minihic Sur Rance a missionné l'EPF pour la négociation et l'achat d'un terrain cadastré section C n°323, d'une superficie de 4 470m<sup>2</sup>. Ce terrain, situé en cœur d'îlot, représente une réelle opportunité foncière pour la construction de logement.

Afin de réaliser ce projet, la Commune a sollicité Emeraude Habitation pour un projet d'aménagement global comportant à la fois des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale à la propriété.

La présente convention a donc pour objet de définir les modalités de cette cession et les engagements des parties :

## ARTICLE I – IDENTIFICATION DU TERRAIN ET PRIX

L'assiette foncière du programme décrit ci-dessus se fera sur la parcelle cadastrée section C n° 323P, pour une contenance de 4 309m<sup>2</sup> environ.

Un **plan, annexé** au présent Protocole, identifie la parcelle sur lequel le programme immobilier sera implanté en couleur ORANGE.

Le prix d'acquisition mis à la charge d'Emeraude Habitation est de **103 596.24 euros HT**.

Le taux de TVA applicable sera celui de la date de signature de l'acte authentique.

L'acquéreur s'engage à verser le prix de cession et la totalité de la TVA et des frais, le jour de la signature de l'acte authentique.

## ARTICLE II – CONDITIONS

La future vente, si elle se réalise, sera consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit, et à celles particulières ci-après stipulées, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

### 1/ Engagement de l'Acquéreur lors de la signature de l'Acte Authentique :

- à profiter des servitudes actives et supporter celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit public, grevant les biens, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur, qui déclare à ce sujet que le bien n'est grevé d'aucune servitude

- à rembourser au Vendeur à compter de la date prévue d'entrée en Jouissance, au prorata temporis, les impôts, contributions, taxes additionnelles, autres taxes fiscales ou parafiscales et autres charges de toute nature, assis ou à asseoir sur le bien.

- à disposer du bien dans son état actuel, étant entendu que ledit bien devra être prêt à l'emploi au jour de l'acquisition.

- à faire son affaire personnelle, à compter de la même date, de tous contrats d'abonnement conclus avec les services concessionnaires de la distribution des eaux, du gaz, de l'électricité et autres fournitures.

## 2/ Engagement du vendeur lors de la signature de l'Acte Authentique

- à supporter tous impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le bien jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur, le Vendeur assumant la responsabilité pour tout rappel d'impôts, taxes, contributions ou charges qui pourrait être exigé par l'Administration ou toute autre personne postérieurement à l'entrée en jouissance mais qui se rattacherait à la période antérieure à cette date.

- à assurer le bien jusqu'à la signature de l'acte authentique de cession, auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable contre tous les risques d'incendie, de dégâts des eaux et d'explosion sans aucune exception, et tous les risques généralement assurés, notamment risque responsabilité civile, et à résilier à ses frais lesdites polices à compter de l'acte authentique de cession.

- d'une manière générale, à supporter les risques afférents au bien jusqu'à l'entrée en jouissance, les risques étant transférés à l'Acquéreur seulement à l'entrée en jouissance.

- à le libérer, de toute location ou droit d'occupation y compris de convention d'affichage publicitaire ou occupant quelconque. A défaut, l'Acquéreur aura seul la faculté de résoudre les présentes en se réservant le droit de demander des dommages et intérêts pour le préjudice subi, et ce jusqu'à la libération complète du bien. Cette indemnité s'imputera, le cas échéant, sur le prix de vente du bien.

### ARTICLE III - ENGAGEMENTS DES PARTIES

La présente cession est consentie en contrepartie des engagements suivants :

- Pour Emeraude Habitation, de la construction, sur la parcelle désignée ci-dessus, de 5 logements locatifs sociaux et de 10 logements en accession sociale en PSLA.
- Pour l'EPF, de vendre la parcelle cadastrée section C n° 323P au prix de 103 596.24 euros HT.
- Pour la Ville :
  - A accorder une subvention au titre de l'aide au développement du logement locatif social sur le territoire communal
  - A accorder sa garantie aux emprunts qui seront contractés par Emeraude Habitation pour la réalisation des logements locatifs sociaux tels que décrits ci-dessus
  - A donner son accord à l'EPF en vue de la présente cession.
  - A accepter par voie de rétrocession la voirie et les espaces communs dudit programme, tels qu'ils sont définis en couleur JAUNE sur le plan ci-annexé.

### ARTICLE IV - DÉCLARATIONS DIVERSES

Le vendeur déclare et garantit à l'acquéreur ce qui suit, et reconnaît que l'acquéreur s'est reposé sur lesdites déclarations et garanties pour conclure le présent Protocole de cession :

- lors de l'entrée en jouissance, le terrain et les bâtiments qui y sont implantés seront libres de toute location, de toute occupation ou de tout occupant à quelque titre que ce soit.

- il s'interdit de donner un bail ou un droit d'occupation quelconque concernant le terrain ou les bâtiments existants pendant la durée des présentes, étant entendu que le terrain sera libre de toute occupation au moment de la signature de l'acte authentique.

- l'origine de propriété du terrain sera lors de la signature de l'Acte Authentique, régulière,

- le terrain n'est pas situé en ZAD ou ZUP, ni en lotissement, ni en copropriété, ni en division en volumes, ni dans une zone de périmètre sensible,

- les autorisations administratives afférentes au terrain et éventuellement obtenues par le Vendeur ou toute autre personne, dès avant ce jour, n'ont fait l'objet d'aucun recours.

- il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain, des déchets ou substances quelconques telles que par exemple, amiante, PCB, etc... directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,

#### ARTICLE V - RÉITÉRATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

Si la vente se réalise, l'Acte Authentique de vente qui réitérera dans leur intégralité les dispositions du présent protocole qui devra être annexé à l'Acte Authentique de cession, devra être passé en l'Étude de **Maître Bodin-Bertel**, Notaire à Pleurtuit (35730), 2 Rue Ransbach Baumbach.

Cet acte authentique de vente sera signé au plus tard dans le délai de **UN (1) an** après la signature de la présente convention.

AR c

## ARTICLE VI - FRAIS

Chacune des parties conservera à sa charge les honoraires de ses conseils respectifs pour les présentes. Les honoraires, frais, droits et autres de l'Acte Authentique seront supportés par l'acquéreur.

Les frais de division cadastrale de la parcelle cadastrée section C n° 323 seront à la charge d'Emeraude Habitation.

## ARTICLE VII – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est conclue sous les conditions suspensives ci-après :

- Justification par le **Vendeur**:
  - de l'absence de charges réelles, notamment de privilège, d'hypothèque ou autres empêchements sur les BIENS, dont la mainlevée ne pourrait être amiablement obtenue au moyen du prix de la vente ;
  - de la justification de l'origine de propriété trentenaire incommutable ;
  - de l'absence de servitudes conventionnelles (autres que celles énoncées aux présentes) révélées par les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par la Conservation des Hypothèques (et pour la période antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents délivrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1900 et les anciens titres de propriété) susceptibles d'affecter ou de déprécier les BIENS, ou encore de rendre leur exploitation plus onéreuse,
  - et de l'absence de servitudes administratives ou d'urbanisme grevant les BIENS et susceptibles d'affecter ou de déprécier lesdits BIENS, ou de rendre leur exploitation plus onéreuse.
  - de la renonciation expresse par tout bénéficiaire au droit de préemption éventuellement applicable.
  
- Obtention par **Emeraude Habitation** :
  - de la décision favorable de « Prêt PLUS et PLAI » délivrée par l'autorité compétente conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - Accord de principe pour les prêts PLUS et PLAI d'un établissement bancaire pour la réalisation des logements sociaux.
  - De la décision favorable de « PSLA ».
  - Accord de principe pour le prêt « PSLA ».
  - Pré-commercialisation de 30% du chiffre d'affaires correspondant à la commercialisation des logements en PSLA.
  - De l'obtention de l'avis de France Domaine
  - De l'obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet sur lequel s'engage l'acquéreur, purgé de tout retrait et de tout recours

L'ensemble de ces conditions suspensives doit être réalisées au plus dans un délai de **ONZE (11) mois** à compter de la signature des présentes.

Durant cette période, Emeraude Habitation s'engage à mettre en œuvre les différentes actions pour lever les conditions suspensives selon le calendrier suivant ;

- M+2 : dépôt du PC valant division ;
- M+5 : début de la pré-commercialisation ;
- M+7 : dépôt des demandes de financement

En cas de non réalisation de l'une quelconque de ces conditions suspensives et si le bénéficiaire n'y a pas renoncé, cette date sera prorogée d'un délai de un (1) mois. Si l'une des conditions suspensives n'était toujours pas réalisée au-delà de ce délai, les parties conviennent de se rapprocher pour en évaluer les conséquences.

Le Vendeur et l'acquéreur s'engagent à se tenir informés de la réalisation de chacune des conditions suspensives et à notifier les conditions suspensives réalisées ou non réalisées dès qu'ils en auront connaissance.

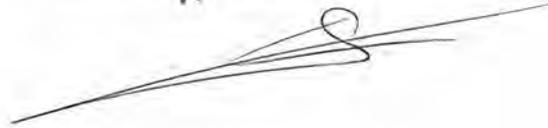
A défaut de réalisation des conditions suspensives, les présentes seront caduques sauf renonciation de l'acquéreur à se prévaloir de celle stipulées à son profit exclusif.

Fait en trois exemplaires à Saint-Malo, le 30 JANVIER 2017

**L'EPF,**

La Directrice Générale,  
Signature précédée de la mention  
"Lu et Approuvé"

*Lu et approuvé*



Madame Carole CONTAMINE

*cc*

**La Ville de LE MINIHIC SUR RANCE**

Le Maire,  
Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

*lu et approuvé*

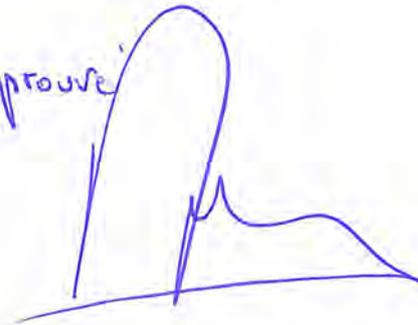


Monsieur Claude RUAUD

**L'OPH Emeraude Habitation,**

LE DIRECTEUR GENERAL  
Signature précédée de la mention  
"Lu et Approuvé"

*lu et approuvé*



Monsieur Patrick LUDE

Département :  
ILLE ET VILAINE

Commune :  
LE MINIHC SUR RANCE

Section : C  
Feuille : 000 C 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 02/06/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025  
L'extract est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC Rennes

Publié le

ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_16-DE

35023 RENNES Cedex 9  
tél. 02 99 29 37 55 -fax  
ptgc.350.rennes@dgfip.finances.gouv.fr

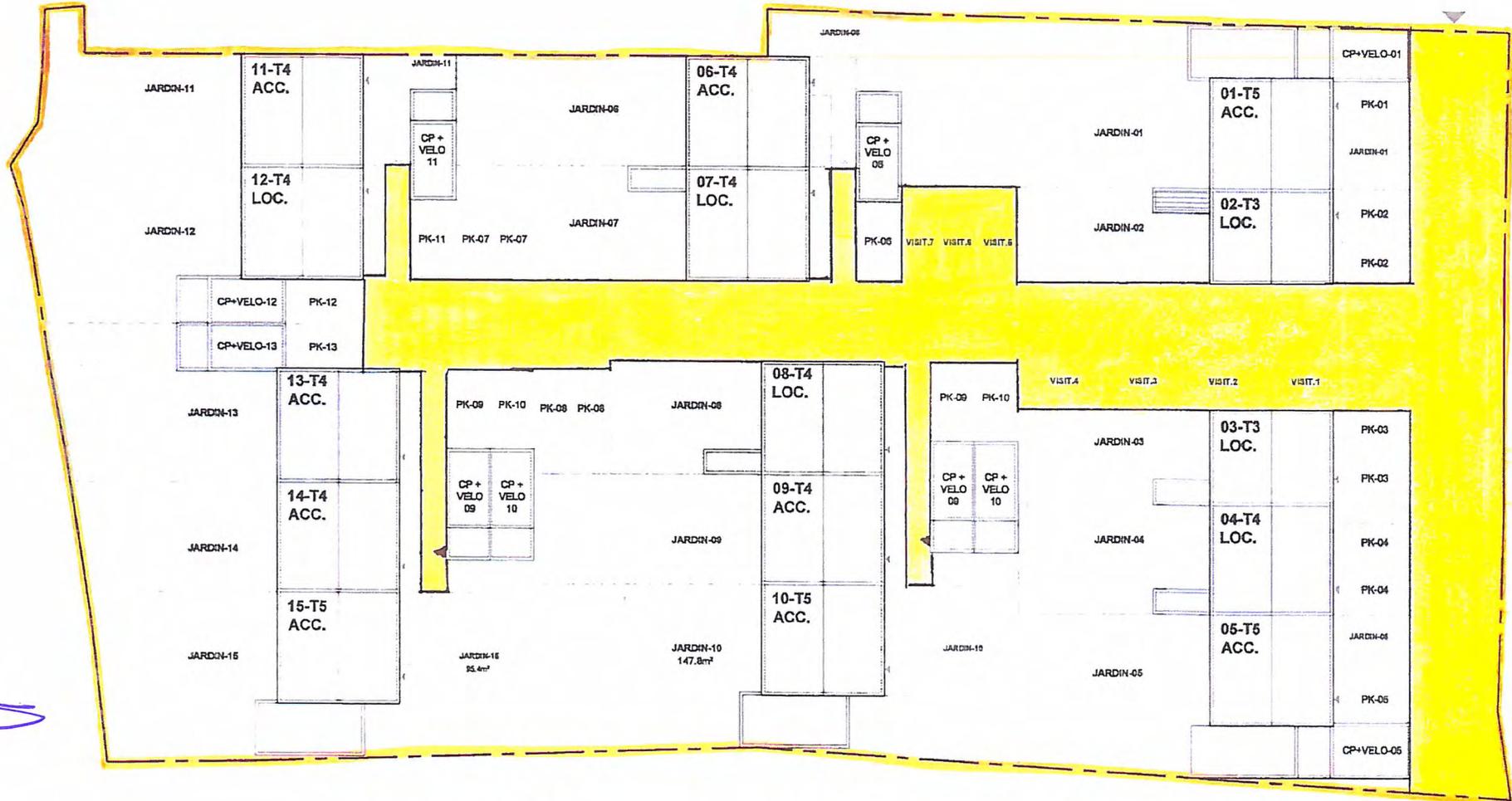
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



# PLAN ANNEXE - PROTOCOLE CESSION ET ENGAGEMENTS

## CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS - LE MINIHIC - SUR-RANCE



PARCELLE SECTION C n° 323 P

EMERAUDE HABITATION - Le Minihic s/ Rance - Le Clos Rédier - 16 logements

Bailleul & Plessis Architectes - 10, Av. Anita Conti (BP01) - 35401 SAINT MALO - T/ 02 99 40 44 40 - F/ 02 99 40 12 90

19 OCTOBRE 2016

ESQUISSE

PLAN DE PARCELLE - 1/250

01b

Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
 Reçu en préfecture le 25/06/2025  
 Publié le  
 ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_16-DE

## **BU 2025/06-17**

### **SAINT-MALO – RUE DU CALVAIRE Echange de foncier avec la Ville de SAINT-MALO**

(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : MME LE SQUER**

#### **RAPPEL**

L'OPH Emeraude Habitation est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 5-13 rue du calvaire sur la commune de Saint-Malo comprenant 70 logements et 90 places de stationnement, sur les parcelles cadastrées section AL n°480.

#### **EVOLUTION**

Afin d'étendre l'offre de stationnement du quartier, la Ville de Saint-Malo a manifesté son souhait d'acquérir une bande de foncier longeant la rue du calvaire et comprenant notamment 25 places de stationnement (matérialisé en violet sur le plan joint).

Afin de reconstituer le nombre de places de stationnement qui sera cédé à la Ville, la Ville de Saint-Malo cédera un foncier à l'OPH Emeraude Habitation (matérialisé en bleu sur le plan joint), foncier sur lequel la Ville réalisera pour Emeraude Habitation environ 25 places de stationnement à l'arrière des bâtiments.

#### **FONCIER**

Il est convenu qu'Emeraude Habitation et la Ville de Saint-Malo procèdent à un échange de foncier, à savoir :

Emeraude Habitation cède le foncier cadastré section AL n°480p surface d'environ 1 457 m<sup>2</sup> en échange du foncier cadastré section AL n°600p d'une surface d'environ 557 m<sup>2</sup> et appartenant à la Ville de Saint-Malo.

Cet échange se fera sans soulte.

Les frais de géomètre-expert et les frais d'acte seront à la charge de la Ville de Saint-Malo.

L'échange 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'échange entre l'OPH Emeraude Habitation et la Ville de Saint-Malo des parcelles cadastrées section AL, n° 480 p et 600p, sans soulte, selon les modalités définies ci-dessus.

**AUTORISE**

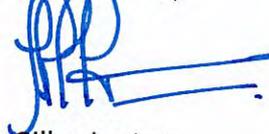
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le protocole de cession et l'acte authentique d'échange sans soulte à régulariser avec la Commune de Saint-Malo et portant sur les parcelles cadastrées section AL n°600p et 480p, selon les modalités définies ci-dessus, et au vu de l'estimation des domaines qui sera sollicité conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

-----  
*Annexes : Plan masse matérialisant les emprises foncières concernées par l'échange.  
Plan cadastral.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.



**Rue du Calvaire**  
 Réaménagement du parking



Foncier EH cédé à la Ville de Saint-Malo  
 Parking = 25 places  
 Surface = 1457 m<sup>2</sup>  
 dont espace vert = 910 m<sup>2</sup>



Foncier Ville cédé à Emeraude Habitation  
 Parking = 25 places  
 Surface = 557 m<sup>2</sup>  
 dont espace vert = 164 m<sup>2</sup>

Département :  
ILLE ET VILAINE

Commune :  
SAINT-MALO

Section : AL  
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 06/06/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025  
L'extract est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC Rennes

Publié le

ID : 035-415008861-20250620-BU2025\_06\_17-DE

35023 RENNES Cedex 9  
tél. 02 99 29 37 55 -fax  
ptgc.350.rennes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

