

**ORDRE DU JOUR
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 26 SEPTEMBRE 2025**

N° DES AFFAIRES	INTITULES	Rapporteurs
AFFAIRES DE DIRECTION GENERALE		
Approbation	Procès-verbal du Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025	M. le Président
AFFAIRES DU PATRIMOINE		
NOUVEAUX PROJETS		
BU2025/09-01	Lancieux – Rue des Meuniers Acquisition en VEFA de 4 logements locatifs sociaux 1 ^{ère} délibération	M. Hesry
BU2025/09-02	Saint Lunaire – AAP « Le Goulet » Réponse à l'appel à projet 1 ^{ère} délibération	M. Hesry
BU2025/09-03	Saint-Cast le Guildo – Le Val d'Arguenon Acquisition en VEFA de 21 logements locatifs sociaux 1 ^{ère} délibération	M. Hesry
BU2025/09-04	Miniac Morvan - Le Hameau de la Costardais Construction d'un logement locatif 1 ^{ère} délibération	M. Hesry
BU2025/09-05	Plerguer – Le Hameau des Serres Acquisition en VEFA de 9 logements locatifs sociaux 1 ^{ère} délibération	M. Hesry
BU2025/09-06	Le Quiou - Rue de la Ville Neuve Acquisition de logements en VEFA 1 ^{ère} délibération	M. Hesry
PROJETS EN COURS		
BU2025/09-07	Saint-Malo – 2 Rue de la Corne de Cerf Acquisition Amélioration de 2 logements 2 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-08	Dinard – Rue de la Saudrais - Les Marines du Prieuré Acquisition de logements locatifs en ULS Validation du plan de financement 2 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-09	Miniac-Morvan – Rue des Ajoncs d'Or Acquisition de logements en VEFA 2 ^{ème} délibération	M. Hesry

BU2025/09-10	Baguer-Morvan – Chemin du Héron – Tranche 1 Construction de 16 logements locatifs 2 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-11	Saint-Méloir des Ondes – Le Clos Poulet Construction d'environ 16 logements locatifs sociaux 2 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-12	Saint-Méloir des Ondes – Rue de Bellevue Construction de 4 logements semi-collectifs 2 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-13	Saint-Benoît des Ondes - Rue du Bas Champ Projet de réalisation de cellules à destination médicale et de logements « Résidence d'Elise » 3 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-14	Saint-Broladre – Rue de Saint-Malo Acquisition Amélioration d'un bâtiment communal Mise à jour du Plan de financement 4 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-15	Dol de Bretagne – Rue Montplaisir Acquisition en VEFA de 51 logements Evolution du montage pour les logements en accession sociale 3 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-16	Saint-Malo – Chemin des amoureux Projet de construction de 8 logements locatifs 2 ^{ème} Délibération	M.Hesry
BU2025/09-17	La Gouesnière – Domaine de Launay 3 Construction de 8 logements locatifs Modification du lot 2 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-18	Lanvally – Rue du Colombier Construction de 12 logements locatifs Lotissement communal Yvonne Jean-Haffen 3 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-19	Lanvally – Rue du Colombier Construction de 7 logements locatifs Lotissement communal Mathurin Méheut 3 ^{ème} délibération	M. Hesry
BU2025/09-20	Mesnil Roc'h – Rue du Général de Gaulle Construction d'environ 11 logements 2 ^{ème} délibération	M. Hesry
ABANDON DE PROJET		
BU2025/09-21	Pleurtuit - Rue de Dinan « Le Jardin » Projet de construction d'environ 18 logements en accession sociale à la propriété BRS - Abandon du projet 2 ^{ème} délibération	M. Hesry

AFFAIRES DE LA DIRECTION CLIENTELE ET PROXIMITE		
BU2025/09-22	Dol-de-Bretagne – 35 Rue Pierre de Coubertin Validation de la grille de prix de cession d'un logement	Mme Havy
BU2025/09-23	Dinard – Résidence « LADY » - 26A, rue Ampère Projet de 7 logements en accession sociale à la propriété BRS Mandat de multi-commercialisation 1 ^{ère} délibération	Mme Havy

AFFAIRES JURIDIQUES		
BU2025/09-24	Saint-Malo – Avenue du 47 ^{ème} Régiment d'Infanterie (Gambetta) Convention de servitudes avec ENEDIS 1 ^{ère} délibération	Mme Le Squer
BU2025/09-25	Saint-Malo - 23 rue de l'Arkansas Installation d'une antenne relais de téléphonie mobile 1 ^{ère} 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 26 SPETEMBRE 2025

Le vingt-six juin deux mille vingt-cinq à 9 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation, OPH de Saint-Malo Agglomération, s'est réuni au siège de l'Office, 12 avenue Jean Jaurès à Saint-Malo, sous la présidence de Monsieur Lurton, Président d'Emeraude Habitation, suivant la convocation adressée le 17 septembre 2025.

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement
M. Gilles Lurton, Président

Collège des personnes qualifiées désignées par la Collectivité territoriale de rattachement:
M. Daniel Leroy (arrivé à 9h05) - M. Denis Rapinel (départ 10h10-Pouvoir transmis à M. Leroy) - Mme Pierrette Tronel

Collège des membres représentants des locataires :
Mme Angélique Lefranc (CGL)

EXCUSÉS

Mme Marie-France Ferret, Vice-Présidente (pouvoir donné à Mme Tronel) - M. Serge Besseiche (pouvoir donné à M. Lurton)

Nombre d'administrateurs en exercice	: 7
Nombre d'administrateurs présents	: 5
Nombre d'administrateurs en visioconférence	: 0
Nombre de procurations	: 2

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) – M. Luc Petit (Directeur Financier)

EXCUSÉE

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

PRESIDENT DE SEANCE : Monsieur Gilles Lurton.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Sandrine Chollet

BU 2025/09-01

LANCIEUX – RUE DES MEUNIERES
Acquisition en VEFA de 4 logements locatifs sociaux

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

BATI AMENAGEMENT réalise un lotissement rue des Meuniers à Lancieux, à proximité du centre-bourg. Ce lotissement comportera 11 logements répartis sur 7 lots et un îlot A destiné à accueillir la part sociale comportant 4 logements.

En lien avec l'aménageur, le promoteur MAISONS CREATION va réaliser le programme immobilier prévu sur l'îlot A et propose de le céder en VEFA à un bailleur social.

En accord avec la mairie de Lancieux, Emeraude Habitation pourrait donc se porter acquéreur en VEFA de ces 4 logements locatifs sociaux.

DESCRIPTIF

Le programme proposé comporte 4 logements locatifs sociaux de type T2, en semi-collectif R+1.

Les 4 logements seraient financés en PLS.

Cette opération serait proposée à la programmation 2025 du Conseil Départemental 35.

FONCIER

Le prix de cession en VEFA est proposé par le promoteur DEMEURANCE à 2 425 euros HT/m² SHAB, hors TMA, compris annexes et stationnements.

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur DEMEURANCE de 4 logements locatifs sociaux dans l'opération rue des Meuniers à Lancieux telle que décrite ci-dessus pour un prix d'acquisition de 2 425 euros HT/m² SHAB, hors TMA, compris annexes et stationnements.

AUTORISE

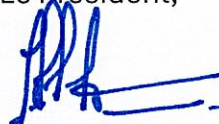
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les compromis et les actes authentiques VEFA aux montants précisés ci-dessus au vu de l'estimation des Domaines.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les demandes de prêts.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_01-DE

Lancieux - Rue des Meuniers (Bati-Aménagement) : 4 logements locatifs



ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_01-DE

Plot A

**L'Orée du Moulin
22770 LANCIEUX**

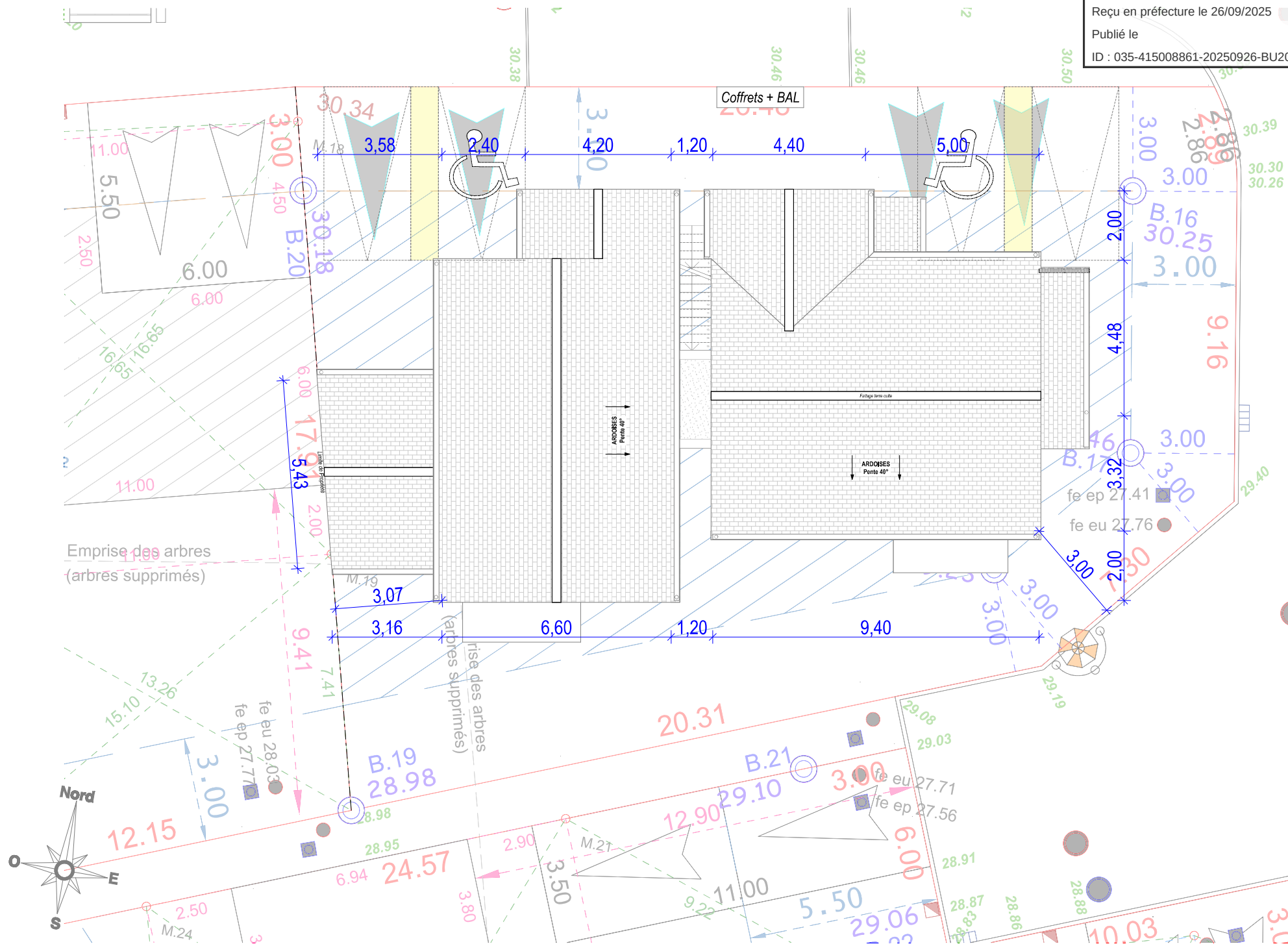
Echelle :
1:100

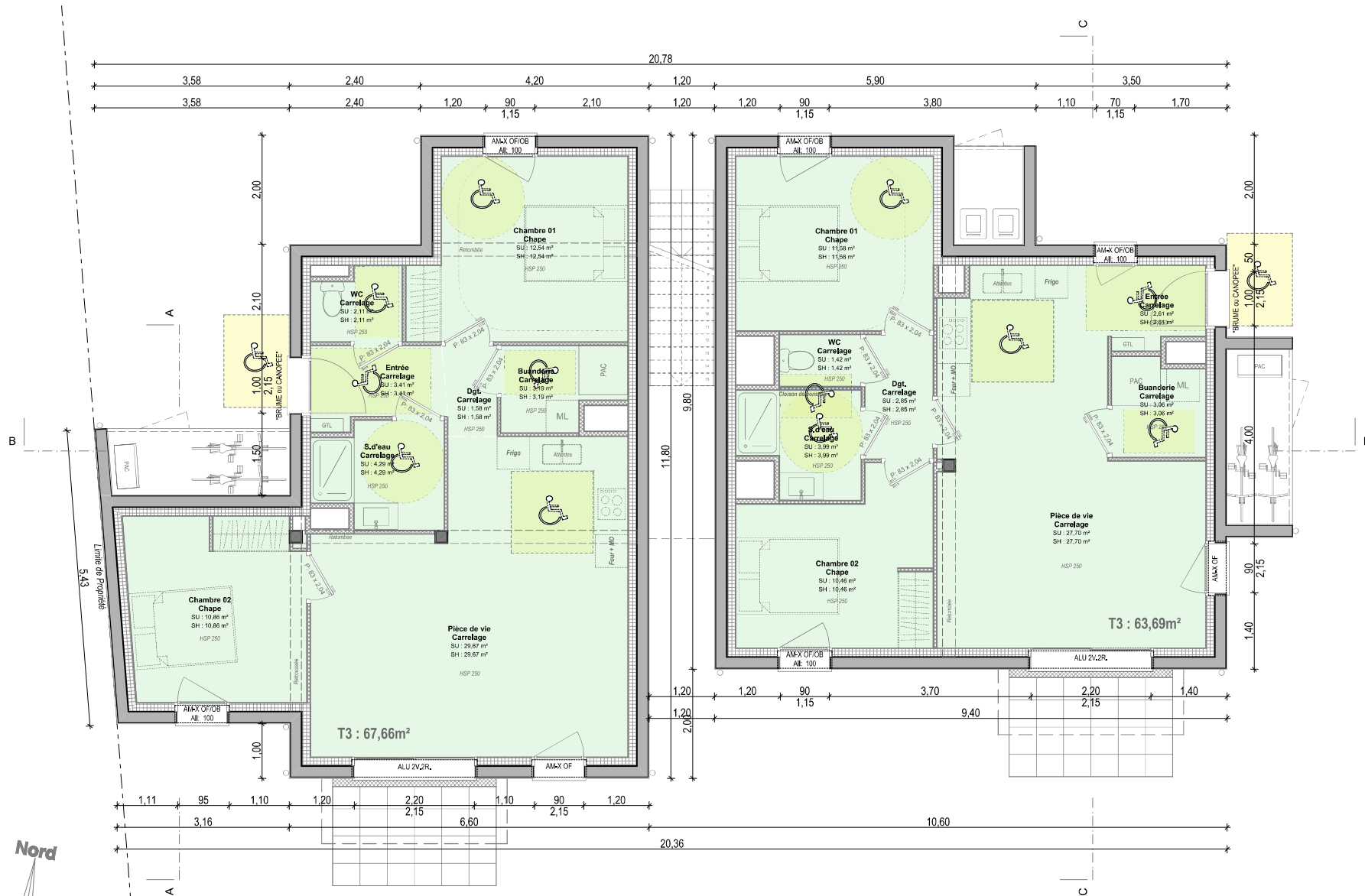
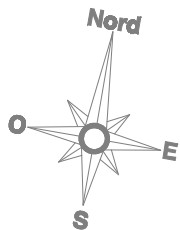
22.04.2025
25-

Plan de masse



2.





Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_01-DE

Propriété exclusive Maisons CRÉATION, toute reproduction est interdite conformément aux articles L 111-1 et suivants, L 112-2 et L122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle



Dessinateur : MPO
Dernière édition : 22.04.2025
N° de dossier : 25-

Plan RDC

APS

Echelle :
1:75

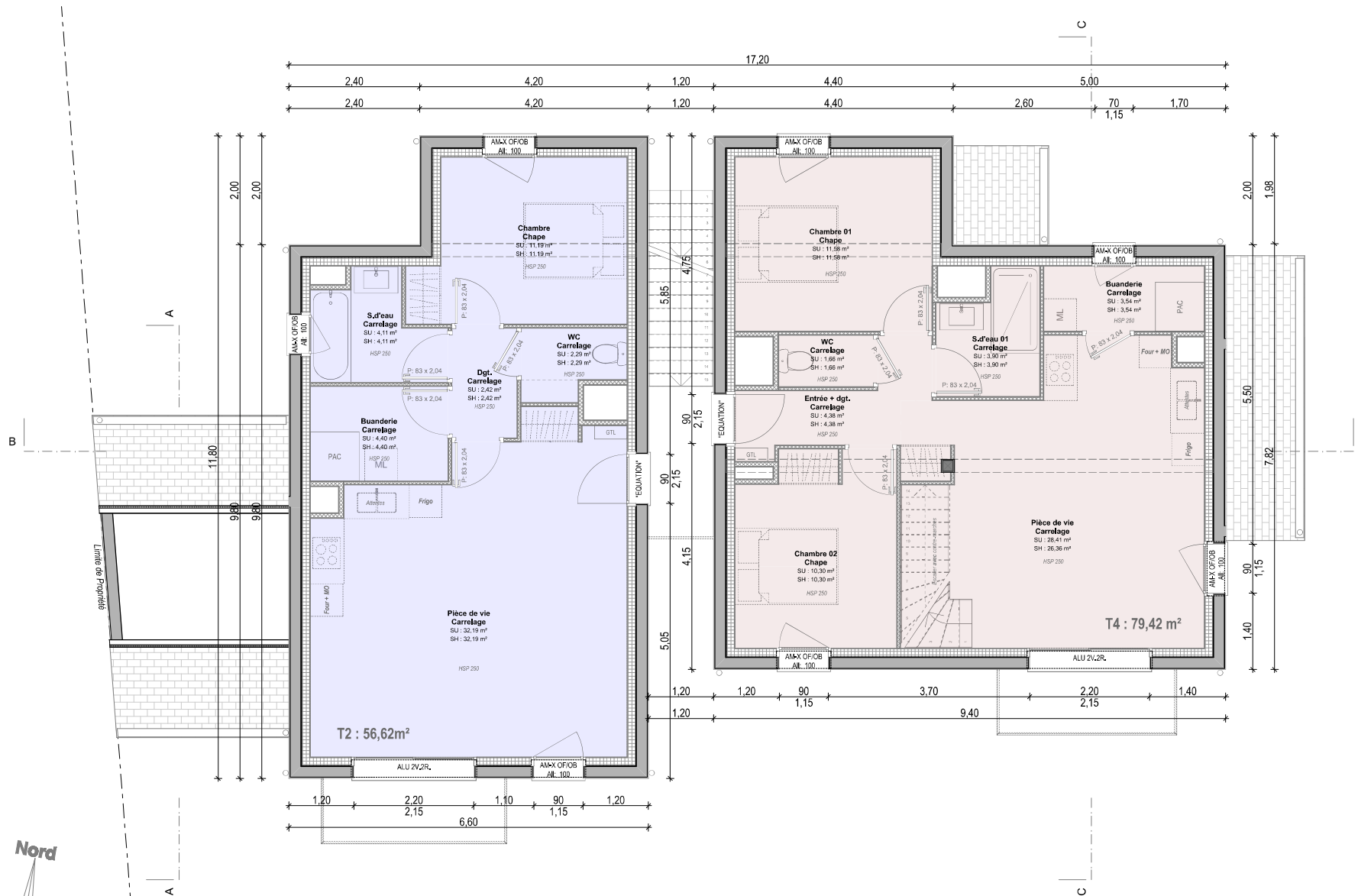
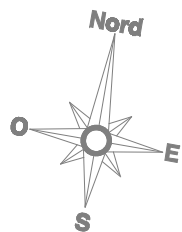
Situation du projet :

L'Orée du Moulin
22770 LANCIEUX

Maitre d'ouvrage :

Ilot A

MAISONS
CRÉATION



Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_01-DE

MAISONS
CRÉATION

Maitre d'ouvrage :

Ilot A

Situation du projet :

L'Orée du Moulin
22770 LANCIEUX

APS

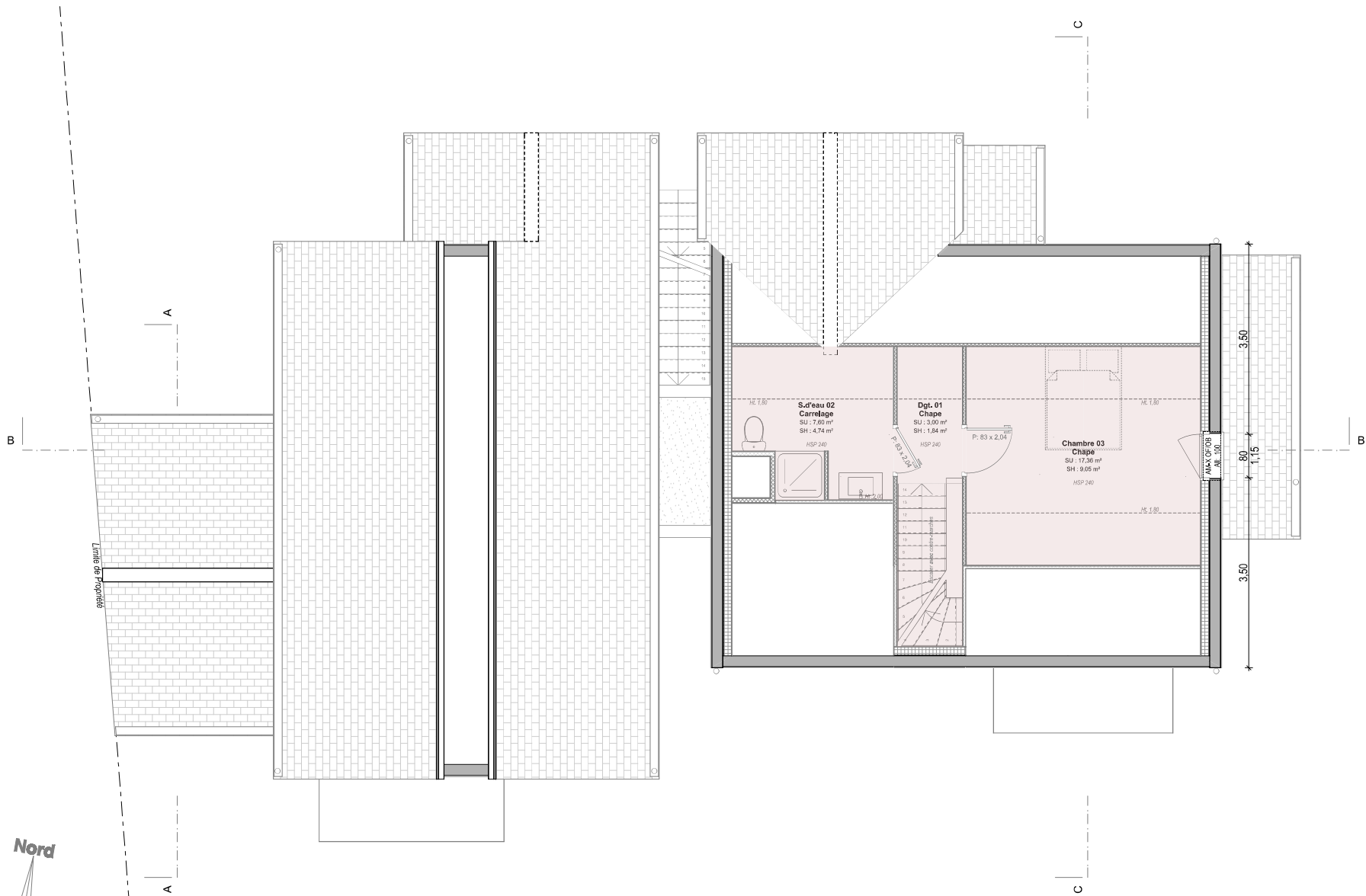
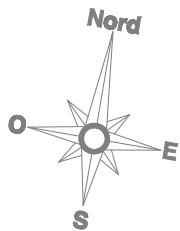
Echelle :
1:75

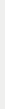
MPO
Dessinateur :
Dernière édition :
N° de dossier :

22.04.2025
25-

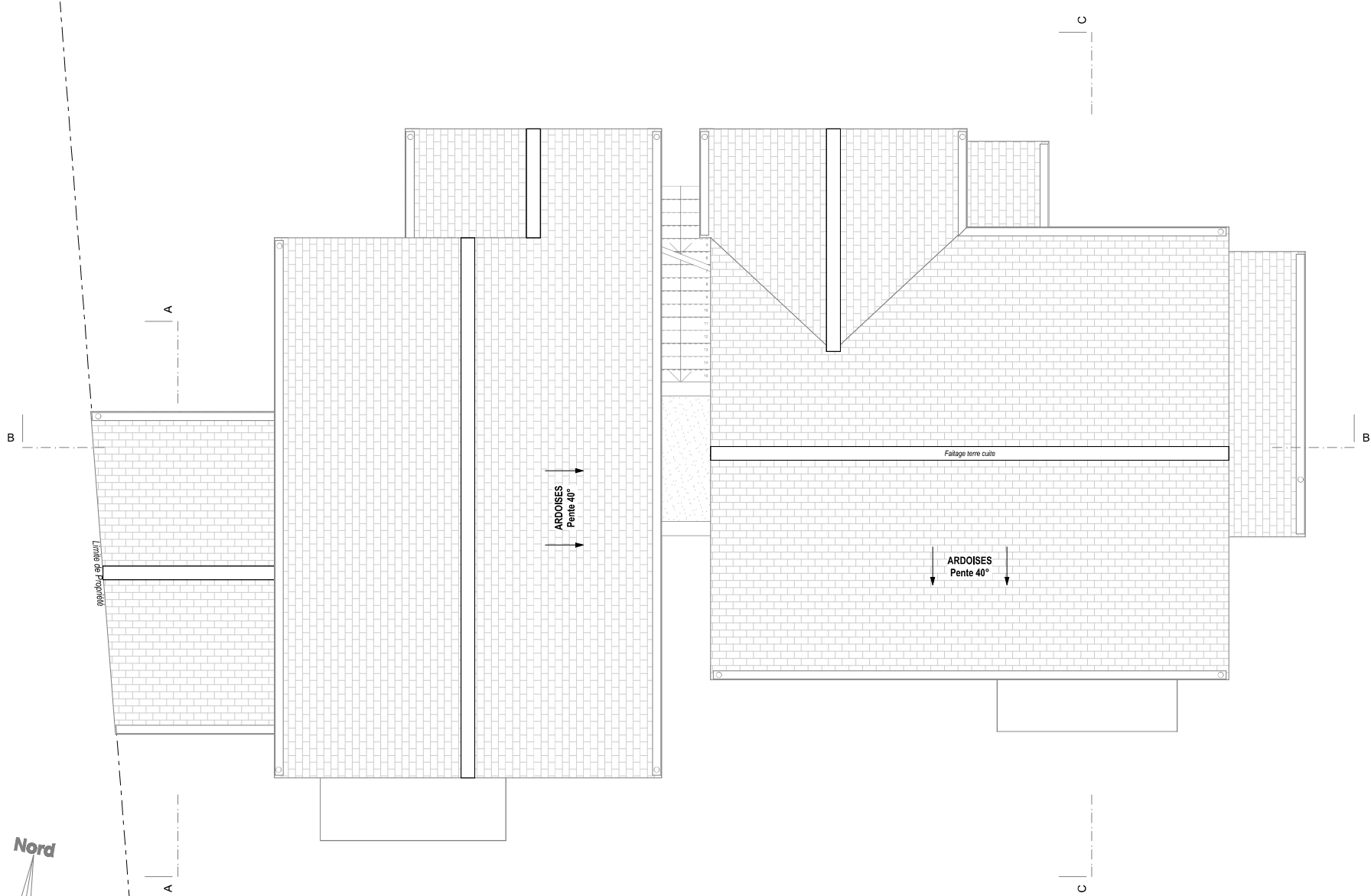
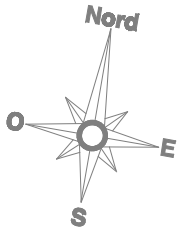
Plan Etage





01-DE MAISON CULTATION	
 Maître d'ouvrage : Ilot A	
 Situation du projet : L'Orée du Moulin 22770 LANCIEUX	
APS	
Echelle : 1:75	
Destinateur : MPO Dernière édition : 22.04.2025 N° de dossier : 25-	Plan Comble
	5.

Propriété exclusive Maisons CRÉATION, toute reproduction est interdite conformément aux articles L 111-1 et suivants, L 112-2 et L122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle

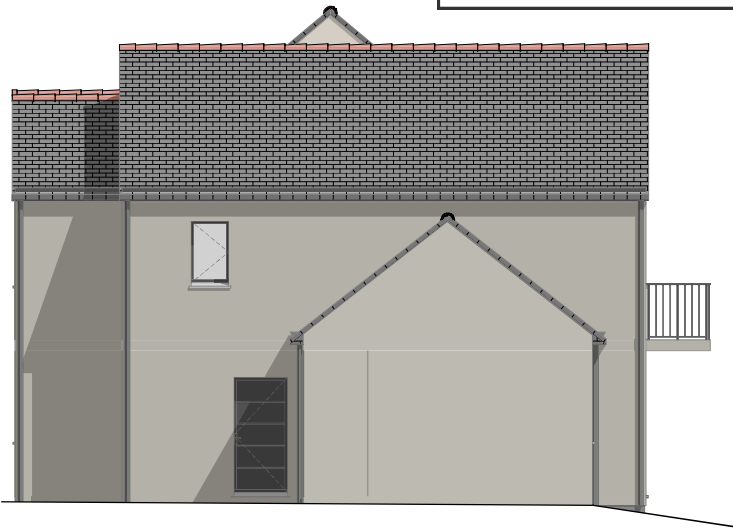


Propriété exclusive Maisons CRÉATION, toute reproduction est interdite conformément aux articles L 111-1 et suivants, L 112-2 et L122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle

	Desinateur : MPO Dernière édition : 22.04.2025 N° de dossier : 25-	<i>Toiture</i>
Echelle : 1:75		
APS		
Situation du projet : L'Orée du Moulin 22770 LANCIEUX		Ilot A
		
Maître d'ouvrage :		



FACADE NORD



FACADE OUEST



FACADE SUD



FACADE EST

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_01-DE

Maison Création	
Maitre d'ouvrage : Ilot A	
Situation du projet : L'Orée du Moulin 22770 LANCIEUX	
APS	
Echelle : 1:100	
Desinateur : MPO Dernière édition : 22.04.2025 N° de dossier : 25-	Façades
7.	

Propriété exclusive Maisons Création, toute reproduction est interdite conformément aux articles L 111-1 et suivants, L 112-2 et L122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle

EMERAUDE-HABITATION

ANNEE
AGREMENT

2025

PLAN DE FINANCEMENT - DDTM 22

NC

mise à jour :5-sept.-25

PFI VALIDE

B

Commune	LANCIEUX
Programme	L'Orée du Moulin
nbre de logts	4

TVA appliqué

10,00%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION		
S hab (m2)	255,66	
S utile (m2)	265,87	

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	712 971,83
TRAVFONC	2	36 080,00
ALEA	3	
TRAVBAT	4	
HONO	5	
FRAIOP	6	9 200,00
ASSDO	7	
TOTAL		758 251,83

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
173244	/ logt
2711	/ m2 Shab
126745	/logt hors acqu

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

prix acquisition VEFA € HT/SH	2 425,00 €	619 975,50 €
-------------------------------	------------	--------------

prix acquisition VEFA € HT/SU	
2 331,87 €	619 975,50 €

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								
	Acquisition et taxes								
	Acquisition part Foncier	46 498,16	euros HT / logt	10,00%	10,00%	204 591,92	185 992,65	18 599,27	204 591,92
	Acquisition part Travaux	108 495,71	euros HT / logt	10,00%	10,00%	477 381,14	433 982,85	43 398,29	477 381,14
	Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT			30 998,78	30 998,78	-	30 998,78
	Frais divers		de l'acquisition HT		10,00%	-	-	-	-
						712 971,83	650 974,28	61 997,55	712 971,83
	Travaux complémentaires								
	dépenses diverses / logt	5 000	euros HT /logt	10,00%	10,00%	22 000,00	20 000,00	2 000,00	22 000,00
	dépenses diverses / SU	50	euros HT / m2 SU	10,00%	10,00%	14 080,00	12 800,00	1 280,00	14 080,00
	dépenses diverses TVA/ SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	10,00%	-	-	-	-
	dépenses diverses TVA/ acqu		% acquisition	10,00%	10,00%	-	-	-	-
						36 080,00	32 800,00	3 280,00	36 080,00
						749 051,83	683 774,28	65 277,55	749 051,83
	HONORAIRES ET DIVERS								
	base honoraires -								
	Etude interne	1,48%	en pourcentage			9 200,00	9 200,00	-	9 200,00
	Total Honoraires et divers					9 200,00	9 200,00	-	9 200,00
	TOTAL PRIX DE REVIENT					758 251,83	692 974,28	65 277,55	758 251,83

La Directrice Générale

Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT - CD35

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

mise à jour : 5-sept-25

Publié le

REF VALIDE

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_01-DE

NC

Commune	LANCIEUX
Programme	L'Orée du Moulin
nbre de logts	4

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
255,66			255,66	surface habitable
265,87			265,87	surface utile
4			4	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	255,66
S utile (m2)	265,87

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions		
Total prêts	644600	85,0%
Fonds propres	113 651,83	15,0%

FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
	Subvention Etat		-				-
							-
							-
			-				-
			-				-
	Récupération de TVA (LASM)		-				-
	Total subventions de l'état		-	-	-	-	-
	AUTRES SUBVENTIONS						
		euros / logt					
		euros / logt					
		euros / logt					
		euros / logt					
		euros / logt					
		euros / logt					
		euros / logt					
		euros / logt					
	Total autres subventions						
	PRETS CDC						
	PRÊT CDC TRAVAUX		159 232,00	-	-	159 232,00	159 232,00
	PRÊT CDC FONCIER	85,01%	227 476,00	-	-	227 476,00	227 476,00
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE		257 892,00			257 892,00	257 892,00
	Total prêts CDC		644 600,00			644 600,00	644 600,00
	AUTRES PRETS						
			-				-
			-				-
			-				-
			-				-
			-				-
			-				-
			-				-
			-				-
	Total autres prêts		-	-	-	-	-
	FONDS PROPRES		15%	113 651,83		113 651,83	113 651,83
	TOTAL			758 251,83	-	-	758 251,83

Date :

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2025/09 - 02

SAINT-LUNAIRE – AAP « Le Goulet »

Réponse à l'appel à projet

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

La commune de Saint-Lunaire a lancé un appel à projet pour la « CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE POUR PERSONNES AGEES SUR LE TERRAIN COMMUNAL DU GOULET ».

Le site a été acquis par la commune de Saint-Lunaire.

Il s'agira de concevoir un projet permettant l'accueil d'une population, certes vieillissante, mais non dépendante, recherchant une étape dans son parcours de vie.

Les candidats à l'appel à projet lancé par la ville de Saint-Lunaire devront présenter un dossier de réalisation d'une structure d'hébergement de personnes âgées offrant un minimum de prestations aux résidents (une salle commune à minima).

Les avantages recherchés consistent dans le partage d'un même lieu de vie par des personnes d'origine sociale, ou de générations différentes. Pour les plus âgés, elle permet d'évoluer dans un environnement sécurisé offrant des prestations confortables, sans que celles-ci ne soient jamais obligatoires.

Le projet devra permettre aux résidents de percevoir en tant que de besoin, les différentes allocations ou aides sociales à destination des seniors : allocation logement, aide sociale du département, APA, ...

Le projet pourra inclure des logements plus spécifiquement adaptés aux personnes à mobilité réduite comme il pourra aussi inclure un programme de logements pour les plus jeunes sans que ces derniers ne puissent devenir majoritaires.

Les candidats devront proposer des lieux de vie pour permettre l'épanouissement social des résidents avec salon, coin cuisine, salle de repas, deux locaux pour des rendez-vous (coiffeur à domicile...).

Toutes commodités permettant de créer du lien (lingerie avec machines à laver, parking à vélos, casiers, bureau de réception, bureau pour des rendez-vous médicaux...) seront les bienvenues.

Le projet pourra prévoir la création d'une association chargée de s'occuper des aînés.

ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Un avis d'appel à projet a été publié dans le journal Ouest France (édition 35) et sur le site internet de la commune.

Pour offrir une solution à tous, une partie des logements aura une vocation sociale, sera construite par une société HLM qui en assurera la gestion.

Une autre partie sera construite par un groupe privé pour les personnes ayant des revenus supérieurs à l'éligibilité des logements sociaux. La société assurera la gestion de la location de ces logements ou la confiera à un organisme ad hoc.

Les candidats devront déterminer les besoins des deux types de logements sans que leur nombre puisse être inférieur à 15 unités minimum et à 25 unités maximum dans chaque catégorie mais les deux chiffres pourront être différents.

Les documents présentés devront comporter à minima :

- Un plan programme avec le nombre de logements dont la construction est envisagée dans chaque catégorie
- Un plan détaillé des parties communes et espace de vie
- Une esquisse architecturale
- Des références sur des projets similaires

SELECTION DES CANDIDATURES

La date limite de remise des candidatures est le 15 septembre 2025 à 12h00.

Les candidats doivent obligatoirement :

- Présenter une candidature groupée pour les logements de type HLM et pour les logements de type privé,
- Présenter les capacités et références des opérateurs HLM, des opérateurs privés et des architectes choisis,
- Présenter de manière détaillée la gestion de la partie privative, l'organisation de la vie sociale envisagée,
- Faire une offre pour l'achat du foncier,
- Présenter une estimation des coûts de réalisation ainsi qu'un planning prévisionnel.

La société HLM retenue devra s'engager à accueillir de manière préférentielle les habitants de Saint-Lunaire et notamment les personnes de plus de 60 ans déjà logées en HLM sur la commune.

Critères de sélection :

Qualité du projet présenté	30%
Références sur des opérations similaires	30%
Qualité du projet de vie proposé aux locataires	20%
Prix d'acquisition du foncier ¹	20% (pour l'opérateur privé)

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La participation d'Emeraude Habitation à cet appel à projet

AUTORISE

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

- Les contrats et marchés nécessaires à la réponse à cet appel à projet.

Annexes : pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



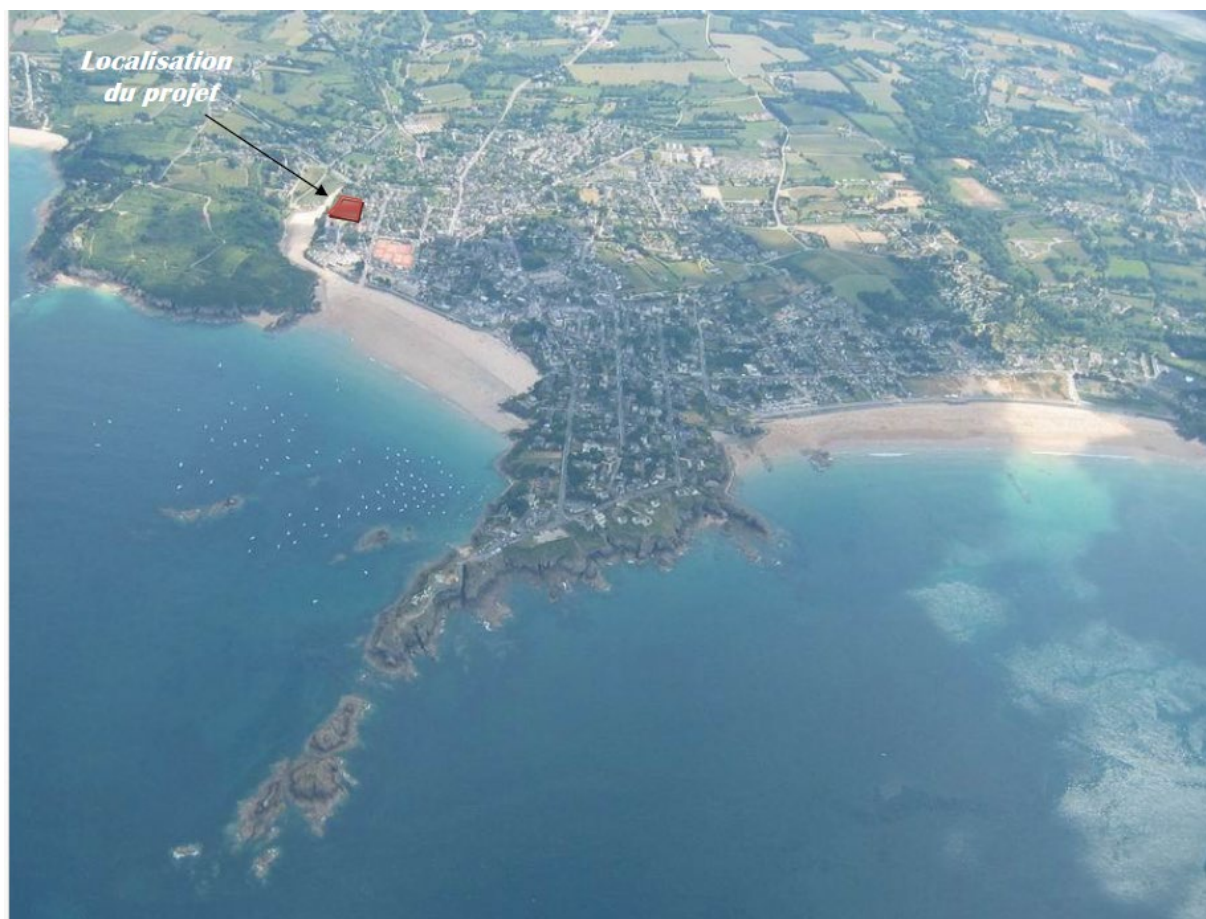
Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_02-DE



ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_02-DE



BU 2025/09 - 03

SAINT CAST LE GUILDO– LE VAL D'ARGUENON
Acquisition en VEFA de 21 logements locatifs sociaux

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

L'aménageur VIABILIS réalise un lotissement à SAINT CAST LE GUILDO dénommé « Le Val d'Arguenon ». Ce lotissement comportera 45 lots dont 2 macro-lot (ilot A et B) destiné à accueillir la part sociale constituée de 21 logements locatifs.

En lien avec l'aménageur, le promoteur HABIZEO va réaliser le programme immobilier prévu sur ces macros-lots et propose de céder ce programme en VEFA à un bailleur social.

Après échanges avec la mairie de Saint-Cast le Guildo et les services de Dinan Agglomération, il est proposé qu'Emeraude Habitation se porte acquéreur en VEFA de ce programme de logements locatifs sociaux.

DESCRIPTIF

Le programme proposé comporte 21 logements locatifs sociaux répartis en :

ILOT A : 13 logements

- 1 logements individuels (1 T4),
- 12 logements collectifs (2 T2 et 10 T3).

ILOT B : 8 logements

- 8 logements collectifs (4 T2 et 4 T3).

FINANCEMENT

Les 21 logements seraient financés en PLUS et PLAI et proposés à la programmation 2025 de DINAN AGGLOMERATION.

ACQUISITION VEFA

Le prix de cession en VEFA proposé par le promoteur HABIZEO est de 2 100 euros HT/m2 SHAB, compris annexes et stationnements,

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur HABIZEO de 21 logements locatifs sociaux dans l'opération « Le Val d'Arguenon » à SAINT CAST LE GUILDO, telle que décrite ci-dessus pour un prix d'acquisition de 2 100 euros HT/m2 SHAB, compris annexes et stationnements.

AUTORISE

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

- Les compromis et les actes authentiques VEFA aux montants précisés ci-dessus au vu de l'estimation des Domaines.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les demandes de prêts.

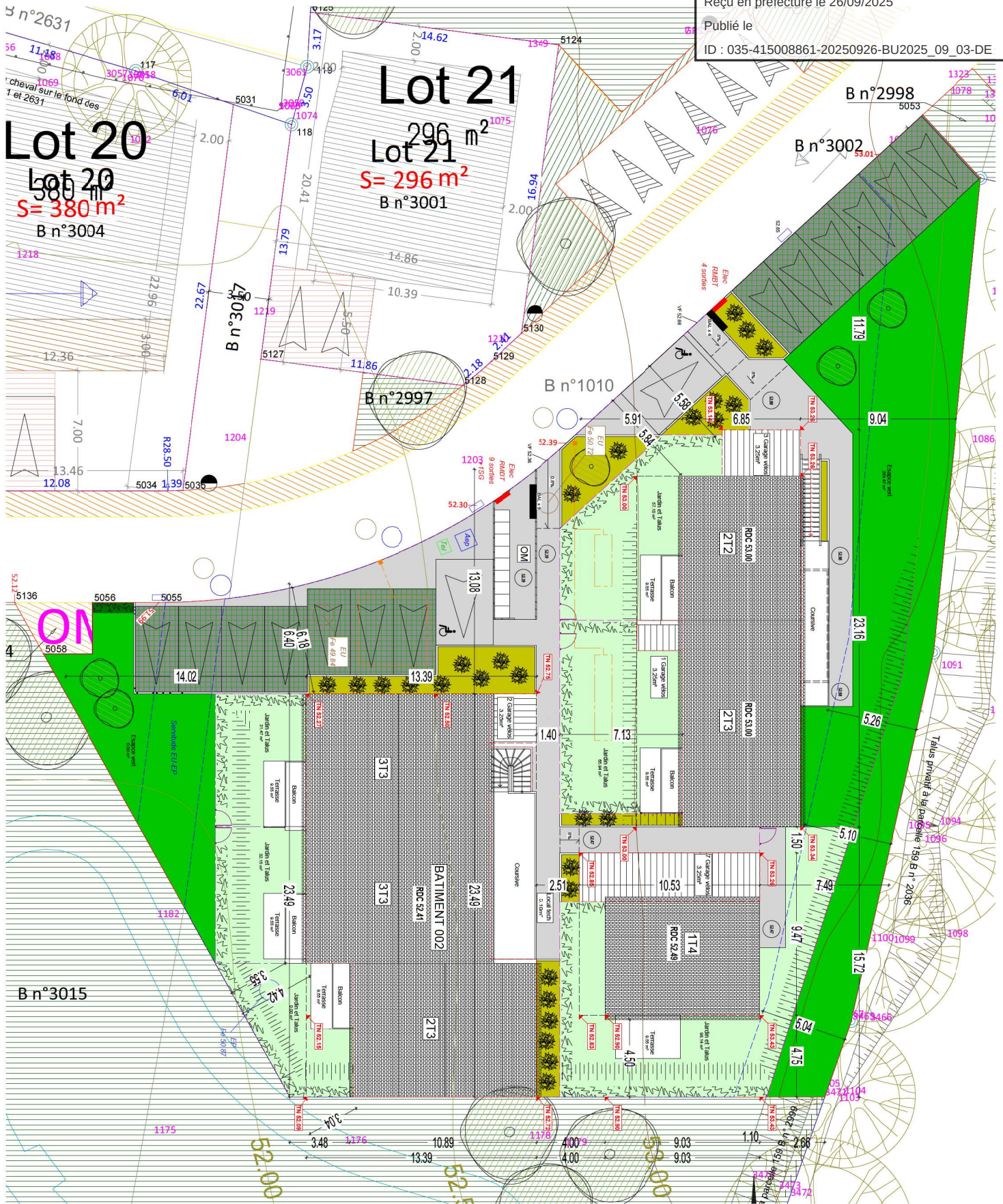
*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement prévisionnel.*

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.



ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_03-DE



PLAN DE FINANCEMENT - DINAN AGGLO VEFA

ANNEE
AGREMENT

2025

NC	mise à jour : 15-sept.-25	
	PFI VALIDE	A

Commune	saint cast le guido
Programme	VEFA HABIZEO filiale demeurence
nbre de logts	21

TVA appliqué 8,51%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
5 hab (m2)	1 303,41
5 utile (m2)	1 363,35

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	2 997 411,90
TRAVFONC	2	112 743,37
ALEA	3	
TRAVBAT	4	
HONO	5	
FRAIDP	6	28 600,00
ASSDO	7	
TOTAL		3 138 755,27

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
137950	/ logt
2223	/ m2 Shab
111882	/logt hors acqu

FONCIER		
Achat foncier coût réel		
Aide de la collectivité		
TOTAL foncier après déduction		

prix acquisition VEFA € HT/SHAB	
2 100 €	2 737 077,00 €
prix acquisition VEFA € HT/SU	
2007,61	2 737 077,00 €

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	Acquisition et dépenses diverses									
	Acquisition et taxes									
	Acquisition part Foncier	26067,4	euros HT / logt	8,51%	8,51%	594 008,23	547 415,40	46 592,83	594 008,23	1
	Acquisition part Travaux	104269,6	euros HT / logt	8,51%	8,51%	2 376 032,90	2 189 661,60	186 371,30	2 376 032,90	
	Frais d'acquisition	1,0%	de l'acquisition HT			27 370,77	27 370,77	-	27 370,77	1
	Frais divers		euros HT / logt		8,51%	-	-	-	-	2
	Sous-total					2 997 411,90	2 764 447,77	232 964,13	2 997 411,90	
	Travaux complémentaire									
	dépenses diverses / logt	3 000	euros HT /logt	8,51%	8,51%	68 362,19	63 000,00	5 362,19	68 362,19	2
	dépenses diverses / SU	30	euros HT / m2 SU	8,51%	8,51%	44 381,17	40 900,00	3 481,17	44 381,17	2
	dépenses diverses TVA/ SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	8,51%	-	-	-	-	2
	dépenses diverses TVA/ acqu		% acquisition	10,00%	8,51%	-	-	-	-	2
	Sous-total					112 743,37	103 900,00	8 843,37	112 743,37	
	Total Charge Foncière					3 110 155,27	2 868 347,77	241 807,50		3 110 155,27
	HONORAIRES ET DIVERS									
	Etude interne	1,00%	en pourcentage			28 600,00	28 600,00	-	28 600,00	6
	Total Honoraires et divers					28 600,00	28 600,00	-	28 600,00	
TOTAL PRIX DE REVIENT					3 138 755,27 €	2 896 947,77 €	241 807,50 €	3 138 755,27 €		

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

PLAN DE FINANCEMENT - DINAN AGGLO VEFA

NC	mise à jour :	15-sept-25
	PFI VALIDE	A

Commune	saint cast le guido
Programme	VEFA HABIZEO filiale demeureance
nbre de logts	21

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
1 303,41	584,95	427,92	290,54	surface habitable
1 363,35	608,89	450,99	303,47	surface utile
21	9	7	5	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
5 hab (m2)	1 303,41
5 utile (m2)	1 363,35

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	151 504,00	4,8%
Total prêts	2422300	77,2%
Fonds propres	564 951,27	18,0%

FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT			Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
	Subvention Etat		1,51%	47 504,00	9,00	47495,00		47 504,00
				-				-
				-				-
	Récupération de TVA (LASM)			-				-
	Total subventions de l'état			47 504,00	9,00	47 495,00	-	47 504,00
	AUTRES SUBVENTIONS							
		euros / logt						
	Fonds propres Dinan Agglomération	PLAI	euros / logt	45500,00		45500,00		45500,00
	Fonds propres Dinan Agglomération	PLUS	euros / logt	58500,00	58500,00			58500,00
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
	Total autres subventions			104 000,00	58 500,00	45 500,00		104 000,00
	PRETS CDC			Taux du livret A + =>				
	PRÊT CDC TRAVAUX	Durée 40 ans		1 608 260,00	824 157,00	560 774,00	223 329,00	1 608 260,00
	PRÊT CDC FONCIER	Durée 50 ans	77,17%	597 450,00	266 829,00	197 634,00	132 987,00	597 450,00
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE	Durée 40 ans		216 590,00			216 590,00	216 590,00
	Total prêts CDC			2 422 300,00	1 090 986,00	758 408,00	572 906,00	2 422 300,00
	AUTRES PRETS							
				-				-
				-				-
				-				-
				-				-
				-				-
				-				-
				-				-
				-				-
	Total autres prêts			-	-	-	-	-
	FONDS PROPRES			18,00%	564 951,27	252 314,65	186 883,32	125 753,30
								564 951,27
	TOTAL				3 138 755,27	1 401 809,65	1 038 286,32	698 659,30
								3 138 755,27

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

BU 2025/09-04

MINIAC MORVAN – LE HAMEAU DE LA COSTARDAIS
Construction d'un logement locatif
(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PRESENTATION

Dans la poursuite des opérations de logements locatifs déjà livrées à Miniac Morvan, Emeraude Habitation, en accord avec la commune, a l'opportunité de réaliser une nouvelle opération.

La SAS Evolution Patrimoine réalise un lotissement privé de 6 lots, au lieu-dit La Costardais, dénommé « Le Hameau de la Costardais ».

Dans le cadre des objectifs de mixité sociale, l'aménageur a proposé à Emeraude Habitation la cession du lot n°3 pour réaliser un logement locatif social en maison individuelle.

FINANCEMENT

Le programme comportera 1 logement individuel de type T4.

Le financement sera de type PLUS.

Cette opération sera proposée à la programmation 2026 du Conseil Départemental 35.

FONCIER

La cession du foncier à l'OPH Emeraude Habitation se fera au montant de 60 € HT/m² de surface utile dans le respect des critères de Saint-Malo Agglomération (PLH).

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines 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'un logement locatif dans l'opération d'aménagement « Le Hameau de la Costardais », à Miniac Morvan, tel que présenté ci-dessus,
- Le lancement des études nécessaires à la réalisation de ce projet,
- L'acquisition du foncier au montant de 60 € HT/m² SU sous réserve de l'avis des Domaines.

AUTORISE

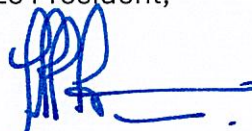
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats et marchés nécessaires aux études pour la réalisation de ce projet,
- Les demandes d'agrément et de financements,
- Le protocole de cession, et l'acte authentique d'acquisition par Emeraude Habitation du lot n°3 du lotissement « Le Hameau de la Costardais », selon les modalités définies ci-dessus,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

Annexes : Pièces graphiques

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

MINIAC MORVAN Le Hameau de la Costardais



MINIAC-MORVAN
Ille-et-Vilaine

" Le Hameau de la Costardais "

17, impasse de la Costardais

Propriété cadastrée section C n°519p- 1076p-1304p-1400p

PLAN DE COMPOSITION

- Légende :
- Périmètre de l'opération
 - Zone de stationnement privative non close
 - Entrée de lot imposée
 - Espaces verts à créer
 - Voirie à créer (enrobé)
 - Servitude de passage du réseau d'assainissement des Eaux Usées
 - Zone constructible
 - Limite de zone constructible
 - ALTIMETRIE Altitude terrain naturel

	superficie	pourcentage
Lots	2957 m² env.	83 %
Voirie	439 m² env.	12 %
Espaces verts	188 m² env.	5%
Totaux	3584 m² env.	100 %

NOTA :

- Les cotes et superficies indiquées ne deviendront définitives qu'à l'issue des opérations de bornage, de délimitation et de compensation cadastrale
- Système de coordonnées en projection RGF93 - CC48



Jérémie FORGEUX
Géomètre-Expert

1 rue Charles La Chambre - 35400 SAINT MALO
Tél : 02 99 40 98 10 Fax : 02 99 40 04 92
Email : contact@jeremieforgeux.com

Référence
6598A1

Date
07-09-2023

Echelle
500

Indice :
a

Date :
12-12-2023

" Le Hameau de la Costardais "

Superficie du lot: 255 m²
Surface de plancher maximale: 300 m²
Superficie d'espaces verts minimale: 52 m²

Voie de chemin de fer de Lison à Lamballe

① ② ③ ⑤

④ ⑥

Impasse de la Costardais

Sans échelle

Ouvraison industrielle relative à la documentation existante

- Légende :**

	Borne nouvelle		Borne OGE existante		Limite de zone constructible		Coffret électrique projeté
	Limite de lot		Zone constructible		Citerneau eau potable projeté		Citerneau téléphone projeté
	Représentation du parcellaire cadastral		Servitude de passage du réseau d'assainissement des Eaux Usées		Citerneau eaux usées projeté		
	Entrée de lot imposée		Pente voirie				
	Zone de stationnement privative non close		Altimétrie voirie finie				



Jérémie FORGEUX
Géomètre-Expert

1 rue Charles La Chambre - 35400 SAINT MALO
Tél : 02 99 40 98 10 Fax : 02 99 40 04 92
Email : contact@jeremieforgeux.com

Référence
6598A1

Date
27-11-2024

Indice:
a

Date:
03-06-2025

Voie de chemin de fer de Lison à Lamballe

2

3

5

8.48

1.53

C n°1481

25.50

C n°1477

25.75

25.73

25.29

25.75

S=255m²

C n°1485

Logement Social

Gestion à la parcelle des eaux pluviales

Rejet en gargouille

2.00

5

10.00

25.90

25.85

25.85

25.88

25.72

25.82

Voie nouvelle

2%

NOTA :

La position des branchements, les cotes de voirie finie et les pentes de voirie projetée sont définies d'après les plans des travaux (projets) établis par le cabinet FORGEUX, ces indications ne sont pas contractuelles et n'engagent pas la responsabilité du concepteur et peuvent être modifiées à l'exécution des travaux.

Les acquéreurs devront impérativement vérifier le positionnement définitif des branchements réalisés sur leur lot, ainsi que la cote altimétrique du fil d'eau de la boîte de branchement des eaux usées placée à l'intérieur de leur lot.

Les courbes de niveau correspondent au terrain naturel avant travaux.

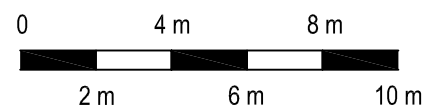
La végétation existante n'est pas représentée.

- Nivellement indépendant

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_04-DE



5 **Orientation indicative établie d'après la documentation existante**



Echelle : 1/200

BU 2025/09-05

PLERGUER – LE HAMEAU DES SERRES
Acquisition en VEFA de 9 logements locatifs sociaux

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

L'aménageur ACANTHE réalise un lotissement à PLERGUER dénommé « Le Hameau des Serres ». Ce lotissement comportera 33 lots dont 1 macro-lot (A) destiné à accueillir la part sociale constituée de 9 logements locatifs.

En lien avec l'aménageur, le promoteur LODENN va réaliser le programme immobilier prévu sur ce macro-lot et propose de céder ce programme en VEFA à un bailleur social.

Après échanges avec la mairie de Plerguer, il est proposé qu'Emeraude Habitation se porte acquéreur en VEFA de ce programme de logements locatifs sociaux.

DESCRIPTIF

Le programme proposé comporte 9 logements locatifs sociaux répartis en :

- 3 logements individuels (1 T3 et 2 T4),
- 6 logements semi-collectifs (4 T2 et 2 T3).

FINANCEMENT

Les 9 logements seraient financés en PLUS et PLAI et proposés à la programmation 2025 du Conseil Départemental 35.

ACQUISITION VEFA

Le prix de cession en VEFA proposé par le promoteur LODENN est de 2 100 euros HT/m² SHAB, compris annexes et stationnements,
Ce qui correspond à environ 1 900 euros HT/ m² SU (prestations de base) + environ 146 euros HT /m² SU de prestations complémentaires.

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur LODENN de 9 logements locatifs sociaux dans l'opération « Le hameau des Serres » à PLERGUER, telle que décrite ci-dessus pour un prix d'acquisition de 2 100 euros HT/m² SHAB, compris annexes et stationnements.

AUTORISE

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

- Les compromis et les actes authentiques VEFA aux montants précisés ci-dessus au vu de l'estimation des Domaines.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les demandes de prêts.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement prévisionnel.*

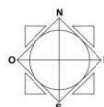
Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_05-DE



Ce document et/ou plan est la propriété de la société KABANE et ne peut être reproduit ou diffusé sans son autorisation. - © 2025

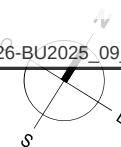


VILLE DE PLERGUER Lotissement La Hameau des Serres LOT A

Plan de situation &
plan de composition

Date : 08/07/2025

ESQ 01



Projet de construction de 3 logements individuels accolés
& de 6 logements intermédiaires

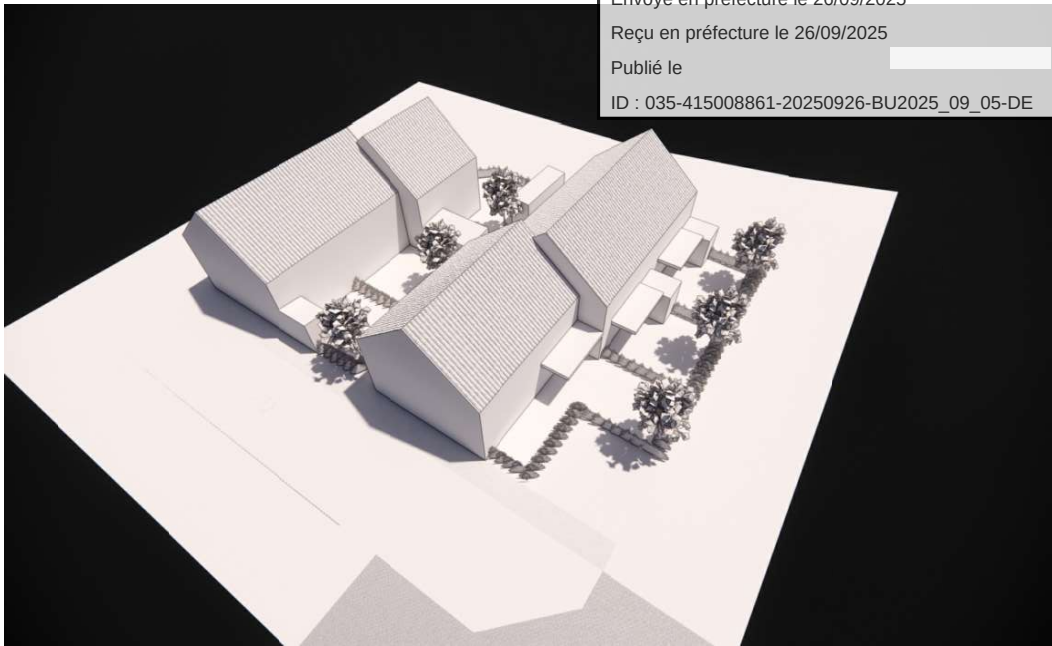
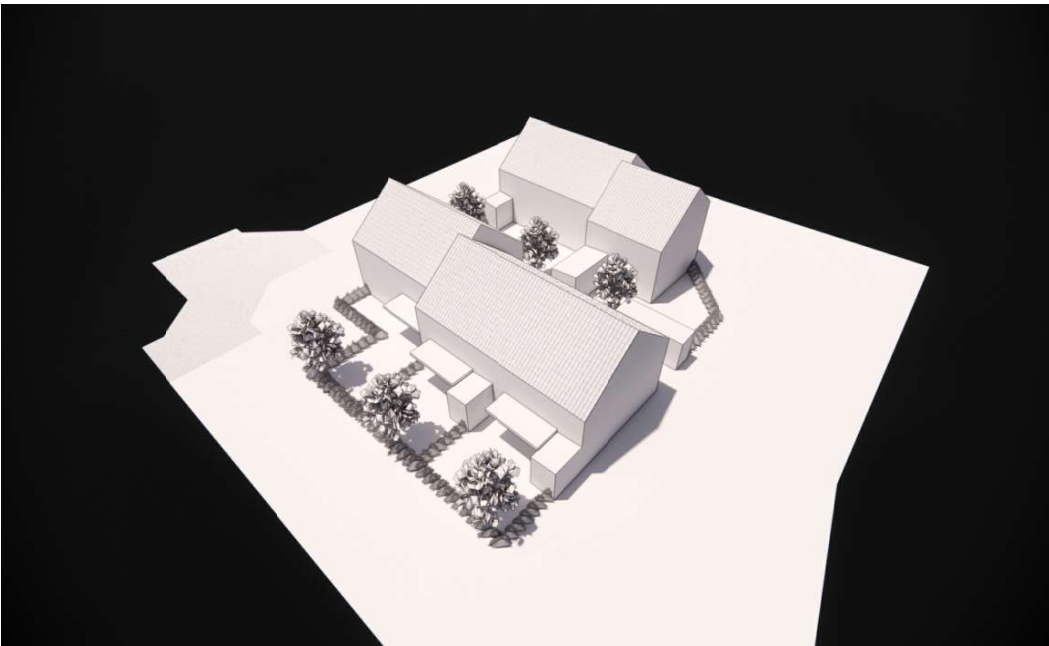
VILLE DE PLERGUER Lotissement La Hameau des Serres LOT A

Plan de masse

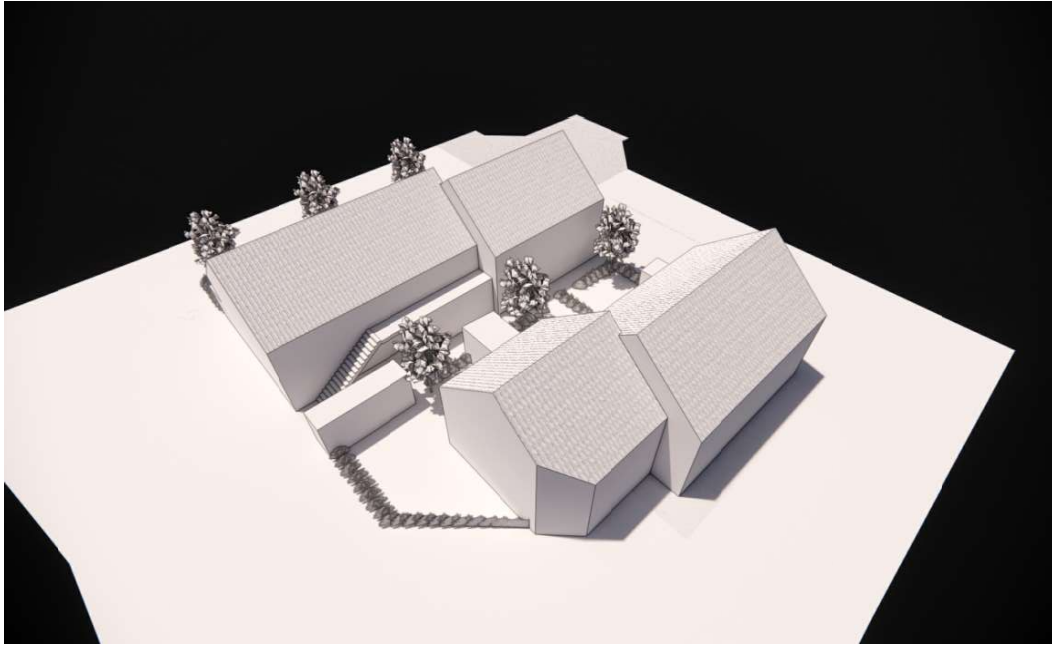
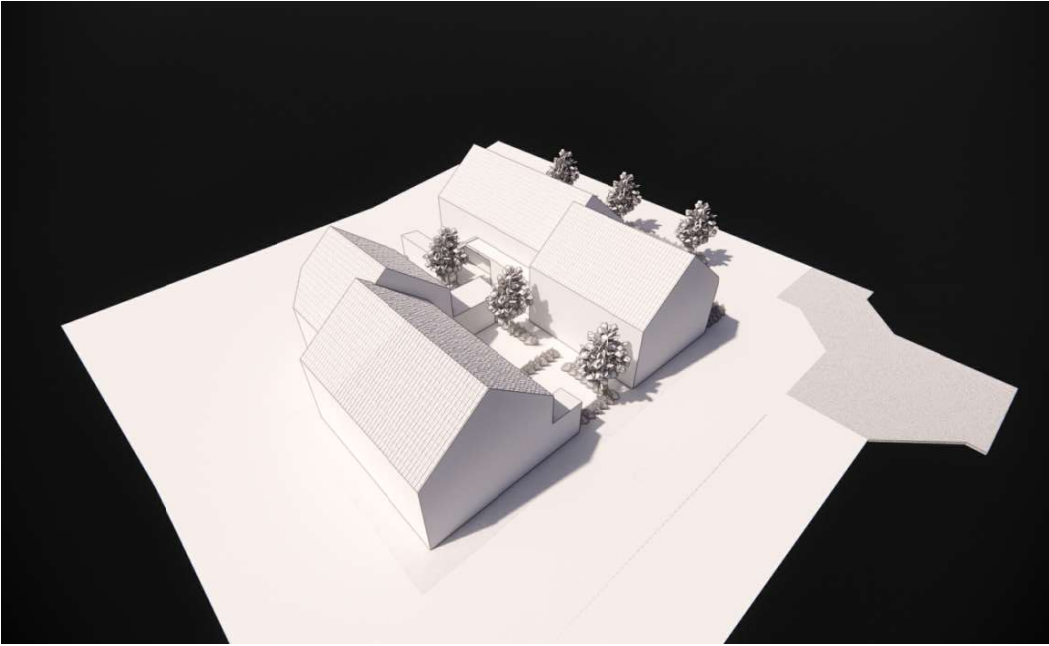
Echelle(s) :
1 : 250

Date :
08/07/2025

ESQ 02



Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_05-DE



Ce document et/ou plan est la propriété de la société KABANE et ne peut être reproduit ou diffusé sans son autorisation. - ©2025

PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35

ANNEE AGREMENT

2025

NC

mise à jour : 13-août-25

PFI TRAVAIL

0

Commune	PLERGUER
Programme	Hameau des Serres
nbre de logts	9

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	552,00
S utile (m2)	566,60

prix Acquisition VEFA € HT/SHAB

2100	1 159 200,00 €
------	----------------

prix Acquisition VEFA € HT/SU

1900	1 076 540,00 €
145,89	82 660,00 €
2045,89	1 159 200,00 €

Prestation supplémentaire

TOTAL

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	1 260 168,65
TRAVFONC	2	122 964,35
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIOP	6	12 400,00
ASSDO	7	-
TOTAL		1 395 533,00

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
140 262	/ logt
2 287	/ m2 Shab

TVA appliqué 8,71%

				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.
PRIX DE REVIENT	ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES								
	Acquisition et taxes								
	Acquisition part Foncier	32200,00	euros HT / logt	10,00%	8,71%	318 780,00	289 800,00	25 242,16	315 042,16
	Acquisition part Travaux	96600,00	euros HT / logt	10,00%	8,71%	956 340,00	869 400,00	75 726,49	945 126,49
	Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	57 960,00	57 960,00	-	57 960,00
	Frais divers	2,0%	de l'acquisition HT	0,00%	8,71%	5 796,00	5 796,00	504,84	6 300,84
						1 338 876,00	1 222 956,00	101 473,50	1 324 429,50
	Travaux complémentaires								
	dépenses diverses TVA 5,5% / logt.	-	euros HT /logt	10,00%	8,71%	-	-	-	-
	dépenses diverses TVA 5,5% / SU	-	euros HT /logt	10,00%	8,71%	-	-	-	-
	dépenses diverses TVA 20% / SU	3 000	euros HT /logt	10,00%	8,71%	29 700,00	27 000,00	2 351,75	29 351,75
	dépenses diverses TVA 5,5% / acqu	0,0%	% acquisition	10,00%	8,71%	-	-	-	-
						29 700,00	27 000,00	2 351,75	29 351,75
		TTC	HT						
	Part Foncier	292577,20	269135,00						
	Part Travaux	877731,60	807405,00			1 368 576,00	1 249 956,00	103 825,25	1 353 781,25
	HONORAIRES ET DIVERS								
	Etude interne	0,99%	en pourcentage			12 400,00	12 400,00	-	12 400,00
						12 400,00	12 400,00	-	12 400,00
	TOTAL PRIX DE REVIENT					1 380 976,00	1 262 356,00	103 825,25	1 366 181,25

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35

NC	mise à jour :	13-août-25
	PFI TRAVAIL	0

Commune	PLERGUER
Programme	Hameau des Serres
nbre de logts	9

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
552,00	394,00	158,00	0,00	surface habitable
566,60	404,20	162,40	0,00	surface utile
9	6	3	0	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	552,00
S utile (m2)	566,60

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	137 361,00	10,1%
Total prêts	983 000,00	72,0%
Fonds propres	245 820,25	18,0%

FINANCEMENT

SUBVENTIONS ETAT					Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
Subvention Etat				1,49%	20 361,00	6,00	20 355,00		20 361,00	
					0,00				0,00	
					0,00				0,00	
Subvention Surcharge Foncière 0,00 euros / logt					0,00	0,00	0,00		0,00	
									0,00	
Récupération de TVA (LASM)					14 794,75				0,00	
Total subventions de l'état					35 155,75	6,00	20 355,00	-	20 361,00	
AUTRES SUBVENTIONS										
Subvention Saint-malo Agglomération		euros / logt		8,56%	39 000,00	18 000,00	21 000,00		39 000,00	
		euros / logt							0,00	
		euros / logt							0,00	
		euros / logt			0,00	0,00	0,00		0,00	
Fonds propres Conseil Départemental 35		euros / logt			78 000,00	42 000,00	36 000,00		78 000,00	
		euros / logt			0,00				0,00	
		euros / logt				0,00	0,00	0,00		
		euros / logt				0,00	0,00	0,00		
Total autres subventions					117 000,00	60 000,00	57 000,00	-	117 000,00	
PRETS CDC			Taux du livret A + $\Rightarrow$			0,6%	-0,2%	1,11%		
PRÊT CDC TRAVAUX	Durée	40 ans			675 795,00	482 097,00	193 698,00	0,00	675 795,00	
PRÊT CDC FONCIER	Durée	60 ans		71,95%	307 205,00	219 153,00	88 052,00	0,00	307 205,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE	Durée	40 ans			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total prêts CDC					983 000,00	701 250,00	281 750,00	-	983 000,00	
AUTRES PRETS										
					-	-			-	
					-		-		-	
					-			-	-	
					-	-			-	
					-		-		-	
					-		-		-	
Total autres prêts					-	-	-	-	-	
FONDS PROPRES				17,99%	245 820,25	175362,7692	70457,48073	0	245 820,25	
TOTAL						1 380 976,00	936 618,77	429 562,48	-	1 366 181,25

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2025/09-06

**LE QUIOU – Rue de la Ville Neuve
Acquisition de logements en VEFA**

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Le promoteur « M et M » va construire un ensemble de 7 logements rue de La Ville Neuve, sur la commune de LE QUIOU (Dinan Agglomération).

En accord avec la commune et Dinan Agglomération, le promoteur propose à Emeraude Habitation la cession en VEFA de ce programme de logements locatifs sociaux.

PROGRAMME

Ce programme de logements, situé en centre bourg, se répartit en :

- 3 maisons individuelles de type T4 avec jardin privatif
- 4 logements semi-collectifs en R+1 comprenant :
 - o Au RDC : 2 T3 avec jardin privatif
 - o Au R+1 : 1 T2 et 1 T3 avec loggia.

FINANCEMENT

Ces logements seraient proposés à la programmation 2025 de Dinan Agglomération et financés en PLUS – PLAÎ.

La répartition des logements pourrait donc être :

5 PLUS + 2 PLAÎ

Le plan de financement prévisionnel est joint en annexes

FONCIER

Le prix de cession moyen en VEFA proposé par le promoteur est de 2 000 euros HT/m² SHAB compris annexes et stationnements.

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet d'acquisition en VEFA de 7 logements auprès du promoteur « M et M », rue de La Ville Neuve, sur la commune de LE QUIOU.
- Le plan de financement prévisionnel joint en annexe

-

AUTORISE

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

- Les compromis et actes authentiques VEFA pour un montant de 2 000 euros HT/m2 SHAB, 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.

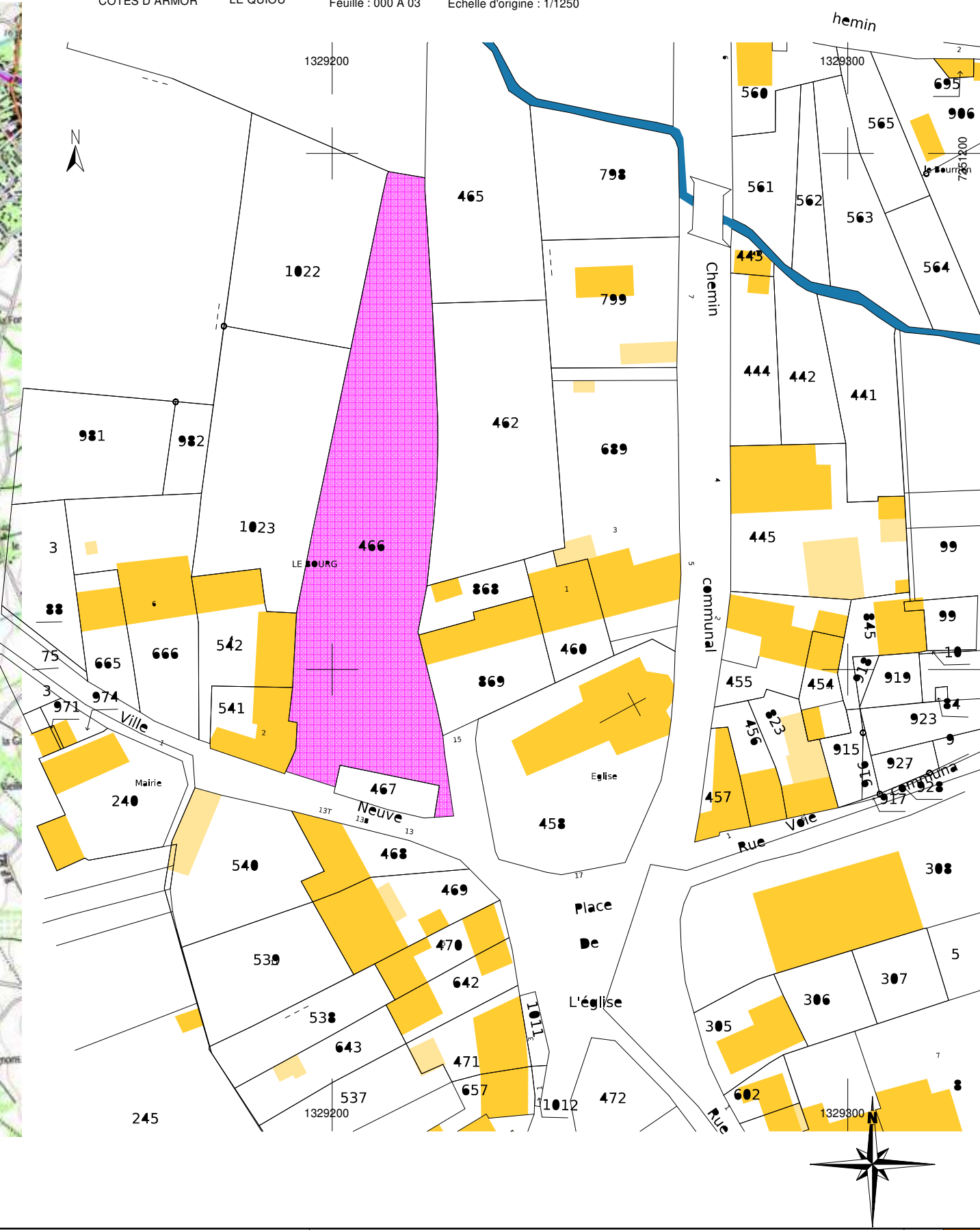
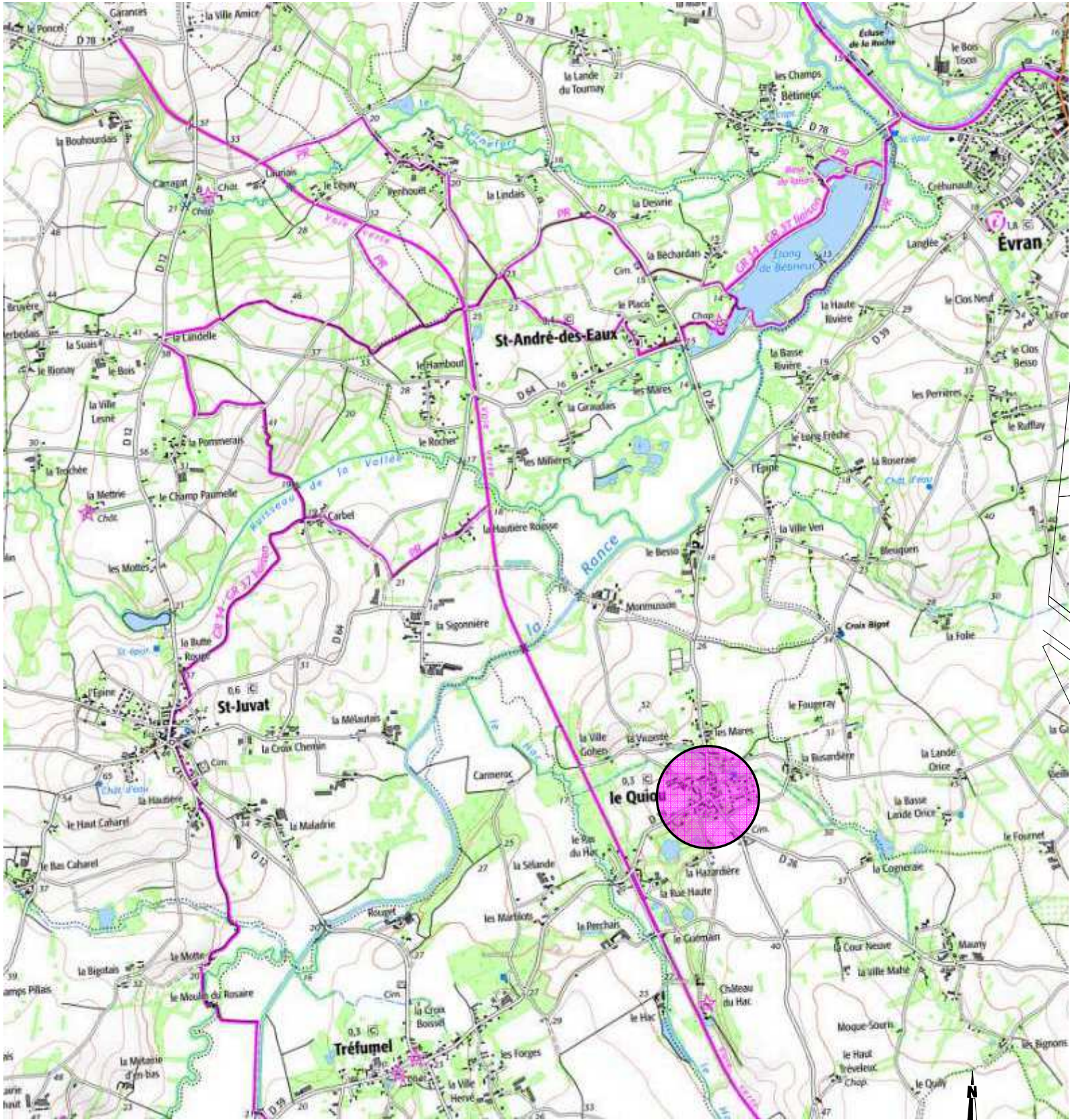
Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

Département : COTES D'ARMOR
Commune : LE QUIOU
Section : A
Feuille : 000 A 03
Échelle d'origine : 1/1250



CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS INTERMEDIAIRES & DE 3 LOGEMENTS INDIVIDUELS
Rue de la Ville Neuve 22630 LE QUIOU

PLANS DE SITUATION

Plan n° 01

M&E
3, rue de Nanterre 22680 BINIC ETABLES SUR MER
Tél : 06 23 95 27 23 - 06 19 92 43 15
@ : michael.cossard@icloud.com - emmanuel.auregan@outlook.fr



ATELIER D'ARCHITECTURE
Laurent GICQUEL - architecte dplg
12, rue Pierre Loti 22580 PLOUHA
Tél. : 02 96 22 58 59
@ : archilaugic@neuf.fr

Affaire : M&E LEQUIOU 2024
Indice : A

PHASE : ESQ
Esquisse
Echelle : 1/25000ème & 1/1000ème

Date de publication : 12/11/2024





CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS INTERMEDIAIRES & DE 3 LOGEMENTS INDIVIDUELS
Rue de la Ville Neuve 22630 LE QUIOU

PLAN RDC - Niv. +/-0.00

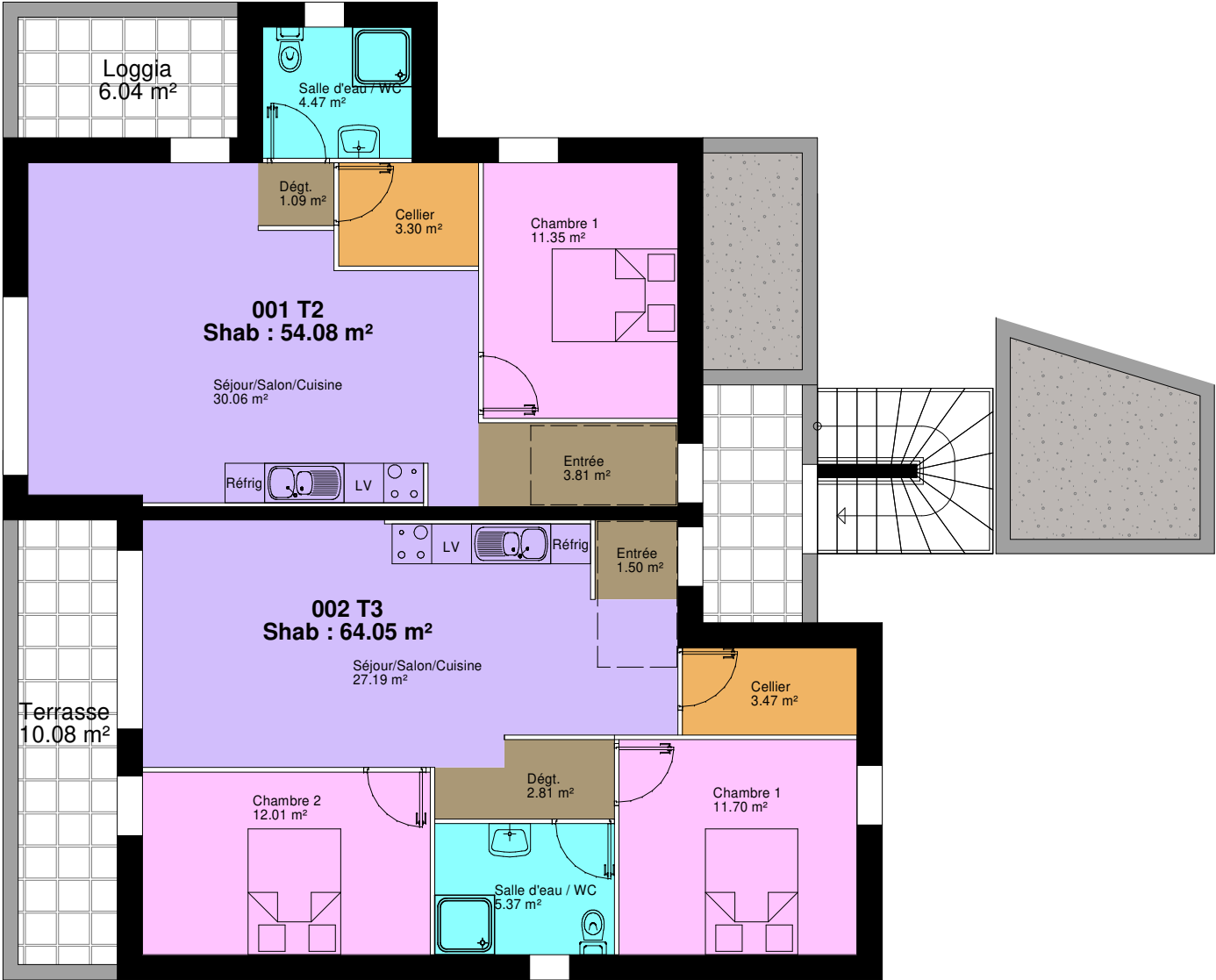
MAÎTRE D'OUVRAGE
M&E
3, rue de Nanterre 22680 BINIC ETABLES SUR MER
Tél : 06 23 95 27 23 - 06 19 92 43 15
@ : michael.cossard@icloud.com - emmanuel.auregan@outlook.fr



ATELIER D'ARCHITECTURE
Laurent GICQUEL - architecte dplg
12, rue Pierre Loti 22580 PLOUHA
Tél.: 02 96 22 58 59
@ : archilaugic@neuf.fr

Affaire : M&E LEQUIOU 2024	PHASE : ESQ Esquisse	Date de publication : 12/11/2024
Indice : A	Echelle : 1/100ème	

Plan N° : **03**





CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS INTERMEDIAIRES & DE 3 LOGEMENTS INDIVIDUELS
Rue de la Ville Neuve 22630 LE QUIOU

PLAN RDC MAISON - Niv. +/-0.00 Plan N° : **05**

MAÎTRE D'OUVRAGE
M&E
3, rue de Nanterre 22680 BINIC ETABLES SUR MER
Tél : 06 23 95 27 23 - 06 19 92 43 15
@ : michael.cossard@icloud.com - emmanuel.auregan@outlook.fr

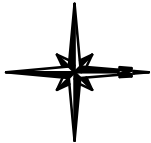
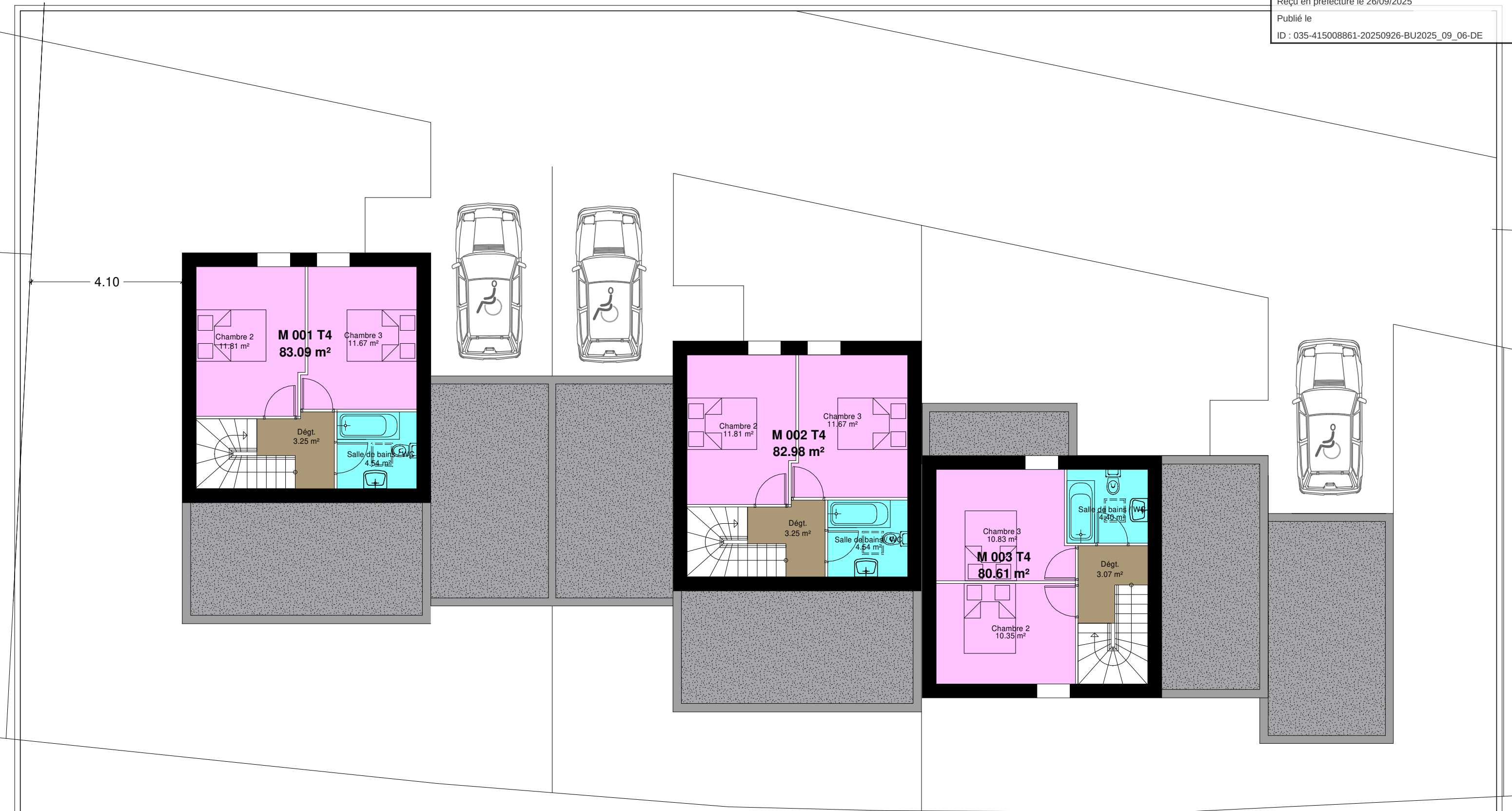


ATELIER D'ARCHITECTURE
Laurent GICQUEL - architecte dplg
12, rue Pierre Loti 22580 PLOUHA
Tél. : 02 96 22 58 59
@ : archilaugic@neuf.fr

Affaire :
M&E LEQUIOU 2024
Indice :
A

PHASE : ESQ
Esquisse
Echelle :
1/100ème

Date de publication : **12/11/2024**





BU 2025/09-07

SAINT-MALO – 2 RUE DE LA CORNE DE CERF
Acquisition Amélioration de 2 logements
(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

Rappel

En date du 7 février 2025 (2025/02-02), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition-amélioration de deux logements locatifs 2, rue de la Corne de Cerf à Saint-Malo intra-muros selon les modalités suivantes :

- Acquisition auprès de la Ville de Saint-Malo pour un montant de 146 000 €, au vu de l'estimation de France Domaine.
- Prise en charge par Emeraude Habitation des frais de mise en règle juridique de la copropriété au prorata de la surface de ces 2 logements.
- Remboursement par Emeraude Habitation des frais de travaux avancés par les autres copropriétaires correspondant à la quote-part des 2 appartements pour un montant de 22 437,32 €.

Compte tenu de leur surface importante, il est envisagé de modifier la typologie actuelle, soit 2 T2 pour en faire 2 T3 en complément des travaux de réhabilitation complets.

FINANCEMENT

Ces 2 logements seront financés en PLS et proposés à la programmation 2025 du CD35.
Le plan de financement prévisionnel est joint en annexes.

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

VALIDE

Le Plan de financement prévisionnel du projet d'acquisition-amélioration de 2 logements situés 2 rue de la Corne de Cerf aux conditions décrites ci-dessus.

AUTORISE

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

- Les contrats et marchés nécessaires à la réalisation de cette opération.
- Les demandes d'agrément et de financements.
- Les demande de prêts nécessaires à l'opération.

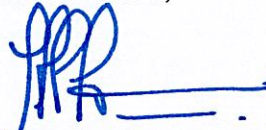
Annexes : Plan de localisation

Plans graphiques

Plan de financement prévisionnel.

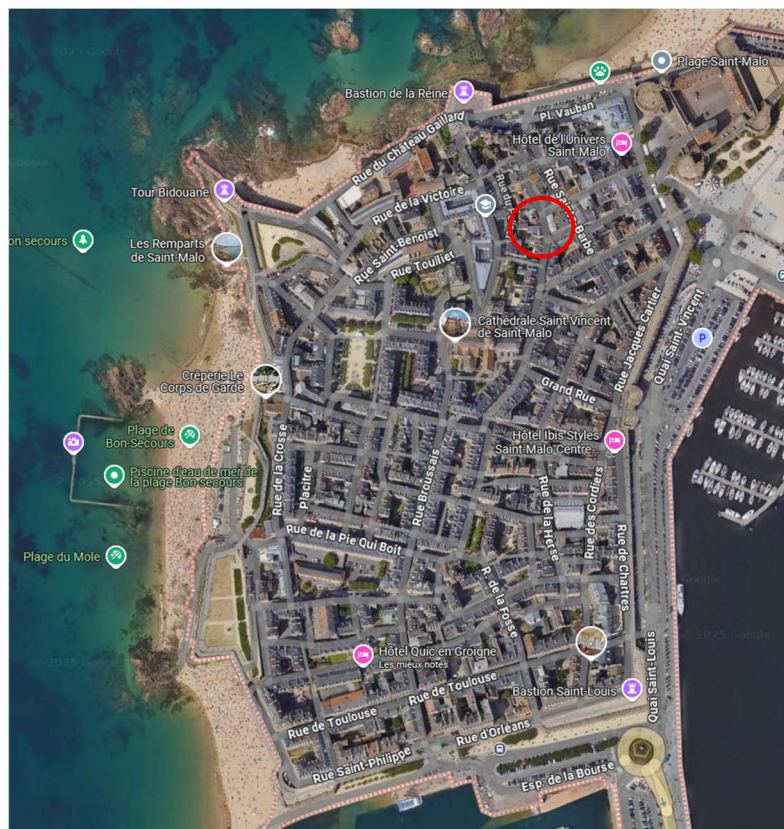
Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_07-DE



Plan de situation rue de la corne de cerf_SAINTE-MALO_AA





2, rue de la Corne de Cerf
35400 Saint-Malo
Intra muros

Rénovation de 2 logements

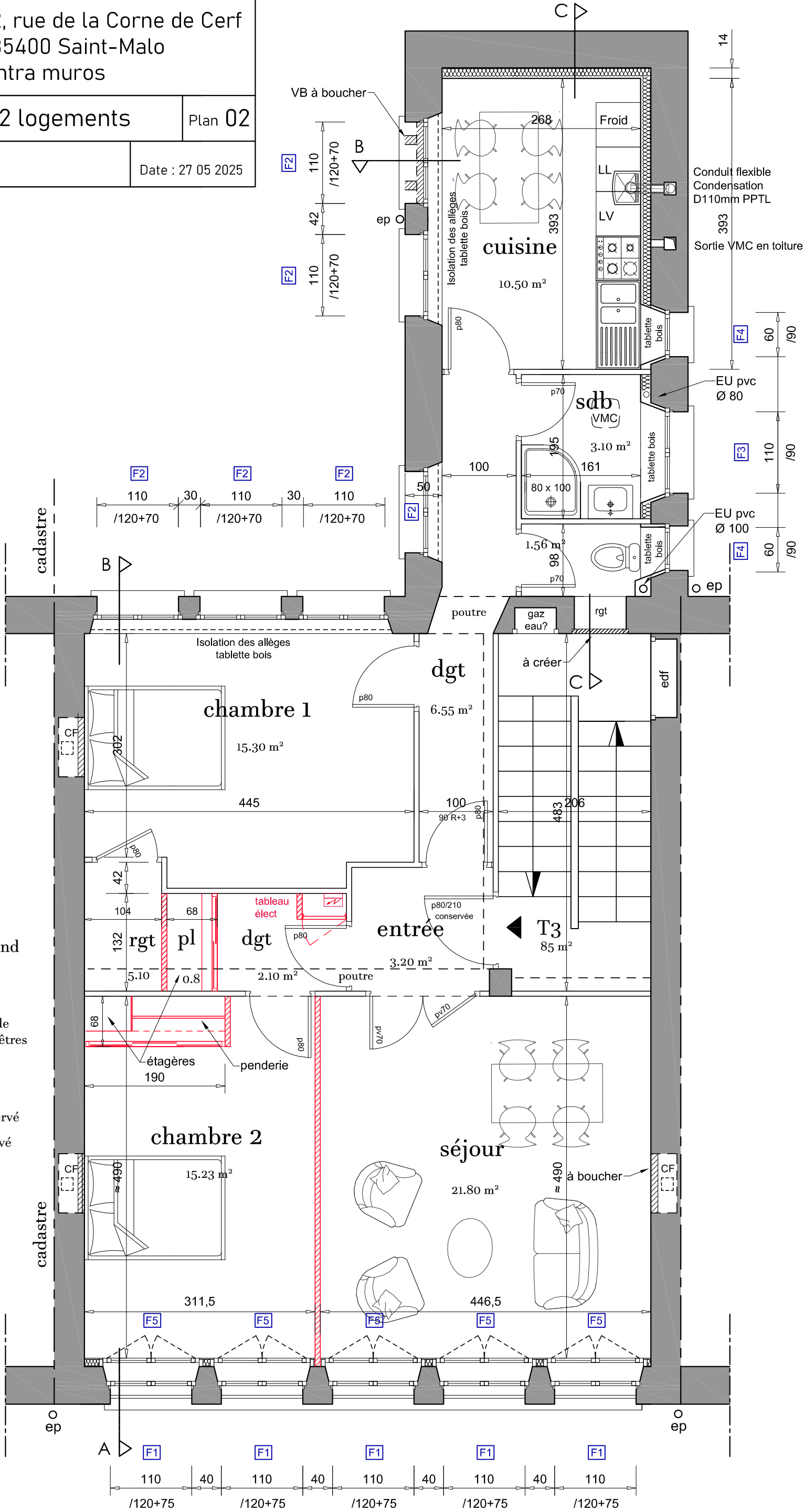
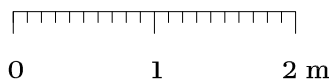
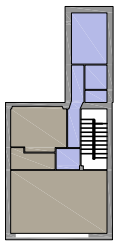
Plan 02

Projet

Date : 27 05 2025

L'ensemble des pièces reçoivent un faux-plafond

- doublage à créer y compris allèges de l'ensemble des fenêtres
- cloison à créer
- cloison à démolir
- sol carrelage conservé
- sol parquet conservé



PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE
AGREMENT 2025

C358

PFI VALIDE

8

Commune	SAINT-MALO
Programme	2 rue Corne de Cerf
nbre de logts	2

TVA appliqué 10,00%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	163,90
S utile (m2)	177,07

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	195480,94
TRAVFONC	2	17600,00
ALEA	3	17160,00
TRAVBAT	4	171270,00
HONO	5	9900,00
FRAIOP	6	3600,00
ASSDO	7	
TOTAL		415010,94

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
189269 / logt	
2310 / m2 Shab	
105050 /logt hors acqu	

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	168 437,22
Aide de la collectivité	-
TOTAL foncier après déduction	168 437,22

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.
---------------------------	---------------------	-------------------------	---------------	----------------	-----------------------------

CHARGE FONCIERE								
Acquisition et taxes								
Acquisition	84 218,61	euros HT / logt	10,00%	10,00%	185 280,94	168 437,22	16 843,72	185 280,94
Frais d'acquisition	6,0%	de l'acquisition HT			10 200,00	10 200,00	-	10 200,00
Frais et taxes divers	2000,00	euros HT / logt		10,00%	4 000,00	4 000,00	400,00	4 400,00
Sous-total					199 480,94	182 637,22	17 243,72	199 880,94
Travaux sur foncier								
Viabilisation	-	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Travaux (Espaces verts, VRD...)	*	-	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Sujetions spécifiques	*		20,00%	10,00%	-	-	-	-
Etudes de sol, géomètre + frais de copro	4 000	euros HT / logt	20,00%	10,00%	9 600,00	8 000,00	800,00	8 800,00
Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	10,00%	4 800,00	4 000,00	400,00	4 400,00
Dépenses diverses, alea		% travaux	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Sous-total					14 400,00	12 000,00	1 200,00	13 200,00
Total Charge Foncière					213 880,94	194 637,22	18 443,72	213 080,94
TRAVAUX BATIMENT								
total travaux	950	euros HT / m2 Shab						
Travaux (bâtiment)	950	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	186 840,00	155 700,00	15 570,00	171 270,00
Sujetions spécifiques	*	euros HT / logt	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Dépenses diverses, alea	10,0%	% travaux	20,00%	10,00%	18 720,00	15 600,00	1 560,00	17 160,00
total marchés travaux *	155 700,00							
Total Bâtiment					205 560,00	171 300,00	17 130,00	188 430,00
HONORAIRES ET DIVERS								
base honoraires	155 700,00							
frais de tirage	500		20,00%	10,00%	600,00	500,00	50,00	550,00
Etude interne	1,96%	en pourcentage			3 600,00	3 600,00	-	3 600,00
Architecte		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-
SPS	2,0%	% base hono	20,00%	10,00%	3 720,00	3 100,00	310,00	3 410,00
Contrôle Technique	2,0%	% base hono	20,00%	10,00%	3 720,00	3 100,00	310,00	3 410,00
OPC		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Assurance DO		% base hono			-	-	-	-
Désamiantage		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	10,00%	-	-	-	-
ou FORFAIT	1,50%	% base hono	20,00%	10,00%	2 760,00	2 300,00	230,00	2 530,00
Total Honoraires et divers					14 400,00	12 600,00	900,00	13 500,00
TOTAL PRIX DE REVIENT					433 840,94	378 537,22	36 473,72	415 010,94

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

PLAN DE FINANCEMENT - CD35

Commune	SAINT-MALO
Programme	2 rue Corne de Cerf
nbre de logts	2

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
163,90			163,90	surface habitable
177,07			177,07	surface utile
2			2	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	163,90
S utile (m2)	177,07

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions		
Total prêts	373600	90,0%
Fonds propres	41 410,94	10,0%

FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT			Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
	Subvention Etat			-				
				-				
				-				
	Subvention Surcharge Foncière	euros / logt		-				
				-				
	Récupération de TVA (LASM)			18 830,00				
	Total subventions de l'état			18 830,00				
	AUTRES SUBVENTIONS							
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
	Total autres subventions							
	PRETS CDC		Taux du livret A + ==>	0,6%	-0,2%	1,11%		
	PRÊT CDC TRAVAUX	Durée 40 ans		87 153,00			87 153,00	87 153,00
	PRÊT CDC FONCIER	Durée 50 ans	90,02%	124 503,00			124 503,00	124 503,00
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE	Durée 40 ans		161 944,00			161 944,00	161 944,00
	Total prêts CDC			373 600,00			373 600,00	373 600,00
	AUTRES PRETS							
				-				
				-				
				-				
				-				
				-				
				-				
	Total autres prêts			-				
	FONDS PROPRES		10,0%	41 410,94			41 410,94	41 410,94
					#DIV/0!	#DIV/0!	10%	10%
	TOTAL			433 840,94	-	-	415 010,94	415 010,94

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN