

BU 2025/09-13

SAINT-BENOIT DES ONDES – RUE DU BAS CHAMP
Projet de réalisation de cellules à destination médicale et de logements
« Résidence d'Elise »
(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations en date du 23 septembre 2022 (BU2022/09-03) et du 16 février 2024 (BU2024/02-04), le Bureau du Conseil d'Administration Emeraude Habitation a validé le projet de construction d'un programme mixte à Saint-Benoît des Ondes comprenant des cellules à destination médicale et des logements.

Le projet se fera en co-maîtrise d'ouvrage avec la commune, la mairie souhaitant conserver la maîtrise communale des cellules à destination médicale.

Le projet consiste en la transformation et densification d'un foncier situé en plein cœur du bourg et comprend :

- Création de 3 à 4 cellules pour une offre de santé sous maîtrise d'ouvrage communale.
- Création d'environ 7 logements locatifs sociaux sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation.

Les droits à construire / foncier nécessaires à la réalisation des logements locatifs sociaux seront cédés à Emeraude Habitation pour un montant de 60 euros HT / m2 SU/logement.

PROGRAMME DEFINITIF

Pour donner suite aux échanges concernant les plans du projet avec la maîtrise d'œuvre et la mairie, le programme définitif a été arrêté à :

- 4 cellules médicales et 1 salle de pause
- 9 logements locatifs (soit deux logements supplémentaires) :
 - 8 logements collectifs
 - Au rdc : 3 logements 2 T3 duplex – 1 T4 duplex
 - Au R+1 : 3 logements 1 T4 duplex – 1 T3 duplex – 1 T2
 - Au R+2 : 2 logements 1 T3 – 1 T2
 - 1 maison individuelle T4 duplex accolée au bâtiment

FINANCEMENT

Le financement des logements se répartit en 5 PLUS – 2 PLAI – 2 PLS.

Cette opération est inscrite dans la programmation 2025 du CD35.

Le plan de financement prévisionnel est joint en annexe.

FONCIER

Les droits à construire / foncier nécessaires à la réalisation des logements locatifs sociaux seront cédés à Emeraude Habitation pour un montant de 60 euros HT / m2 SU/logement.

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 programme définitif du projet « La Résidence d'Elise » comportant des cellules médicales et des logements tel que décrit ci-dessus, en co-maîtrise d'ouvrage avec la commune de Saint-Benoît des Ondes.
- 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 actes, marchés et contrats nécessaires à la réalisation de ce projet.
- La signature avec l'EPF Foncier de Bretagne ou la commune de Saint-Benoît des Ondes du protocole foncier puis de l'acte authentique de cession des droits à construire / foncier nécessaires à la réalisation des logements locatifs sociaux, étant précisé que le montant de la cession à Emeraude Habitation est fixé à un montant de 60 euros HT / m2 Sutile logement.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,

A blue ink signature, appearing to be 'GL', with a long horizontal stroke extending to the right.

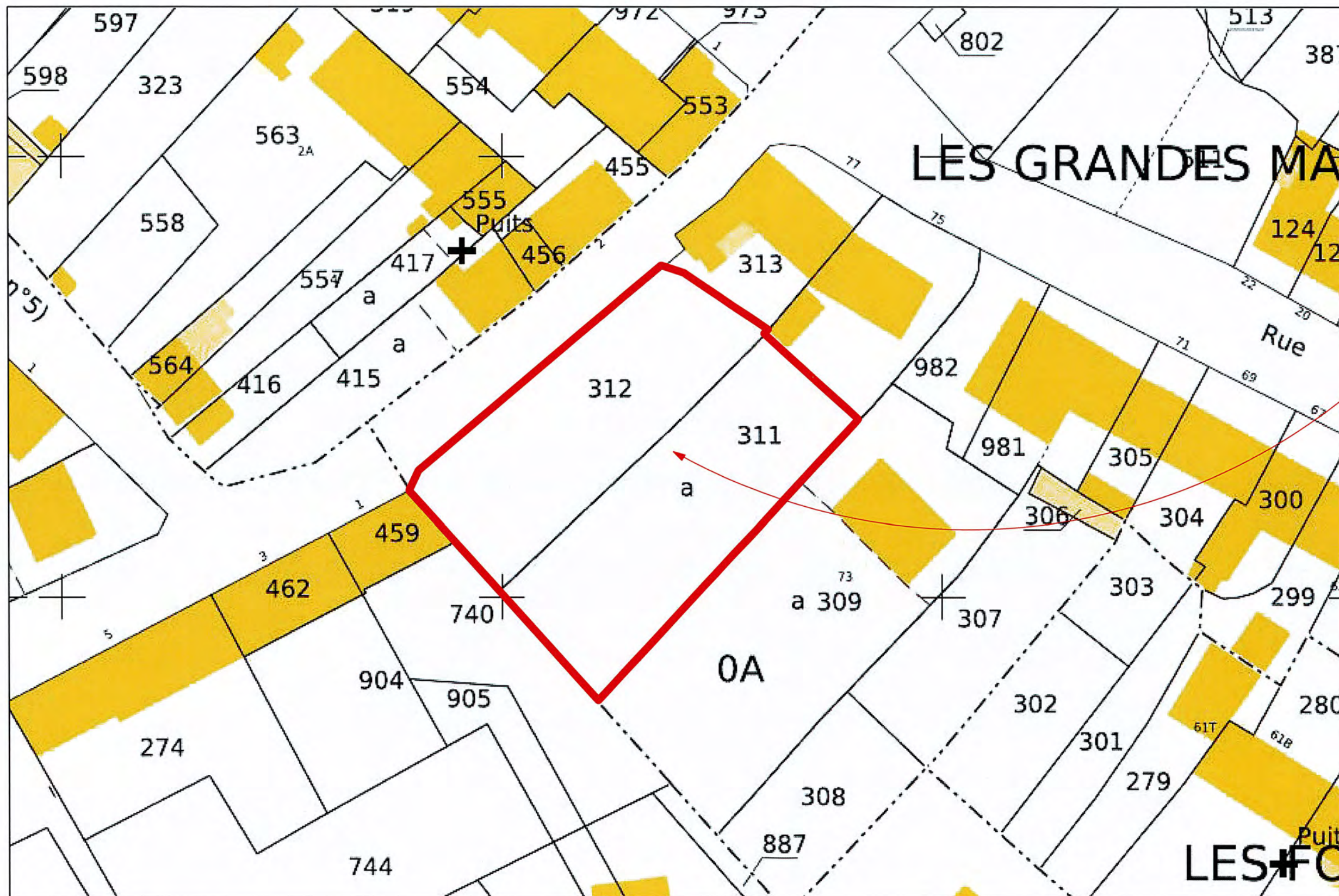
Gilles Lurton.

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_13-DE

An aerial photograph of a coastal town. A red circle is drawn on a residential street, with a red callout box containing the word "Projet" pointing to it. A blue callout box containing the word "mairie" points to a building on a main road. The town is situated along a coastline with a sandy beach and a body of water. Various streets and landmarks are visible, including a school and a park.

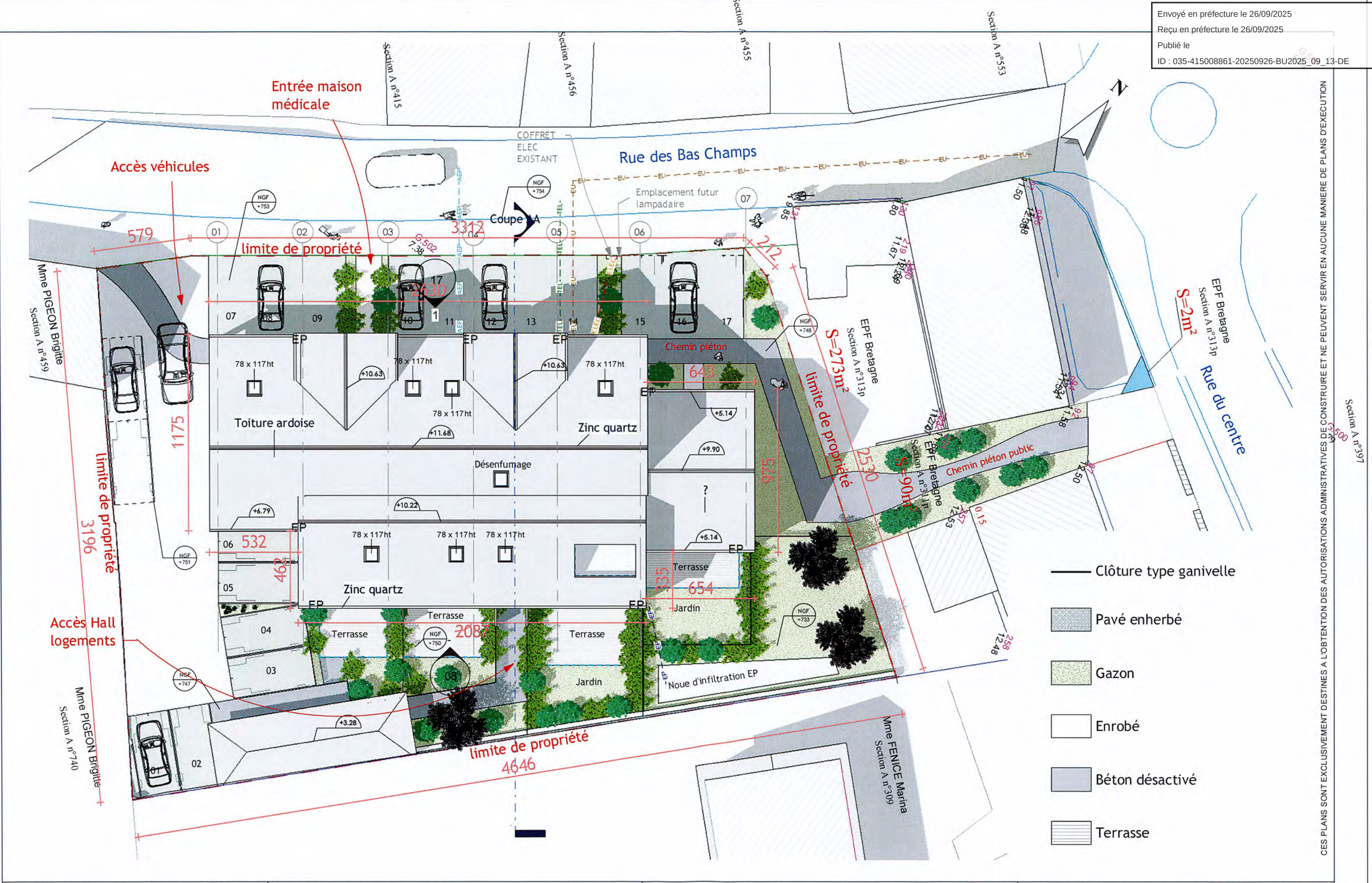


CES PLANS SONT EXCLUSIVEMENT DESTINÉS À L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE CONSTRUIRE ET NE PEUVENT SERVIR EN AUCUNE MANIÈRE DE PLANS D'EXECUTION



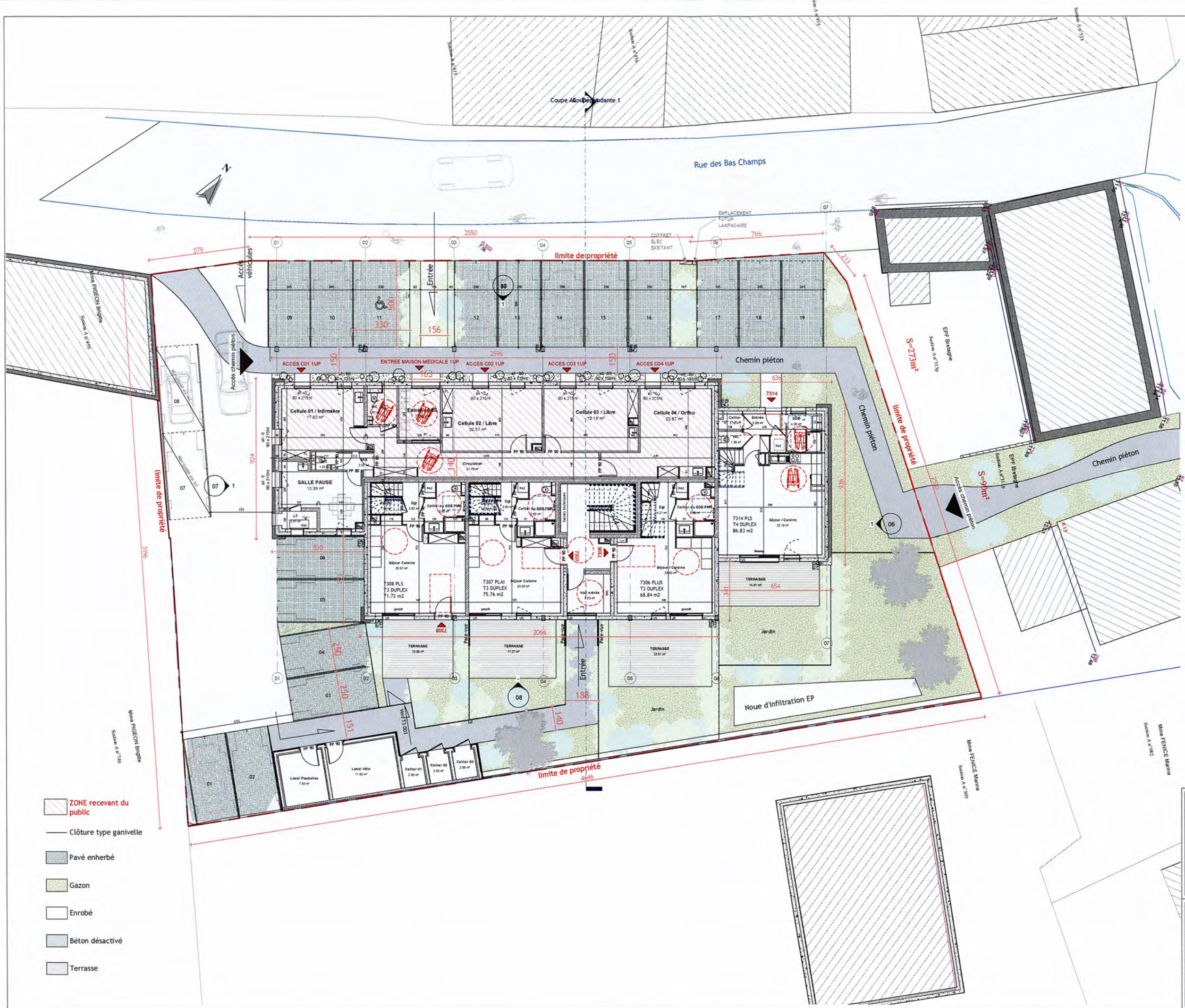
SITE PROJET
000 A 311
000 A 312

CES PLANS SONT EXCLUSIVEMENT DESTINES A L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE CONSTRUIRE ET NE PEUVENT SERVIR EN AUCUNE MANIERE DE PLANS D'EXECUTION





CES PLANS SONT EXCLUSIVEMENT DESTINES A L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE CONSTRUIRE ET NE PEUVENT SERVIR EN AUCUNE MANIERE DE PLANS D'EXECUTION

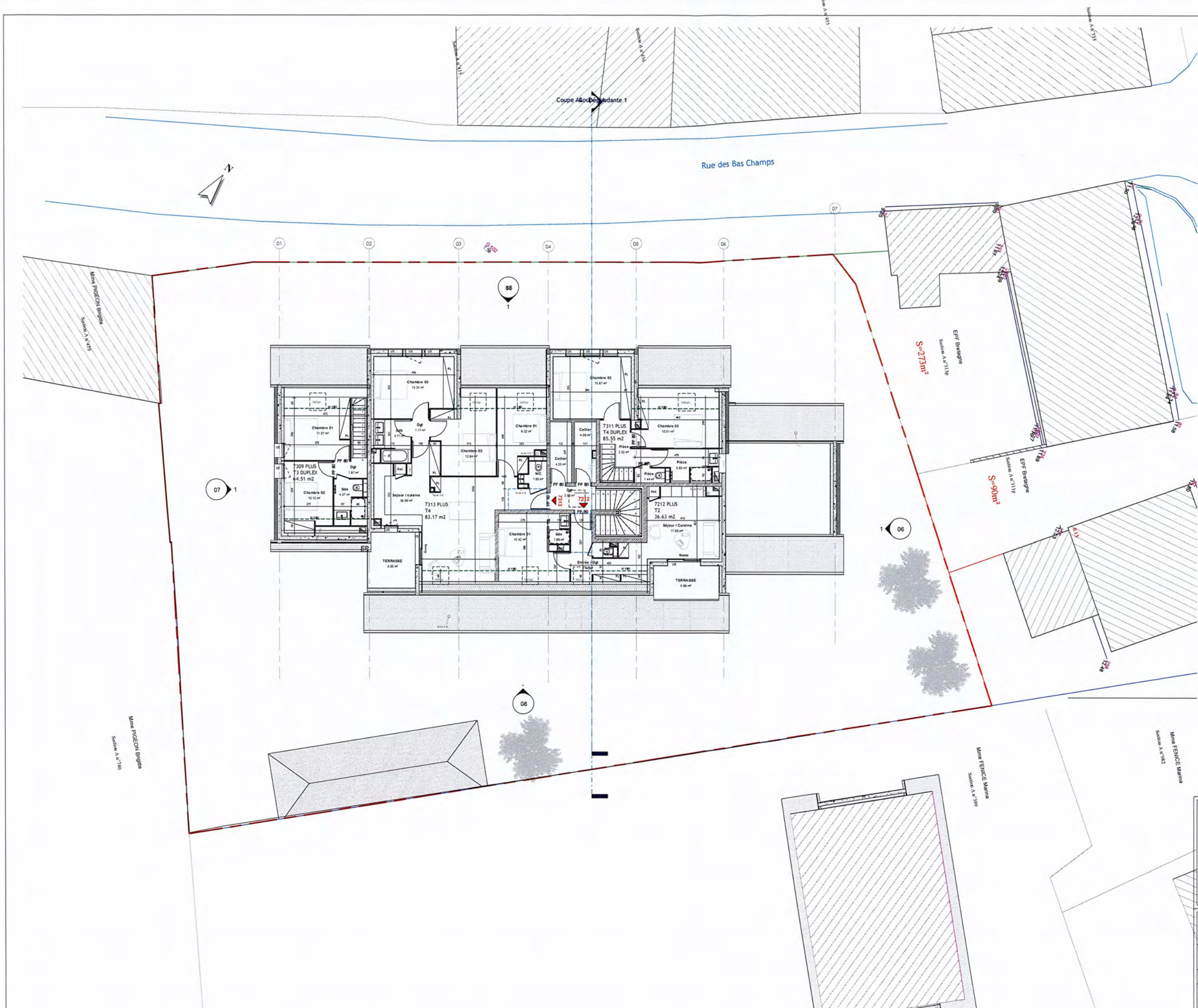


EMERAUDE HABITATION		PC	15	
12 AVENUE JEAN JAURES 35400 SAINT MALO				
Maison médicale + 9 logements		Echelle		1 : 100
SAINT BENOIT DES ONDES		Date		09/07/25
PC 39 40 RDC		Indice A		09/07/25
				

CE PLAN EST EXCLUSIVEMENT DESTINE A L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE CONSTRUCTION ET NE PEUT SERVIR EN AUCUNE MANIERE DE PLAN DE VOTATION



EMERAUDE HABITATION		PC	AX 01	
12 AVENUE JEAN JAURES 35400 SAINT MALO				
Maison médicale • 9 logements		Echelle		1 : 100
SAINT BENOIT DES ONDES		Date		09/07/25
PLAN R+1 PC		Indice A		09/07/25
 GOURONNEC ALLAIRE ARCHITECTES 1840 GOURONNEC ALLAIRE ARCHITECTES 18400 SAINT-LO 02 97 82 00 00 www.gouronnec-allaire-architectes.com				



EMERAUDE HABITATION		PC	AX 02	
12 AVENUE JEAN JAURES 35400 SAINT MALO				
Maison médicale + 9 logements		Echelle		1 : 100
SAINT BENOIT DES ONDES		Date		09/07/25
PLAN R+2 PC		Indice A		09/07/25
 STAS GOURONNEC ALLIAIRE ARCHITECTES 12, rue de la République - 35000 RENNES Tél : 02 99 54 00 00 - Fax : 02 99 54 00 01 www.gouronnet-alliaire-architectes.com				

CES PLANS SONT EXCLUSIVEMENT DESTINES A L'ORTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE CONSTRUCTION ET NE PEUVENT SERVIR EN AUCUNE MANIERE DE PLANS D'EXECUTION

PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE
AGREMENT 2025

C312

PFI VALIDE

A

Commune	ST BENOIT DES ONDES
Programme	La résidence d'Elise
nbre de logts	8

TVA appliqué 8,99%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION		
S hab (m2)	530,30	
S utile (m2)	558,65	

FONCIER		
Achat foncier coût Réel		33 519,00
Aide de la collectivité		
TOTAL foncier après déduction		33519

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	39213,165
TRAVFONC	2	76723,62711
ALEA	3	62014,09948
TRAVBAT	4	1 174 780,28
HONO	5	118 164,96
FRAIOP	6	23 300,00
ASSDO	7	16 843,15
TOTAL		1 511 039,29

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
173745 / logt	
2621 / m2 Shab	
169555 /logt hors acqu	

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	60,00	€ / m² SU	10,00%	8,99%	36 870,90	33 519,00	3 012,65	36 531,65
Frais d'acquisition	8,0%	de l'acquisition HT			2 681,52	2 681,52	-	2 681,52
Frais et taxes divers	1000,00	euros HT / logt		8,99%	8 000,00	8 000,00	719,03	8 719,03
Sous-total					47 552,42	44 200,52	3 731,67	47 932,19
Travaux sur foncier								
Viabilisation	-	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,99%	-	-	-	-
Travaux (Espaces verts, VRD...)	99,90	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,99%	63 572,36	52 976,97	4 761,50	57 738,47
Sujections spécifiques	-	euros HT / logt	20,00%	8,99%	-	-	-	-
Etudes de sol, géomètre	177	euros HT / logt	20,00%	8,99%	1 703,41	1 419,51	127,58	1 547,09
Branchements	1 000	euros HT / logt	20,00%	8,99%	9 600,00	8 000,00	719,03	8 719,03
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	8,99%	3 600,00	3 000,00	269,64	3 269,64
Sous-total					78 475,78	65 396,48	5 877,75	71 274,23
Total Charge Foncière					126 028,20	109 597,00	9 609,43	119 206,43
TRAVAUX BATIMENT								
total travaux	2 117	euros HT / m2 Shab						
Travaux (bâtiment)	2 018	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,99%	1 283 880,00	1 069 900,00	96 161,25	1 166 061,25
Sujections spécifiques	1 000	euros HT / logt	20,00%	8,99%	9 600,00	8 000,00	719,03	8 719,03
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	8,99%	64 680,00	53 900,00	4 844,46	58 744,46
total marchés travaux * 1 122 876,97					Total Bâtiment			
					1 358 160,00	1 131 800,00	101 724,74	1 233 524,74
HONORAIRES ET DIVERS								
base honoraires 1 122 876,97								
frais de tirage	889		20,00%	8,99%	1 066,67	888,89	79,89	968,78
Etude interne	1,95%	en pourcentage			23 300,00	23 300,00	-	23 300,00
Architecte	8,1%	forfait	20,00%	8,99%	109 070,95	90 892,46	8 169,30	99 061,76
SPS	0,5%	forfait	20,00%	8,99%	6 542,51	5 452,09	490,03	5 942,12
Contrôle Technique	0,6%	forfait	20,00%	8,99%	8 624,21	7 186,84	645,94	7 832,79
OPC		forfait	20,00%	8,99%	-	-	-	-
Assurance DO	1,5%	%			16 843,15	16 843,15	-	16 843,15
Désamiantage		forfait	20,00%	8,99%	-	-	-	-
Infiltrométrie	500	euros / logt	20,00%	8,99%	4 800,00	4 000,00	359,51	4 359,51
ou FORFAIT					-	-	-	-
Total Honoraires et divers					170 247,50	148 563,44	9 744,68	158 308,12
TOTAL PRIX DE REVIENT					1 654 435,69	1 389 960,44	121 078,85	1 511 039,29

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

PLAN DE FINANCEMENT - CD35

Commune	ST BENOIT DES ONDES
Programme	La résidence d'Elise
nbre de logts	8

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
530,30	338,70	119,88	71,72	surface habitable
558,65	360,28	125,65	72,72	surface utile
8	5	2	1	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	530,30
S utile (m2)	558,65

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	119 950,00	7,9%
Total prêts	1119199	74,1%
Fonds propres	271 890,29	18,0%

FINANCEMENT

SUBVENTIONS ETAT					Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
Subvention Etat				0,90%	13 575,00	5,00	13 570,00		13 575,00
Subvention Surcharge Foncière euros / logt									
Récupération de TVA (LASM)					143 396,41				
Total subventions de l'état					156 971,41	5,00	13 570,00		13 575,00
AUTRES SUBVENTIONS									
Subvention Saint-Malo Agglomération euros / logt				7,04%	29 000,00	15 000,00	14 000,00		29 000,00
Fonds propres Conseil Départemental 35 euros / logt					59 000,00	35 000,00	24 000,00		59 000,00
BONUS ETAT euros / logt					21 000,00	13 125,00	5 250,00		18 375,00
Total autres subventions					109 000,00	63 125,00	43 250,00		106 375,00
PRETS CDC				Taux du livret A + ==> 0,6% -0,2% 1,11%					
PRÊT CDC TRAVAUX Durée 40 ans				74,07%	948 468,00	665 237,00	197 203,00	86 028,00	948 468,00
PRÊT CDC FONCIER Durée 60 ans					109 743,00	70 775,00	24 683,00	14 285,00	109 743,00
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE Durée 40 ans					60 988,00	-	-	60 988,00	60 988,00
Total prêts CDC					1 119 199,00	736 012,00	221 886,00	161 301,00	1 119 199,00
AUTRES PRETS									
Total autres prêts					-				
FONDS PROPRES				17,99%	271 890,29	175 345,26	61 152,80	35 392,22	271 890,29
					18%	18%	18%	18%	
TOTAL					1 657 060,69	974 487,26	339 858,80	196 693,22	1 511 039,29

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

C312	
PFI VALIDE	A

Commune	ST BENOIT DES ONDES
Programme	La résidence d'Elise
nbre de logts	1

TVA appliqué 10,00%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION		
S hab (m2)	81,77	612,07
S utile (m2)	81,77	
FONCIER		
Achat foncier coût Réel		4 906,20
Aide de la collectivité		
TOTAL foncier après déduction		4906,2

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	5789,316
TRAVFONC	2	11380,88808
ALEA	3	9680
TRAVBAT	4	182 600,00
HONO	5	14 907,79
FRAIOP	6	3 600,00
ASSDO	7	2 597,53
TOTAL		230 555,53

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
210195 / logt	
2571 / m2 Shab	
205289 /logt hors acqu	

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	60,00	€/ m² SU	10,00%	10,00%	5 396,82	4 906,20	490,62	5 396,82
Frais d'acquisition	8,0%	de l'acquisition HT			392,50	392,50	-	392,50
Frais et taxes divers	1000,00	euros HT / logt		10,00%	1 000,00	1 000,00	100,00	1 100,00
Sous-total					6 789,32	6 298,70	590,62	6 889,32
Travaux sur foncier								
Viabilisation	-	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Travaux (Espaces verts, VRD...)	99,90	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	9 802,59	8 168,82	816,88	8 985,71
Sujetions spécifiques	-	euros HT / logt	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Etudes de sol, géomètre	177	euros HT / logt	20,00%	10,00%	212,93	177,44	17,74	195,18
Branchements	1 000	euros HT / logt	20,00%	10,00%	1 200,00	1 000,00	100,00	1 100,00
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	10,00%	600,00	500,00	50,00	550,00
Sous-total					11 815,51	9 846,26	984,63	10 830,89
Total Charge Foncière					18 604,83	16 144,96	1 575,25	17 720,20
TRAVAUX BATIMENT								
total travaux	2 117	euros HT / m2 Shab						
Travaux (bâtiment)	2 018	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	198 000,00	165 000,00	16 500,00	181 500,00
Sujetions spécifiques	1 000	euros HT / logt	20,00%	10,00%	1 200,00	1 000,00	100,00	1 100,00
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	10,00%	9 960,00	8 300,00	830,00	9 130,00
total marchés travaux *		173 168,82	Total Bâtiment		209 160,00	174 300,00	17 430,00	191 730,00
HONORAIRES ET DIVERS								
base honoraires		173 168,82						
frais de tirage	111		20,00%	10,00%	133,33	111,11	11,11	122,22
Etude interne	1,95%	en pourcentage			3 600,00	3 600,00	-	3 600,00
Architecte	6,6%	% base hono	20,00%	10,00%	13 633,87	11 361,56	1 136,16	12 497,71
SPS	0,4%	% base hono	20,00%	10,00%	817,81	681,51	68,15	749,66
Contrôle Technique	0,5%	% base hono	20,00%	10,00%	1 078,03	898,36	89,84	988,19
OPC		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Assurance DO	1,5%	% base hono			2 597,53	2 597,53	-	2 597,53
Désamiantage		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Infiltrométrie	500	euros / logt	20,00%	10,00%	600,00	500,00	50,00	550,00
ou FORFAIT		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Total Honoraires et divers					22 460,58	19 750,07	1 355,25	21 105,32
TOTAL PRIX DE REVIENT					250 225,41	210 195,03	20 360,50	230 555,53

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

PLAN DE FINANCEMENT - CD35

CS12

PFI VALIDE

A

Commune	ST BENOIT DES ONDES
Programme	La résidence d'Elise
nbre de logts	1

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
81,77			81,77	surface habitable
81,77			81,77	surface utile
1			1	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	81,77
S utile (m2)	81,77

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions		
Total prêts	219100	95,0%
Fonds propres	11 455,53	5,0%

FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT			Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
	Subvention Etat							
	Subvention Surcharge Foncière	euros / logt						
	Récupération de TVA (LASM)			19 669,88				
	Total subventions de l'état			19 669,88				
	AUTRES SUBVENTIONS							
		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		99 863,00			99 863,00	99 863,00
	PRÊT CDC FONCIER	Durée 50 ans	95,03%	17 720,00			17 720,00	17 720,00
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE	Durée 40 ans		101 517,00			101 517,00	101 517,00
	Total prêts CDC			219 100,00			219 100,00	219 100,00
	AUTRES PRETS							
				-				
				-				
				-				
				-				
				-				
				-				
	Total autres prêts							
	FONDS PROPRES			4,97%	11 455,53		11 455,53	11 455,53
					#DIV/0!	#DIV/0!	5%	5%
	TOTAL				250 225,41		230 555,53	230 555,53

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2025/09-14

SAINT-BROLADRE - RUE DE SAINT-MALO
Acquisition Amélioration d'un bâtiment communal
Mise à jour du Plan de financement

(4^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations en date du 7 avril 2023 (BU2023/04-03), du 29 septembre 2023 (BU 2023/09-11) et du 18 septembre 2024 (BU2024/09-19), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition-amélioration et la réalisation en co-maitrise d'ouvrage d'une cellule commerciale et de logements locatifs sociaux sur la commune de Saint-Broladre dans le bâtiment existant anciennement occupé par le café des sports.

Le programme finalisé, validé par la commune, comprend :

- Au rez-de-chaussée : un commerce qui restera propriété de la commune et des celliers pour les logements locatifs sociaux.
- Dans les étages : 3 logements locatifs sociaux répartis en 2 T2 et 1 T3 (en duplex), qui seront propriété d'Emeraude Habitation.

FINANCEMENT

Ce programme de 3 logements a obtenu un agrément du CD35 en date du 31/12/2024 pour 2 PLUS et 1 PLAI.

Emeraude Habitation a sollicité et obtenu une subvention au titre du Fonds Vert (Fonds Friche).

Suite au résultat d'appel d'offres travaux, le plan de financement a été mis à jour pour le démarrage des travaux et est joint en annexe.

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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le plan de financement démarrage travaux.

AUTORISE

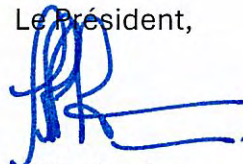
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation du projet, notamment :

- L'acte authentique d'acquisition des droits à construire des 3 logements sous réserve de l'estimation de France Domaines,
- Le plan de financement démarrage travaux,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*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_14-DE

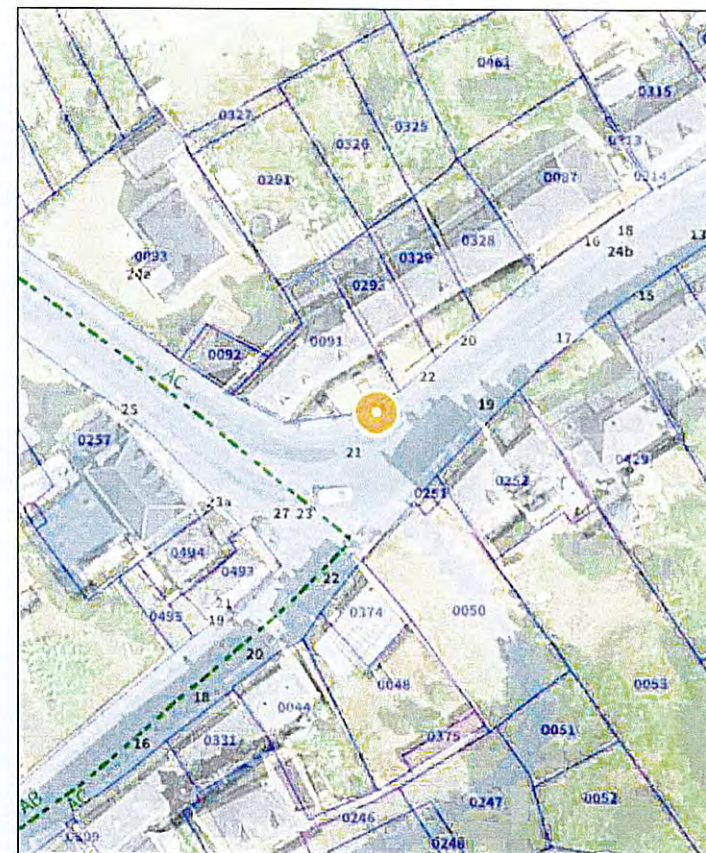
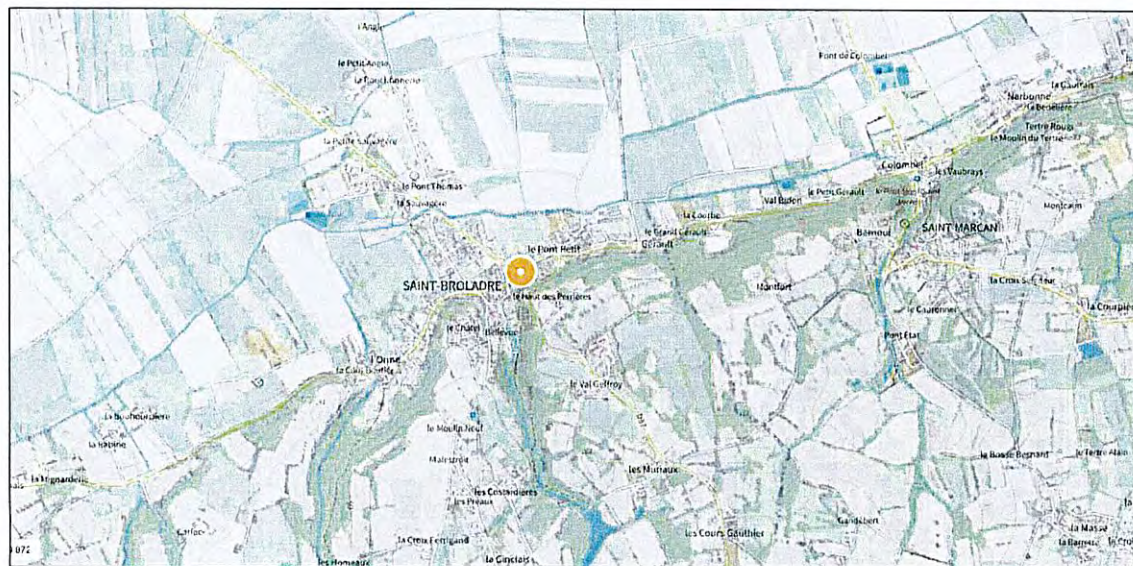
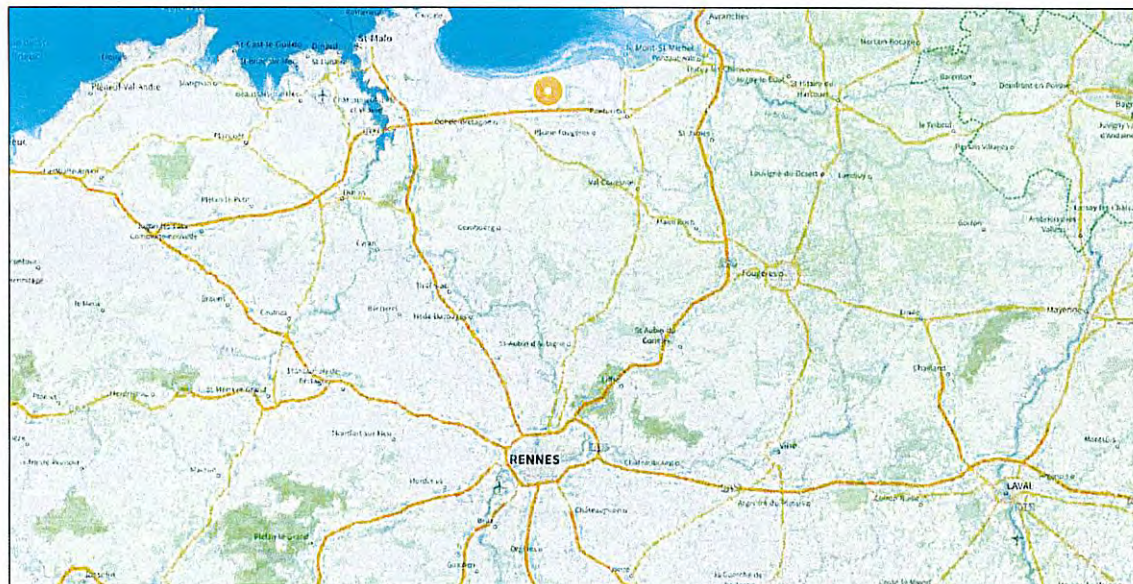




PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



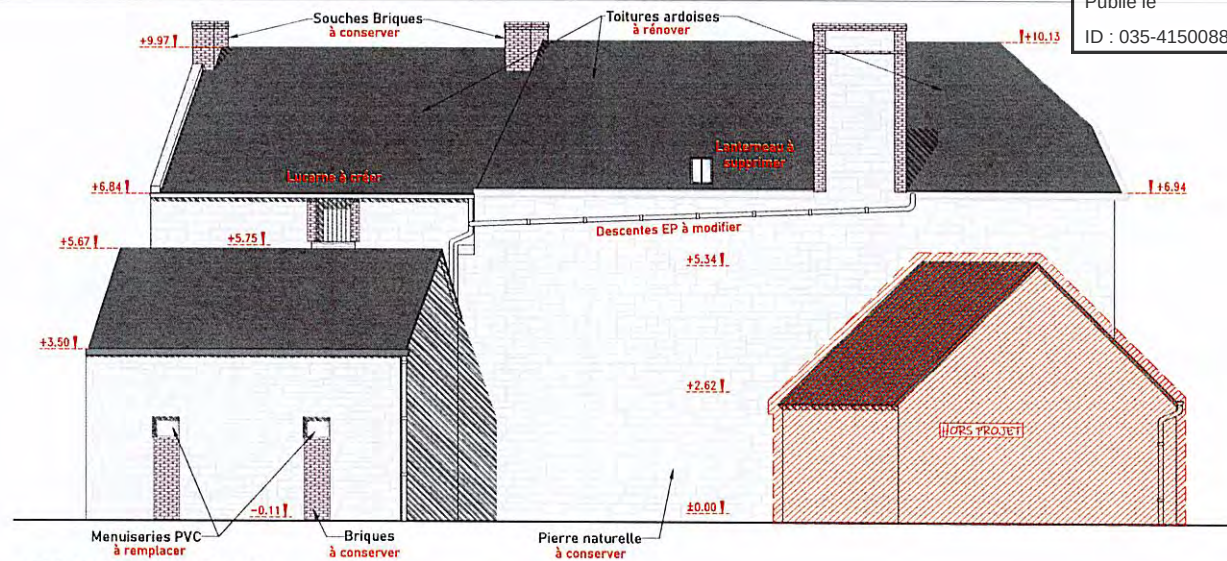
INSERTION

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

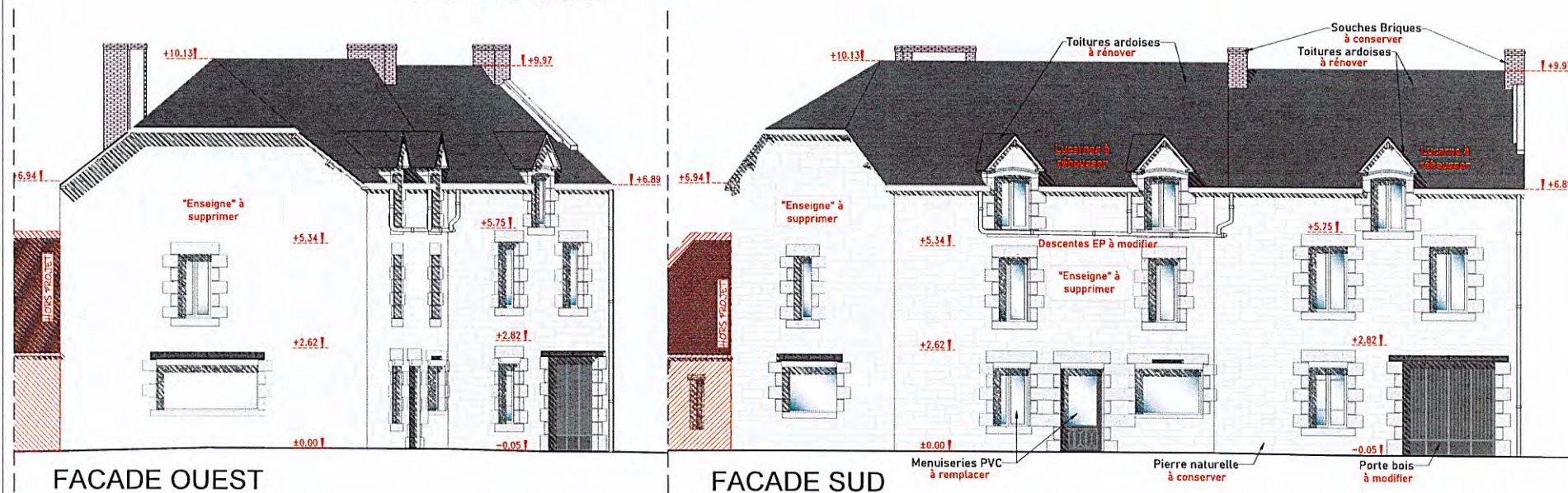
Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_14-DE

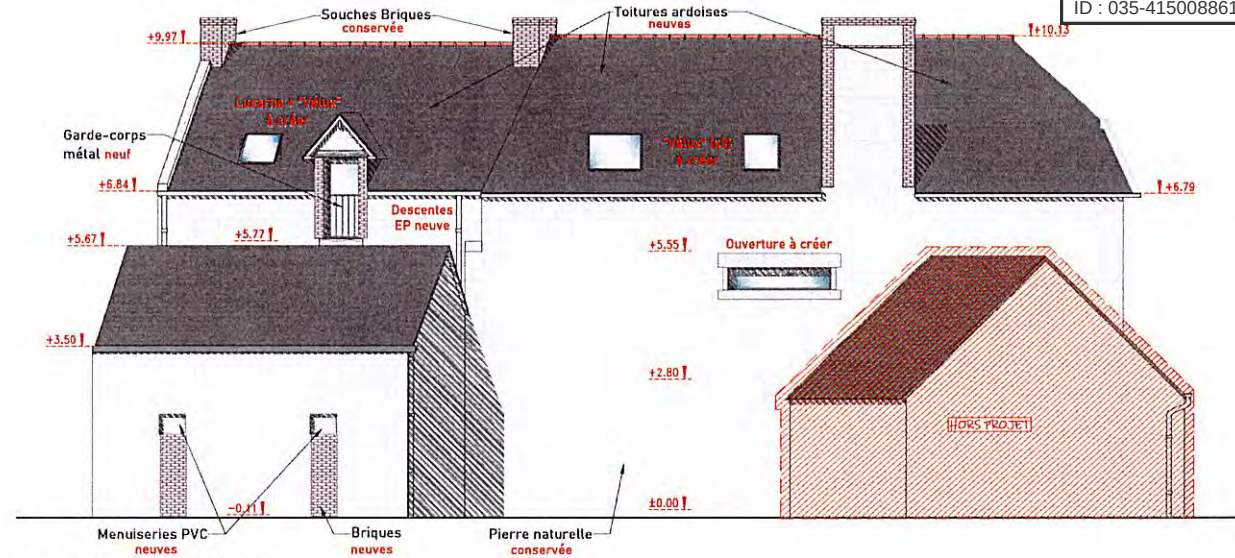


FACADE NORD

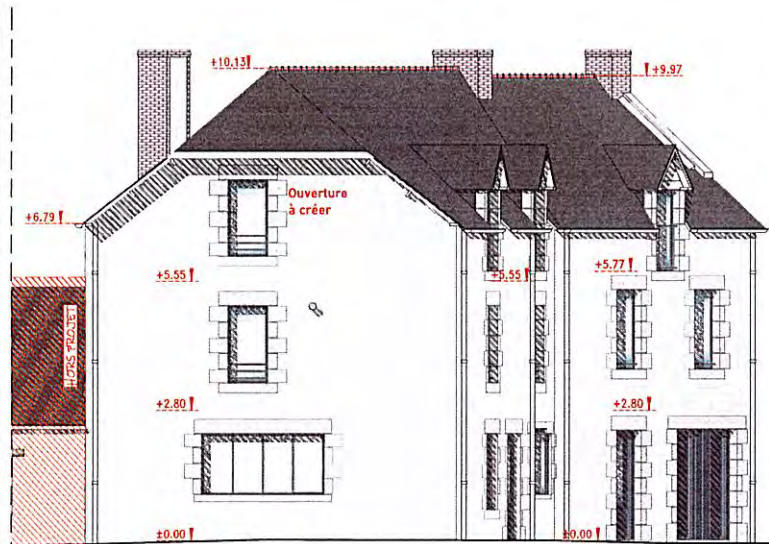


FACADE OUEST

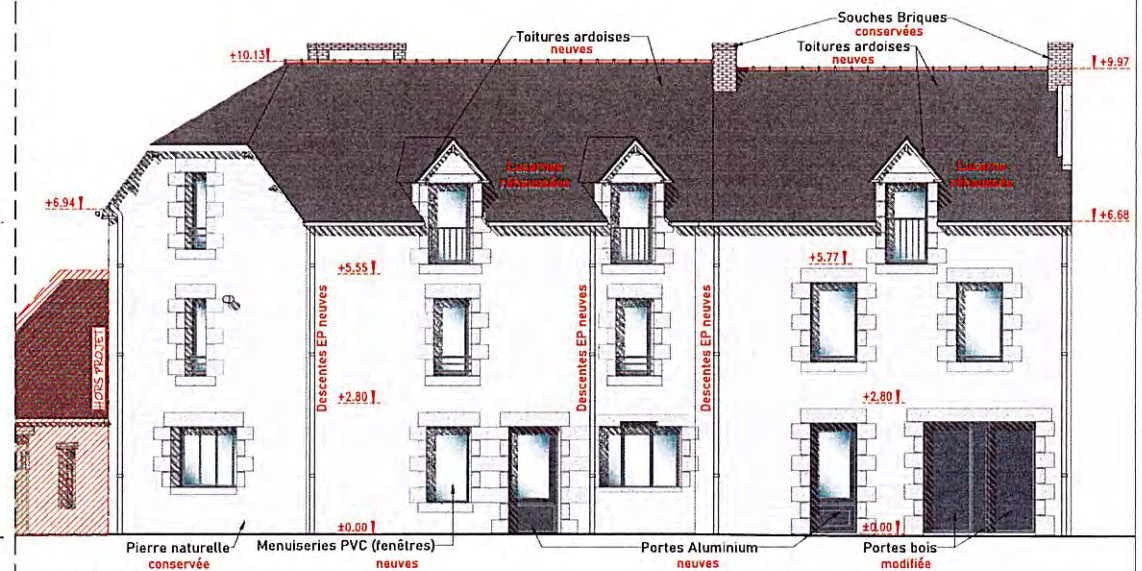
FACADE SUD



FACADE NORD



FACADE OUEST



FACADE SUD

PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE
AGREMENT 2024

C318

PFI VALIDE

D

Commune	SAINT-BROLADRE
Programme	Café des Sports
nbre de logts	3

TVA appliqué 5,50%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	148,06
S utile (m2)	164,53

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	13261
TRAVFONC	2	15192
ALEA	3	28485
TRAVBAT	4	556 158,02
HONO	5	69 345,36
FRAIOP	6	8 500,00
ASSDO	7	11 000,00
TOTAL		701 941,38

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
222665 / logt	
4512 / m2 Shab	
219265 /logt hors acqu	

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

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	-	euros HT / logt	10,00%	5,50%	11 220,00	10 200,00	561,00	10 761,00
Frais d'acquisition		de l'acquisition HT			2 500,00	2 500,00	-	2 500,00
Frais et taxes divers		euros HT / logt		5,50%	-	-	-	-
Sous-total					13 720,00	12 700,00	561,00	13 261,00
Travaux sur foncier								
Viabilisation	-	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	-	-	-	-
Travaux (Espaces verts, VRD...)	*	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	-	-	-	-
Sujetions spécifiques	2 000	euros HT / logt	20,00%	5,50%	7 200,00	6 000,00	330,00	6 330,00
Etudes de sol, géomètre	800	euros HT / logt	20,00%	5,50%	2 880,00	2 400,00	132,00	2 532,00
Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	5,50%	7 200,00	6 000,00	330,00	6 330,00
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	5,50%	720,00	600,00	33,00	633,00
Sous-total					18 000,00	15 000,00	825,00	15 825,00
Total Charge Foncière					31 720,00	27 700,00	1 386,00	29 086,00
TRAVAUX BATIMENT								
total travaux	3 560	euros HT / m2 Shab						
Travaux (bâtiment)	3 560	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	632 596,80	527 164,00	28 994,02	556 158,02
Sujetions spécifiques	*	euros HT / logt	20,00%	5,50%	-	-	-	-
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	5,50%	31 680,00	26 400,00	1 452,00	27 852,00
total marchés travaux * 527 164,00								
Total Bâtiment					664 276,80	553 564,00	30 446,02	584 010,02
HONORAIRES ET DIVERS								
base honoraires 533 164,00								
frais de tirage	500		20,00%	5,50%	600,00	500,00	27,50	527,50
Etude interne	1,49%	en pourcentage			8 500,00	8 500,00	-	8 500,00
Architecte		% base hono	20,00%	5,50%	58 874,88	49 062,40	2 698,43	51 760,83
SPS		% base hono	20,00%	5,50%	6 793,40	5 661,17	311,36	5 972,53
Contrôle Technique		% base hono	20,00%	5,50%	6 607,96	5 506,63	302,86	5 809,49
OPC (inclus dans archi)		% base hono	20,00%	5,50%	-	-	-	-
Assurance DO		% base hono			11 000,00	11 000,00	-	11 000,00
Diag complémentaire		% base hono	20,00%	5,50%	6 000,00	5 000,00	275,00	5 275,00
DPE	500,00	euros / logt	20,00%			1 500,00		
Infiltrométrie			20,00%	5,50%	-	-	-	-
Total Honoraires et divers					98 376,24	86 730,20	3 615,16	88 845,36
TOTAL PRIX DE REVIENT					794 373,04	667 994,20	35 447,18	701 941,38

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

PLAN DE FINANCEMENT - CD35

Commune	SAINT-BROLADRE
Programme	Café des Sports
nbre de logts	3

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
148,06	105,53	42,53		surface habitable
164,53	117,87	46,66		surface utile
3	2	1		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	148,06
S utile (m2)	164,53

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	273 282,00	38,9%
Total prêts	255119,3035	36,3%
Fonds propres	140 359,38	20,0%

FINANCEMENT

SUBVENTIONS ETAT					Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
Subvention Etat				0,89%	6 282,00	2,00	6 280,00		6 282,00	
					-	-	-		-	
					-		-		-	
Subvention Surcharge Foncière euros / logt					-	-	-		-	
					-				-	
Récupération de TVA (LASM)					92 431,66				-	
Total subventions de l'état					98 713,66	2,00	6 280,00	-	6 282,00	
AUTRES SUBVENTIONS										
									-	
euros / logt									-	
					-	-	-			
euros / logt					-	-	-			
Fonds propres Conseil Départemental 35 euros / logt					38,04%	47 000,00	28 000,00	19 000,00		47 000,00
									-	
euros / logt					-	-	-			
euros / logt					-	-	-			
FOND FRICHE euros / logt					220 000,00	146 666,67	73 333,33		220 000,00	
					-	-	-			
Total autres subventions					267 000,00	174 666,67	92 333,33	-	267 000,00	
PRETS CDC				Taux du livret A + ==> 0,6% -0,2% 1,11%						
PRÊT CDC TRAVAUX Durée 40 ans				24,40%	85 568,00	82 413,00	3 155,00		85 568,00	
PRÊT CDC FONCIER Durée 80 ans					85 732,00	61 419,00	24 313,00		85 732,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE Durée 40 ans										
Total prêts CDC					171 300,00	143832,00	27468,00		171300,00	
AUTRES PRETS										
ECO PRÊT 2,25%				16,67%	117 000,00	83 819,30	33 180,70		117 000,00	
Total autres prêts					117 000,00	83 819,30	33 180,70		117 000,00	
FONDS PROPRES					20,00%	140 359,38	100 554,06	39 805,32		140 359,38
						20%	20%	#DIV/0!	20%	
TOTAL						794 373,04	502 874,03	199 067,35		701 941,38

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2025/09-15

DOL-DE-BRETAGNE – RUE MONTPLAISIR
Acquisition en VEFA de 51 logements
Evolution du montage pour les logements en accession sociale

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

En date du 7 février 2025, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé :

- Le projet d'acquisition en VEFA, pour un montant de 2200 euros HT /m²SHAB, 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.

Par délibération en date du 20 juin 2025, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH a notamment validé l'évolution du montage des logements en accession sociale pour retenir une commercialisation en BRS (Bail Réel et Solidaire).

EVOLUTION DU PROGRAMME

Après échange avec notre conseil juridique concernant la mise en place d'un programme en accession social de type BRS, il s'avère le montage en VEFA BRS n'est pas possible lorsque l'OFS est un organisme de logement social OPH.

En accord avec la Ville de Dol-de-Bretagne, il est proposé de revenir au montage initial et commercialiser les 17 logements en accession sociale sous la forme de PSLA.

MONTANT DE L'ACQUISITION

Pour donner suite à la modification du type d'accession sociale et après négociation avec le promoteur, le prix d'acquisition proposé pour la partie accession sociale sera de 2 140 € HT/m² SHAB.

Le prix d'acquisition pour la partie locative social reste inchangé à hauteur de 2 200 € HT/m² SHAB.

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 PSLA

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

Le prix de vente moyen des logements PSLA est de 2 169 euros HT / m² SU vente.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet d'acquisition en VEFA auprès du promoteur ATARAXIA de 51 logements, rue Montplaisir à Dol de Bretagne, selon la répartition suivante :
 - o 34 logements locatifs sociaux au prix de 2200 € HT/m² SHAB.
 - o 17 logements en accession sociale à la propriété PSLA au prix de 2140 € HT/m² SHAB.
- La commercialisation des logements en accession sociale en PSLA.
- Le plan de financement prévisionnel des logements en PSLA joint en annexes
- Le prix de vente moyen indiqué ci-dessus

AUTORISE

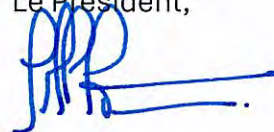
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- au vu de l'estimation des domaines, le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA :
 - o des logements en accession sociale de type PSLA représentant environ 17 logements, au prix de 2 140 € HT/ m² SHAB.
 - o des logements en locatif social représentant environ 34 logements, au prix de 2 200 € HT/ m² SHAB.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

Annexes : Plan de financement prévisionnel des logements PSLA

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.



	MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	NOM PROJET	DOCUMENT	PHASE	ÉCHELLE	INDICE	DATE
	ATARAXIA 40 Bd de la Tour d'Auvergne CS 66530 Rennes 35065 0785922627 0660139024	BOURDET-RIVASSEAU 16 rue Saint-Louis, 35000, Rennes M : architectes@bourdet-rivasseau.fr T : 02 99 35 08 06	OAP Dol de Bretagne Les Vergers 35120 Dol de Bretagne	PCM 06.2 Insertion 2	DPC	1:2,50		21/07/2025

EMERAUDE- HABITATION
PFI PREVISIONNEL

ANNEE
AGREMENT
2025

C353.04	mise à jour	8-sept.-25
	PFI VALIDE	B

PSLA
DOL DE BRETAGNE
VEFA ATARAXIA MONTPLAISIR

NOMBRE DE LOGEMENTS	17
SURFACE HABITABLE (m²)	1 101,98
SURFACES ANNEXES (m²)	96,14
PRIX VENTE TTC/m² HABITABLE	2 600
Surface utile Vente	1 252,08
PRIX VENTE HT / m2 SHAB	2 464
PRIX VENTE HT / m2 Sutile Vente	2 169

TVA Appliqué 5,5%

ACQUISITION VEFA **2 140** euros HT/m2SHAB

CHARGE FONCIERE		0				
COUT DE L'ACQUISITION	2 140,00	euros /m2	2 358 237,20	5,5%	129 703,05	2 487 940,25
FRAIS D'ACQUISITION	0,50%	de l'acquisition HT	11 791,19	5,5%	648,52	12 439,70
TAXE D'AMENAGEMENT		euros HT / logt	0,00	0,0%	0,00	0,00

GEOMETRE copropriété	600	euros HT / logt	10 200,00	5,5%	561,00	10 761,00
----------------------	-----	-----------------	-----------	------	--------	-----------

ALEAS	0,00%	% de la charge fon	0,00	5,5%	0,00	0,00
-------	-------	--------------------	------	------	------	------

S/TOTAL CHARGE FONCIERE	2 380 228		2 380 228,39		130 912,56	2 511 140,95
--------------------------------	------------------	--	--------------	--	------------	--------------

TRAVAUX						
TMA	3000	euros HT / logt	51 000,00	5,5%	2 805,00	53 805,00

S/TOTAL TRAVAUX	51 000,00		51 000,00		2 805,00	53 805,00
------------------------	------------------	--	-----------	--	----------	-----------

FRAIS DIVERS						
GESTION	4,00%	%HT/ PV TTC	114 600,00	0,0%	0,00	114 600,00
PUBLICITE	0,40%	%HT/ CA TTC	11 460,00	5,5%	630,30	12 090,30
COMMERCIALISATION	0,00%	%HT/ PV TTC	0,00	5,5%	0,00	0,00
FRAIS FINANCIERS	1,20%	%HT/ PV TTC	34 380,00	5,5%	1 890,90	36 270,90
DIVERS	0,00%	%HT/ PV TTC	0,00	5,5%	0,00	0,00

S/TOTAL FRAIS DIVERS	160 440,00		160 440,00		2 521,20	162 961,20
-----------------------------	-------------------	--	------------	--	----------	------------

T.V.A. 136 238,76
T.V.A. RESIDUELLE 13 121,43

PRIX DE REVIENT	2 591 668,39		2 591 668,39		149 360,19	2 741 028,58
------------------------	---------------------	--	--------------	--	------------	--------------

PRIX DE VENTE			2 715 639,81		149 360,19	2 865 000,00
----------------------	--	--	--------------	--	------------	---------------------

Recettes complémentaires (garages ext.)
MARGE HT/CA HT 4,6% 123 971,42 123 971,42

CHIFFRE D'AFFAIRE TOTAL			2 715 639,81		149 360,19	2 865 000,00
--------------------------------	--	--	--------------	--	------------	--------------

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2025/09-16

SAINT-MALO – CHEMIN DES AMOUREUX
Projet de construction de 8 logements locatifs

(2^{ème} Délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

En date du 7 février 2025 (BU2025/02-01), le bureau du Conseil d'administration d'Emeraude Habitation a validé :

- Le projet de construction de 8 logements locatifs sociaux et la co-titularité du permis de construire avec le promoteur LAMOTTE

AVANCEMENT ET PRECISIONS SUR LE PROGRAMME

Les logements se répartissent en 4 T3 et 4 T2, en semi-collectif R+2.
Le permis de construire a été déposé le 31/07/2025.

FINANCEMENT

Les 8 logements locatifs sont répartis en 5 PLUS et 3 PLAI.

Cette opération est inscrite dans la programmation 2025 du CD35.

Le plan de financement prévisionnel est joint en annexe.

FONCIER

Le montant des droits à construire des logements locatifs sociaux est fixé à 60 euros HT/m² SU.

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 plan de financement des 8 logements locatifs sociaux joint en annexes

AUTORISE

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

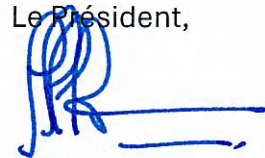
- Les contrats et marchés nécessaires aux études pour la réalisation de ce projet.
- L'achat des droits à construire des 8 logements locatifs sociaux auprès du promoteur LAMOTTE pour un montant de 60 euros HT/m²SU, sous réserve de l'estimation de France Domaine.
- Le rachat des droits sur le permis de construire (mise en co-titularité) auprès du promoteur LAMOTTE pour un montant qui sera arrêté au prorata des surfaces.

Annexes : Pièces graphiques.

Plan de financement

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par les services des impôts foncier suivant :
PTGCG Rennes
2, bd Magenta BP 12201 35023
35023 RENNES Cedex 9
tél. 02 99 29 37 55 - fax
page.2017 rennes@impots.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan visuel est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Departement :
ILLE ET VILAINE
Commune :
SAINT-MALO

Section : CA
Feuille : 000 CA 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date d'édition : 18/07/2025
(niveau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_16-DE

SNC BATIMALO - OHP EMERAUDE HABITATION - Construction de 40 logements - Bvd Gambetta - SAINT-MALO

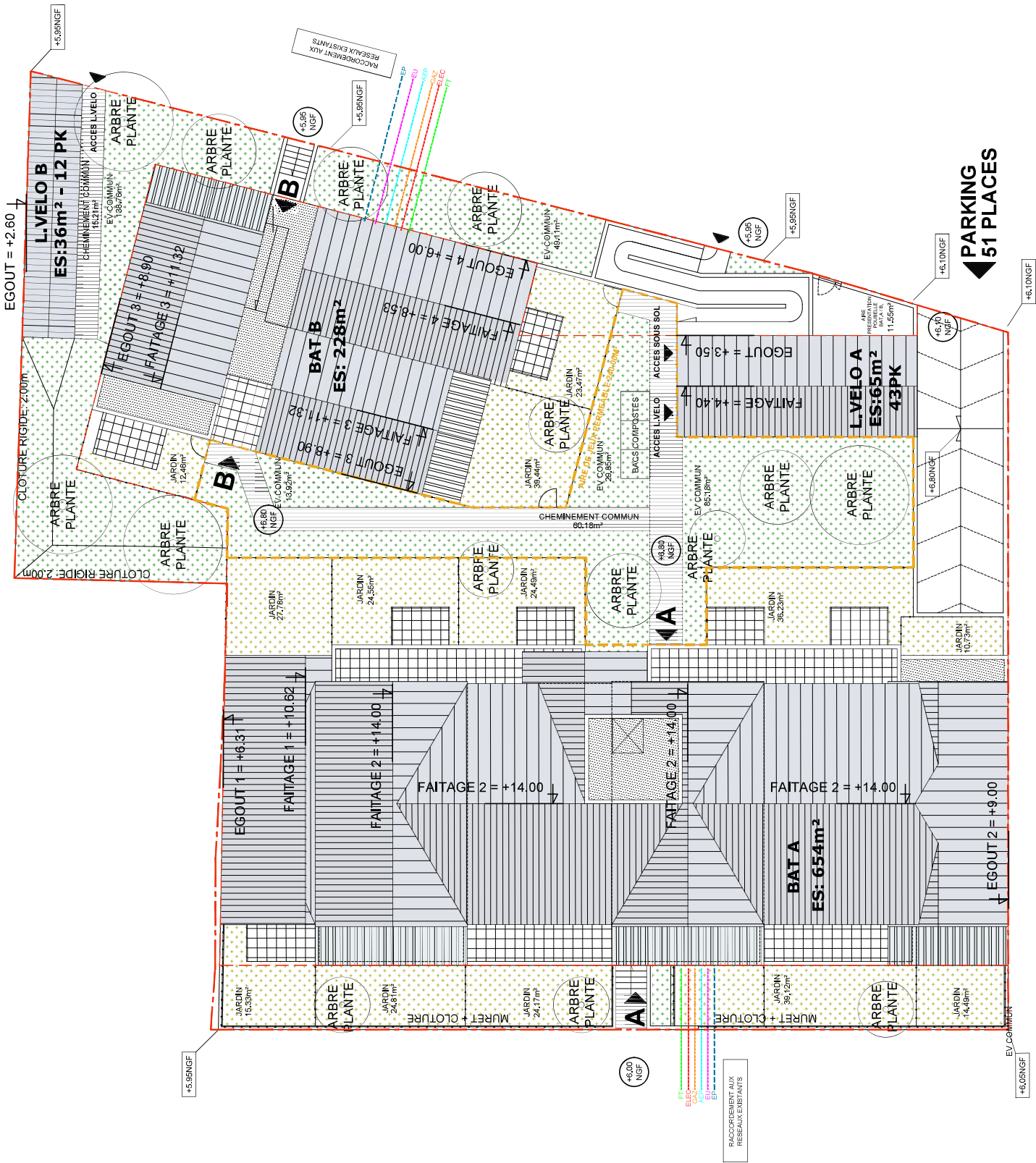
Bailleul & Plessis architectes - 2, rue Sainte Marguerite - BP 30116 - 35401 SAINT MALO - T/02 99 40 44 40

PERMIS DE CONSTRUIRE

JUILLET 2025

SITUATION

01



Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_16-DE



Commune	SAINT-MALO
Programme	Chemin des Amoureux
nbre de logts	8

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION		
S hab (m2)		440,19
S utile (m2)		488,77

FONCIER		
Achat foncier coût Réel		29326,2
Aide de la collectivité		
TOTAL foncier après déduction		29326,2

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	37645,809
TRAVFONC	2	168013,4438
ALEA	3	28934,57701
TRAVBAT	4	963 835,69
HONO	5	102 669,39
FRAIOP	6	15 800,00
ASSDO	7	14 958,57
TOTAL		1 331 857,47

TVA appliqué 8,37%

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
153979	/ logt
2798	/ m2 Shab
150313	/logt hors acqu

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	3 665,78	euros HT / logt	10,00%	8,37%	32 258,82	29 326,20	2 454,37	31 780,57
Frais d'acquisition	20,0%	de l'acquisition HT			5 865,24	5 865,24	-	5 865,24
Frais et taxes divers	2000,00	euros HT / logt		8,37%	16 000,00	16 000,00	1 339,07	17 339,07
Sous-total					54 124,06	51 191,44	3 793,44	54 984,88
Travaux sur foncier								
Viabilisation	200	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,37%	105 645,60	88 038,00	7 368,08	95 406,08
Travaux (Espaces verts, VRD...)	45	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,37%	23 760,00	19 800,00	1 657,10	21 457,10
Sujetions spécifiques	900	euros HT / logt	20,00%	8,37%	8 640,00	7 200,00	602,58	7 802,58
Etudes de sol, géomètre	1 000	euros HT / logt	20,00%	8,37%	9 600,00	8 000,00	669,54	8 669,54
Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	8,37%	19 200,00	16 000,00	1 339,07	17 339,07
Dépenses diverses, alea		% travaux	20,00%	8,37%	-	-	-	-
Sous-total					166 845,60	139 038,00	11 636,37	150 674,37
Total Charge Foncière					220 969,66	190 229,44	15 429,81	205 659,25
TRAVAUX BATIMENT								
total travaux	2 220	euros HT / m2 Shab						
Travaux (bâtiment)	1 975	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,37%	1 043 280,00	869 400,00	72 761,84	942 161,84
Sujetions spécifiques	2 500	euros HT / logt	20,00%	8,37%	24 000,00	20 000,00	1 673,84	21 673,84
Dépenses diverses, alea	3,0%	% travaux	20,00%	8,37%	32 040,00	26 700,00	2 234,58	28 934,58
total marchés travaux *					997 238,00			
Total Bâtiment					1 099 320,00	916 100,00	76 670,26	992 770,26
HONORAIRES ET DIVERS								
base honoraires	997 238,00							
frais de tirage	1 000		20,00%	8,37%	1 200,00	1 000,00	83,69	1 083,69
Etude interne	1,50%	en pourcentage			15 800,00	15 800,00	-	15 800,00
Architecte	7,0%	% base hono	20,00%	8,37%	83 767,99	69 806,66	5 842,26	75 648,92
SPS	1,2%	% base hono	20,00%	8,37%	14 360,23	11 966,86	1 001,53	12 968,39
Contrôle Technique	1,2%	% base hono	20,00%	8,37%	14 360,23	11 966,86	1 001,53	12 968,39
OPC		% base hono	20,00%	8,37%	-	-	-	-
Assurance DO	1,5%	% base hono			14 958,57	14 958,57	-	14 958,57
		% base hono	20,00%	8,37%	-	-	-	-
Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	8,37%	-	-	-	-
ou FORFAIT		% base hono	20,00%	8,37%	-	-	-	-
Total Honoraires et divers					144 447,02	125 498,94	7 929,01	133 427,96
TOTAL PRIX DE REVIENT					1 464 736,68	1 231 828,38	100 029,09	1 331 857,47

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

Commune	SAINT-MALO
Programme	Chemin des Amoureux
nbre de logts	8

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
440,19	283,53	156,66		surface habitable
488,77	311,64	177,13		surface utile
8	5	3		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	440,19
S utile (m2)	488,77

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	151 360,00	11,4%
Total prêts	784130	58,9%
Fonds propres	239 707,47	18,0%

FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT				Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
	Subvention Etat			0,03	20 360,00	5,00	20 355,00		20 360,00
					-	-	-		-
	recyclage foncier et immobilier				24 000,00	15 000,00	9 000,00		24 000,00
	Subvention Surcharge Foncière euros / logt				-	-	-		-
					-				-
	Récupération de TVA (LASM)				132 879,21				-
	Total subventions de l'état				153 239,21	15 005,00	29 355,00	-	44 360,00
	AUTRES SUBVENTIONS								
	Subvention Saint-Malo Agglomération euros / logt				36 000,00	15 000,00	21 000,00		36 000,00
									-
					-	-	-		
					-	-	-		
	Fonds propres Conseil Départemental 35 euros / logt			0,08	71 000,00	35 000,00	36 000,00		71 000,00
					-	-	-		
					-	-	-		
					-	-	-		
					-	-	-		
					-	-	-		
	Total autres subventions				107 000,00	50 000,00	57 000,00	-	107 000,00
PRETS CDC			Taux du livret A + ==> 0,6% - 0,00 0,01						
PRÊT CDC TRAVAUX Durée 40 ans			0,38	318 313,00	202 957,00	115 356,00	-	318 313,00	
PRÊT CDC FONCIER Durée 80 ans				182 287,00	116 226,00	66 061,00	-	182 287,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE Durée 40 ans				-	-	-	-	-	
Total prêts CDC				500 600,00	319 183,00	181 417,00	-	500 600,00	
AUTRES PRETS									
ACV 0,25%			0,33	283 530,00	283 530,00			283 530,00	
ACV 0,25%				156 660,00		156 660,00		156 660,00	
				-			-	-	
				-	-			-	
				-		-		-	
Total autres prêts				440 190,00	283 530,00	156 660,00	-	440 190,00	
FONDS PROPRES			0,18	239 707,47	152 837,60	86 869,87	-	239 707,47	
				0,19 0,17 #DIV/0! 0,18					
TOTAL				1 440 736,68	820 555,60	511 301,87	-	1 331 857,47	

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2025/09-17

LA GOUESNIERE – DOMAINE DE LAUNAY3
Construction de 8 logements locatifs
Modification du lot
(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY
PREAMBULE / PRESENTATION

Lamotte Aménagement va réaliser un lotissement dénommé « Le Domaine de Launay3 », à La Gouesnière.

Après échanges avec la commune, Lamotte Aménagement a réservé un macro-lot pour la part sociale et en a proposé l'acquisition à Emeraude Habitation.

Par délibération en date du 04/04/2025, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH d'Emeraude Habitation a validé la réalisation de 8 logements sur le macro-lot A du lotissement « Le Domaine de Launay3 » à La Gouesnière.

MODIFICATION DU MACROLOT

Le macro-lot dédié au logement social sera finalement le macro-lot D (au lieu du macro-lot A).

Le programme et le financement sont inchangés et prévoient la réalisation de 8 logements en semi-collectifs qui pourraient se répartir en 4 T3 et 4 T2 locatifs sociaux.

FONCIER

Le prix de cession du macro-lot D a été arrêté conformément aux critères de Saint-Malo Agglomération sur la base de 60 € HT/m² de surface utile logement.

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

- La réalisation de 8 logements sur le macro-lot D du lotissement « Le Domaine de Launay3 » à La Gouesnière.

AUTORISE

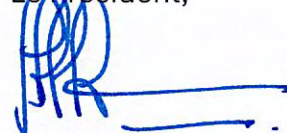
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats et marchés nécessaires à la réalisation de cette opération.
- Le compromis et l'acte authentique pour l'acquisition du macro-lot D pour un montant de 60 € HT/m² de surface utile logement, au vu de l'estimation de France Domaines.

Annexes : Pieces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.



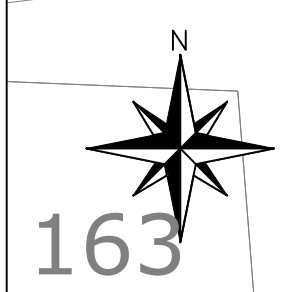
- Périètre
- Arbres Projétés
- Limite de lot
- Enclave privative non close
- Stationnement visiteur
- Stationnement existant
- Voie en enrobé existante

- Voie en enrobé
- Trottoir en enrobé grenailé ou hydrodésalté
- Espaces verts
- Chemin en stabilisé
- Terre pierre
- Pont à créer
- Zone de compensation ZH

- Limite 5m berge
- Limite 10m berge
- Zone constructible
- Zone d'acrochage imposée pour la construction principale
- Limite de hauteur limitée
- Rampe à créer

- Aire de retournement SMA
- Clôture type ganivelle châtaignier ou grillage galvanisé H=1.20m à la charge toiseur
- Clôture à la charge acquéreur
- Clôture type ganivelle châtaignier ou grillage galvanisé
- La clôture sera obligatoirement de type ganivelle châtaignier ou grillage galvanisé
- La clôture de type jointive ou semi-jointive est autorisée sur un linéaire de 4.00m de long, au niveau de la terrasse, afin de créer une intimité
- La clôture aura une hauteur maximum de 1.20m, sauf sur le linéaire de 4m permettant la préservation de l'intimité des terrasses où la hauteur maximum sera de 1.80m.

Nota : Les contenance cadastrales annoncées ne seront définitives qu'après la réalisation du bornage contradictoire et du DMPC.



167
163

169

270

268

Lot 1
S=472 m²

Lot 05
S=402 m²

Macrolot D
S=1233 m²

Lot 02
S=366 m²

Lot 06
S=347 m²

Lot 03
S=312 m²

Lot 07
S=370 m²

Lot 04
S=305 m²

Aire de jeux

Poste transformateur existant

Place de parking PK50

Place de parking à échanger avec la PK50

Macrolot C
S=899 m²

Macrolot B
S=872 m²

Macrolot A
S=744 m²

Rampe d'accès à la zone humide dimensionnée pour passage tracteur

Fossé existant à bâcher avec gravillonnage du fond

220

219

218

217

222

221

BU 2025/09-18

LANVALLAY – RUE DU COLOMBIER
Construction de 12 logements locatifs
Lotissement communal Yvonne Jean-Haffen

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération du 7 avril 2023 (BU2023/04-02) et du 18/09/2024(BU2024/09-15), le bureau du Conseil d'Administration a validé le projet de réalisation par Emeraude Habitation, du projet de construction de logements locatifs sociaux sur le lotissement communal « Yvonne Jean-Haffen » à Lanvallay (Dinan Agglomération) et autorisé le lancement des études. En effet, dans le cadre de la réalisation du lotissement communal Yvonne Jean-Haffen, la commune de Lanvallay a prévu de réserver le lot C pour la construction de logements locatifs sociaux.

AVANCEMENT DU PROJET

L'opération de construction comprendra finalement 12 logements collectifs répartis en :

- 4 T2
- 6 T3
- 2 T4

Le permis de construire a été déposé et obtenu le 17avril 2025.

FINANCEMENT

Les 12 logements seront financés de la manière suivante : 7 PLUS et 5 PLAI.

Cette opération a obtenu un agrément dans le cadre de la programmation 2024 de la DDTM 22.

Une démarche visant à favoriser les économies de consommation d'eau potable a été engagée à travers la revalorisation des eaux grises.

Dans le cadre de la recherche de financements liés à cette démarche, des échanges ont eu lieu notamment avec l'Agence de l'Eau et la Région Bretagne.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

SOLLICITE

Les financements de la Région Bretagne et de l'Agence de l'Eau, dans le cadre de leurs aides à l'investissement en faveur de la sobriété de l'eau potable et à la revalorisation des eaux grises.

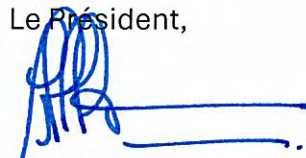
AUTORISE

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

- Les demandes de subvention et de financements
-

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09_19

LANVALLAY – RUE DU COLOMBIER
Construction de 7 logements locatifs
Lotissement communal Mathurin Méheut

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération du 7 avril 2023 (BU2023/04-02) et du 18/09/2024 (BU2024/09-14), le bureau du Conseil d'Administration a validé le projet de réalisation par Emeraude Habitation, du projet de construction de logements locatifs sociaux sur le lotissement communal « Mathurin Méheut » à Lanvallay (Dinan Agglomération) et autorisé le lancement des études.

En effet, dans le cadre de la réalisation du lotissement communal Mathurin Méheut, la commune de Lanvallay a prévu de réserver le lot A pour la construction de logements locatifs sociaux.

AVANCEMENT DU PROJET

L'opération de construction comprendra finalement 7 logements semi-collectifs répartis en :

- 4 T2
- 1 T3
- 2 T4

Le permis de construire a été déposé et obtenu le 17 avril 2025

FINANCEMENT

Les 7 logements seront financés de la manière suivante : 4 PLUS et 3 PLAI.
Cette opération a été proposée à la programmation 2024 de la DDTM 22.

Une démarche visant à favoriser les économies de consommation d'eau potable a été engagée à travers la revalorisation des eaux grises.

Dans le cadre de la recherche de financements liés à cette démarche, des échanges ont eu lieu notamment avec l'Agence de l'Eau et la Région Bretagne.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

SOLLICITE

Les financements de la Région Bretagne et de l'Agence de l'Eau, dans le cadre de leurs aides à l'investissement en faveur de la sobriété de l'eau potable et à la revalorisation des eaux grises.

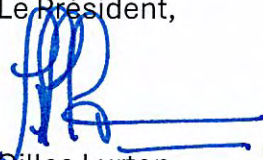
AUTORISE

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

- Les demandes de subvention et de financements
-

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09-20

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

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 20/06/2025, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet de construction d'environ 11 logements locatifs sociaux, rue du Général de Gaulle, à MESNIL ROC'H, sur un foncier appartenant à la commune, comportant un bâti existant destiné à être démoli et un bâti existant destiné à être réhabilité par la commune.

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 comporte :

- 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.

AVANCEMENT DU PROJET

Le projet prévoit la réalisation d'un cheminement piéton et d'espaces verts communs qui seront rétrocédés dans le domaine public à l'issue des travaux.

Afin de faciliter l'équilibre de l'opération, la commune de MESNIL ROC'H a décidé de détacher une parcelle d'environ 340 m², destinée à être cédée en lot à bâtir et de déposer conjointement avec Emeraude Habitation un dossier de demande de subvention « Fonds vert – recyclage foncier ».

FINANCEMENT

Les logements locatifs seront financés en PLUS / PLAI et proposés à la programmation 2026 du CD35.

FONCIER

La cession du foncier à l'OPH Emeraude Habitation se fera au montant de 60 € HT/m² 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

- L'avancement du projet d'environ 11 logements à Mesnil Roc'h.
- La poursuite des études nécessaires à la réalisation de ce projet.
- L'acquisition du foncier au montant de 60 € HT/m² de SU au vu de l'avis de France Domaines.

SOLLICITE

Conjointement avec la commune de MESNIL ROC'H, une subvention auprès de l'Etat dans le cadre du dispositif « fonds verts, fonds friches ».

AUTORISE

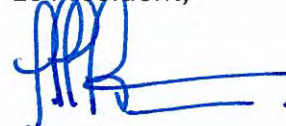
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les documents nécessaires pour la demande de subvention auprès de l'Etat dans le cadre du dispositif « fonds verts, fonds friches ».
- 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

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU2025/09-21

PLEURTUIT – RUE DE DINARD « LE JARDIN »
Projet de construction d'environ 18 logements
en accession sociale à la propriété BRS
Abandon du projet

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération du 16/02/2024, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet de réalisation par Emeraude Habitation en tant qu'opérateur, d'environ 18 logements BRS, rue de Dinard à Pleurtuit, dans le cadre du projet porté par le promoteur REALITES PROMOTION.

En effet, le promoteur REALITES PROMOTION envisageait la réalisation d'un nouveau programme de logements situé rue de Dinard à Pleurtuit dénommé « Le Jardin ».

Ce projet comportait un bâtiment collectif et trois plots semi-collectifs pour un total d'environ 56 logements.

Suite aux échanges entre la ville de Pleurtuit et le promoteur, la part sociale de l'opération avait été fléchée sur les trois plots semi-collectifs et en accession sociale à la propriété sous la forme de BRS (Bail Réel et Solidaire) en sollicitant l'OFS Foncier Coopératif Malouin et Emeraude Habitation comme opérateur, les trois plots représentant un total d'environ 18 logements.

Une présentation de l'opération a été faite au Comité d'Engagement de l'OFS Foncier Coopératif Malouin du 09 janvier 2024. Celui-ci a validé à la fois l'opportunité, la composition de cette opération et le choix d'Emeraude Habitation comme opérateur.

ABANDON DU PROJET

Le promoteur REALITES PROMOTION ayant abandonné ce projet, la part sociale est de fait abandonnée.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

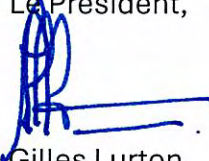
PREND ACTE

- De l'abandon du projet de réalisation par Emeraude Habitation en tant qu'opérateur, d'environ 18 logements BRS, rue de Dinard à Pleurtuit, suite à l'abandon du projet global par le promoteur REALITES PROMOTION.

Annexes : Documents graphiques

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

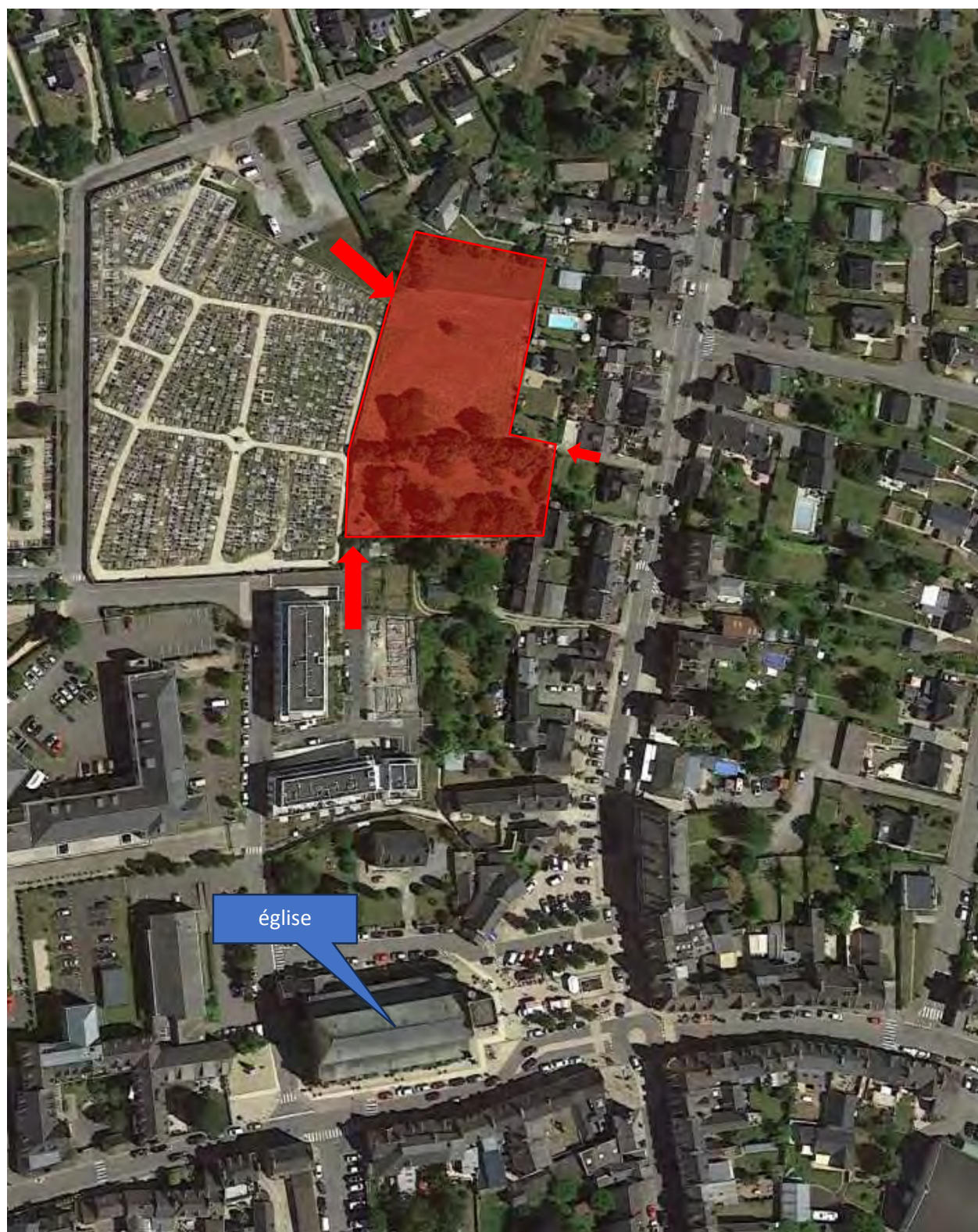
Le Président,



Gilles Lurton.

PLEURTUIT - Rue de Dinan

REALITES PROMOTION



Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_21-DE

NIVEAU 00

Ech : 1/500°



BU 2025/09-22

DOL-DE-BRETAGNE – 35 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
35 Rue Pierre de Coubertin DOL DE BRETAGNE	occupé	T4	2569	88 m²	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.

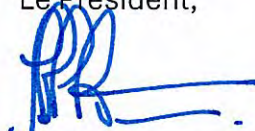
AUTORISE

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.

Annexe : Evaluation immobilière.

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,


Gilles Lurton.



EVALUATION IMMOBILIERE DU 13 AOUT 2025

35 rue Pierre de Coubertin
35 120 DOL DE BRETAGNE

ETUDE DE MARCHE- Evaluation du 13 Août 2025

Emetteurs : Fanny LEHOUX

La Maison

- Groupe 43 - Module 2569
- Surface de 88,86 m²
- Exposition Est / Ouest
- Nombre de pièces : 4
- Nombre de chambres : 2
- Garage de 15,90 m²

La Parcelle

- Cadastre AY n°469
- Parcelle de 373 m²

La Construction

- Mise en service : 01/10/1976
- Gros œuvre : murs en béton avec enduit
- Couverture : Ardoise fibrociment
- Menuiseries : Double vitrage PVC blanc
- Chauffage : Gaz (chaudière individuelle)

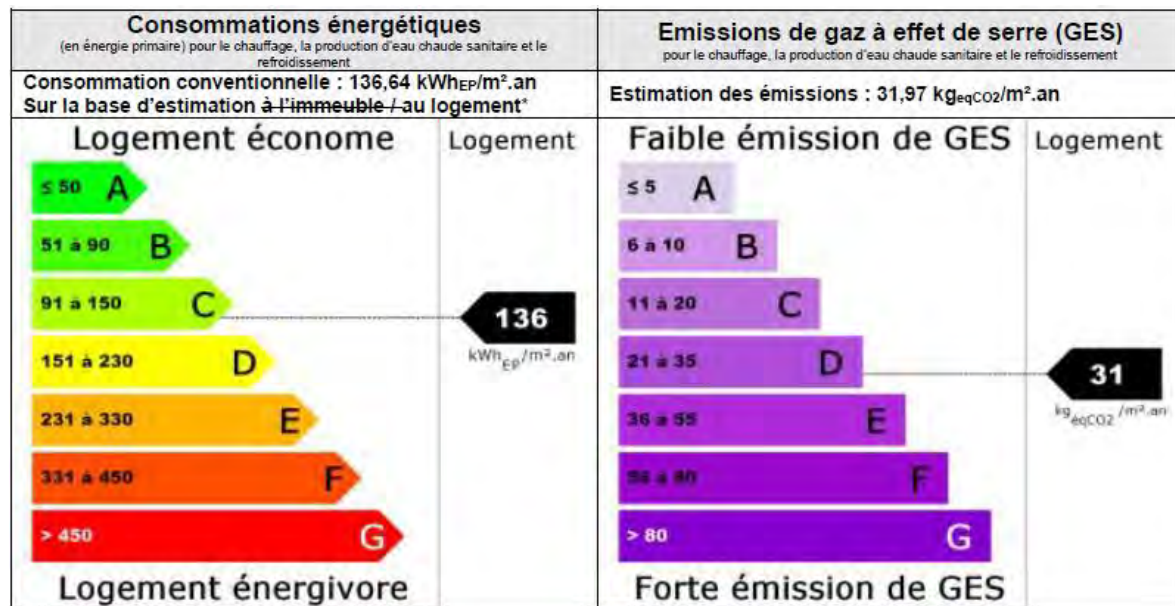
Les Derniers Travaux Réalisés

- 2025 : Remise aux normes électriques
Réfection peinture porte d'entrée
- 2023 : Entretien couverture

Les Eléments Financiers

- Taxe foncière : 734 €

Le Diagnostic énergétique



Le Marché Immobilier à Dol de Bretagne

LE MARCHÉ IMMOBILIER

	Appartement	Maison
Prix de vente moyen sur le code postal	1 749 €/m²	
Prix constatés des mises en vente sur le code postal	1 970 €/m²	2 090 €/m²
Evolution mensuelle du prix de l'offre	↑ 5,91 %	↑ 2,96 %
Evolution mensuelle du volume de l'offre	↓ -5,56 %	↓ -5,95 %

	Département	Code postal	Secteur
Nombre d'appartements	190 506	1 480	1 288
Nombre de maisons individuelles	303 431	8 638	1 814
Occupation HLM	10 %	8 %	15 %

Données ETALAB- Demande de Valeur Foncière

-21/06/2021, 7 rue Pierre de Coubertin
Maison 4 pièces de 77m², 165 000€ net vendeur, soit 2 142€/m²
- 11/04/2022, 19 rue Pierre de Coubertin
Maison 4 pièces de 77m², 170 000€ net vendeur, soit 2 207€/m²
- 26/05/2023, 11 rue Pierre de Coubertin
Maison 4 pièces de 77m², 200 000€ net vendeur, soit 2 597€/m²
- 03/09/2024, 4 rue Pierre de Coubertin
Maison 4 pièces de 77m², 198 600€ net vendeur, soit 2 579€/m²

Ces maisons sont comparables au bien évalué- Etalab indique une surface de 77 m² – le cellier de 3,92 m² et la pièce rangement de l'étage de 7,66 m² ont été déduits de la surface habitable. Nous avons établi une seconde valeur foncière :

-21/06/2021, 7 rue Pierre de Coubertin
Maison 4 pièces de 89m², 165 000€ net vendeur, soit 1 853€/m²
- 11/04/2022, 19 rue Pierre de Coubertin
Maison 4 pièces de 89m², 170 000€ net vendeur, soit 1 910€/m²
- 26/05/2023, 11 rue Pierre de Coubertin
Maison 4 pièces de 89m², 200 000€ net vendeur, soit 2 247€/m²
- 03/09/2024, 4 rue Pierre de Coubertin
Maison 4 pièces de 89m², 198 600€ net vendeur, soit 2 231€/m²

Ces maisons appartenant à l'origine au patrimoine d'Emeraude Habitation ont été vendues :

- 7 rue Pierre de Coubertin
Vendue le 23 juin 2011 au prix de 89 000 € à un locataire EH non occupant

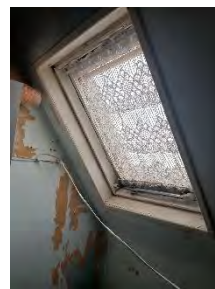
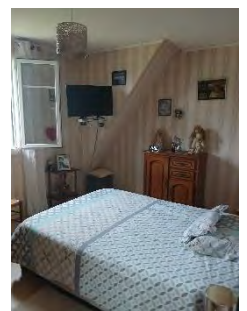
- 19 rue Pierre de Coubertin
Vendue le 30 mars 2012 au prix de 91 500 € à un locataire EH non occupant

- 11 rue Pierre de Coubertin
Vendue en 2005 au prix de 91 000 € à un locataire EH non occupant

- 4 rue Pierre de Coubertin
Vendue le 25 octobre 2011 au prix de 97 500 € à un locataire EH non occupant

ADRESSE DU BIEN- DOL DE B.	VENTE PAR EH	VENTE DVF ETALAB
7 rue P. de Coubertin	89 000 € en 06/2011	165 000 € en 06/2021
19 rue P. de Coubertin	91 500 € en 03/2012	170 000 € en 04/2022
11 rue P. de Coubertin	91 000 € en 2005	200 000 € en 05/2023
4 rue P. de Coubertin	97 500€ en 10/2011	198 600 € en 09/2024

Informations complémentaires



Mme ARNAL Solange, occupante du logement depuis le 1^{er} octobre 1976 a particulièrement bien entretenu cette maison et s'est financièrement investie dans son entretien et sa valorisation.

La salle d'eau située à l'étage présente des ponts thermiques, et le vélux, d'origine, est en très mauvais état.

L'Estimation Immobilière

Cette estimation tient compte de l'état actuel de la maison (état de la toiture, présence d'humidité dans la salle d'eau de l'étage...) ainsi que du positionnement de la maison sur le marché local.

Dans le cadre de la vente patrimoine, deux typologies d'estimation ont été établies :

- Prix pour les locataires occupants Emeraude Habitation

La valeur moyenne du bien se situe aujourd'hui :
Entre 100 000€ et 110 000€.

Le prix moyen se situe entre 1 125 et 1 237 euros du m².

- Prix pour les personnes ne relevant pas du parc social locatif Emeraude Habitation

La valeur moyenne du bien se situe aujourd'hui :
Entre 135 000€ et 145 000€.

Le prix moyen se situe entre 1 462 et 1 631 euros du m².

La fourchette de prix retenue pour cette estimation est identique à celle appliquée au module 2580 situé 13 rue Pierre de Coubertin à Dol de Bretagne.

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

Fanny LEHOUX

BU 2025/09-23

DINARD – Résidence « LADY » 26A, RUE AMPERE
Projet de 7 logements en accession sociale à la propriété BRS
Mandat de multi-commercialisation

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR :

PREAMBULE / PRESENTATION

Le promoteur EDOUARD DENIS réalise un nouveau programme de logements situé 26A, rue Ampère à DINARD (35800) dénommé « LADY ».

Ce projet porte sur la réalisation de 24 logements collectifs du T2 au T5 en R+3+A. La part sociale de l'opération porte notamment sur 7 logements en accession sociale en BRS, réalisés dans le cadre de l'OFS Foncier Coopératif Malouin.

Ces 7 logements se répartissent de la manière suivante :

- 5 T2
- 2 T3

Compte tenu de l'imbrication de ces 7 logements avec le reste de l'opération, le promoteur propose la cession de ces logements au FCM en VEFA, pour permettre ensuite à l'OFS de consentir à des preneurs un Bail Réel Solidaire.

L'OFS FCM ne disposant pas de moyens humains ni matériels, il est prévu de confier à un de ses membres associés l'accomplissement des prestations d'assistance technique et de commercialisation des logements acquis et destinés à faire l'objet d'un BRS.

Un premier mandat de commercialisation a été contractualisé entre le promoteur, le FCM et la SECIB. Cependant, aux vues des difficultés rencontrées pour la commercialisation des logements, par la SECIB, le FCM a décidé de recourir à la multi commercialisation de cette opération.

DESCRIPTION DU PROJET

L'OFS FCM a décidé de confier les missions d'assistance technique et de commercialisation à plusieurs commercialisateurs, dont Emeraude Habitation, dans le cadre d'un mandat, lequel fera l'objet d'une signature entre FCM, le promoteur et les différents commercialisateurs (Emeraude Habitation, Keredes, SECIB).

Les missions confiées à Emeraude Habitation dans le cadre de cette multi commercialisation sont reprises dans le projet de mandat multi opérateurs ci-joint.

La rémunération d'Emeraude Habitation pour la réalisation de ces missions sera de 5 % du prix de vente des logements.

La grille de prix de vente établie par SECIB sur la base du prix de cession arrêté par FCM, à savoir 3285 € /m² de SHAB stationnement inclus a été validée par le FCM lors du Comité d'engagement, et est reproduite ci-dessous.

LOT N°	Type	étage	orientation	SHa	Annexes			parking intérieur	Parking Extérieur	PRIX GRILLE WINSIM	PRIX GRILLE WINCOM	Prix / m ² Ha	PRIX M2 COMMERCIAL
					Terrasse	Balcon	Jardin						
1101	3	R + 1	E	53,9	1,6			1		173 225 €	174 000	3 214	3 228 €
1102	2	R + 1	S	37,75		1,4		1		128 813 €	129 000	3 412	3 417 €
1104	2	R + 1	O	46,05		4,55		1		151 638 €	149 000	3 293	3 236 €
1106	2	R + 1	E	42,05	1,6			1		140 638 €	141 000	3 345	3 353 €
1201	3	R + 2	E	59,55		9,95		1		188 763 €	182 500	3 170	3 065 €
1202	2	R + 2	S	37,75		1,7		1		128 813 €	130 000	3 412	3 444 €
1206	2	R + 2	E	42,05		5,85		1		140 638 €	142 700	3 345	3 394 €

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- L'intervention d'Emeraude Habitation dans la réalisation des missions confiées au titre du mandat d'assistance technique et de commercialisation multi opérateurs.

AUTORISE

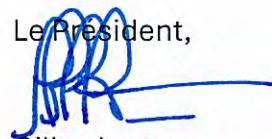
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le mandat d'assistance technique et de commercialisation multi-opérateurs, portant sur l'opération « LADY ».
- Les avants contrats BRS, et toute pièce contractuelle s'y rapportant.

 Annexes : *Plaquette commerciale.*
Mandat multi commercialisation
Grille de prix de vente validée par FCM.

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,


 Gilles Lurton.



MISSION D'ASSISTANCE TECHNIQUE ET DE COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS

EN BAIL REEL SOLIDAIRE DIFFUS EN ACHEVE

MANDAT MULTI OPERATEURS

Opération « Lady » réalisée par SAS EDMP-PDL

Comprenant 21 logements dont 7 en BRS

ENTRE-LES SOUSSIGNES

La société FCM – FONCIER COOPERATIF MALOUIN

Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) par actions simplifiée (SAS) et à capital variable agréée OFS dont le siège social est sis à SAINT MALO (35400) – 3 rue Emmanuel Le Guen

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT MALO sous le numéro 830 613 592

Représentée par Madame Delphine BRIAND, Présidente selon mandat donné par délibération du conseil d'administration en date du 29 juin 2022.

Ci-après dénommée "LE MANDANT"

ET, D'AUTRE PART

La Société dénommée par actions simplifiées SECIB HABITAT, SAS au capital de 1 524,49 Euros, ayant son siège social à SAINT-BRIEUC (22 000) 4 rue des Lycéens Martyrs, identifiée sous le numéro 321 302 523 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-BRIEUC, Représentée par Olivier TALMON.

Titulaire de la carte professionnelle Transaction n° CPI 2201 2019 000 039 511, délivrée par la CCI SAINT-BRIEUC.

Garantie financière souscrite auprès de la Compagnie Européenne de Garanties et Caution, 16 rue Hoche, TSA 39999 92919 LA DEFENSE CEDEX.

SECIB HABITAT représente la société SECIB PROMOTION, elle-même intervenante en tant que membre associé de la société SCIC SAS FCM- FONCIER COOPERATIF MALOUIN agréée OFS, et comme assurant la mission d'assistance technique et de commercialisation des lots de copropriété devant être acquis par l'OFS FCM et à terme par des ménages preneurs à bail.

Ci-après dénommée "LE PREMIER MANDATAIRE"

ET, D'UNE TROISIEME PART

La société KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE, Société coopérative de production d'HLM à capital variable dont le siège social est situé à RENNES (35200) 110 boulevard Clémenceau, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 699 200 523, Représentée par Monsieur Patrick SCIBERRAS, Directeur général selon mandat donné par délibération du conseil d'administration en date du 15 décembre 2020 et renouvelé en date du 12 décembre 2023. Intervenante en tant que membre associé de la société SCIC SAS FCM- FONCIER COOPERATIF MALOUIN agréée OFS, et comme assurant la mission d'assistance et de commercialisation des lots de copropriété devant être acquis par l'OFS et à terme par des ménages preneurs à bail.



Ci-après dénommée "LE DEUXIEME MANDATAIRE"

ET, D'UNE QUATRIEME PART

L'établissement OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SAINT MALO AGGLOMERATION, établissement public à caractère industriel et commercial, connu sous le nom commercial d'EMERAUDE HABITATION, dont le siège est à SAINT-MALO (35400), 12 avenue Jean Jaurès, identifié au SIREN sous le numéro 415 008 861 et immatriculé au RCS de Saint Malo

Représenté par Madame Marilyn BOURQUIN, Directrice Générale, nommée à cette fonction par une décision du Conseil d'Administration dudit établissement en date du 28 septembre 2020, et spécialement autorisée à la signature des présentes par une délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du xxxx.

Intervenante en tant que membre associé de la société SCIC SAS FCM- FONCIER COOPERATIF MALOUIN agréée OFS, et comme assurant la mission d'assistance technique et de commercialisation des lots de copropriété devant être acquis par l'OFS FCM et à terme par des ménages preneurs à bail.

Ci-après dénommée "LE TROISIEME MANDATAIRE"

ET, D'UNE CINQUIEME ET DERNIERE PART

La Société dénommée SAS EDMP-PDL, dont le siège social est située à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 35 Allée du Chargement.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE Métropole sous le numéro 879768224 ou toute société qui se substituerait.

Maître d'ouvrage du programme immobilier comportant 7 logements en Bail Réel Solidaire sur lesquels le MANDANT donne mandat au MANDATAIRE.

Ci-après dénommé "LE PROMOTEUR"



IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

L'organisme de foncier solidaire (OFS) a pour objet d'acquérir et de gérer des terrains bâtis ou non en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, conformément aux objectifs de l'article L 300-1 du Code de la construction et de l'habitation, afin de favoriser l'accèsion à la propriété des personnes à revenus modestes, par le biais notamment de la signature de Baux Réels Solidaires « BRS », tels que définis par le Code de la construction et de l'habitation.

En créant l'OFS FCM, les associés de FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN ont posé les principes et le cadre de l'intervention d'un organisme de foncier solidaire sur le territoire du littoral d'Ille et Vilaine et de la côte d'Emeraude.

Les logements sur lesquels l'OFS FCM consent un BRS peuvent :

- Constituer la totalité ou une partie d'un programme immobilier réalisé par un membre associé dans le cadre des dispositions de l'article L 255-3 du CCH sur un foncier acquis par l'OFS FCM,
- Être inscrits dans un programme immobilier complexe sans maîtrise d'ouvrage directe par un membre associé de l'OFS FCM.

Dans ce dernier cas applicable au présent mandat, le programme est réalisé par un promoteur non-membre de l'OFS FCM.

L'OFS FCM acquiert en l'état futur d'achèvement auprès dudit promoteur des lots de copropriété bâtis, et confère, à l'achèvement de la construction, les droits réels immobiliers attachés à chaque lot donnant vocation à l'accèsion du logement à un acquéreur avec qui il conclut directement un Bail Réel Solidaire (BRS).

Le mandat porte sur la vente de droits réels sur les lots de copropriété à usage d'habitation et de stationnement, à destination d'acquéreurs en résidence principale sous conditions de ressources conformément aux dispositions de l'article L 255-2 du CCH.

Ne disposant pas de moyens humains ni matériels, l'OFS FCM souhaite confier à ses membres associés, l'accomplissement de prestations d'assistance technique et de commercialisation des logements acquis et destinés à faire l'objet de BRS.

Ainsi, le MANDATAIRE assiste l'OFS FCM dans ses rapports avec le PROMOTEUR et commercialise directement vers les personnes physiques, les droits réels immobiliers portant sur les lots de copropriété à acquérir par l'OFS FCM auprès dudit PROMOTEUR.

Certaines opérations nécessitent l'intervention de plusieurs mandataires pour commercialiser les logements en BRS, la rémunération par logement visée à l'article II étant versée aux mandataires au prorata des missions réalisées étant précisé que :

- La mission technique représente 50 % de la mission globale et la mission de commercialisation les autres 50 %,
- L'opérateur réalisant la mission de commercialisation devra accompagner le client jusqu'à la livraison du logement.

Le MANDATAIRE agit ainsi pour le compte de l'OFS FCM, organisme à but non lucratif dont il est membre associé, pour la vente de biens immobiliers bâtis ou non.



Les dispositions de l'article 1 de la loi HOGUET issue de la loi n°70.9 du 2 janvier 1970 s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, à certaines opérations portant sur les biens d'autrui.

S'agissant de la commercialisation des biens immobiliers acquis par l'OFS, la présente mission est bien soumise à la réglementation dite loi HOGUET et à son décret d'application en date du 20 juillet 1972.

En revanche, lorsque les associés membres du FCM ont un statut d'organisme HLM, ils bénéficient de la dérogation de l'article 95 du décret du 20 juillet 1972 permettant de ne pas avoir à justifier de la carte professionnelle pour la gestion et l'entremise immobilières relatives aux immeubles appartenant à d'autres organismes HLM, à des collectivités publiques, à des sociétés d'économie mixte, à des organismes à but non lucratif, à des sociétés civiles coopératives de construction.

A défaut de statut HLM, l'associé membre devra justifier d'une carte professionnelle « Transaction » en vigueur.

Dans ce contexte, les Parties se sont alors rapprochées afin de déterminer les termes et conditions de leur intervention dans le cadre de la commercialisation des lots en BRS de l'opération **LADY** réalisée par **La société dénommée SAS EDM-PDL**.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

I - MISSIONS DU MANDATAIRE

Le MANDATAIRE aura pour le compte de FCM agréé OFS, les missions suivantes :

- a) Arbitrer au mieux avec le promoteur le choix des logements vendus dans le respect du référentiel validé par l'OFS FCM (proposition des lots à acquérir et discussion avec promoteur sur la distribution et localisation des logements dans l'opération),
- b) Préparer les documents de présentation de l'opération (plans de vente, prix de vente moyen, grille de prix de vente) et présenter au comité d'engagement, en présence du promoteur le cas échéant, les logements à acquérir en VEFA,
- c) Commercialiser auprès de clients désireux d'accéder à la propriété dans le cadre du dispositif du BRS, selon les conditions arrêtées par l'OFS FCM et les modalités définies à l'article III ci-après, les **7** lots de copropriété acquis par le MANDANT auprès du PROMOTEUR,
- d) Solliciter l'agrément auprès du MANDANT en proposant les candidatures par suite de sa commercialisation. Il transmettra pour cela toutes les pièces constitutives du dossier de demande d'agrément des preneurs, pour instruction au sein de la commission d'agrément des preneurs.
- e) Participer à la commission d'agrément des preneurs prévue à l'article II.4 du règlement intérieur de l'OFS FCM et transmettre à l'acquéreur la décision de la commission,
- f) Établir et signer pour le compte de l'OFS FCM directement avec les ménages agréés les avants contrats (promesse de BRS) pour la réservation des logements sur lesquels seront consentis les



droits réels immobiliers dans le cadre du BRS visé à l'article L.255-2 du CCH et le bulletin de souscription d'une part sociale de la SCIC FCM.

- g) Veiller à la bonne réalisation de la signature des actes authentiques, conformément aux conditions définies dans l'avant-contrat,
- h) Participer aux opérations préalables de livraison, à la visite de pré-livraison et à la livraison du logement par le PROMOTEUR au ménage et s'assurer de la signature du PV de livraison par le ménage compte tenu de la substitution de plein droit du ménage, titulaire du BRS, dans les droits et obligations qui résultent de la VEFA à l'OFS FCM,
- i) Accompagner le ménage dans les étapes de l'opération (choix des matériaux, visites intermédiaires, émission et levées des réserves ...) conformément à la charte accession ARO.

II – REMUNERATION

Pour la réalisation de la totalité des missions, le MANDATAIRE percevra une rémunération calculée au taux de CINQ pour cent (5%) H.T. sur le prix d'acquisition des droits réels immobiliers portant sur le logement en BRS versé sous forme de la redevance capitalisée par les ménages acquéreurs et figurant dans les actes authentiques (Prix du logement + prix du stationnement).

Cette rémunération pourra être proratisée selon les missions accomplies par les différents mandataires intervenants.

La rémunération sera payable lot par lot par le PROMOTEUR au(x) MANDATAIRE(S) sur production d'une facture adressée au PROMOTEUR, à la signature de l'acte authentique du BRS consentant les droits réels immobiliers au ménage.

Cette rémunération pourra être payée le jour de la constatation authentique du BRS par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire en charge de la régularisation de la vente à l'OFS et du BRS avec le ménage.

III - OBLIGATIONS RECIPROQUES

ENGAGEMENTS DU PROMOTEUR :

- Remise des documents :

Le PROMOTEUR s'engage à transmettre au MANDATAIRE le plus en amont possible du montage de l'opération les documents relatifs aux lots vendus à FCM afin de les travailler dans leur conception si besoin avant de la présenter au comité d'engagement.

Afin d'optimiser la commercialisation des BRS, le PROMOTEUR s'engage à remettre au MANDATAIRE les documents de commercialisation, sous format électronique, à la signature du contrat de réservation par l'OFS FCM.



Les documents à remettre sont notamment : les plans, visuels, perspectives, photos et plaquettes du projet immobilier.

Le PROMOTEUR autorise le MANDATAIRE à utiliser le panneau de commercialisation installé sur le terrain avant et pendant le chantier pour y apposer une mention sur la commercialisation par son intermédiaire des lots dans le cadre du dispositif BRS.

- Propriété intellectuelle :

Le PROMOTEUR cède au MANDATAIRE les droits patrimoniaux de propriété littéraire et artistique, qu'il détient lui-même de son prestataire, afférents au projet immobilier objet du mandat. Cette cession de droits se limite aux droits d'exploitation des plans, visuels, perspectives et photos, afin que le MANDATAIRE puisse les utiliser sur son site internet ainsi que sur celui de l'OFS.

Les droits d'exploitation cédés par le PROMOTEUR comprennent tous les droits de reproduction et de représentation afférents à ce projet immobilier, par tout procédé, tout support et sous toutes formes, présents ou à venir.

LE PROMOTEUR fournit les supports de commercialisation (plaquette, image commerciale) au MANDATAIRE.

Le PROMOTEUR accepte, dans le cadre d'une clause dite de revoyure, de reprendre à l'OFS FCM les lots invendus 3 mois avant la date fixée pour leur livraison afin de les commercialiser lui-même en libre sous réserve de l'accord préalable de la collectivité.

Dans une telle hypothèse, un avenant au contrat de réservation devra être régularisé en même temps que la modification de l'agrément donné par le comité d'engagement.

Etant précisé cependant que, afin d'éviter la mise en jeu de la clause de revoyure telle que définie ci-dessus, il est convenu de faciliter la phase de commercialisation en confiant le mandat à plusieurs opérateurs membres du FCM ; ce que le promoteur accepte.

ENGAGEMENTS DU MANDANT :

Le MANDANT, étant un professionnel soumis aux obligations en matière de médiation des litiges de la consommation et de RGPD lorsqu'il signe directement un BRS avec une personne physique, oblige le MANDATAIRE à insérer dans l'offre de BRS :

- Les dispositions issues de l'ordonnance n°2015-1033 du 20 août 2015 et au décret d'application n°2015-1382 du 30 octobre 2015 pour tout différend ou litige dit de consommation, sous réserve de l'article L.612-2 du code de la consommation, pouvant faire l'objet d'un règlement amiable par médiation,
- Les dispositions issues de l'article 5 de l'Ordonnance n°2018-1125 du 12 décembre 2018 prise en application de l'article 32 de la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 et portant modification de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978, relatives à la protection des données personnelles.

ENGAGEMENTS DU MANDATAIRE :



LE MANDATAIRE, en application de l'article 1993 du code civil, devra rendre compte de l'exécution du mandat en dénonçant dès que possible au MANDANT tout contact ou prospect dont il souhaite présenter la candidature à l'OFS FCM pour agrément.

Le MANDATAIRE devra également rendre compte au PROMOTEUR de la commercialisation des logements tout en long de l'avancée des actions menées en lui notifiant une copie de l'avant contrat de réservation signé avec chaque ménage.

Le MANDATAIRE devra avoir finalisé sa commercialisation au plus tard 4 mois avant la livraison des logements pour avoir le temps de trouver de nouveaux candidats en BRS en cas de désistement dans le projet d'accession sociale ou de restituer les lots invendus au promoteur privé conformément à la clause de revoyure exposée ci-dessus.

IV – DUREE

Le présent mandat est consenti pour une durée initiale de deux années à compter de ce jour, renouvelable année par année et par tacite prorogation sauf dénonciation de part et d'autre.

Dans cette dernière hypothèse, chacune des parties pourra, moyennant un préavis de 15 jours, y mettre fin au terme de la période initiale ou à tout moment pendant sa prorogation, étant précisé que les durées cumulées du mandat et de ses prorogations ne sauraient excéder quatre années à compter de ce jour.

En tout état de cause, le mandat s'éteindra de plein droit à la commercialisation du dernier logement objet du présent mandat.

Cependant, le MANDATAIRE conserve son droit à commission, même après expiration du mandat, pendant une durée de six mois sur toute vente consentie à un acquéreur présenté par lui pendant la durée du mandat.

V – PUBLICITE

Le MANDANT autorise le MANDATAIRE à effectuer toute la publicité nécessaire sur les biens objets de la vente.

Fait à SAINT MALO, leen cinq exemplaires dont l'un a été remis à chacune des Parties

LE MANDANT,
Pour FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN
La Présidente
Delphine BRIAND

*Faire précéder la signature manuscrite
suivante par : « lu et approuvé, bon pour mandat »*



**FONCIER
COOPÉRATIF
MALOUIN**

LE PROMOTEUR

Pour

Le Directeur Général

*Faire précéder la signature manuscrite suivante
par : « lu et approuvé, mandat accepté »*

LE PREMIER MANDATAIRE,

Pour

Le Directeur Général

*Faire précéder la signature manuscrite suivante
par : « lu et approuvé, mandat accepté »*

LE DEUXIEME MANDATAIRE,

Pour

Le Directeur Général

*Faire précéder la signature manuscrite suivante
par : « lu et approuvé, mandat accepté »*

LE TROISIEME MANDATAIRE,

Pour

Le Directeur Général

*Faire précéder la signature manuscrite suivante
par : « lu et approuvé, mandat accepté »*

Envoyé en préfecture le 01/10/2025

Reçu en préfecture le 01/10/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_23B-DE

BU 2025/09-24

SAINT-MALO – AVENUE DU 47^{ème} REGIMENT D'INFANTERIE (Gambetta)
Convention de servitudes avec ENEDIS

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

Par courrier en date du 26 juin 2025, la Société Malouine de Pavage et de Terrassement (SMPT) a sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour la conclusion d'une convention de servitudes au profit d'ENEDIS, dans le cadre de l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique sur une parcelle dont l'Office est propriétaire.

Cette convention de servitudes au profit d'ENEDIS porte sur la parcelle cadastrée section AN numéro 33, située avenue du 47^{ème} Régiment d'Infanterie (secteur Gambetta) à SAINT-MALO (35400).

Cette convention de servitudes est consentie à titre gratuit.

Elle devra ensuite être enregistrée au service de la publicité foncière par la signature d'un acte notarié, dont les termes devront reprendre strictement ceux de la convention ci-présentée. Les frais de publication seront à la charge exclusive d'ENEDIS.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La constitution sous seing-privée d'une convention pour une servitude de réseaux au profit d'ENEDIS, sur la parcelle cadastrée section AN numéro 33, sise avenue du 47^{ème} Régiment d'Infanterie (secteur Gambetta) à SAINT-MALO (35400), selon les modalités arrêtées dans la convention ci-annexée.

AUTORISE

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

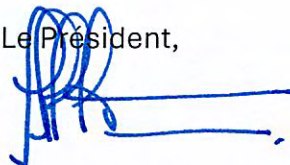
- La convention de servitudes au profit d'ENEDIS, sur la parcelle cadastrée section AN numéro 33, sise avenue du 47^{ème} Régiment d'Infanterie (secteur Gambetta) à SAINT-MALO (35400).

- L'acte de publication de cette convention de servitudes au service de la publicité foncière, aux frais exclusifs d'ENEDIS, dans les mêmes termes que ceux de la convention mentionnée ci-dessus.
- Tout autre document nécessaire à la régularisation de cette convention de servitudes.

*Annexes : Convention de servitudes CS06
Extrait de plan cadastral.*

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

A CONSERVER

CONVENTION DE SERVITUDES

CONVENTION CS 06

Commune de : Saint-Malo

Département : ILLE ET VILAINE

Une ligne électrique souterraine : 400 Volts

N° d'affaire Enedis : RAC-24-21XL0PKRKI JPE NRI / 35 RAC 9 CASTEL LEA BIZEUL IMMOBILIER 37 BD GAMBETTA ST-MALO

Chargé d'affaire Enedis : PHELIPEAU JEROME

CONVENTION DE SERVITUDES

Entre les soussignés :

La Société Enedis,

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 270 037 000 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442, ayant son siège social 34, place des Corolles, 92079 Paris La Défense Cedex,

Représentée par Le Directeur Régional Bretagne - 64 boulevard Voltaire, 35000 Rennes, dûment habilité à cet effet,

(« Enedis ») d'une part,

Et

Nom *: **Office Public de l'Habitat de St-Malo - Emeraude Habitation représenté(e) par M. Le Président, dûment habilité(e) à cet effet**

Demeurant à : **12 Avenue Jean Jaurès, 35400 SAINT-MALO**

Téléphone : **02 99 20 00 30**

Né(e) à :

Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiqués

.....
désigné ci-après par l'appellation « le propriétaire » d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-après désignée(s) lui appartient/appartiennent :

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...)
Saint-Malo		AN	33	Rue du 47ème RI	

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-dessus désignée(s) est/sont actuellement (*) :

- ☐ exploitée(s) par-lui même.
- ☐ exploitée(s) par M. qui sera indemnisé directement s'il l'exploite lors de la construction des ouvrages. Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur.
- ☐ non exploitée(s)

(* ne concerne que les parcelles boisées ou forestières et les terrains agricoles : veiller à bien rayer les mentions inutiles)

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité par le Code de l'énergie (art. L. 323-3 et suivants et art. R. 323-1 et suivants), vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis et à titre de reconnaissance de ces droits (mention aux textes agricoles à supprimer si le cas d'espèce n'est pas concerné et ce afin d'éviter toute confusion auprès du client), sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 - Droits de servitude consentis à Enedis

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur la(les) parcelle(s), ci-dessus désignées, le propriétaire reconnaît à Enedis, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

1/ Etablir à demeure dans une bande de 3 m mètres de large, 1 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 8 mètres ainsi que ses accessoires

2/ Etablir si besoin des bornes de repérage

3/ Sans coffret

4/ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur, notamment la réglementation relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages (art. L. 554-1 et suivants et art. R. 554-1 et suivants du Code de l'environnement ; arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution)

5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1er, à moins qu'il ne prenne en charge les coûts financiers associés au déplacement, enlèvement ou modification du (des) ouvrage(s) concerné(s).

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1er, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations

Il pourra toutefois :

- élever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l(es) ouvrage(s) visé(s) à l'article 1er, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur
- planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.

ARTICLE 3 - Indemnités

3.1/ A titre de compensation forfaitaire et définitive des préjudices spéciaux de toute nature résultant de l'exercice des droits reconnus à l'article 1er, Enedis s'engage à verser lors de l'établissement de l'acte notarié prévu à l'article 8 :

- ☐ au propriétaire qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (€).

• ☐ Le cas échéant, à l'exploitant qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (€).
Dans le cas des terrains agricoles, cette indemnité sera évaluée sur la base des protocoles agricole et Enedis, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

3.2/ Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages d'arbres indemnisés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire soit à l'exploitant, fixée à l'amiable, ou à défaut d'accord par le tribunal compétent.

(Veiller à bien supprimer toutes mentions aux protocoles conclus entre la profession agricole et Enedis si le cas d'espèce n'est pas concerné)

¹ Protocoles « dommages permanents » et « dommages instantanés » relatifs à l'implantation et aux travaux des lignes électriques aériennes et souterraines situées en terrains agricoles

ARTICLE 4 – Responsabilités

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 5- Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable.

A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

ARTICLE 6 - Entrée en application

La présente convention prend effet à compter de la date de signature la plus tardive par les parties. Elle est conclue pour la durée de vie des ouvrages dont il est question à l'article 1er ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

Eu égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire..

ARTICLE 7 – Données à caractère personnel

Enedis s'engage à traiter les données personnelles recueillies pour la bonne exécution de la présente convention (**noms, prénoms, adresse, etc.**), conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement général sur la protection des données.

Elles sont conservées pendant la durée de vie de l'ouvrage et sont destinées à Enedis, ses prestataires et le cas échéant aux tiers autorisés ou tout tiers qui justifierait d'un intérêt majeur.

Vous disposez d'un droit d'accès à vos données, de rectification, d'opposition et d'effacement pour motifs légitimes. Vous pouvez exercer vos droits à l'adresse suivante **Enedis - DR Bretagne / 64 Boulevard Voltaire / 35000 RENNES**.

ARTICLE 8 - Formalités

La présente convention ayant pour objet de conférer à Enedis des droits plus étendus que ceux prévus par le Code de l'énergie (art. L. 323-3 et suivants), elle pourra être réitérée, en vue de sa publication au service de la publicité foncière, par acte authentique devant Maître Jean-Charles PIRIOUX, Céline MEVEL, Thomas L'OLLIVIER, Justine GUINET notaires associés à 7, rue de la Visitation, RENNES, les frais dudit acte restant à la charge d'Enedis.

Le propriétaire s'engage, dès maintenant, à porter la présente convention à la connaissance des personnes, qui ont ou qui acquièrent des droits sur les parcelles traversées par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

Il s'engage, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif aux parcelles concernées, par les ouvrages électriques définis à l'article 1er, les termes de la présente convention....

Fait en quatre (4) exemplaires originaux.

Date de signature :

Nom Prénom	Signature	Publié le ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_24-DE
Office Public de l'Habitat de St-Malo - Emeraude Habitation représenté(e) par M. Le Président, dûment habilité(e) à cet effet		

Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVE"

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le : Ce plan visualisé sur cet extrait est géré par le service des cartes cadastrales
ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_24-DE

Département :
ILLE ET VILAINE

Commune :
SAINT-MALO

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 11/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coord
©2025
Public

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

le :

à :

Signature :

100 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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

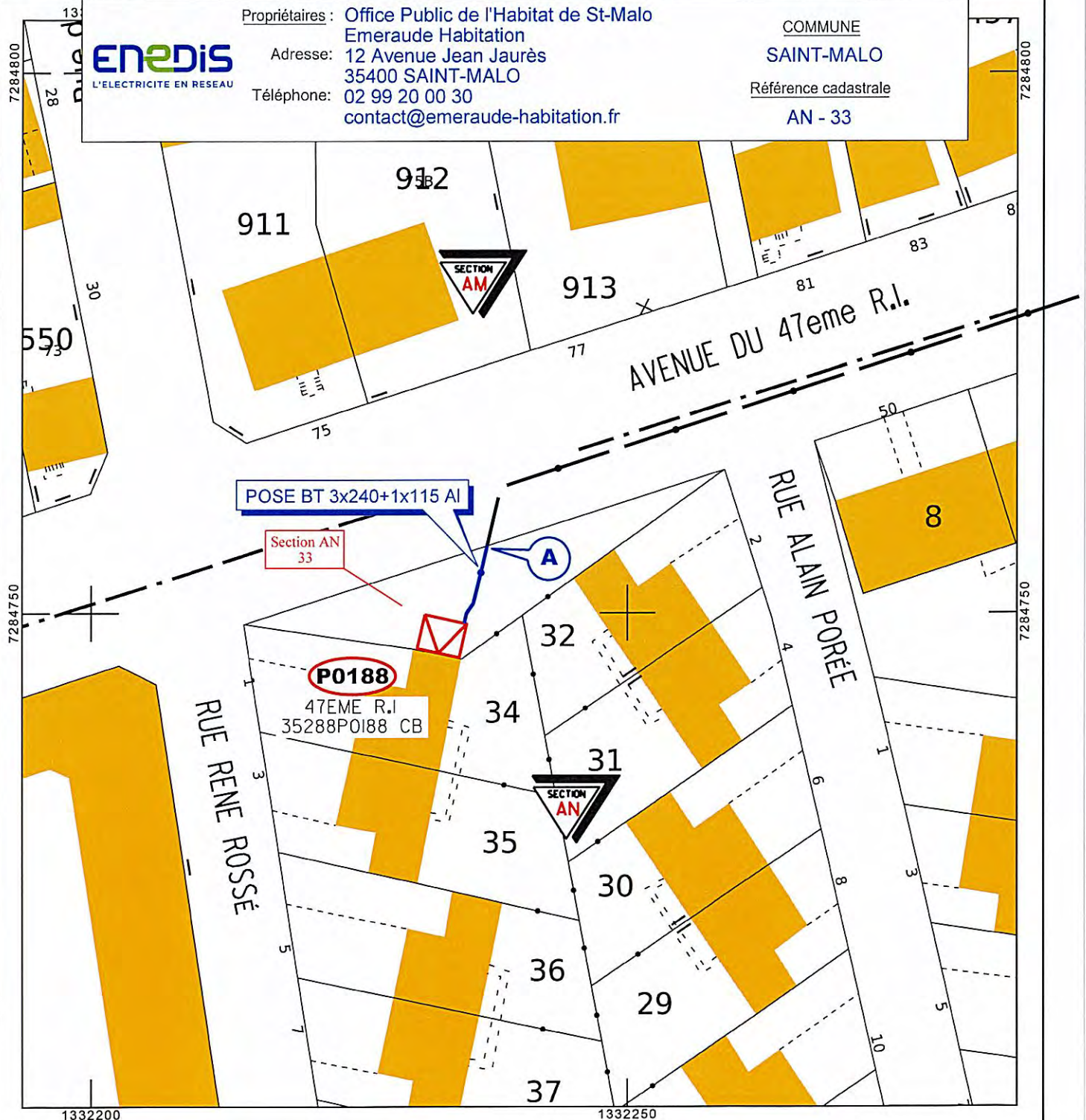
CONVENTION - EXTRAIT DE PLAN

enedis
L'ELECTRICITE EN RESEAU

Propriétaires : Office Public de l'Habitat de St-Malo
Emeraude Habitation
Adresse: 12 Avenue Jean Jaurès
35400 SAINT-MALO
Téléphone: 02 99 20 00 30
contact@emeraude-habitation.fr

COMMUNE
SAINT-MALO

Référence cadastrale
AN - 33



BU 2025/09-25

SAINT-MALO - 23 rue de l'Arkansas
Installation d'une antenne relais de téléphonie mobile

(1^{ère} 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 d'implanter une antenne de téléphonie mobile (5G) sur le secteur de La Découverte 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 23 rue de l'Arkansas.

Après échanges et négociations, la proposition de FREE MOBILE portant sur les caractéristiques techniques est reprise dans le projet de dossier d'information mairie, que FREE MOBILE déposera auprès de la Ville de Saint-Malo, préalablement au dépôt de la déclaration préalable, 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 de l'antenne de téléphonie mobile a fait l'objet d'une présentation au Conseil de Concertation Locative du 20 juin 2025, qui a émis un avis favorable.

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 23 rue de l'Arkansas à Saint Malo, selon les conditions techniques et financières définies dans la présente délibération

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 condition particulière) portant sur l'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile (5G) sur le site 23 rue de l'Arkansas 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 26 septembre 2025

Le Président,

A blue ink signature, appearing to be 'Gilles Lurton', written over a horizontal line.

Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE

NOMENCLATURE		
FOLIO	DESIGNATION FOLIO	PRESENCE FOLIO
01	NOMENCLATURE	OK
02	PLANS DE MASSE GENERAL	OK
03	SURFACES LOUEES	OK
04	PLAN D'IMPLANTATION EXISTANT	OK
05	PLAN D'IMPLANTATION PROJET APS/DIM	OK
05.1	PLAN D'IMPLANTATION PROJET DP/BAIL	OK
06	PLAN D'ELEVATION EXISTANT	OK
07	PLAN D'ELEVATION PROJET APS/DIM	OK
07.1	PLAN D'ELEVATION PROJET DP/BAIL	OK
08	IMPLANTATION EXISTANT COMBLES	OK
08.1	IMPLANTATION PROJET COMBLES	OK
09	PLAN DES RESEAUX	OK
10.1	PLAN DE SECURITE GRUE	OK
10.2	PLAN DE SECURITE IMPLANTATION	OK
11	PLAN DE SECURITE ELEVATION	OK
12	PLAN DE SECURITE - PICTOGRAMMES	OK

GRILLE D'EVOLUTION

INDICE	DATE	DESSINATEUR	DESIGNATION	NOM ENTREPRISE
A	12/05/2025	R.TREILLES	EMISSION ORIGINALE	FREE-MOBILE
B	18/06/2025	R.TREILLES	MODIFICATION SECTEUR 3	FREE-MOBILE

ST MALO_23_ARKANSAS

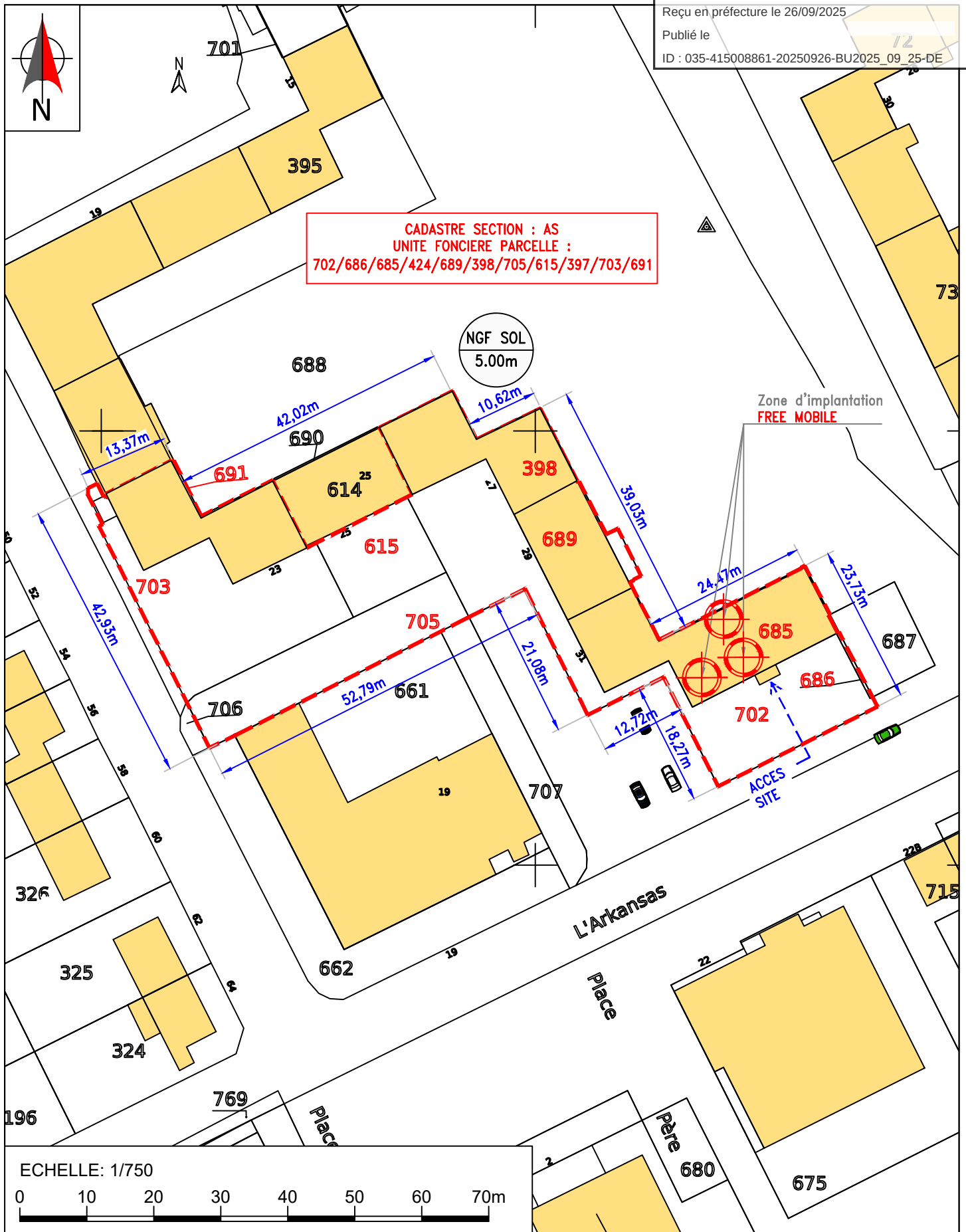
	31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas		ID : 35288_036_02	
	35400 SAINT-MALO		NOMENCLATURE	
	N° FOLIO : 01			
DOSSIER : A.P.S	INDICE : B	FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg		DATE : 18/06/2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE



ST MALO_23_ARKANSAS					
free mobile	31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas			ID : 35288_036_02	
	35400 SAINT-MALO				
	N° FOLIO : 02	PLAN DE MASSE GENERAL			
DOSSIER : A.P.S	INDICE : B	FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg			DATE : 18/06/2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE



CADASTRE
SECTION : AS
PARCELLE : 685

NGF SOL
5.00m

Emplacement de
la grue pour le
levage des équipements

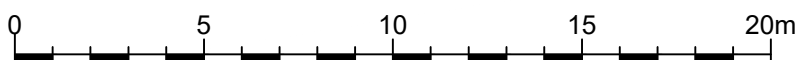


Emplacement Travaux et Accès



Emplacements loués par le Preneur : 40m²
augmentés de la surface occupée par les
câbles, chemins de câbles, adductions

ECHELLE: 1/200



ST MALO_23_ARKANSAS

free
mobile

31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas

ID : 35288_036_02

35400 SAINT-MALO

N° FOLIO : 03

SURFACES LOUEES

DOSSIER : A.P.S | INDICE : B | FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg

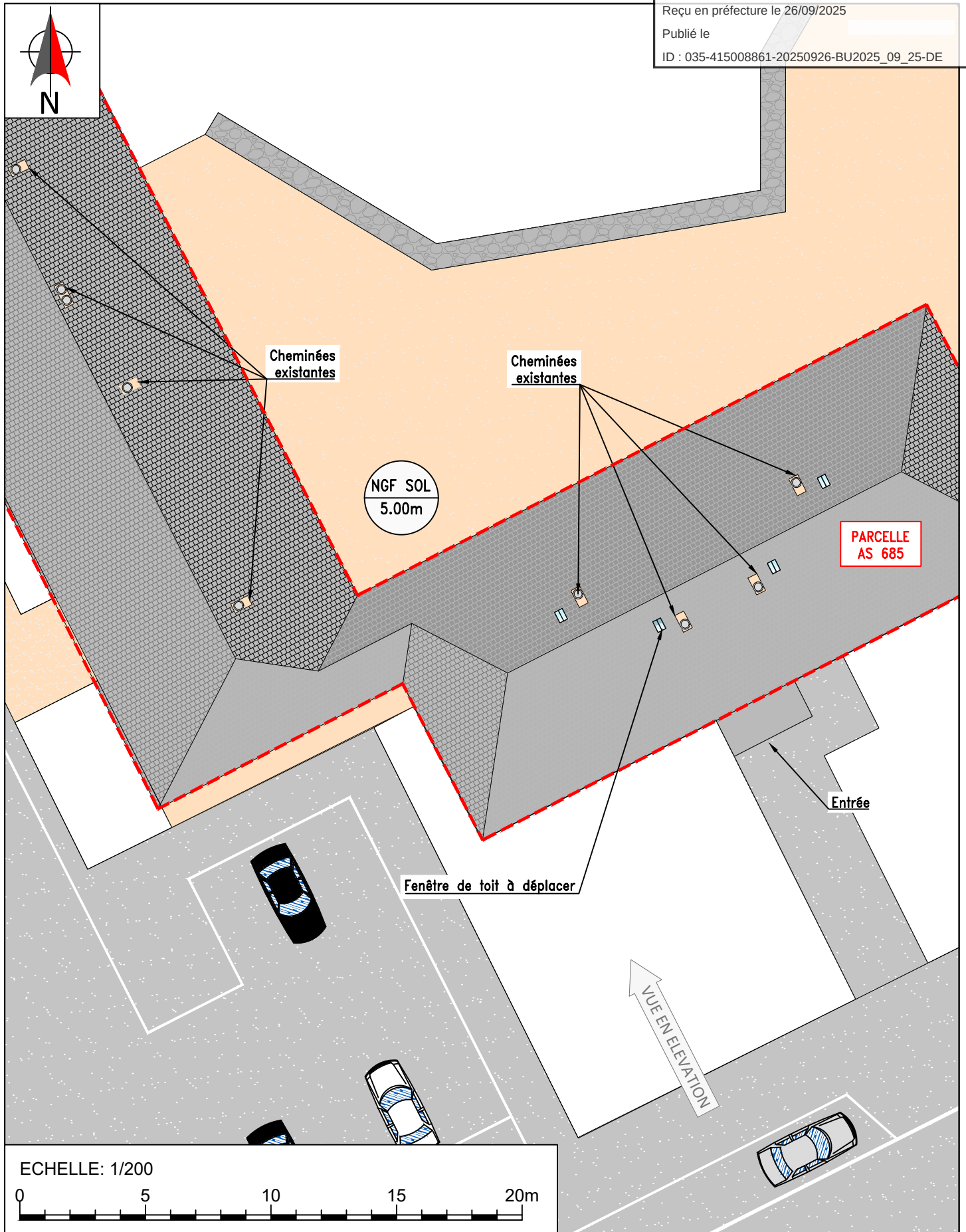
DATE | 18/06/2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE



ECHELLE: 1/200

0 5 10 15 20m

ST MALO_23_ARKANSAS

free
mobile

31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas

ID : 35288_036_02

35400 SAINT-MALO

N° FOLIO : 04

PLAN D'IMPLANTATION EXISTANT

DOSSIER : A.P.S

INDICE : B

FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg

DATE

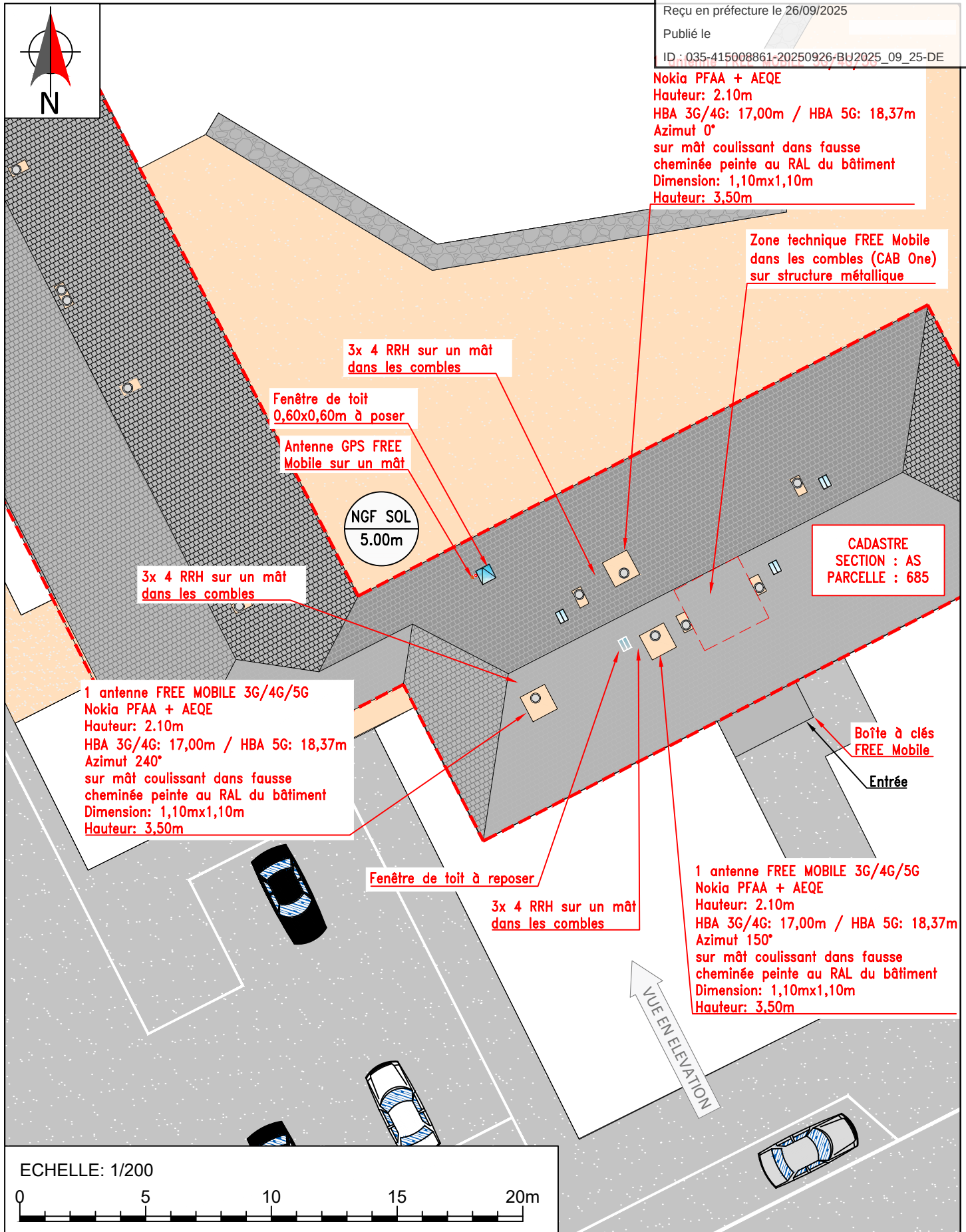
18/06/2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE



Nokia PFAA + AEQE

Hauteur: 2.10m

HBA 3G/4G: 17,00m / HBA 5G: 18,37m

Azimut 0°

sur mât coulissant dans fausse
cheminée peinte au RAL du bâtiment

Dimension: 1,10mx1,10m

Hauteur: 3,50m

Zone technique FREE Mobile
dans les combles (CAB One)
sur structure métallique

3x 4 RRH sur un mât
dans les combles

Fenêtre de toit
0,60x0,60m à poser

Antenne GPS FREE
Mobile sur un mât

NGF SOL
5.00m

3x 4 RRH sur un mât
dans les combles

1 antenne FREE MOBILE 3G/4G/5G
Nokia PFAA + AEQE
Hauteur: 2.10m
HBA 3G/4G: 17,00m / HBA 5G: 18,37m
Azimut 240°
sur mât coulissant dans fausse
cheminée peinte au RAL du bâtiment
Dimension: 1,10mx1,10m
Hauteur: 3,50m

CADASTRE
SECTION : AS
PARCELLE : 685

Boîte à clés
FREE Mobile

Entrée

Fenêtre de toit à reposer

3x 4 RRH sur un mât
dans les combles

1 antenne FREE MOBILE 3G/4G/5G
Nokia PFAA + AEQE
Hauteur: 2.10m
HBA 3G/4G: 17,00m / HBA 5G: 18,37m
Azimut 150°
sur mât coulissant dans fausse
cheminée peinte au RAL du bâtiment
Dimension: 1,10mx1,10m
Hauteur: 3,50m

ECHELLE: 1/200

0 5 10 15 20m

ST MALO_23_ARKANSAS

free
mobile

31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas

ID : 35288_036_02

35400 SAINT-MALO

N° FOLIO : 05

PLAN D'IMPLANTATION PROJET

DOSSIER : A.P.S

INDICE : B

FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg

DATE

18/06/2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Emprise au sol
existants : 1143,68m²

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE

Emprise au sol projet
FREE Mobile : 0,00m²

Zone technique FREE Mobile
dans les combles du bâtiment

1 Antenne FREE MOBILE
dans fausse cheminée peinte
au RAL du bâtiment
Dimension: 1,10mx1,10m
Hauteur: 3,50m

Fenêtre de toit
0,60x0,60m à poser

Antenne GPS FREE
Mobile sur un mât

NGF SOL
5.00m

CADASTRE
SECTION : AS
PARCELLE : 685

1 Antenne FREE MOBILE
dans fausse cheminée peinte
au RAL du bâtiment
Dimension: 1,10mx1,10m
Hauteur: 3,50m

Boîte à clés
FREE Mobile

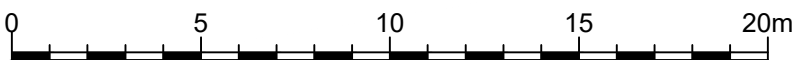
Entrée

1 Antenne FREE MOBILE
dans fausse cheminée peinte
au RAL du bâtiment
Dimension: 1,10mx1,10m
Hauteur: 3,50m

Fenêtre de toit à reposer

VUE EN ELEVATION

ECHELLE: 1/200



ST MALO_23_ARKANSAS

free
mobile

31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas

ID : 35288_036_02

35400 SAINT-MALO

N° FOLIO : 05.1

PLAN D'IMPLANTATION PROJET

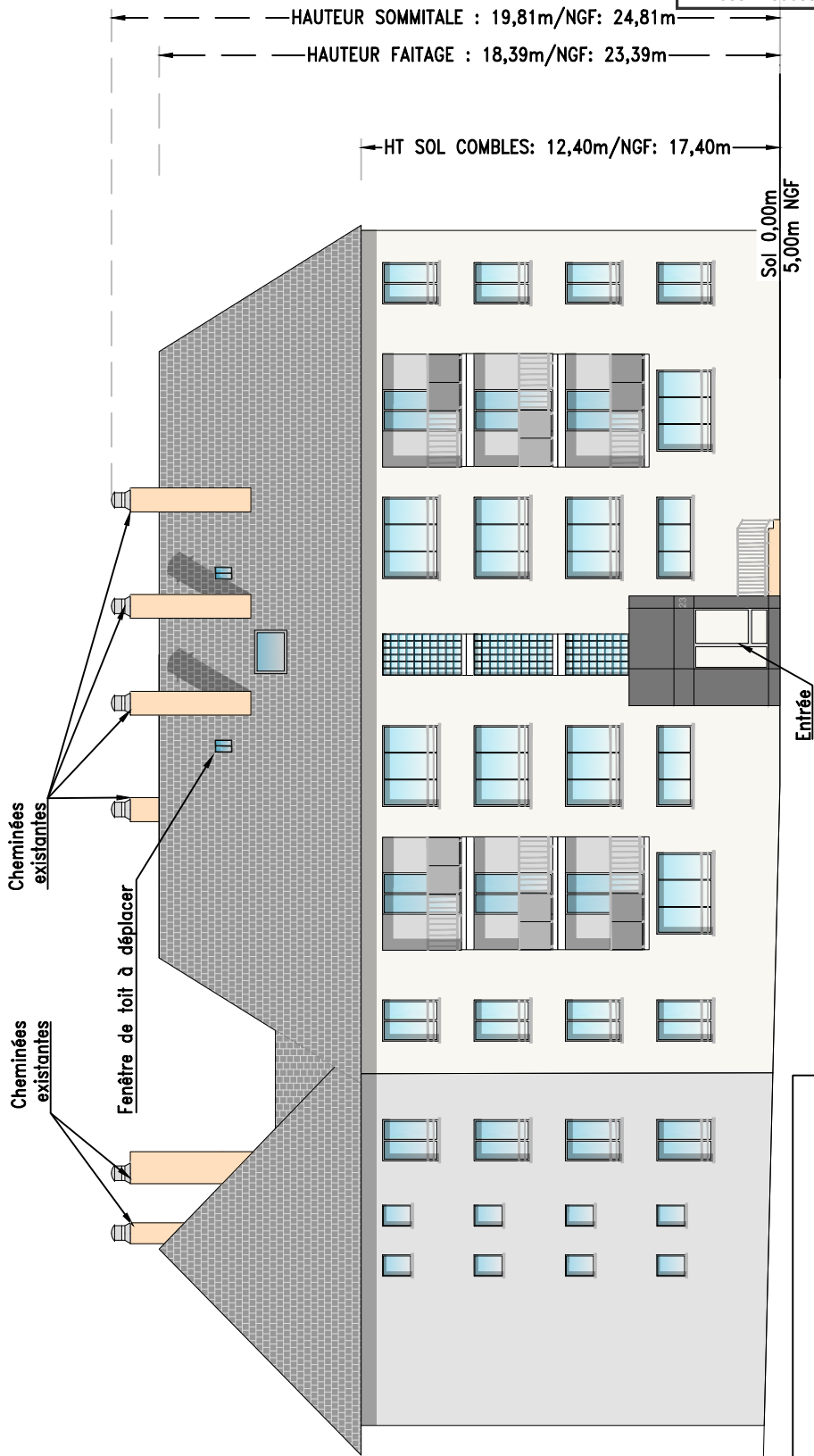
DOSSIER : A.P.S

INDICE : B

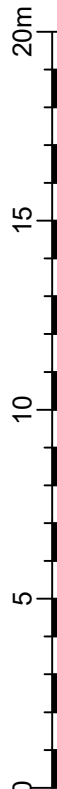
FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg

DATE

18/06/2025



ECHELLE: 1/200



CADASTRE
SECTION : AS
PARCELLE : 685

ST MALO_23_ARKANSAS

free
mobile

23 Rue de l'Arkansas
44000 NANTES

N° FOLIO: 06 PLAN D'ELEVATION EXISTANT

ID : 35288

DOSSIER : A.P.S INDICE : B FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg

DATE

18/06/2025

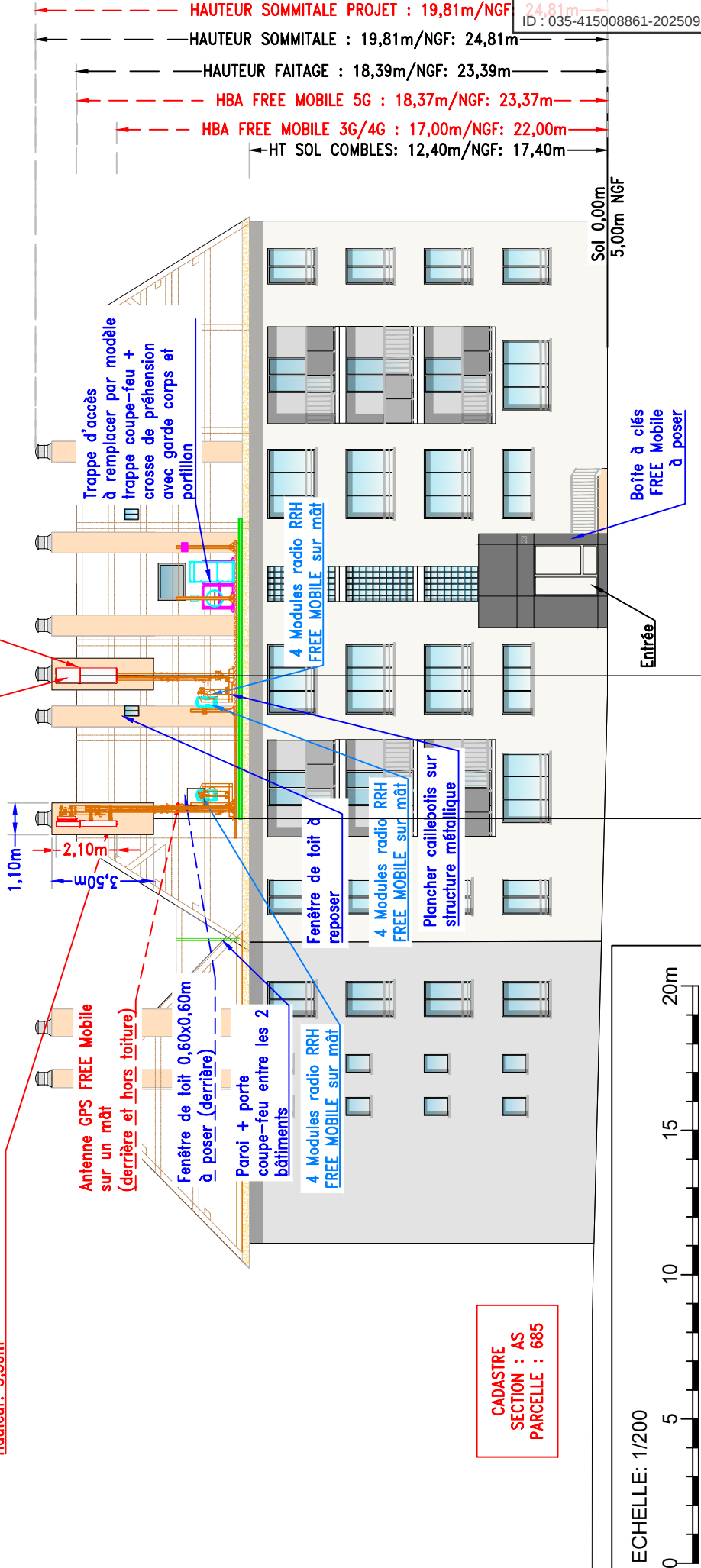
Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE

036_02

036_02

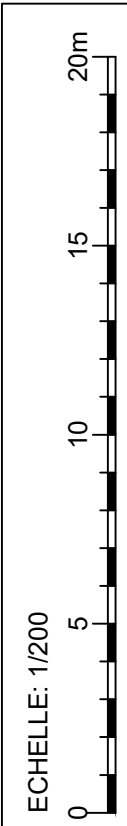
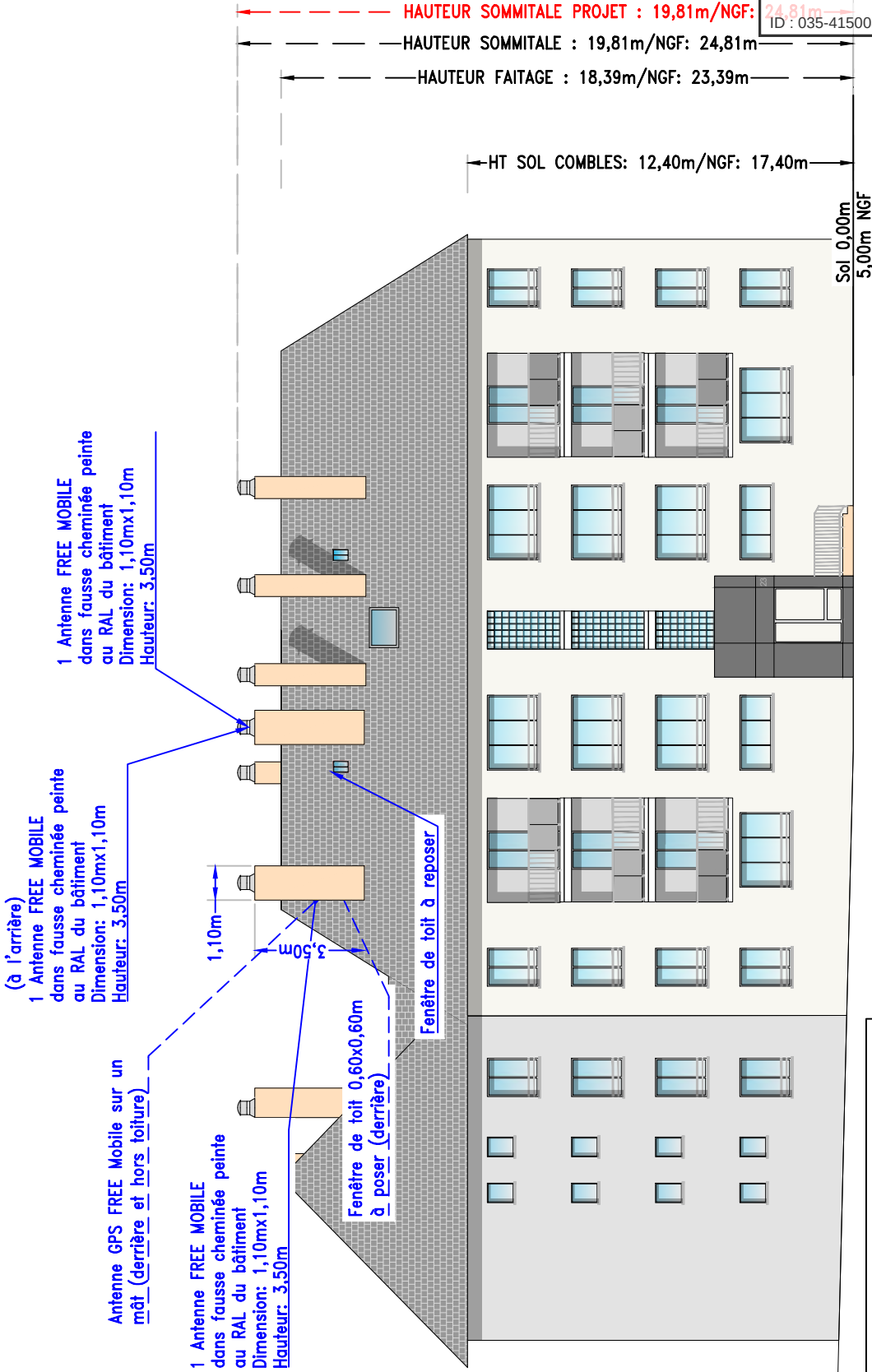
- (à l'arrière)

1 antenne FREE MOBILE 3G/4G/5G
Nokia PFAA + AEQE
Hauteur : 2,10m
HBA 3G/4G: 17,00m / HBA 5G: 18,37m
Azimut 0°
dans fausse cheminée peinte au RAL du bâtiment
Dimension: 1,10mx1,10m
Hauteur: 3,50m
- 1 antenne FREE MOBILE 3G/4G/5G
Nokia PFAA + AEQE
Hauteur : 2,10m
HBA 3G/4G: 17,00m / HBA 5G: 18,37m
Azimut 270°
dans fausse cheminée peinte au RAL du bâtiment
Dimension: 1,10mx1,10m
Hauteur: 3,50m
- 1 antenne FREE MOBILE 3G/4G/5G
Nokia PFAA + AEQE
Hauteur : 2,10m
HBA 3G/4G: 17,00m / HBA 5G: 18,37m
Azimut 150°
sur mât coulissant dans fausse cheminée peinte au RAL du bâtiment
Dimension : 1,10mx1,10m
Hauteur : 3,50m



CADASTRE
SECTION : AS
PARCELLE : 685

ST MALO_23_ARKANSAS		ID : 35288	18/06/2025
23 Rue de l'Arkansas		44000 NANTES	
N° FOLIO: 07		PLAN D'ELEVATION PROJET	
DOSSIER : A.P.S	INDICE : B	FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg	DATE



Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE



CADASTRE
SECTION : AS
PARCELLE : 685

NGF SOL
5.00m

Cheminées existantes

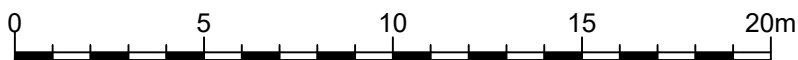
Cheminées existantes

Cheminement existant
en platelage bois

Fenêtre de toit à
déplacer

VUE EN ELEVATION

ECHELLE: 1/200



ST MALO_23_ARKANSAS

free
mobile

31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas

ID : 35288_036_02

35400 SAINT-MALO

N° FOLIO : 08

IMPLANTATION EXISTANT COMBLES

DOSSIER : A.P.S

INDICE : B

FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg

DATE

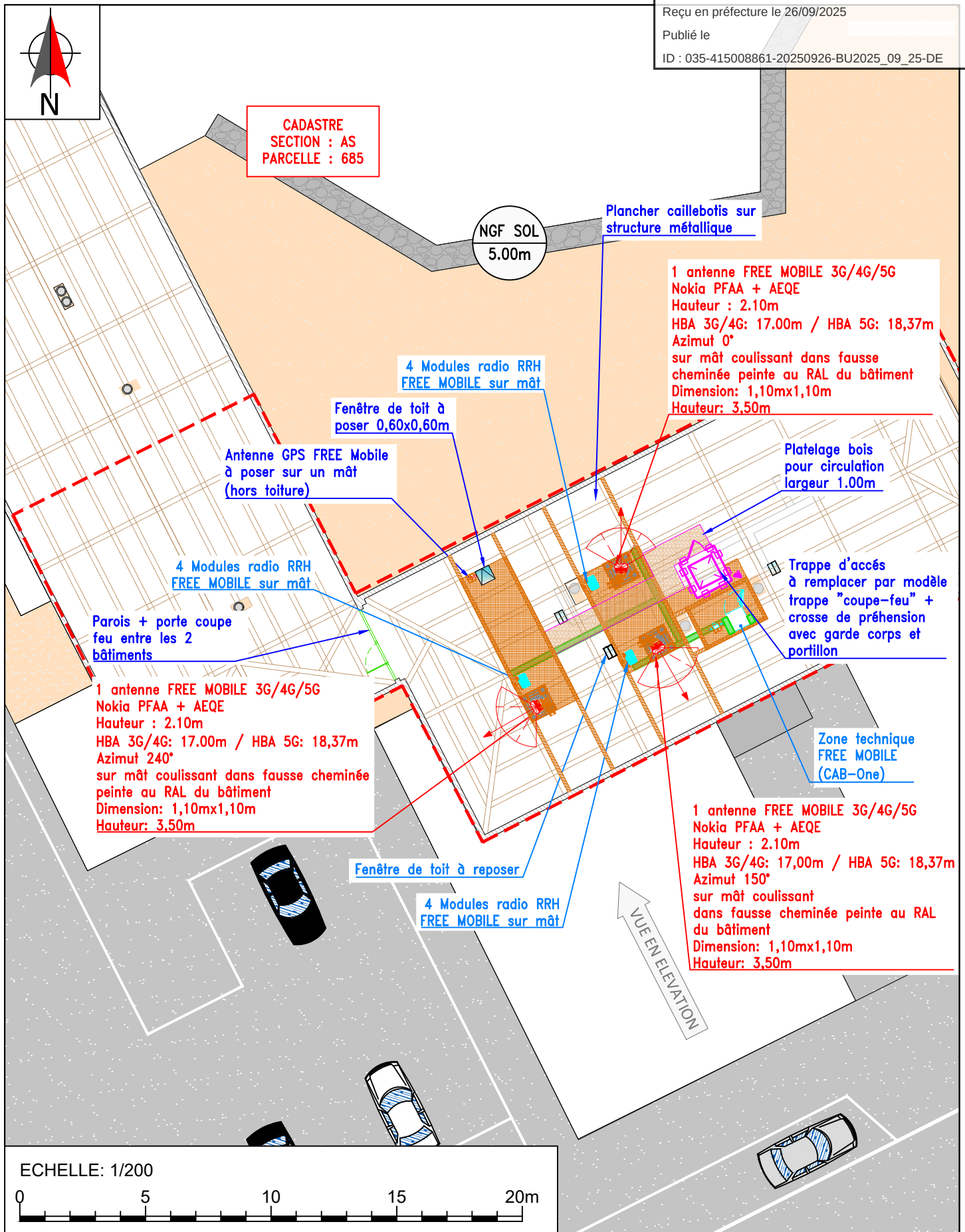
18/06/2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE



ECHELLE: 1/200

0 5 10 15 20m

ST MALO_23_ARKANSAS

free
mobile

31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas

ID : 35288_036_02

35400 SAINT-MALO

N° FOLIO : 08.1

IMPLANTATION PROJET COMBLES

DOSSIER : A.P.S

INDICE : B

FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg

DATE

18/06/2025



CADASTRE
SECTION : AS
PARCELLE : 685

NGF SOL
5.00m

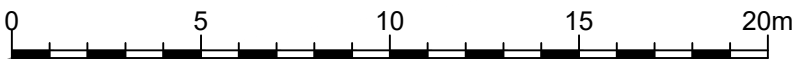
Compteur dans
colonne montante

Arrivée ENEDIS + FO
depuis colonne
montante

Armoire
FREE MOBILE

VUE EN ELEVATION

ECHELLE: 1/200



ST MALO_23_ARKANSAS

free
mobile

31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas

ID : 35288_036_02

35400 SAINT-MALO

N° FOLIO : 09

PLAN DES RESEAUX ET TERRE

DOSSIER : A.P.S

INDICE : B

FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg

DATE

18/06/2025



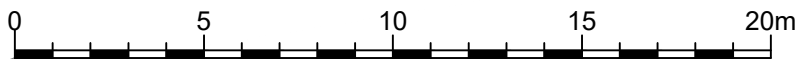
CADASTRE
SECTION : AS
PARCELLE : 685

NGF SOL
5.00m

Emplacement de
la grue pour le
levage des équipements

VUE EN ELEVATION

ECHELLE: 1/200



ST MALO_23_ARKANSAS

free
mobile

31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas

ID : 35288_036_02

35400 SAINT-MALO

N° FOLIO : 10.1

PLAN DE SECURITE – GRUE

DOSSIER : A.P.S

INDICE : B

FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg

DATE

18/06/2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE



CADASTRE
SECTION : AS
PARCELLE : 685

NGF SOL
5.00m

FMA-01
FMA-04
FMA-09

sur les antennes
FREE MOBILE 5G

FMA-01

sur les antennes
FREE MOBILE 3/4G

Antenne GPS

CDC FREE MOBILE

Sur RRH
FMA-09
FMA-04

Sur skydôme d'accès
FMG-02 FMI-01
FMA-10

Eclairage

Armoire technique
FMA-04 FMG-05
FMG-08 FMID-02
FMA-09

VUE EN ELEVATION

ECHELLE: 1/200

0 5 10 15 20m

ST MALO_23_ARKANSAS

free
mobile

31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas

ID : 35288_036_02

35400 SAINT-MALO

N° FOLIO : 10.2

PLAN DE SECURITE - IMPLANTATION

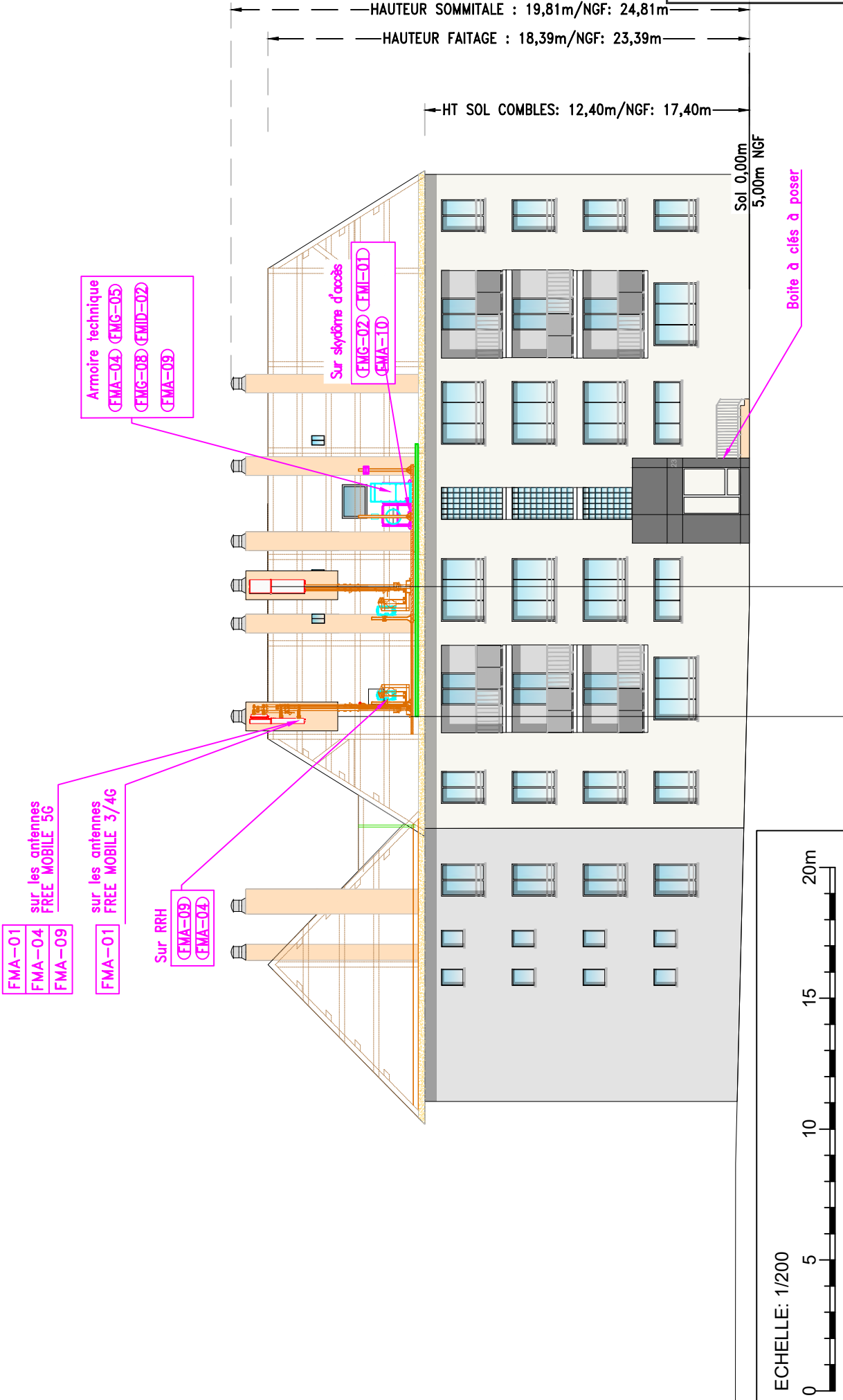
DOSSIER : A.P.S

INDICE : B

FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg

DATE

18/06/2025



ST MALO_23_ARKANSAS			ID : 35288		18/06/2025	
23 Rue de l'Arkansas			44000 NANTES			
PLAN D'ELEVATION SECURITE			N° FOLIO: 11		FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg	
DOSSIER : A.P.S			INDICE : B		DATE	

CADASTRE
SECTION : AS
PARCELLE : 685

free
mobile

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 035-415008861-20250926-BU2025_09_25-DE

N°	PICTOGRAMME	DESIGNATION	Support / dimension en mm
		GENERALITE	
FMG-01		N° UTILES	Plastique rigide Autocollante 100 x 200
FMG-02		RÉCAPITULATIF SÉCURITÉ SITE PYLÔNE	Plastique rigide 200 x 300
FMG-03		RÉCAPITULATIF SÉCURITÉ SITE CHÂTEAU D'EAU TERRASSE	Plastique rigide 200 x 300
FMG-04		ÉTIQUETTE POINT D'ANCRAGE (SUR MAÇONNERIE) AVEC CONTRÔLE PÉRIODIQUE	Plastique rigide 65 X 100
FMG-05		AVANT TOUTE INTERVENTION SUR LE TGBT METTRE HORS SERVICE LE REENCLENCHEUR	Autocollante 65 X 100
FMG-06		ÉTIQUETTE CONTRÔLE DES HAUBANS (CTH)	Plastique rigide 65 X 100
FMG-07		ÉTIQUETTE CONTRÔLE PÉRIODIQUE TGBT OBLIGATOIRE	Autocollante 65 X 100
FMG-08		ETIQUETTE SOINS AUX ELECTRISES	Aluminium 500 x 350

N°	PICTOGRAMME	DESIGNATION	Support / dimension en mm
		IDENTIFICATION	
FMID-01		ETIQUETTE D'IDENTIFICATION (CDC - TGBT - BTS - COFFRET EDF CÂBLES DANS GAINES TECHNIQUES)	Plastique rigide ou autocollant 20 x 30
FMID-02		CONTACT FREE MOBILE	Plastique rigide 200 x 100

N°	PICTOGRAMME	DESIGNATION	dimension en mm
		ROUGE : SIGNALÉTIQUE INTERDICTION	
FMI-01		ACCES INTERDIT AUX PERSONNELS NON HABILES	Plastique rigide 100 x 200
FMI-02		ENTRÉE INTERDITE AUX PERSONNELS NON HABILES	Autocollante 100 x 100
FMI-03		ATTENTION NE PAS FRANCHIR LE BALISAGE	Plastique rigide 80 x 150

N°	PICTOGRAMME	DESIGNATION	Support / dimension en mm
		BLEU : SIGNALÉTIQUE D'OBLIGATION	
FMO-01		PORT EPI OBLIGATOIRE	Autocollante 100 x 100
FMO-02		PORT DE CASQUE OBLIGATOIRE	Autocollante 100 x 100
FMO-03		PORT DES CHAUSSURES DE SECURITE OBLIGATOIRE	Autocollante 100 x 100
FMO-04		EQUIPEMENT ANTI-BRUIT OBLIGATOIRE	Autocollante 100 x 100
FMO-05		PORT DE MASQUE OBLIGATOIRE	Autocollante 100 x 100
FMO-06		UTILISATION D'UNE NACELLE OBLIGATOIRE	Plastique rigide 200 x 300
FMO-07		FERMER LA TRAPPE A CHAQUE PASSAGE (CHANGER EN TRAPPE A MAINTENIR FERMEE)	Plastique rigide 100 x 200

N°	PICTOGRAMME	DESIGNATION	Support / dimension en mm
		JAUNE : SIGNALÉTIQUE D'AVERTISSEMENT	
FMA-01		RADIATIONS NON IONISANTES	Autocollante 100 x 100
FMA-02		OEM	plastique rigide 100 x 200
FMA-03		DANGER GENERAL	Autocollante 100 x 100
FMA-04		DANGER ELECTRIQUE	Autocollante 100 x 100
FMA-05		CHUTE AVEC DÉNIVELLATION	Autocollante 100 x 100
FMA-06		CHUTE DE TREBUCEMENT	Autocollante 100 x 100
FMA-07		AVERTISSEMENT DE DANGER / OBSTACLE	Adhésif ou peinture Largeur : 50 mm min
FMA-08		ETIQUETTE DANGER AMIANTE	Autocollante 50 x 100
FMA-09		SOURCE LASER	Autocollante 100 x 100
FMA-10		ACCÈS INTERDIT AUX PORTEURS D'IMPLANTS ACTIFS	Autocollante 100 x 100
FMA-11		NE PAS STATIONNER DANS LE PERIMETRE DE SÉCURITÉ DES ANTENNES	Plastique Rigide 240 x 100

ST MALO_23_ARKANSAS

	31 Rue du Pérou / 23 Rue de l'Arkansas		ID : 35288_036_02	
	35400 SAINT-MALO			
	N° FOLIO : 12	PLAN DE SECURITE – PICTOGRAMMES		
DOSSIER : A.P.S	INDICE : B	FICHER : 35288_036_02_APS_ST MALO_23_ARKANSAS_IndB.dwg		DATE : 18/06/2025