

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

SEANCE DU 20 JUIN 2025

Le vingt juin deux mille vingt-cinq à 14 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation, OPH de Saint-Malo Agglomération, s'est réuni au siège de l'Office, 12 avenue Jean Jaurès à Saint-Malo, sous la présidence de Monsieur Lurton, Président d'Emeraude Habitation, suivant la convocation adressée le 13 juin 2025.

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement

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

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

M. Daniel Leroy - Mme Pierrette Tronel

Collège des membres représentants des locataires :

Mme Angélique Lefranc (CGL)

EXCUSÉ

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

Nombre d'administrateurs en exercice : 7

Nombre d'administrateurs présents : 6

Nombre d'administrateurs en visioconférence : 0

Nombre de procurations : 1

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Avec voix consultative : Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale)

Les membres du comité de direction : Mme Véronique Havy (Directrice Clientèle et Proximité) - M. Laurent Hesry (Directeur du Développement et du Patrimoine)

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

EXCUSE :

M. Luc Petit (Directeur Financier) –

PRESIDENT DE SEANCE : Monsieur Gilles Lurton.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Sandrine Chollet

BU 2025/06-02

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

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

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

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

MONTAGE

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

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

Le montage de ce projet comporte :

- La cession des droits à construire des 12 logements locatifs sociaux compris stationnement à Emeraude Habitation pour un montant de 60 euros HT/m² SU.
- La mise en co-titularité au profit d'Emeraude Habitation du permis de construire.
- La participation d'Emeraude Habitation aux honoraires de maîtrise d'œuvre, bureaux d'études, affichage PC et constat d'huissier au prorata de la surface plancher.
- La participation d'Emeraude Habitation au coût des travaux de voirie qui seront réalisés par le promoteur :
 - Au ratio des places extérieures sur les travaux de voirie des places extérieures.
 - Au ratio de l'ensemble des places, sur les travaux de voirie principale (accès à l'ensemble des places, y compris garages).

FINANCEMENT

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

FONCIER

Le prix d'acquisition des droits à construire est de 60 € HT/m² SU auquel viennent s'ajouter les participations décrites ci-dessus.

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- L'acquisition des droits à construire pour la construction de 12 logements à Dol-de-Bretagne rue Pierre Sépard au prix de 60 € HT / m² SU.
- La participation d'Emeraude Habitation aux différents coûts décrits ci-dessus.

AUTORISE'

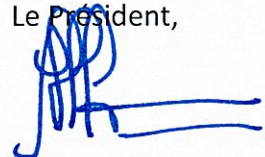
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le compromis et l'acte authentique d'acquisition des droits à construire au prix de 60 € HT/m² SU au vu de l'estimation de France Domaine.
- Le protocole visant la participation d'Emeraude Habitation aux différents coûts décrits ci-dessus.
- Les contrats et marchés nécessaires pour la réalisation de ce projet.
- Les demandes d'agrément et de financements.
- Les demandes de prêts.

Annexes : Pieces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-03

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

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE

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

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

PRESENTATION

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

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

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

Le projet comporterait :

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

FINANCEMENT

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

FONCIER

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

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

AUTORISE

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

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

Annexes : Plan de localisation et plan masse.

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-04

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

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

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

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

FINANCEMENT

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

La répartition des logements pourrait donc être :

12 PLUS + 6 PLAI + 9 PLS

FONCIER

Le prix de cession moyen en VEFA proposé par le promoteur NEXITY est de 2 200 euros HT/m² SHAB compris annexes et stationnements.

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

LE BUREAU DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l’unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

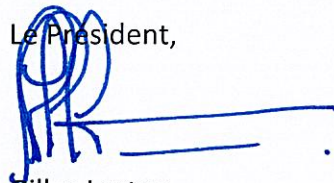
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

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

Annexes : Pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-05

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

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

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

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

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

FINANCEMENT

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

La répartition des logements pourrait donc être :

4 PLUS + 2 PLAI + 6 PLS

FONCIER

Le prix de cession moyen en VEFA proposé par le promoteur REALITES PROMOTION est de 2 200 euros HT/m² SHAB compris annexes et stationnements.

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

VALIDE

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

AUTORISE

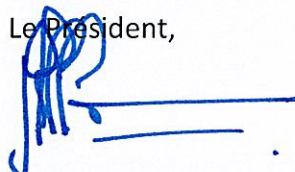
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

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

Annexes : Pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-06

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

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

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

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

EVOLUTION DU PROGRAMME

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

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

PRECISION SUR LE MONTANT DE L'ACQUISITION

Le prix d'acquisition proposé par Le promoteur ATARAXIA et validé par le Bureau du Conseil d'Administration est de 2 200 € HT/m² SHAB. Ce prix s'applique pour tous les logements, quel que soit le financement retenu.

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

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

PLAN DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS

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

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

FINANCEMENT DES LOGEMENTS BRS

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

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

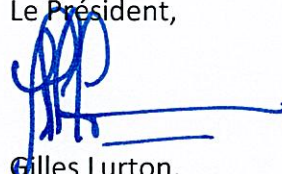
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA des logements locatifs sociaux de type PLUS, PLAI et PLS représentant environ 34 logements, au prix moyen de 2 200 € HT/ m² SHAB au vu de l'estimation des domaines.
- Le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA des logements en accession sociale de type BRS représentant environ 17 logements, au prix moyen de 2 200 € HT/ m² SHAB au vu de l'estimation des domaines.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

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

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-07

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

(4^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

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

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

Les 6 logements locatifs sont répartis en :

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

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

EVOLUTION DU PROGRAMME

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

Les contraintes sont les suivantes :

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

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

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

FONCIER

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

Le montant de l'acquisition du foncier est de 60 euros HT par m² de Surface Utile.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

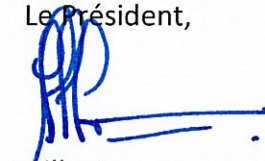
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

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

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-08

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

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

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

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

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

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

FONCIER

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

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

La cession à l'OPH Emeraude Habitation des droits à construire pour les logements locatifs se ferait sur une base de 60 euros HT/m² de Surface Utile logements.

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

AVANCEMENT DU PROJET

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

Le programme final comporte donc :

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

FINANCEMENT

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La réalisation du projet de construction d'un bâtiment comportant un commerce et trois logements locatifs sociaux, mené en co-maîtrise d'ouvrage avec la commune de La Boussac.
- Le plan de financement prévisionnel ci-joint.
- Les compromis et acte authentique des droits à construire au prix de 60 euros HT/m² SU au vu de France Domaine.

AUTORISE

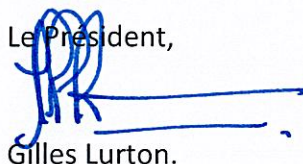
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation des études de ce projet, et notamment :

- Les compromis et acte authentique des droits à construire au prix de 60 euros HT/m² SU au vu de France Domaines.
- Les contrats et marchés nécessaires à la réalisation de cette opération.
- Les demandes d'agrément et de financements.
- Les demande de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-09

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

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

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

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

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

MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT

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

Ce logement T3 sera financé en PLUS.

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

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

VALIDE

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

AUTORISE

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

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

Annexes : Pièces graphiques

Plan de financement indice B.

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU2025/06-10

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

RAPPORTEUR : MME HAVY

L'article 1388 du Code Général des Impôts a instauré un abattement de 30% sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) au profit des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). En contrepartie, les organismes HLM s'engagent à mettre en œuvre des actions pour l'amélioration des conditions de vie des habitants. C'est dans ce cadre qu'Emeraude Habitation a été associé au comité des financeurs du Contrat de Ville de Saint-Malo Agglomération, comité chargé de l'examen des différents projets soumis dans le cadre de l'appel à projets du Contrat de Ville.

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

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

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

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

1) « Au Cottages Café »

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

2) « Animation vacances scolaires – ferme itinérante »

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

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

3) « Jeux en fête 2025 »

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

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

4) « Sorties familiales »

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

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

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

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

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

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

6) « ID'EES Interim » :

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

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

7) « Tous en selle » Pass Emploi

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

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

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

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

9) « Alimentation et plaisir »

Le projet est porté par l'AMIDS.

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

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

AUTORISE

Le versement, dans le cadre du dispositif d'abattement 30 % TFPB en QPV, d'une subvention spécifique d'un montant de :

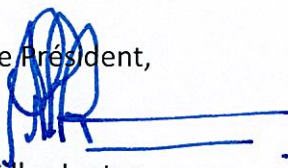
- 2 500 € à l'AMIDS pour le projet « Au Cottages Café »,
- 2 600 € à l'AMIDS pour le projet « Animations vacances scolaires - fermes itinérantes »,
- 2 000 € à l'AMIDS pour le projet « Jeux en fête »,
- 1 000 € à l'AMIDS pour le projet « Sorties familiales »,
- 7 500 € aux Compagnons Bâisseurs pour le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

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

Annexe : tableau synthétique des subventions.

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-11

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

RAPPORTEUR : MME HAVY

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

Un locataire a manifesté son intérêt pour acquérir son logement.

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

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

Le prix de prix de vente ci-dessus.

AUTORISE

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

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-12

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

RAPPORTEUR : MME HAVY

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

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

La vente est proposée au prix de 250 000 Euros.

Adresse du bien	N° de module	Situation du bien	Typologie	Surface	Prix du logement vacant
3 rue Saint Vincent Saint-Malo	4485	vacant	T3	77,21 m ²	250 000 Euros

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

VALIDE

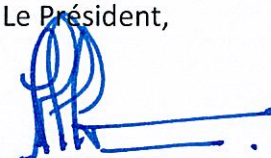
Le prix de vente ci-dessus.

AUTORISE

La Directrice Générale à vendre le logement situé 3 rue Saint Vincent à Saint-Malo au prix de 250 000 Euros avec une marge de négociation à la baisse ou à la hausse de 5% et à signer tous les documents et les actes notariés nécessaires à la réalisation de cette vente.

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-13

SAINT-MALO– 2 RUE DU POITOU 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 de pouvoir implanter une antenne de téléphonie mobile (5G) sur le secteur Alsace Poitou à Saint-Malo.

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

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

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

PRESENTATION AU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

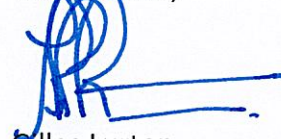
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

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

Annexes : dossier d'intervention mairie

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-14

DINARD – ZAC SAINT ALEXANDRE Réhabilitation de 147 logements - résidentialisation

(4^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

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

EVOLUTION

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

FONCIER

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

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

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

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

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

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

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

*Annexes : Plan masse
Plan cadastre.*

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-16

LE MINIHC-SUR-RANCE – « LE CLOS REDIER »

Rétrocession voirie

(8^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

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

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

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

Emeraude Habitation céderait donc à la Ville la parcelle cadastrée section C numéro 989, pour une superficie de 1 161 m², correspondant à des espaces verts, des cheminements piétons ainsi que de la voirie (voir plan en annexe).

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La cession à la Ville du Minihic sur Rance de la parcelle cadastrée section C numéro 989, d'une superficie de 1 161 m², à titre gratuit, conformément aux stipulations du protocole de cession et d'engagements en date du 30 janvier 2017, les frais d'acte notarié étant à la charge d'Emeraude Habitation.

AUTORISE!

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment l'acte authentique de cession, à titre gratuit, de la parcelle cadastrée section C numéro 989, d'une superficie de 1 161 m², au profit de la Ville du Minihic sur Rance, les frais d'acte étant à la charge d'Emeraude Habitation.

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

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/06-17

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

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

RAPPEL

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

EVOLUTION

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

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

FONCIER

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

Emeraude Habitation cède le foncier cadastré section AL n°480p surface d'environ 1 457 m² en échange du foncier cadastré section AL n°600p d'une surface d'environ 557 m² et appartenant à la Ville de Saint-Malo.

Cet échange se fera sans soulte.

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

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

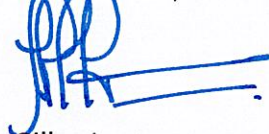
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

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

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

Bureau du Conseil d'Administration du 20 juin 2025

Le Président,



Gilles Lurton.