

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

SEANCE DU 26 SPETEMBRE 2025

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

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement

M. Gilles Lurton, Président

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

M. Daniel Leroy (arrivé à 9h05) - M. Denis Rapinel (départ 10h10-Pouvoir transmis à M. Leroy) - Mme Pierrette Tronel

Collège des membres représentants des locataires :

Mme Angélique Lefranc (CGL)

EXCUSÉS

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

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

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Avec voix consultative : Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale)

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

EXCUSÉE

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

PRESIDENT DE SEANCE : Monsieur Gilles Lurton.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Sandrine Chollet

BU 2025/09-01

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

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

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

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

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

DESCRIPTIF

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

Les 4 logements seraient financés en PLS.

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

FONCIER

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

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

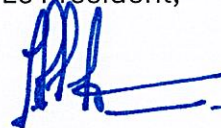
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

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

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09 - 02

SAINT-LUNAIRE – AAP « Le Goulet » Réponse à l'appel à projet (1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORGANISATION DE LA CONSULTATION

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

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

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

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

Les documents présentés devront comporter à minima :

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

SELECTION DES CANDIDATURES

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

Les candidats doivent obligatoirement :

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

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

Critères de sélection :

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

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

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

Annexes : pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09 - 03

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

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

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

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

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

DESCRIPTIF

Le programme proposé comporte 21 logements locatifs sociaux répartis en :

ILOT A : 13 logements

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

ILOT B : 8 logements

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

FINANCEMENT

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

ACQUISITION VEFA

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

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

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

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

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement prévisionnel.*

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09-04

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

RAPPORTEUR : M. HESRY

PRESENTATION

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

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

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

FINANCEMENT

Le programme comportera 1 logement individuel de type T4.

Le financement sera de type PLUS.

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

FONCIER

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

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

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

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

Annexes : Pièces graphiques

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09-05

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

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

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

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

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

DESCRIPTIF

Le programme proposé comporte 9 logements locatifs sociaux répartis en :

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

FINANCEMENT

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

ACQUISITION VEFA

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

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

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

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

Annexes : Pièces graphiques

Plan de financement prévisionnel.

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09-06

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

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

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

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

PROGRAMME

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

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

FINANCEMENT

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

La répartition des logements pourrait donc être :

5 PLUS + 2 PLAI

Le plan de financement prévisionnel est joint en annexes

FONCIER

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

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

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

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

AUTORISE

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

- Les compromis et actes authentiques VEFA pour un montant de 2 000 euros HT/m² SHAB, au vu de l'estimation de France Domaines.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

Annexes : Pièces graphiques.

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09-07

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

RAPPORTEUR : M. HESRY

Rappel

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

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

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

FINANCEMENT

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

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

VALIDE

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

AUTORISE

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

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

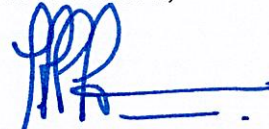
Annexes : Plan de localisation

Plans graphiques

Plan de financement prévisionnel.

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09-08

DINARD - RUE DE LA SAUDRAIS - LES MARINES DU PRIEURE Acquisition de logements locatifs en ULS Validation du Plan de Financement

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Le promoteur PIERREVAL prévoit la construction d'un ensemble immobilier d'environ 61 logements à Dinard au 4-6-8-10 rue de la Saudrais nommé Les Marines du Prieuré (à proximité du COSEC). Le Permis de construire a été obtenu.

Le programme se compose de 2 bâtiments en R+3, de stationnements en sous-sol et en rez-de-chaussée, d'un local vélos.

A la suite des échanges avec la mairie de Dinard, le promoteur PIERREVAL a proposé de flécher 28 logements pour la part sociale, répartis en 21 logements en Usufruit Locatif Social et 7 logements en BRS.

En lien avec la mairie de Dinard, le promoteur PIERREVAL a proposé à Emeraude Habitation l'acquisition en VEFA des logements en Usufruit Locatif Social et sollicite l'OFS Foncier Coopératif Malouin (FCM) pour l'acquisition en VEFA des logements BRS.

Le programme total se répartit en :

- 7 logements BRS (3T2, 4T3)
- 21 logements ULS (6T2, 13T3, 2T4)
- 33 logements en libre (19T2, 13T3, 1T4)

Par délibération du 04/04/2025, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé :

- Le projet d'acquisition en VEFA par Emeraude Habitation des 21 logements ULS auprès du promoteur PIERREVAL
- Sous réserve de validation par le FCM, le positionnement d'Emeraude Habitation pour assurer l'assistance et la commercialisation pour le compte du FCM des 7 logements en BRS, tels que décrits ci-dessus.

FINANCEMENT DES LOGEMENTS ULS

Les 21 logements seront financés en PLS en Usufruit Locatif Social et ont été inscrits dans la programmation 2025 du CD35.

Le prix de cession proposé par Pierreval est de 900 euros HT / m²SHAB, compris annexes et stationnements.

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines, qui serait sollicitée, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH et sous réserve de l'obtention de l'agrément du Conseil Départemental 35.

Le plan de financement prévisionnel est joint en annexe.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le plan de financement prévisionnel des 21 logements ULS joint en annexe.

AUTORISE

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

- o Le compromis et l'acte authentique d'acquisition en VEFA des logements ULS au prix de 900 € HT / m²SHAB, compris annexes et stationnements, au vu de l'estimation des Domaines.
- o Les demandes d'agrément et de financement.
- o Les demandes de prêts.

Annexes : Pièces graphiques

Plan de financement.

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09-09

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

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

En date du 20 juin 2025 (BU 2025/06-04), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé, en accord avec la mairie de MINIAC MORVAN, le projet d'acquisition en VEFA auprès du promoteur NEXITY d'un ensemble de logements collectifs à MINIAC-MORVAN, rue des Ajoncs d'Or.

PROGRAMME DEFINITIF

Le projet final comporte 29 logements répartis en :

- 9 T2
- 14 T3
- 5 T4
- 1 T5

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.

Ce qui correspond à 1900 euros HT / m² SU (prestations de base) + environ 208 euros HT / m² SU (prestations complémentaires).

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

FINANCEMENT

Les logements se répartissent en :

- 13 PLUS
- 7 PLAI
- 9 PLS

Après échanges avec le CD35, cette opération est proposée à la programmation 2025.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

Le programme définitif du projet d'acquisition en VEFA de 29 logements auprès du promoteur NEXITY, rue des Ajoncs d'Or à Miniac-Morvan, tel que décrit ci-dessus.

AUTORISE


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

- Le compromis et acte authentique VEFA pour un montant de 2200 euros HT/m² SHAB, compris annexes et stationnements, 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
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2025/09-10

BAGUER MORVAN – CHEMIN DU HERON – TRANCHE 1 Construction de 16 logements locatifs

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 7 février 2025 (BU2025/01-06), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de réalisation d'environ 14 logements sociaux, chemin du Héron sur la commune de Baguer Morvan, correspondant à une première tranche d'un aménagement plus global futur, et formant une extension du « Village d'OR », programme existant de 11 logements locatifs destinés aux séniors.

Ces logements supplémentaires pourront bénéficier également de la salle commune et des espaces communs existants.

Pour répondre aux objectifs d'économie et d'optimisation du foncier, il a été retenu la réalisation de logements semi-collectifs en R+1, les logements RDC étant totalement accessibles, et les logements situés à l'étage pouvant correspondre à un public plus diversifié.

PROGRAMME DEFINITIF

Le programme final comporte 16 logements semi-collectifs en R+1 répartis en :

- RDC : 4 T2 et 4 T3
- R+1 : 4 T2 et 4 T3

FINANCEMENT

Les logements seront financés en 10 PLUS - 6 PLAI et proposés à la programmation 2025 du CD35.

Le plan de financement prévisionnel est joint en annexe.

FONCIER

L'acquisition du foncier se fera au prix de 60 € HT/m² de 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.

Afin de limiter l'impact des charges sur les futurs locataires et par cohérence avec le « Village d'Or » existant, il est proposé de maintenir le même principe de rétrocession des

espaces communs à l'issue des travaux, conformément au plan de principe joint en annexe. Il est précisé que, comme pour le « Village d'Or », le réseau d'éclairage extérieur sera raccordé à l'éclairage public de la commune.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le programme définitif des 16 logements locatifs, chemin du Héron à Baguer Morvan, tel que décrit ci-dessus.
- 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 :

- Le protocole foncier puis l'acte authentique de cession pour un montant de 60 € HT/m² de SU.
- Les contrats et marchés nécessaires au lancement des études.
- Les demandes d'agrément et de financements.
- Les demandes 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.

BU 2025/09-11

SAINT-MELOIR DES ONDES – LE CLOS POULET Construction d'environ 16 logements locatifs sociaux

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE

En date du 7 février 2025 (BU2025-01-04) le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé la réalisation d'un programme d'environ 16 logements locatifs sociaux sur la parcelle Q210, en centre bourg.

AVANCEMENT DU PROJET

Le programme final comporte 16 logements semi-collectifs en R+1 répartis en :

- Au RDC : 5 T2 et 3 T3
- Au R+1 : 5 T2 et 3 T3

Les logements du rez-de-chaussée sont prévus adaptés aux personnes à mobilité réduite, conformément au cahier des charges SENIOR/SENIOR+ d'Emeraude Habitation.

FINANCEMENT

Ces logements seront financés en 11 PLUS – 5 PLAI et sont proposés à la programmation 2025 du CD35.

FONCIER

Le prix d'acquisition du foncier est de 60 € 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 programme définitif du projet de réalisation de 16 logements locatifs sociaux « Le Clos Poulet » à Saint-Méloir des Ondes.
- Le plan de financement prévisionnel ci-joint.

AUTORISE

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

- Le protocole foncier puis l'acte authentique d'acquisition du foncier au prix de 60 € Ht/m² SU, au vu de l'estimation de France Domaines.
- Les contrats et marchés nécessaires.
- Les demandes d'agrément et de financements.
- Les demandes 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.

BU 2025/09-12

SAINT MELOIR DES ONDES – RUE DE BELLEVUE **Construction de 4 logements semi-collectifs** (2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 7 février 2025 (BU 2025/01-05), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de construction de 4 logements semi-collectifs sur la commune de Saint-Méloir, rue de Bellevue.

La commune de Saint-Méloir-des-Ondes avait sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour étudier la possibilité de réaliser une opération de construction de logements locatifs sociaux, dans le cadre d'une DIA en lien avec l'EPF Foncier de Bretagne sur les parcelles Q962 et Q963. Ce foncier présente une maison d'habitation existante, construite en 1977, en bon état et un terrain non bâti permettant d'envisager une division parcellaire.

Le montage retenu consiste donc en la cession, après division parcellaire, du foncier libre à Emeraude Habitation pour réaliser environ 4 logements locatifs sociaux.

AVANCEMENT DU PROJET

Le programme final comporte 2 T3 et 2T2 semi-collectifs en R+1

FINANCEMENT

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

FONCIER

Le prix d'acquisition du foncier est de 60 € 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 programme définitif des 4 logements semi-collectifs rue de Bellevue.
- Le plan de financement prévisionnel ci-joint

AUTORISE

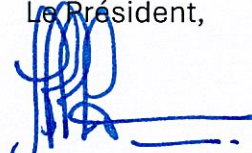
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- La signature d'un protocole foncier puis un acte authentique avec l'EPF Foncier de Bretagne et la commune pour l'acquisition du foncier au prix de 60 € HT/m² SU.
- Les contrats et marchés nécessaires à la réalisation de cette opération.
- Les demandes d'agrément et de financements
- Les demandes 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.

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,



Gilles Lurton.

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.

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

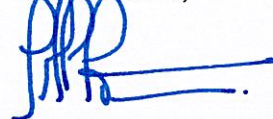
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- 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.

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.

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

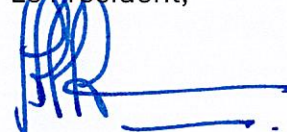
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- 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.

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 17 avril 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.

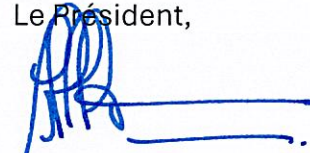
AUTORISE

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

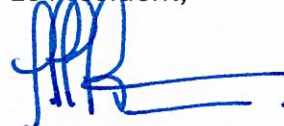
La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- 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,

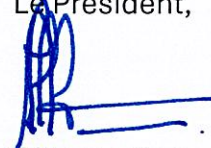
PREND ACTE

- 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.

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 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.

Annexe : Evaluation immobilière.

Bureau du Conseil d'Administration du 26 septembre 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

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.

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 :

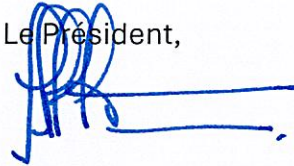
- La convention de servitudes au profit d'ENEDIS, sur la parcelle cadastrée section AN numéro 33, sise avenue du 47^{ème} Régiment d'Infanterie (secteur Gambetta) à SAINT-MALO (35400).

- 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.

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 of Gilles Lurton, consisting of stylized initials and a full name.

Gilles Lurton.