

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

**SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2024**

Le dix-huit septembre deux mille vingt-quatre à 8 heures 30 minutes, 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 11 septembre 2024.

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

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

M. Serge Besseiche (en visio conférence) – Mme Marie-France Ferrer, Vice-Présidente -  
M. Gilles Lurton, Président

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

M. Daniel Leroy - M. Denis Rapinel - Mme Pierrette Tronel

**Collège des membres représentants des locataires :**

Mme Angélique Lefranc (CGL)

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

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

**Avec voix consultative :** Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale)

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

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

**EXCUSÉ :** M. Luc Petit (Directeur financier)

**PRESIDENT DE SEANCE :** Monsieur Gilles Lurton.

**SECRETARE DE SEANCE :** Mme Marilyn Bourquin

## BU 2022/09 - 01

### LA VICOMTE-SUR-RANCE Consultation d'opérateurs de logement social

(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

#### **PREAMBULE / PRESENTATION**

Soucieuse de diversifier le parc de logements sur la commune tout en limitant la consommation foncière, la commune de La Vicomté-sur-Rance a identifié, au nord du centre-bourg une opportunité foncière constituée d'un ensemble de 4 parcelles aujourd'hui située en zone UB au PLUiH de Dinan Agglomération (le zonage UB correspond à une zone urbaine de faubourg). Les propriétaires souhaitent la mise en vente de ces biens et la commune a manifesté son intérêt pour en devenir propriétaire dans le cadre d'un partenariat à mettre en place avec l'EPF Bretagne. La maison d'habitation sise sur la parcelle C 181 en bon état général n'est pas vouée à la démolition, mais pourrait donner lieu à une revente sur le marché libre. Des bâtiments annexes (ancienne étable, hangar...) en fond de parcelles seraient à démolir pour la réalisation du projet. L'EPF Bretagne pourrait assurer la maîtrise d'ouvrage de ces travaux.

La commune de La Vicomté-sur-Rance, en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne a donc lancé une consultation d'opérateurs de logement social pour déterminer la faisabilité (nombre de logements, typologie, principes d'implantation et de fonctionnement) d'une opération pour partie ou intégralement à vocation sociale sur les parcelles cadastrées C 178, 180, 181, 182 et les conditions de sa mise en œuvre (niveau de charge foncière, calendrier, association de la collectivité...). Il est à noter que la collectivité n'est pas encore propriétaire du foncier mais envisage la maîtrise de ce tènement dans le cadre d'un partenariat avec l'EPF Bretagne et envisage de diviser les parcelles C 181 et 182 abritant une maison d'habitation pour revente de ce bien et de son terrain (environ 800 m<sup>2</sup>) sur le marché libre.

La consultation n'a pas pour but, à ce stade, de sélectionner l'opérateur qui sera retenu par la collectivité pour la mise en œuvre du futur projet et à qui le foncier sera cédé. La démarche vise à alimenter la réflexion de la collectivité.

Par mail en date du 05/07/2024, la commune de La Vicomté-sur-Rance a ainsi sollicité Emeraude Habitation en demandant de lui faire connaître sa réponse par écrit pour le 05/08/2024.

La réponse devait comprendre un descriptif de l'opération qui pourrait être réalisée (capacitaire avec nombre de logements, typologie, principes d'implantation et de fonctionnement...) et les conditions de la mise en œuvre de l'opération (niveau de charge foncière proposée, calendrier, modalités d'association de la commune. Idéalement, la réponse pourrait s'appuyer sur une esquisse de faisabilité de projet.

Compte tenu du site, le programme pourrait comporter environ 9 logements.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- La participation d'Emeraude Habitation à la consultation organisée par la commune de La Vicomté-sur-Rance, pour l'élaboration d'un scénario d'aménagement en vue de la réalisation d'un projet de logements.
- La signature des marchés nécessaires à la réponse à cette consultation.

-----  
*Annexes :*

*Document de consultation de la commune*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



## LA VICOMTE-SUR-RANCE / Consultation opérateurs de logement social /juillet 2024

### Présentation du contexte du site et de la consultation

#### **Contexte de la consultation :**

La Vicomte-sur-Rance est une commune de 1.113 habitants (INSEE 2020) membre de Dinan Agglomération. La commune fait partie des communes du maillage communal dans l'armature territoriale du SCOT reprise dans le PADD du PLUiH, avec un objectif de densité nette moyenne à l'échelle communale de 15 logements/ha. En lien avec son profil de village touristique des bords de Rance, la commune se caractérise par la présence d'une offre conséquente de restauration, la présence d'un cabinet infirmier, d'un salon de coiffure et d'un garage. Le bourg de la Vicomté-sur-Rance est traversé par une voie ferrée (axe Dinan – Dol-de-Bretagne – Rennes) avec une halte à la Hisse sur la commune de Saint-Samson-sur-Rance ou Pleudihen-sur-Rance (3 km du centre-bourg environ). Les données INSEE font état d'une progression démographique sur la période 2015-2021, avec un taux de croissance annuel moyen de la population de 1,2%, taux supérieur à la moyenne intercommunale (0,6%). Le parc de logements de la commune est marqué par une proportion de logements vacants légèrement supérieure à la moyenne intercommunale (8,1% contre 7% du parc) et se singularise par le poids des propriétaires-occupants (83.4% des ménages sur la commune). La cartographie de la tension du marché de l'habitat en Bretagne classe la commune parmi les communes au marché de l'habitat tendu à très tendu.

#### **Contexte du site, objet de la consultation :**

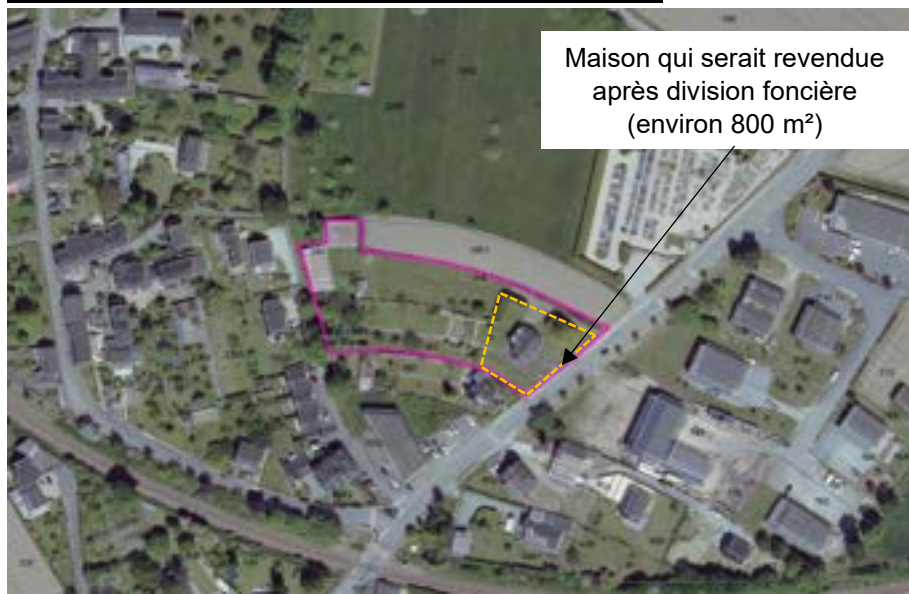
Soucieuse de diversifier le parc de logements sur la commune tout en limitant la consommation foncière, la commune de La Vicomté-sur-Rance a identifié, au nord du centre-bourg une opportunité foncière constituée d'un ensemble de 4 parcelles aujourd'hui située en zone UB au PLUiH de Dinan Agglomération (le zonage UB correspond à une zone urbaine de faubourg). Les propriétaires souhaitent la mise en vente de ces biens et la commune a manifesté son intérêt pour en devenir propriétaire dans le cadre d'un partenariat à mettre en place avec l'EPF Bretagne. La maison d'habitation sise sur la parcelle C 181 en bon état général n'est pas vouée à la démolition, mais pourrait donner lieu à une revente sur le marché libre. Des bâtiments annexes (ancienne étable, hangar...) en fond de parcelles seraient à démolir pour la réalisation du projet. L'EPF Bretagne pourrait assurer la maîtrise d'ouvrage de ces travaux.

#### **Objet de la consultation :**

La commune de La Vicomté-sur-Rance, en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne souhaite lancer une consultation d'opérateurs de logement social pour déterminer la faisabilité (nombre de logements, typologie, principes d'implantation et de fonctionnement) d'une opération pour partie ou intégralement à vocation sociale sur les parcelles cadastrées C 178, 180, 181, 182 et les conditions de sa mise en œuvre (niveau de charge foncière, calendrier, association de la collectivité...). Il est à noter que la collectivité n'est pas encore propriétaire du foncier mais envisage la maîtrise de ce tènement dans le cadre d'un partenariat avec l'EPF Bretagne et envisage de diviser les parcelles C 181 et 182 abritant une maison d'habitation pour revente de ce bien et de son terrain (environ 800 m<sup>2</sup>) sur le marché libre .

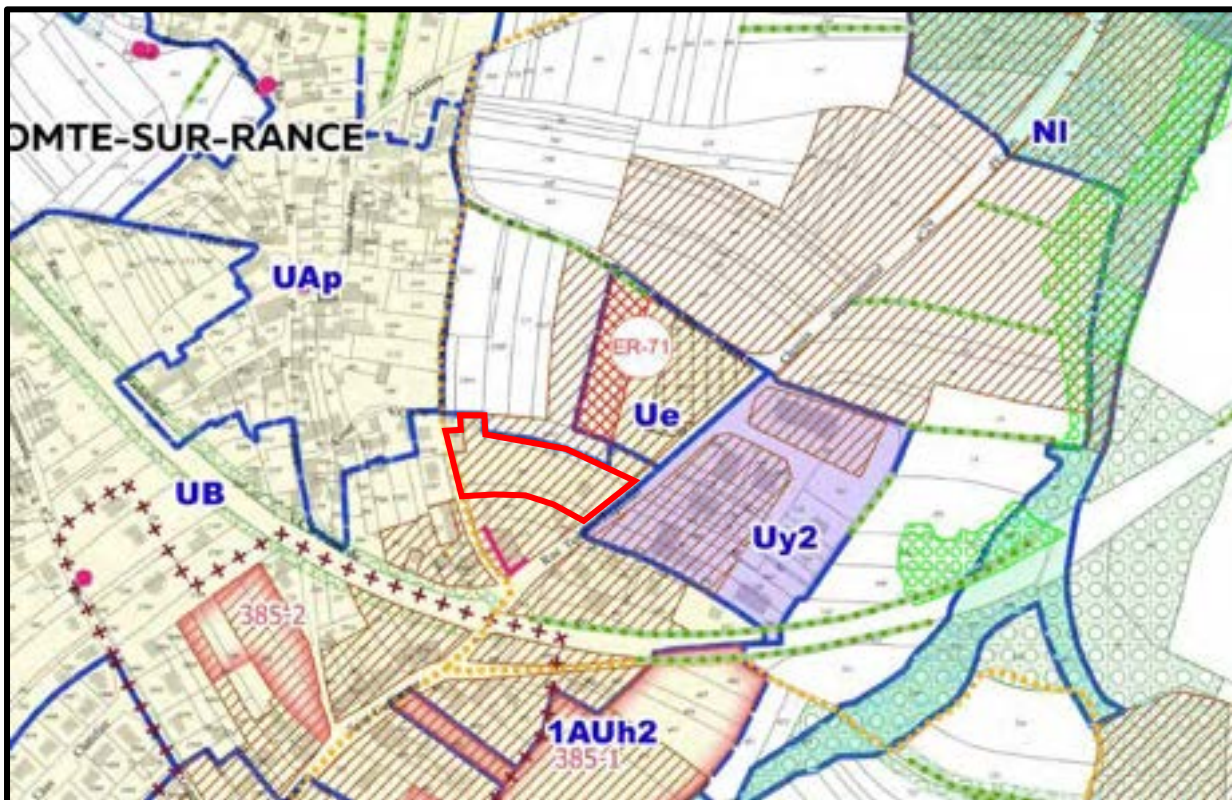
La consultation n'a pas pour but, à ce stade, de sélectionner l'opérateur qui sera retenu par la collectivité pour la mise en œuvre du futur projet et à qui le foncier sera cédé. La démarche vise à alimenter la réflexion de la collectivité.

#### **Périmètre à prendre en compte pour le futur projet :**



Référence	Surface (m <sup>2</sup> )
C 178	599
C 180	158
C 181	3.147
C 182	507
TOTAL	4.411





## Intentions de projet / Programmation

En tenant compte des modalités d'intervention de l'EPF Bretagne la future opération devra intégrer les paramètres suivants :

- Développer une démarche architecturale et urbanistique renouvelant les modes d'habiter ;
- Promouvoir la diversité et la qualité architecturale, et les principes de l'urbanisme durable ;
- Maintenir et renforcer la biodiversité, renforcer les trames écologiques urbaines dans les tissus urbains existants ;
- A minima 50% de la surface de plancher du programme consacrée au logement ;
- Une densité brute minimale de 20 logements/ha
- Dans la partie du programme consacrée au logement à minima 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI

Pourriez-vous nous faire connaître par écrit pour le 05/08/2024, votre intérêt, ou non, pour le programme proposé ou tout autre programme que vous jugeriez pertinent au regard du contexte exposé. Votre réponse devra comprendre un descriptif de l'opération qui pourrait être réalisée (capacité avec nombre de logements, typologie, principes d'implantation et de fonctionnement...) et les conditions de la mise en œuvre de l'opération (niveau de charge foncière proposée, calendrier, modalités d'association de la commune. Idéalement, votre réponse pourrait s'appuyer sur une esquisse de faisabilité de projet.

**Contacts : Monsieur Alain BROMBIN, Maire**  
Email : [alain.brombin@la-vicomte-sur-rance.fr](mailto:alain.brombin@la-vicomte-sur-rance.fr)  
Tel : 02 96 83 21 41

## **BU 2024/09-02**

### **PLESLIN-TRIGAVOU – Domaine des Bergeons Acquisition en VEFA de 3 logements locatifs sociaux**

(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

#### **PREAMBULE / PRESENTATION**

L'aménageur VIABILIS réalise un lotissement « Le Domaine des Bergeons » à Pleslin-Trigavou. Ce lotissement comportera 17 lots dont un macrolot A destiné à accueillir la part sociale comportant 3 logements.

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

Emeraude Habitation pourrait donc se porter acquéreur en VEFA de ces 3 logements locatifs sociaux.

#### **DESCRIPTIF**

Le programme proposé comporte 3 logements locatifs sociaux répartis en :

- 1 T3 individuel
- 1 T2 et 1 T3 en semi-collectif R+1.

Les 3 logements seraient financés en 2 PLUS et 1 PLAI.

Cette opération serait proposée à la programmation 2024 ou 2025 de Dinan Agglomération.

#### **FONCIER**

Le prix de cession en VEFA est proposé par le promoteur DEMEURANCE à 2050 euros HT/m<sup>2</sup> SHAB, compris annexes et stationnements.

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

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur DEMEURANCE de 3 logements locatifs sociaux dans l'opération « Le Domaine des Bergeons » à PLESLIN- TRIGAVOU, telle que décrite ci-dessus pour un prix d'acquisition de 2050 euros HT/m<sup>2</sup> 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*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



PLESLIN-TRIGAVOU

Lotissement  
Domaine des bergeons

ILOT A

DAACT Fin oct 2023.  
3 logements.

Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
Reçu en préfecture le 25/09/2024  
Publié le  
ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_02-DE

MAÎTRE  
D'OUVRAGE

VIABILIS AMENAGEMENT

Parc Edonia - Bâtiment O  
Rue de la Terre Adélie  
35760 SAINT GREGOIRE  
Tel : 02 23 25 09 93 / Fax : 02 23 25 20 46  
www.viabilis-amenagement.com



OPÉRATION

**Lotissement Domaine des Bergeons**  
Commune de PLESLIN-TRIGAVOU

PLAN DE COMMERCIALISATION - ILOT A

PLAN DE SITUATION



BUREAU D'ÉTUDE VRD  
et  
PAYSAGISTE CONCEPTEUR

URBA'REAL Groupe EGUIMOS  
16 Rue du Général John S. Wood - 35470 BAIN DE BRETAGNE - Courriel : contact@urbareal.fr  
Bureaux secondaires : SAINT-MALO, DINAN, COMBOURG et LA MÉZÈRE



GÉOMÈTRE

EGUIMOS GÉOMÈTRE-EXPERT selari de géomètres-experts  
16 Rue du Général John S. Wood - BP77053 - 35470 BAIN DE BRETAGNE  
Courriel : bain@eguimos.com Tél : 02 99 43 76 06

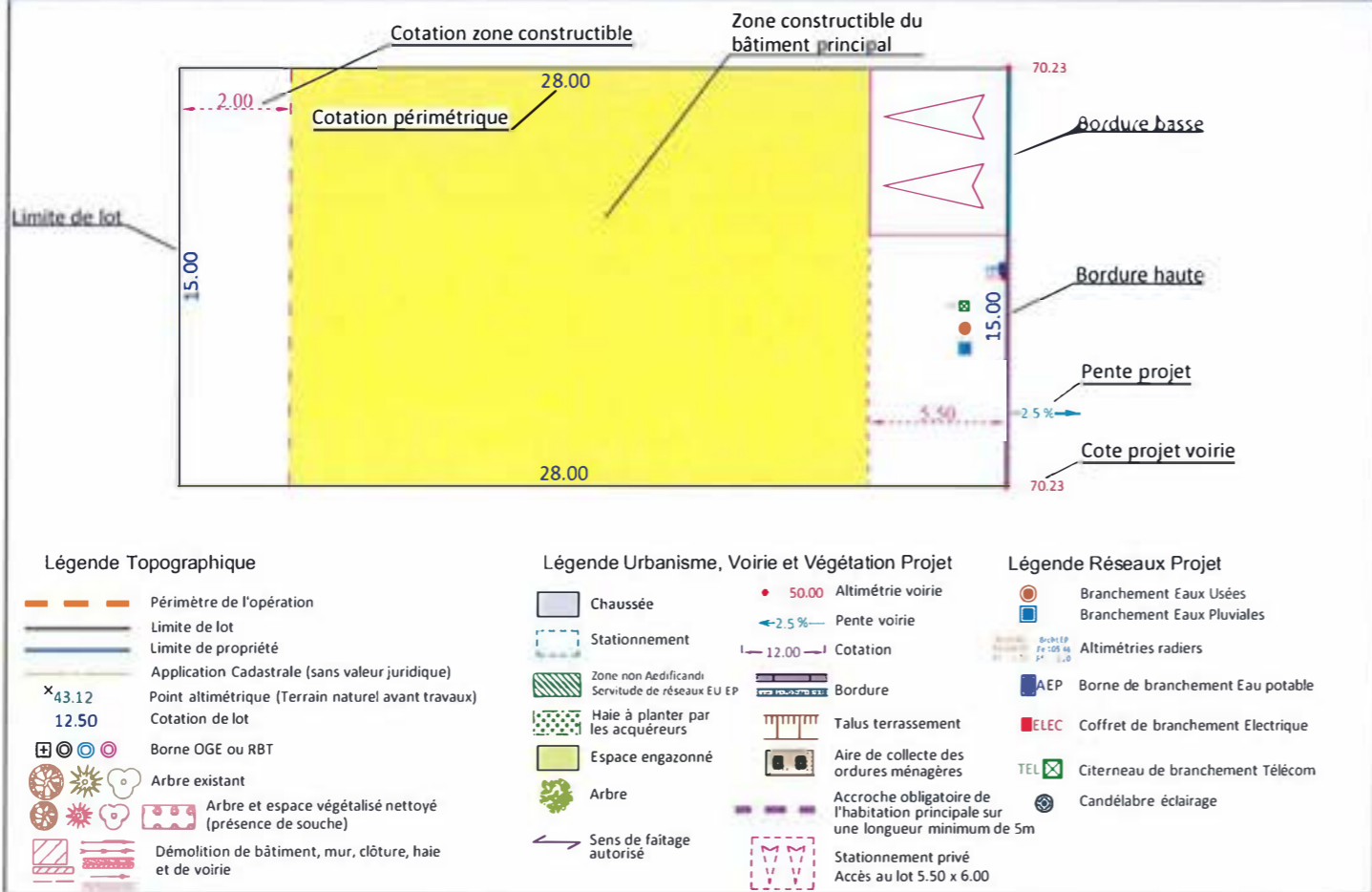


Version	Nature de la modification	Destinataire	Responsable
20/01/2023	A Plan provisoire (cotes périmétriques et projets non définitives)	YH	YD





**LÉGENDE**



**PLESLIN-TRIGAVOU**  
**Lotissement**  
**Domaine des**  
**Bergeons**

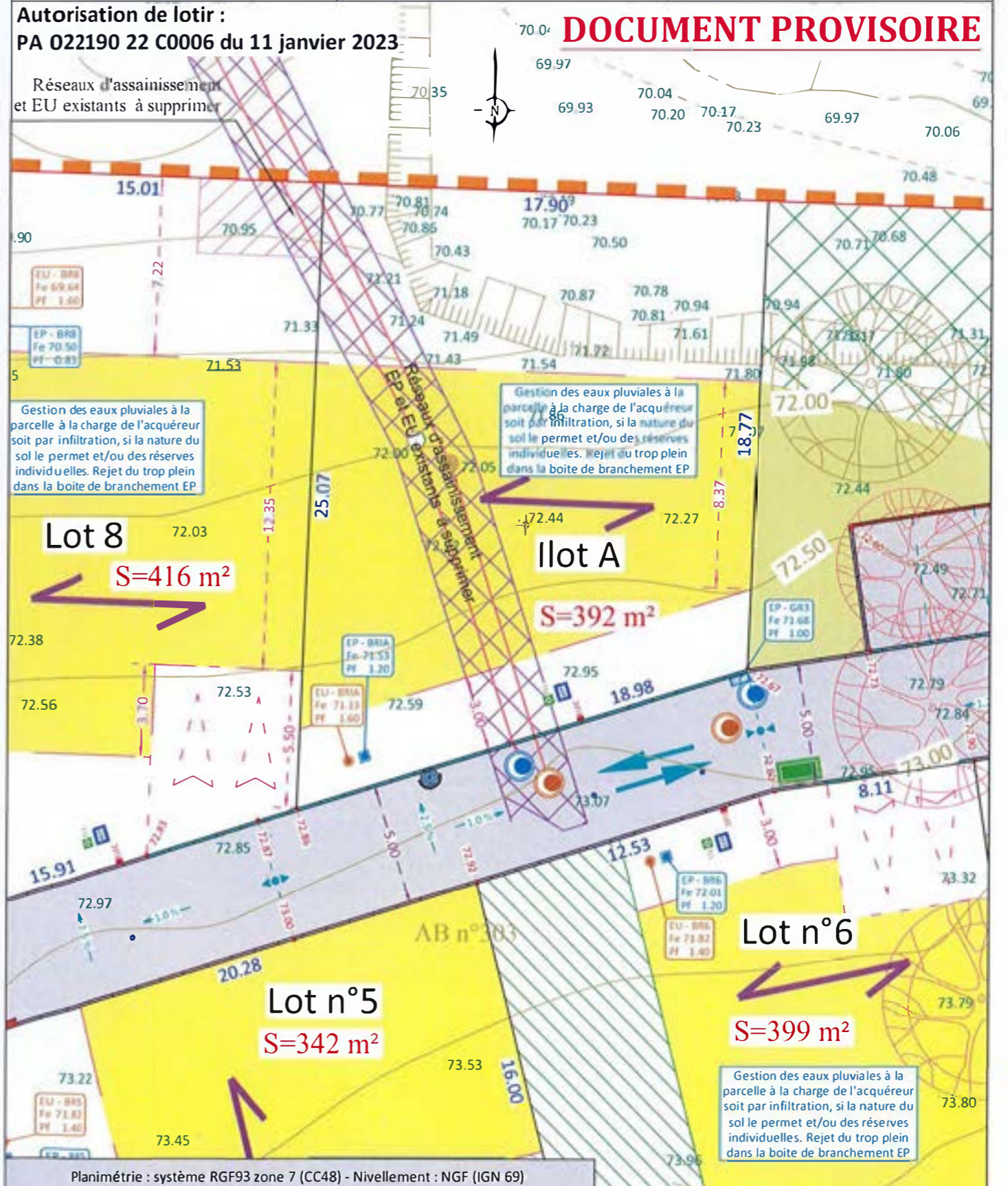
**ILOT A**  
**Plan de**  
**Commercialisation**

Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
Reçu en préfecture le 25/09/2024  
Publié le  
SUPERFICIE ARPENTÉE 392 m<sup>2</sup> environ  
ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_02-DE  
Surface de plancher 280 m<sup>2</sup>  
Section AB N° XXX

Autorisation de lotir :  
PA 022190 22 C0006 du 11 janvier 2023

**DOCUMENT PROVISOIRE**

Réseaux d'assainissement  
et EU existants à supprimer

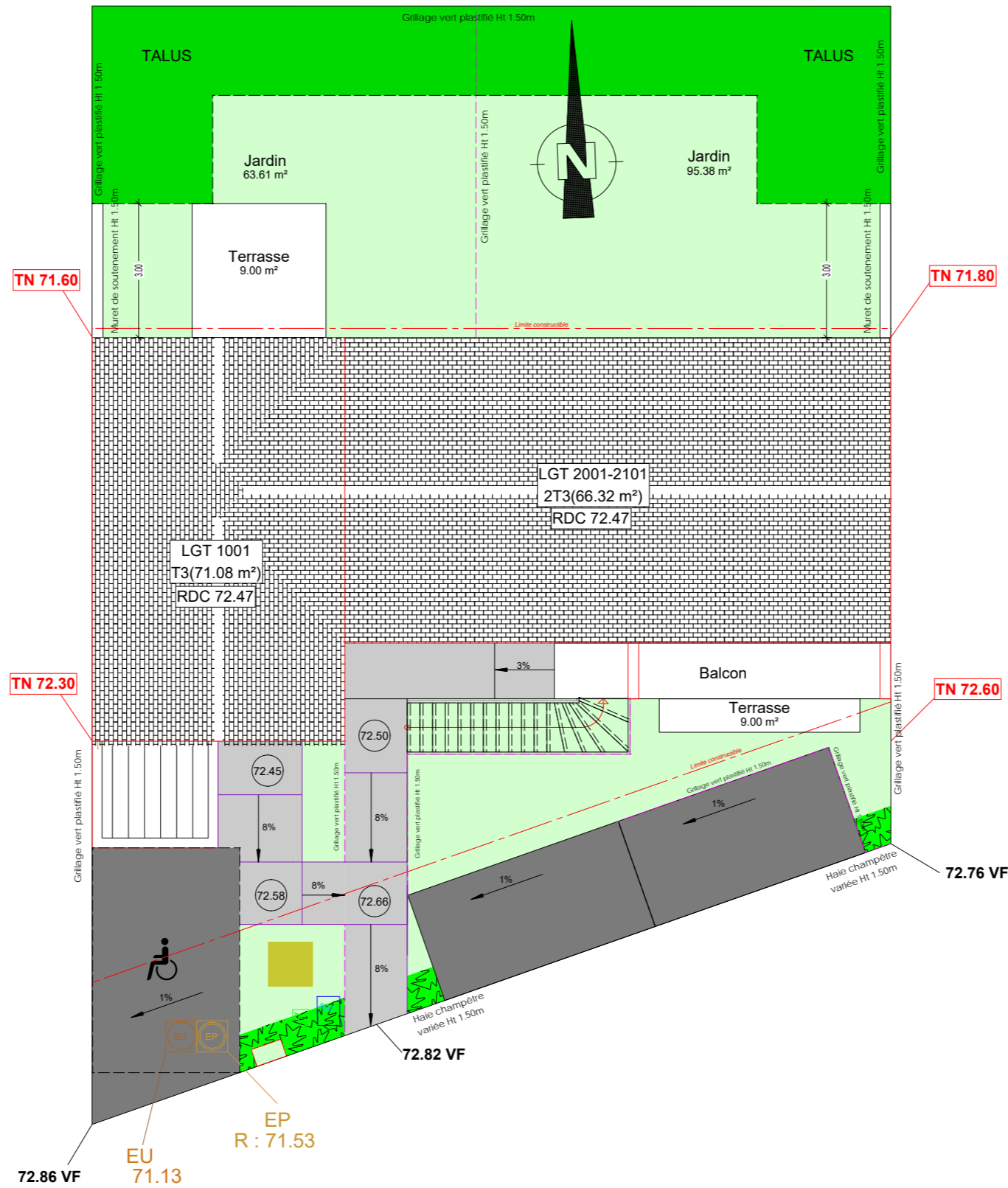


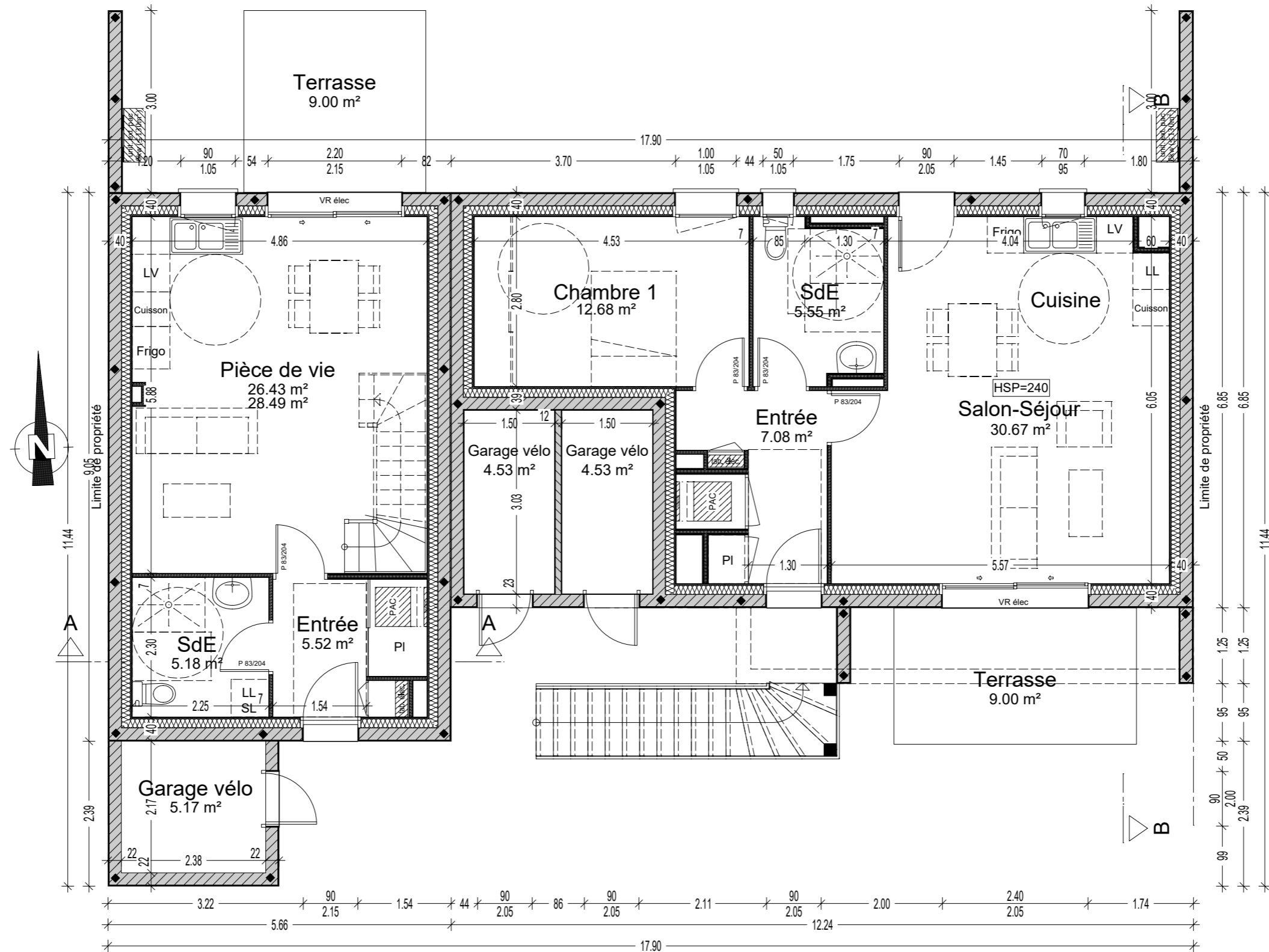
NOTA : Les superficies et cotations indiquées sur ce plan sont théoriques et données à titre indicatives, elles ne seront définitives qu'après le bornage du lot et la réalisation du document d'arpentage. Les emplacements des branchements des réseaux et les altimétries de voirie sont issus du projet et donnés à titre indicatif. Leurs positions pourront varier pour des raisons techniques lors de la réalisation des travaux d'aménagement de l'opération. Il appartient aux constructeurs de vérifier notamment la position des branchements. Les altimétries du terrain naturel sont issues du relevé topographique qui a été réalisé en mai 2021. La société EGIIMOS n'est pas responsable des mouvements du terrain (déblai et remblai) et des changements en altimétrie du terrain suite aux travaux de viabilisation des lots. Le lot sera terrassé suivant les cotes projetées, après les travaux de viabilisation, possibilité de la présence d'anciens réseaux souterrains ainsi que des traces de souches d'arbres. Les bornes des lots sont indicatives. Il est impératif de s'appuyer sur le nivellement fourni par le géomètre suite au bornage du lot avec contrôle sur 3 points minimum.

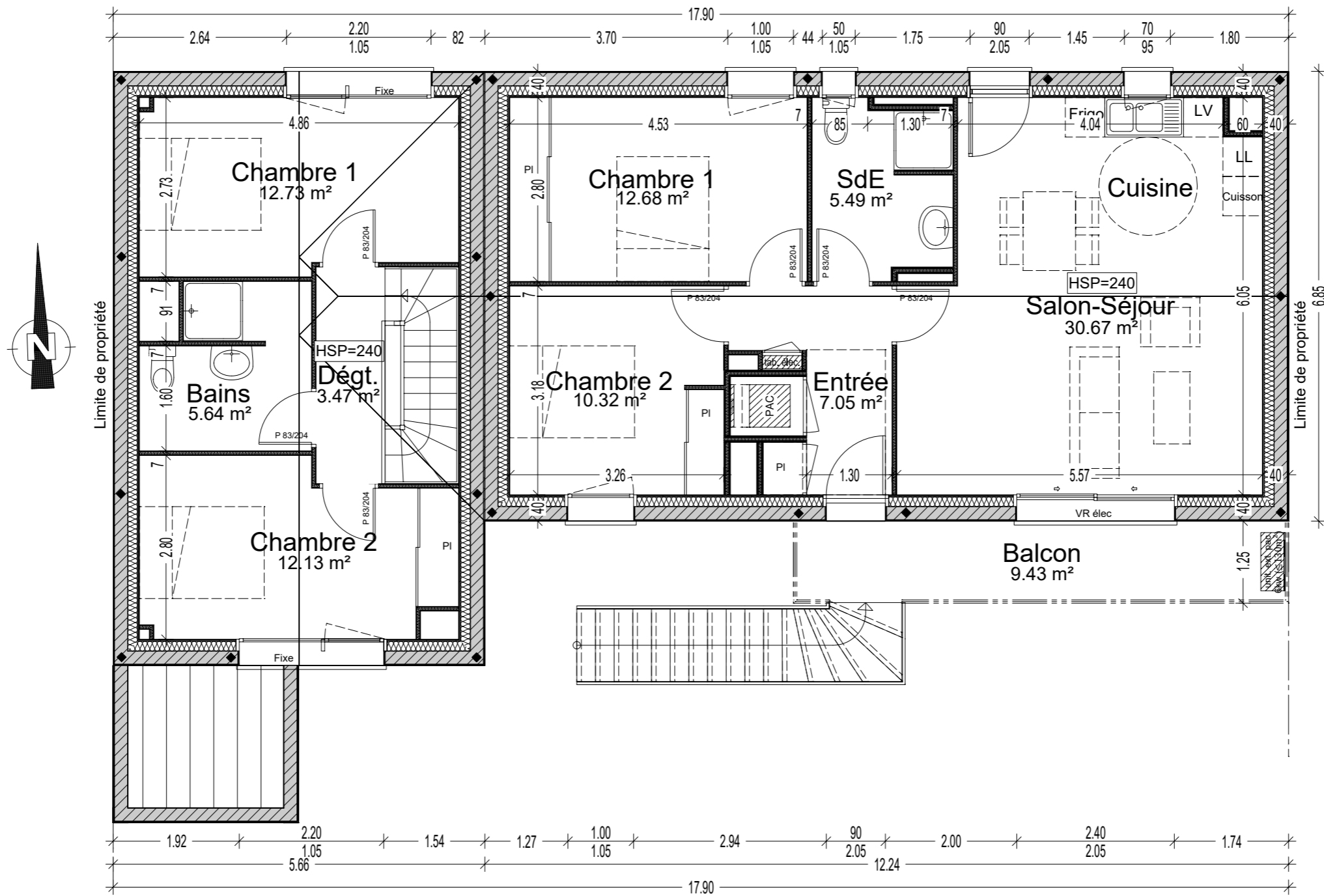
ECHELLE 1/200

DOSSIER N°210447











Client: **T2 RDC**  
 Projet/date: AP3  
 Adresse terrain: PLESLIN TRIGAVOU  
 Ref cadastrales: Section - parcelle n°

TABLEAU DE SURFACES		
	AU SOL	A 1.80ht
ENTREE	7,08	7,08
PIECE DE VIE	30,67	30,67
SALLE D'EAU	5,55	5,55
CHAMBRE 1	12,68	12,68
<b>TOTAL SURFACE RDC</b>	<b>55,98</b>	<b>55,98</b>
<b>TOTAL HABITABLE RDC 55,98</b>		
SURFACES ANNEXES		
	AU SOL	A 1.80ht
GARAGE VELO	4,53	4,53
<b>TOTAL SURFACES ANNEXES</b>	<b>4,53</b>	<b>4,53</b>

calcul des 1/6ème de surface vitrée d'après la surface habitable:

55,98 /6 = **9,33 m²**

Surface vitrée :

1,00	1,05	0,50	1,05	0,90	2,05
0,70	0,95	2,40	2,05	0,90	2,05
<b>Total = 10,85 m²</b>					

Ecart = 1,52  
 Pondération = 58,25

**SRT = 0,00 m²**

**Surface de plancher = 0,00 m²**

Client: **T3 ETAGE**  
 Projet/date: AP3  
 Adresse terrain: PLESLIN-TRIGAVOU  
 Ref cadastrales: Section - parcelle n°

TABLEAU DE SURFACES		
	AU SOL	A 1.80ht
ENTREE	7,05	7,05
PIECE DE VIE	30,67	30,67
SALLE D'EAU	5,49	5,49
CHAMBRE 1	12,68	12,68
CHAMBRE 2	10,32	10,32
<b>TOTAL SURFACE ETAGE</b>	66,21	66,21
<b>TOTAL HABITABLE ETAGE 66,21</b>		
SURFACES ANNEXES		
	AU SOL	A 1.80ht
GARGE VELO	4,53	4,53
<b>TOTAL SURFACES ANNEXES</b>	4,53	

calcul des 1/6ème de surface vitrée d'après la surface habitable:

66,21 /6 11,04 m<sup>2</sup>

**Surface vitrée :**

1,00	1,05	0,50	1,05	0,90	2,05
0,70	0,95	2,40	2,05	0,90	2,05
1,00	1,05				
<b>Total = 11,90 m<sup>2</sup></b>					

Ecart = 0,86  
 Pondération = 68,48

SRT = **0,00 m<sup>2</sup>**

Surface de plancher = **0,00 m<sup>2</sup>**

Client: **T3**  
 Projet/date: AP3  
 Adresse terrain: PLESLIN-TRIGAVOU  
 Ref cadastrales: Section - parcelle n°

TABLEAU DE SURFACES		
	AU SOL	A 1.80ht
ENTREE	5,52	5,52
PIECE DE VIE	28,49	26,43
SALLE D'EAU	5,18	5,18
<b>TOTAL SURFACE RDC</b>	<b>39,19</b>	<b>37,13</b>
	AU SOL	A 1.80ht
DEGAGEMENT	3,47	3,47
CHAMBRE 1	12,73	12,73
CHAMBRE 2	12,13	12,13
BAINS	5,64	5,64
<b>TOTAL SURFACE ETAGE</b>	<b>33,97</b>	<b>33,97</b>
<b>TOTAL HABITABLE RDC+ETAGE</b>	<b>71,10</b>	<b>71,10</b>
SURFACES ANNEXES		
	AU SOL	A 1.80ht
GARAGE VELO	5,17	5,17
<b>TOTAL SURFACES ANNEXES</b>	<b>5,17</b>	<b>5,17</b>

calcul des 1/6ème de surface vitrée d'après la surface habitable:

71,10 /6 = **11,85 m²**

**Surface vitrée :**

0,90	1,05	2,20	2,15	0,90	2,15
2,20	1,05	2,20	1,05		
<b>Total = 12,23 m²</b>					

Ecart = 0,38  
 Pondération = 73,69

**SRT = 0,00 m²**

**Surface de plancher = 0,00 m²**



PLAN DE FINANCEMENT - DINAN AGGLO - VEFA

ANNEE AGREMENT 2024

NC	mise à jour : 22-août-24	
	PFI VALIDE	A

Commune	PLESLIN TRIGAVOU
Programme	domaine des bergeons
nbre de logts	3

TVA appliqué 8,72%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S.hab (m2)	193,29
S.utile (m2)	205,13

SAISIE COMPTA		
FONCLDC	1	450 617,96
TRAVFONC	2	26 093,33
ALEA	3	
TRAVBAT	4	
HONO	5	
FRAIOP	6	8 800,00
ASSDO	7	
TOTAL		485 511,29

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
149619 / logt	
2322 / m2 Shab	
123203 /logt hors acqu	

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

prix acquisition VEFA € HT/SH 2 050,00 € 396 244,50 €

prix acquisition VEFA € HT/SU  
1 931,68 € 396 244,50 €

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

PRIX DE REVIENT	Acquisition et dépenses diverses									
	Acquisition et taxes									
	Acquisition part Foncier	26416,3	euros HT / logt	10,00%	8,72%	87 173,79	79 248,90	6 912,25	86 161,15	1
	Acquisition part Travaux	105665,2	euros HT / logt	10,00%	8,72%	348 695,16	316 995,60	27 648,99	344 644,59	
	Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT			19 812,23	19 812,23	-	19 812,23	1
	Frais divers		euros HT / logt		8,72%	-	-	-	-	2
	<b>Sous-total</b>					<b>455 681,18</b>	<b>416 056,73</b>	<b>34 561,23</b>	<b>450 617,96</b>	
	<b>Travaux complémentaire</b>									
	dépenses diverses / logt	8 000	euros HT /logt	10,00%	8,72%	26 400,00	24 000,00	2 093,33	26 093,33	2
	dépenses diverses / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	8,72%	-	-	-	-	2
	dépenses diverses TVA/ SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	8,72%	-	-	-	-	2
	dépenses diverses TVA/ acqu		% acquisition	10,00%	8,72%	-	-	-	-	2
	<b>Sous-total</b>					<b>26 400,00</b>	<b>24 000,00</b>	<b>2 093,33</b>	<b>26 093,33</b>	
	<b>Total Charge Foncière</b>					<b>482 081,18</b>	<b>440 056,73</b>	<b>36 654,56</b>	<b>476 711,29</b>	
	<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>									
	Etude interne	2,00%	en pourcentage			8 800,00	8 800,00	-	8 800,00	6
	<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>8 800,00</b>	<b>8 800,00</b>	<b>-</b>	<b>8 800,00</b>	
	<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>490 881,18 €</b>	<b>448 856,73 €</b>	<b>36 654,56 €</b>	<b>485 511,29 €</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN



PLAN DE FINANCEMENT - DINAN AGGLO - VEFA

NC	mise à jour : 22-août-24	
	PFI VALIDE	A

Commune	PLESLIN TRIGAVOU
Programme	domaine des bergeons
nbre de logts	3

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
193,29	137,31	55,98		surface habitable
205,12	146,88	58,25		surface utile
3	2	1		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	193,29
S utile (m2)	205,12

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	25 782,00	5,3%
Total prêts	372400	76,7%
Fonds propres	87 329,29	18,0%

	SUBVENTIONS ETAT			Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	Subvention Etat		1,29%	6 282,00	2,00	6280,00		6 282,00	
	Subvention Surcharge Foncière	euros / logt		-				-	
	Récupération de TVA (LASM)			5 369,89				-	
	<b>Total subventions de l'état</b>			<b>11 651,89</b>	<b>2,00</b>	<b>6 280,00</b>	<b>-</b>	<b>6 282,00</b>	
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>								
			euros / logt						
			euros / logt						
			euros / logt						
			euros / logt						
	Fonds propres Dinan Agglomération		euros / logt	4,02%	19500,00	13000,00	6500,00		19500,00
		euros / logt							
		euros / logt							
		euros / logt							
		euros / logt							
		euros / logt							
<b>Total autres subventions</b>				<b>19 500,00</b>	<b>13 000,00</b>	<b>6 500,00</b>		<b>19 500,00</b>	
<b>PRETS CDC</b>									
	PRÊT CDC TRAVAUX			280 454,00	200 817,00	79 637,00	-	280 454,00	
	PRÊT CDC FONCIER		76,70%	91 946,00	65 837,00	26 109,00	-	91 946,00	
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE			-			-	-	
<b>Total prêts CDC</b>				<b>372 400,00</b>	<b>266 654,00</b>	<b>105 746,00</b>		<b>372 400,00</b>	
<b>AUTRES PRETS</b>									
				-				-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
<b>Total autres prêts</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>									
			17,99%	87 329,29	58 219,52	29 109,76		87 329,29	
<b>TOTAL</b>				<b>490 881,18</b>	<b>337 875,52</b>	<b>147 635,76</b>	<b>-</b>	<b>485 511,29</b>	

La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN

**BU 2024/09-03**

**LA BOUSSAC**  
**Projet de commerce et logements**

(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEURS : M. HESRY**

**PREAMBULE / PRESENTATION**

Madame le Maire de La Boussac a sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour étudier la faisabilité d'un projet mixte commerce et logements locatifs sociaux.

Ce projet serait 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, sous maîtrise d'ouvrage communale.
- Environ 3 logements locatifs sociaux en PLUS – PLAI sous maitrise d'ouvrage Emeraude Habitation, à l'étage.

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

**FONCIER**

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

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

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

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

**FINANCEMENT**

Les logements seraient financés en PLUS – PLAI et proposés à une future programmation du Conseil Départemental 35.

## LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

### VALIDE

- L'étude de la faisabilité du projet mixte de la commune de création d'un commerce et de logements locatifs sociaux.
- La signature d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la commune de La Boussac en vue de la réalisation du projet tel que décrit ci-dessus.
- Le lancement des études, dans le cadre de la convention de co-maîtrise d'ouvrage.

### AUTORISE

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

- La convention de co-maîtrise d'ouvrage entre la commune de La Boussac et l'OPH Emeraude Habitation.
- Les contrats et marchés nécessaires aux études.

---

*Annexes : Pièces graphiques.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.





Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_03-DE

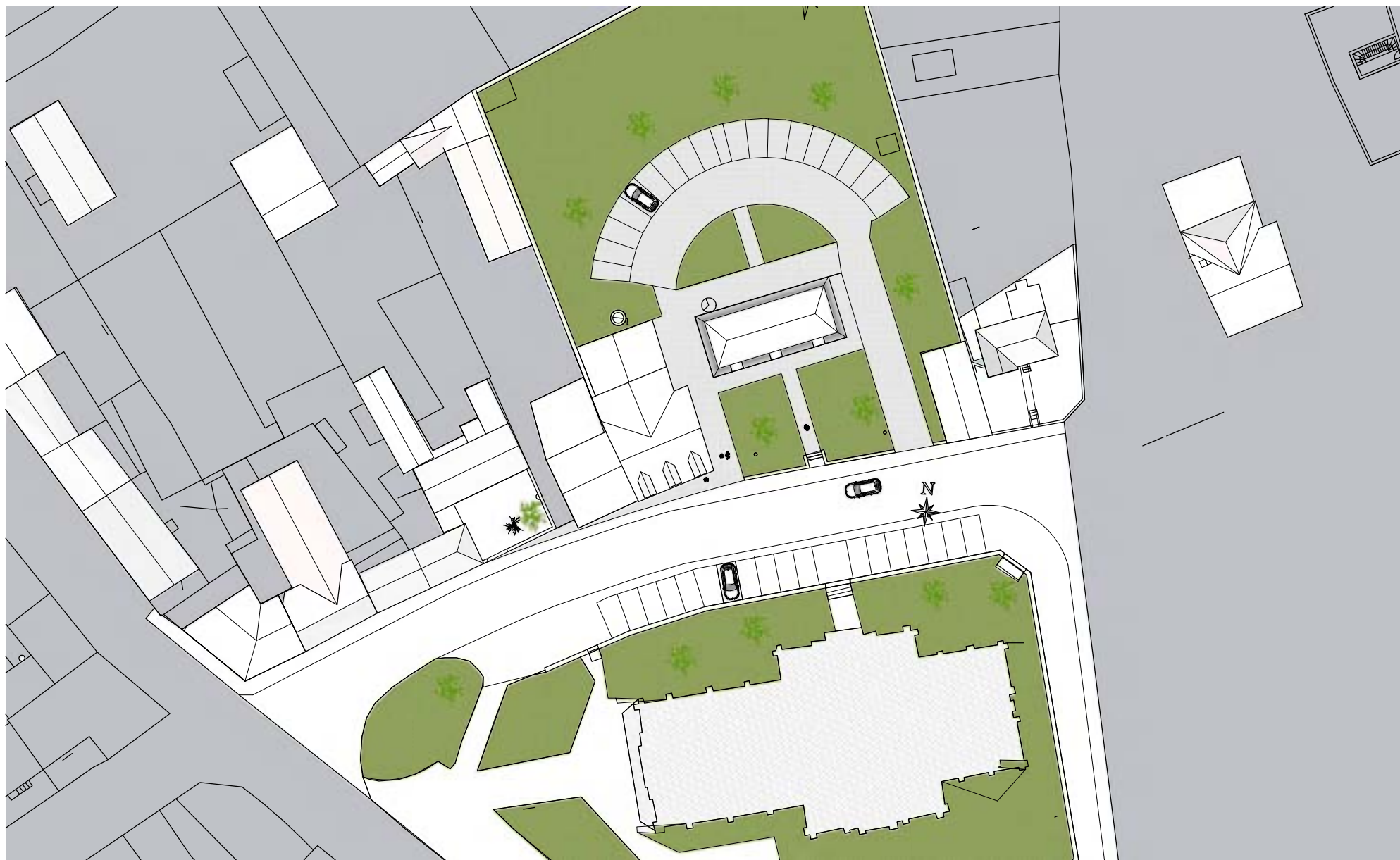


Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_03-DE

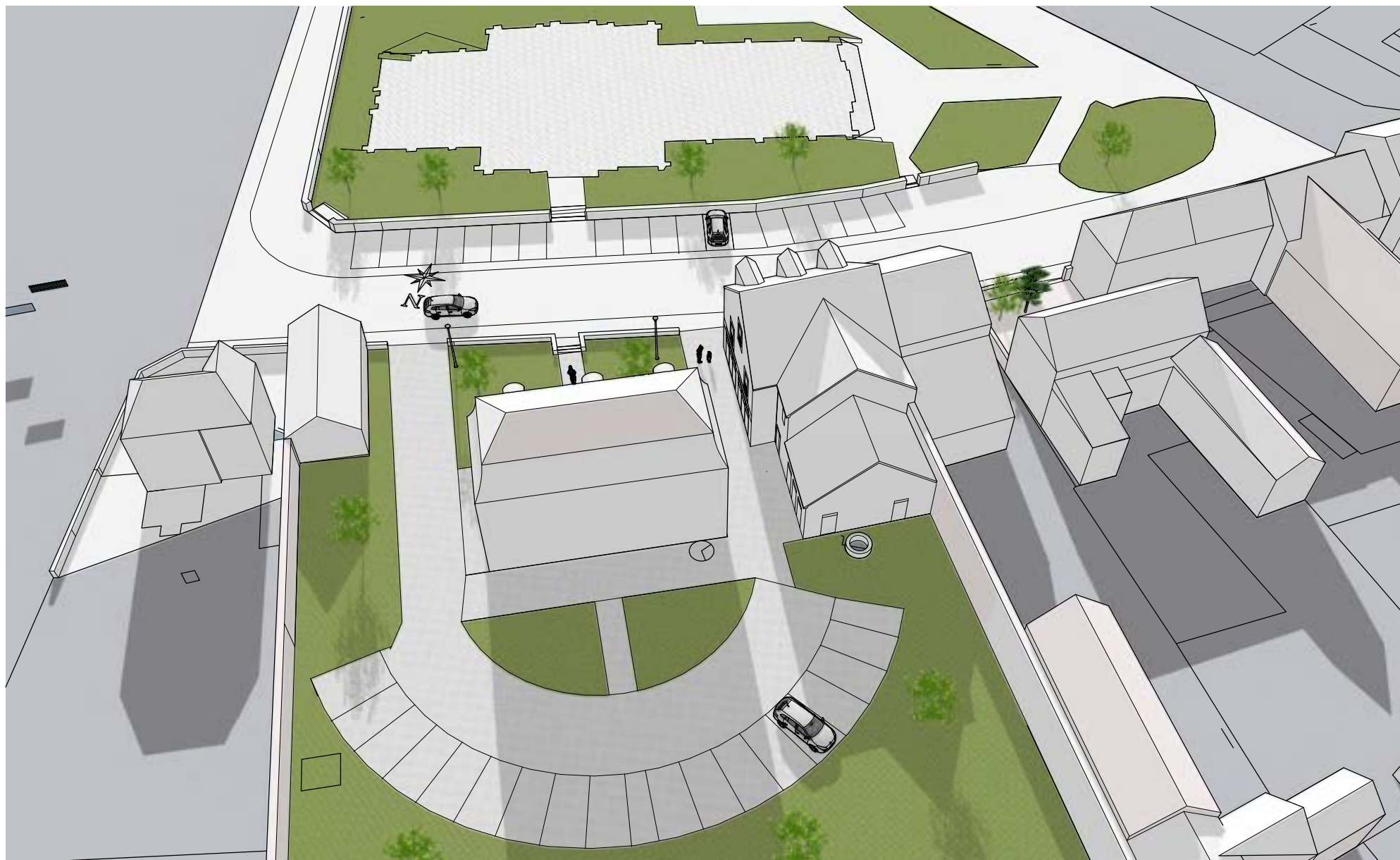


Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_03-DE







**BU 2024/09-04**

**PLEURTUIT – « LE MOULIN DE RICHEBOIS »**  
**Construction d'environ 20 logements locatifs sociaux**  
**et de 13 logements BRS**

(1<sup>ère</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**PREAMBULE / PRESENTATION**

La société LAMOTTE Aménagement va réaliser un nouveau lotissement nommé « Le Moulin de Richebois ». Pour donner suite aux échanges, la commune et l'aménageur ont validé la réalisation de la part sociale de ce lotissement par l'OPH Emeraude Habitation.

**DESCRIPTION DU PROJET**

Le projet global d'aménagement propose un total d'environ 110 logements répartis ainsi :

- 3 collectifs de 19 à 20 logements chacun en R+2+C, soit un total d'environ 58 logements, dont le lot 23 pour environ 20 logements locatifs sociaux.
- 2 opérations de logements intermédiaires pour un total d'environ 22 logements, dont le lot 34 pour environ 13 logements en accession sociale BRS.
- 30 lots libres de construction.

Ainsi, l'OPH Emeraude Habitation interviendrait en tant que maître d'ouvrage pour la réalisation des programmes de logements sur les lots 23 et 34.

**FINANCEMENT / FONCIER**

**LOT 23 - locatif social :**

Réalisation d'environ 20 logements financés en PLUS-PLAI.

Le foncier sera cédé par LAMOTTE Aménagement pour un montant de 60 euros HT/m<sup>2</sup> 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.

Ces logements seront proposés à la programmation 2025 du Conseil Départemental 35.

**LOT 34 - accession sociale BRS :**

Sous réserve de validation par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, réalisation d'environ 13 logements en accession sociale BRS.

Le foncier serait acquis par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, selon les règles et montants validés par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, qui céderait ensuite le droit d'appui à l'OPH Emeraude Habitation.

L'OPH Emeraude Habitation serait en charge de la conception, de la réalisation et de la commercialisation des logements.



## LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

### VALIDE

- Le projet de réalisation d'environ 20 logements locatifs sociaux sur le lot 23 du lotissement « Le Moulin de Richebois » tel que décrit ci-dessus.
- Sous réserve de la validation de l'OFS Foncier Coopératif Malouin, la réalisation d'environ 13 logements en accession sociale BRS sur le lot 34 du lotissement « Le Moulin de Richebois » tel que décrit ci-dessus.

### AUTORISE

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

- Les marchés et contrats nécessaires au lancement des études.
- Le compromis et l'acte authentique pour l'acquisition du foncier nécessaire aux logements locatifs sociaux (lot 23) au prix de 60 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile, étant précisé que 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.
- Sous réserve de validation par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, le compromis et l'acte authentique pour l'acquisition du droit d'appui auprès de l'OFS Foncier Coopératif Malouin pour la réalisation des logements en BRS (lot 34).

---

*Annexes : Pièces graphiques*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,

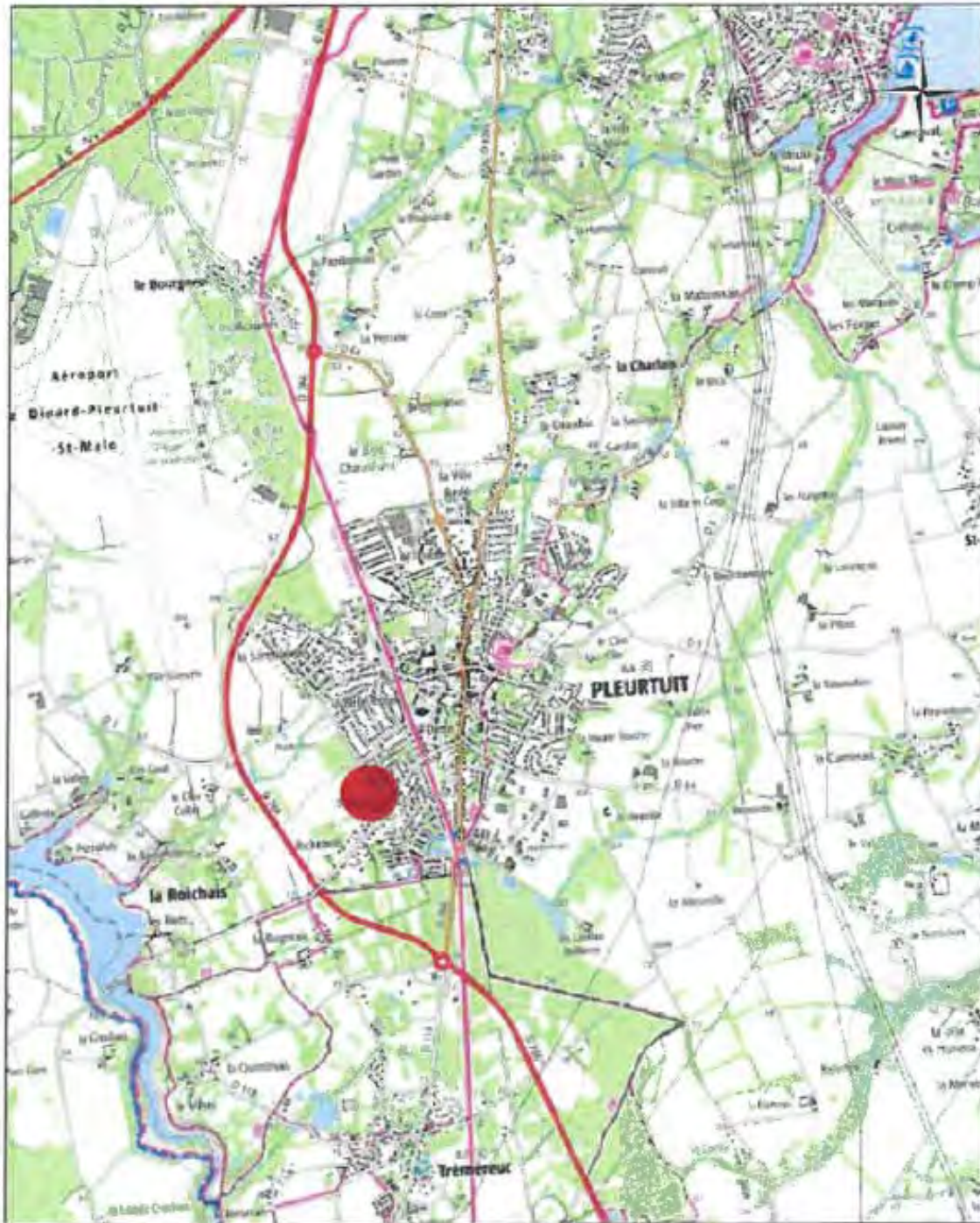
A blue ink signature consisting of stylized, overlapping letters, likely 'GL', followed by a horizontal line and a small flourish.

Gilles Lurton.



## PLEURTUIT - LE MOULIN DE RICHEBOIS

### Localisation du secteur à l'échelle de la commune de Pleurtuit



# PLAN DE COMPOSITION DU PROJET



### PROGRAMME DE LOGEMENTS



- |   |  |
|---|--|
|  58 logements collectifs     |  20 logements individuels accolés |
|  22 logements intermédiaires |  10 logements individuels         |



**BU 2024/09-05**

**SAINT-MALO « OSMOZ\_BATIMENT D »**  
**Acquisition en VEFA de 10 logements en usufruit locatif (ULS)**  
**Mise à jour du Plan de financement**

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération en date du 10 février 2023 (BU 2023/02-03), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs en Usufruit Locatif Social dans l'opération OSMOZ réalisée par le promoteur REALITES PROMOTION.

Les 22 logements sont répartis dans deux bâtiments :

- 10 logements dans le bâtiment D,
- 12 logements dans le bâtiment H.

La présente délibération concerne les 10 logements du bâtiment D.

Les 10 logements du bâtiment D sont financés en PLS ULS.

Ce programme a fait l'objet d'un agrément au titre de la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 22 décembre 2023.

**MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT**

Le plan de financement global des 22 logements a été validé par le Bureau du Conseil d'Administration du 10 février 2023.

Afin de faciliter la gestion des financements, le plan de financement global a été scindé entre les deux bâtiments.

La présente délibération a pour objet de présenter le plan de financement prévisionnel des 10 logements du bâtiment D uniquement.

Ce plan de financement prend également en compte l'ajout d'un prêt Action Logement. Il 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 des 10 logements, joint en annexe.



## **AUTORISE**

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

- Les demandes de financement et les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

# LOCALISATION



# PLAN MASSE





Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
Reçu en préfecture le 25/09/2024  
Publié le \_\_\_\_\_  
ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_05-DE



EMERAUDE-HABITATION  
PLAN DE FINANCEMENT

C310	mise à jour : 12-juil.-24
	PFI VALIDE D

ANNEE  
AGREMENT 2023

Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
Reçu en préfecture le 25/09/2024  
Publié le  
ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_05-DE

Commune	SAINT MALO
Programme	OSMOZ BATIMENT D
nbre de logts	10

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	716 686,15
TRAVFONC	2	-
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	49 500,00
HONO	5	
FRAIOP	6	12 800,00
ASSDO	7	
<b>TOTAL</b>		<b>778 986,15</b>

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
71 050	/ logt
1 027	/ m2 Shab
7 060	/logt hors acqu

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	691,78
S utile (m2)	736,62

TVA appliqué 10%

**ACHAT** PLS Usufruit

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

PRIX DE REVIENT	ACQUISITION ET DEPENSES DIVERSES								
	<b>Acquisition et taxes</b>								
	Acquisition	925,00	euros HT / m <sup>2</sup> de SH	10,00%	10,00%	703 886,15	639 896,50	63 989,65	703 886,15
	Frais d'acquisition	2,00%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	12 800,00	12 800,00	-	12 800,00
	Frais et taxes divers	0,00%	de l'acquisition HT	0,00%	10,00%	-	-	-	-
	<i>Sous-total</i>					<b>716 686,15</b>	<b>652 696,50</b>	<b>63 989,65</b>	<b>716 686,15</b>
	<b>Travaux Complémentaire</b>								
	cuisine	2 500	euros HT / logt	10,00%	10,00%	27 500,00	25 000,00	2 500,00	27 500,00
	dépenses diverses	2 000	euros HT / logt	10,00%	10,00%	22 000,00	20 000,00	2 000,00	22 000,00
			euros HT / logt	10,00%	10,00%	-	-	-	-
		euros HT / logt	10,00%	10,00%	-	-	-	-	
<i>Sous-total</i>					<b>49 500,00</b>	<b>45 000,00</b>	<b>4 500,00</b>	<b>49 500,00</b>	
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>766 186,15</b>	<b>697 696,50</b>	<b>68 489,65</b>	<b>766 186,15</b>	
<i>part foncier</i>		223 965,85							
<i>part travaux</i>		542 220,31							
HONORAIRES ET DIVERS									
<i>base honoraires</i>									
Etude interne	2,00%	de l'acquisition HT	0,00%		12 800,00	12 800,00	-	12 800,00	
	<i>ou FORFAIT</i>		10,00%	10,00%	-	-	-	-	
Actualisations et Révisions	0,00%	du montant total HT	10,00%	10,00%	-	-	-	-	
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>12 800,00</b>	<b>12 800,00</b>	<b>-</b>	<b>12 800,00</b>	
<i>base honoraires</i>									
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>778 986,15</b>	<b>710 496,50</b>	<b>68 489,65</b>	<b>778 986,15</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION  
 PLAN DE FINANCEMENT - SMA - USUFRUIT

Commune	SAINT MALO
Programme	OSMOZ BATIMENT D
nbre de logts	10

TOTAL			PLS	
691,78			691,78	surface habitable
736,62			736,62	surface utile
10,00			10	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	691,78
S utile (m2)	736,62

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	0,00	0,0%
Total prêts	740 100,00	95,0%
Fonds propres	38 886,15	5,0%

FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT			Total TTC Initial			PLS	TOTAL TTC LASM
				-				-
	Récupération de TVA (LASM)			-				-
	<b>Total subventions de l'état</b>			-	-	-	-	-
	AUTRES SUBVENTIONS							
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt	0,00%					
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
	<b>Total autres subventions</b>			-	-	-	-	-
	PRETS CDC							
	PRÊT CDC TRAVAUX	14 ans		397 283,00			397 283,00	397 283,00
	PRÊT CDC FONCIER	14 ans	91,16%	-			-	-
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE	14 ans		312 817,00			312 817,00	312 817,00
	<b>Total prêts CDC</b>			<b>710 100,00</b>	-	-	<b>710 100,00</b>	<b>710 100,00</b>
	AUTRES PRETS							
	ACTION LOGEMENT SERVICES	14 ans 1,25%		30 000,00			30 000,00	30 000,00
			3,85%	-			-	-
				-			-	-
				-			-	-
	<b>Total autres prêts</b>			<b>30 000,00</b>	-	-	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>
	FONDS PROPRES							
			5,0%	38 886,15			38 886,15	38 886,15
	<b>TOTAL</b>			<b>778 986,15</b>	-	-	<b>778 986,15</b>	<b>778 986,15</b>

La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN



**BU 2024/09-06**

**SAINT-MALO « OSMOZ\_BATIMENT H »  
Acquisition en VEFA de 12 logements en usufruit locatif (ULS)  
Mise à jour du Plan de financement**

(3<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération en date du 10 février 2023 (BU 2023/02-03), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs en Usufruit Locatif Social dans l'opération OSMOZ réalisée par le promoteur REALITES PROMOTION.

Les 22 logements sont répartis dans deux bâtiments :

- 10 logements dans le bâtiment D,
- 12 logements dans le bâtiment H.

La présente délibération concerne les 12 logements du bâtiment H.

Les 12 logements du bâtiment H sont financés en PLS ULS.

Ce programme a fait l'objet d'un agrément au titre de la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 22 décembre 2023.

**MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT**

Le plan de financement global des 22 logements a été validé par le Bureau du Conseil d'Administration du 10 février 2023.

Afin de faciliter la gestion des financements, le plan de financement global a été scindé entre les deux bâtiments.

La présente délibération a pour objet de présenter le plan de financement prévisionnel des 12 logements du bâtiment H uniquement.

Ce plan de financement prend également en compte l'ajout d'un prêt Action Logement.  
Il 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 des 12 logements du bâtiment H, joint en annexe.

**AUTORISE**

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

- Les demandes de financement et les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

# LOCALISATION





# PLAN MASSE





Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
Reçu en préfecture le 25/09/2024  
Publié le \_\_\_\_\_  
ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_06-DE



EMERAUDE-HABITATION  
PLAN DE FINANCEMENT

C311	mise à jour : 7-mai-24
	PFI VALIDE D

ANNEE  
AGREMENT

Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
Reçu en préfecture le 25/09/2024  
Publié le  
ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_06-DE

2023

Commune	SAINT MALO
Programme	OSMOZ BATIMENT H
nbre de logts	12

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	879 191,20
TRAVFONC	2	-
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	59 400,00
HONO	5	
FRAIOP	6	15 700,00
ASSDO	7	
<b>TOTAL</b>		<b>954 291,20</b>

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
72 533	/ logt
1 026	/ m2 Shab
7 117	/logt hors acqu

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	848,64
S utile (m2)	905,21

TVA appliqué 10%

PLS Usufruit

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

PRIX DE REVIENT	ACQUISITION ET DEPENSES DIVERSES								
	<b>Acquisition et taxes</b>								
	Acquisition	925,00	euros HT / m <sup>2</sup> de SH	10,00%	10,00%	863 491,20	784 992,00	78 499,20	863 491,20
	Frais d'acquisition	2,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	15 700,00	15 700,00	-	15 700,00
	Frais et taxes divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	10,00%	-	-	-	-
	<i>Sous-total</i>					<b>879 191,20</b>	<b>800 692,00</b>	<b>78 499,20</b>	<b>879 191,20</b>
	<b>Travaux Complémentaire</b>								
	cuisine	2 500	euros HT / logt	10,00%	10,00%	33 000,00	30 000,00	3 000,00	33 000,00
	dépenses diverses	2 000	euros HT / logt	10,00%	10,00%	26 400,00	24 000,00	2 400,00	26 400,00
			euros HT / logt	10,00%	10,00%	-	-	-	-
		euros HT / logt	10,00%	10,00%	-	-	-	-	
<i>Sous-total</i>					<b>59 400,00</b>	<b>54 000,00</b>	<b>5 400,00</b>	<b>59 400,00</b>	
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>938 591,20</b>	<b>854 692,00</b>	<b>83 899,20</b>	<b>938 591,20</b>	
part foncier	274 747,36								
part travaux	663 843,84								
HONORAIRES ET DIVERS									
<i>base honoraires</i>									
Etude interne	2,0%	de l'acquisition HT	0,00%		15 700,00	15 700,00	-	15 700,00	
ou FORFAIT		du montant total HT	10,00%	10,00%	-	-	-	-	
Actualisations et Révisions	0,0%	du montant total HT	10,00%	10,00%	-	-	-	-	
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>15 700,00</b>	<b>15 700,00</b>	<b>-</b>	<b>15 700,00</b>	
<i>base honoraires</i>									
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>954 291,20</b>	<b>870 392,00</b>	<b>83 899,20</b>	<b>954 291,20</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN



EMERAUDE-HABITATION  
 PLAN DE FINANCEMENT - SMA - USUFRUIT

Commune	SAINT MALO
Programme	OSMOZ BATIMENT H
nbre de logts	12

TOTAL			PLS	
848,64			848,64	surface habitable
905,21			905,21	surface utile
12,00			12	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	848,64
S utile (m2)	905,21

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	0,00	0,0%
Total prêts	906 600,00	95,0%
Fonds propres	47 691,20	5,0%

FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT			Total TTC Initial			PLS	TOTAL TTC LASM
				-				-
		Récupération de TVA (LASM)		-				-
		<b>Total subventions de l'état</b>		-	-	-	-	-
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>							
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt	0,00%					
		euros / logt						
		euros / logt						
		<b>Total autres subventions</b>		-	-	-	-	-
	<b>PRETS CDC</b>							
	PRÊT CDC TRAVAUX	14 ans		486 689,00			486 689,00	486 689,00
	PRÊT CDC FONCIER	14 ans	90,81%	-			-	-
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE	14 ans		379 911,00			379 911,00	379 911,00
		<b>Total prêts CDC</b>		<b>866 600,00</b>	-	-	<b>866 600,00</b>	<b>866 600,00</b>
	<b>AUTRES PRETS</b>							
	ACTION LOGEMENT SERVICES	14 ans 1,25%		40 000,00			40 000,00	40 000,00
			4,19%	-			-	-
				-			-	-
		<b>Total autres prêts</b>		<b>40 000,00</b>	-	-	<b>40 000,00</b>	<b>40 000,00</b>
	<b>FONDS PROPRES</b>							
			5,0%	<b>47 691,20</b>			<b>47 691,20</b>	<b>47 691,20</b>
	<b>TOTAL</b>			<b>954 291,20</b>	-	-	<b>954 291,20</b>	<b>954 291,20</b>

La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN

**BU 2024/09-07**

**SAINT-MALO – RUE CLAUDE BERNARD**  
**Construction de 6 logements locatifs**

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**PREAMBULE / PRESENTATION**

En date du 18 juin 2024 (BU 2024/06-02), le Bureau du Conseil d'Administration a validé le projet de réalisation de 6 logements locatifs sur la commune de Saint-Malo pour compléter l'opération déjà réalisée de 49 logements locatifs rue Claude Bernard.

**FONCIER**

Pour rappel, le prix de cession du foncier (parcelles CA n°869, CA n° 883 et CA n°877) est fixé à 60 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile dans le respect des critères de Saint-Malo Agglomération.

Afin de simplifier la gestion future de l'ensemble immobilier, la Ville de Saint-Malo propose à Emeraude Habitation la cession du foncier correspondant à la voie d'accès au stationnement initialement prévu pour la Ville, voie qui dessert déjà les logements construits par Emeraude Habitation (parcelle CA n°881 partiel). Cette cession est proposée au prix de 6 075 euros HT.

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

**FINANCEMENT**

Le programme comportera 6 logements de type T2, en semi-collectif.

Les logements sont répartis en 3 PLUS et 3 PLAI.

Le plan de financement est joint en annexe.

Ce programme de 6 logements est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

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

**VALIDE**

- Le plan de financement indice A joint en annexe.

## **AUTORISE**

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

- Le plan de financement indice A présenté en pièce jointe.
- Les demandes d'agrément et de financement nécessaires à l'opération.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



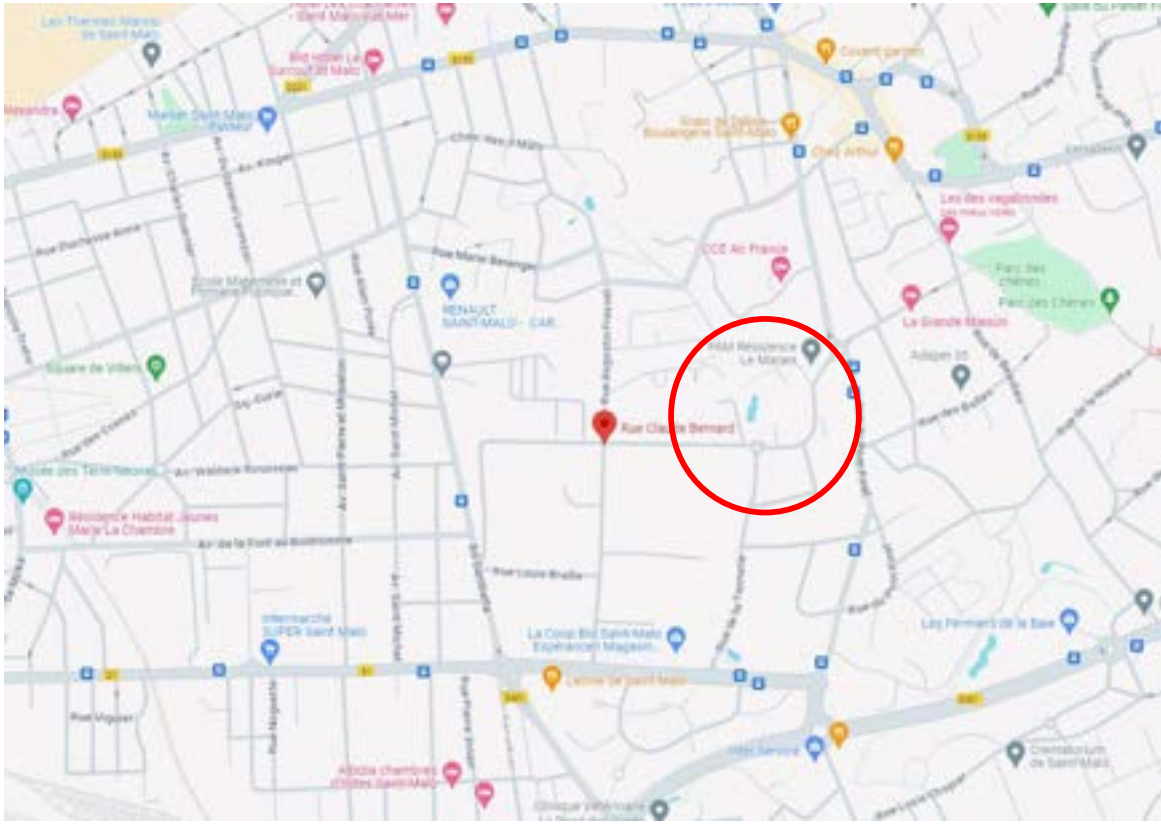
Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

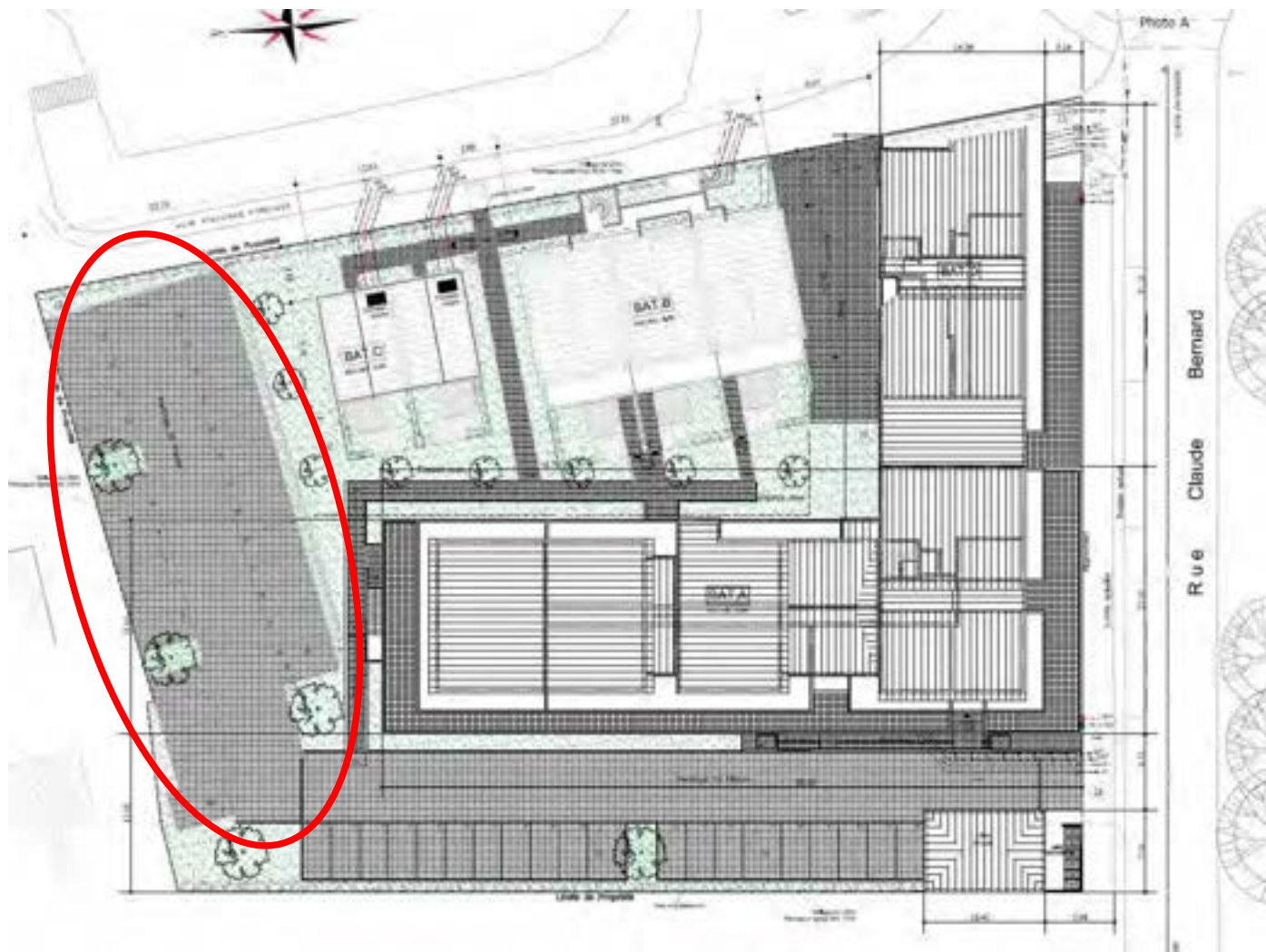
Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_07-DE

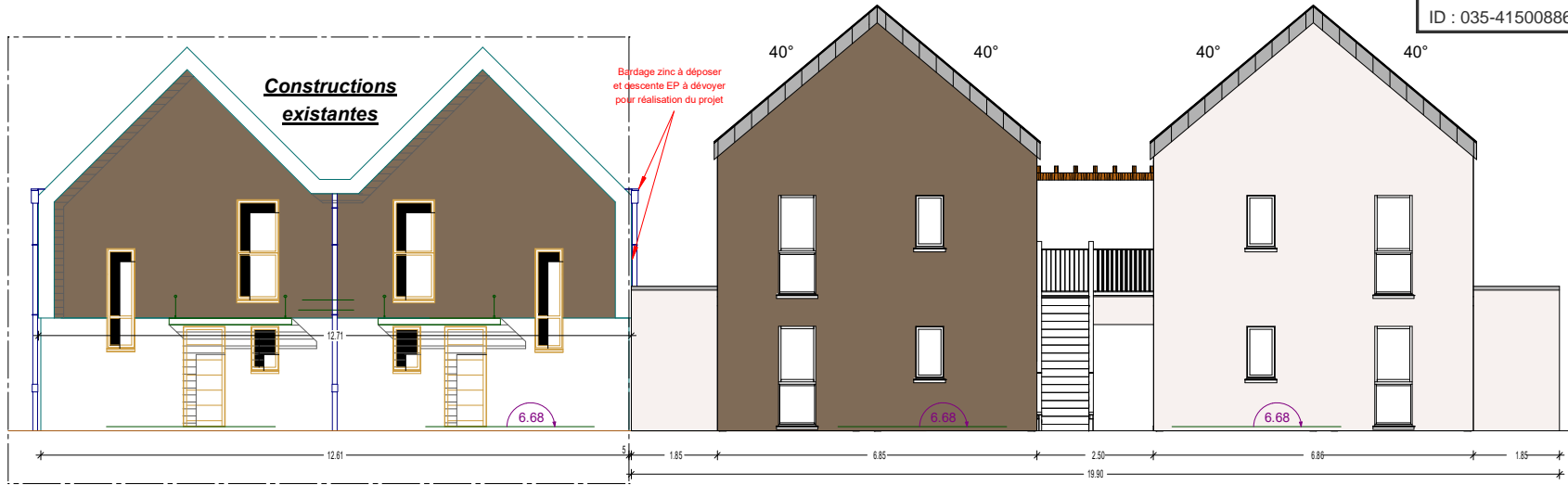
## Plan de situation de l'opération Claude Bernard 2 Rue Claude Bernard \_ SAINT-MALO



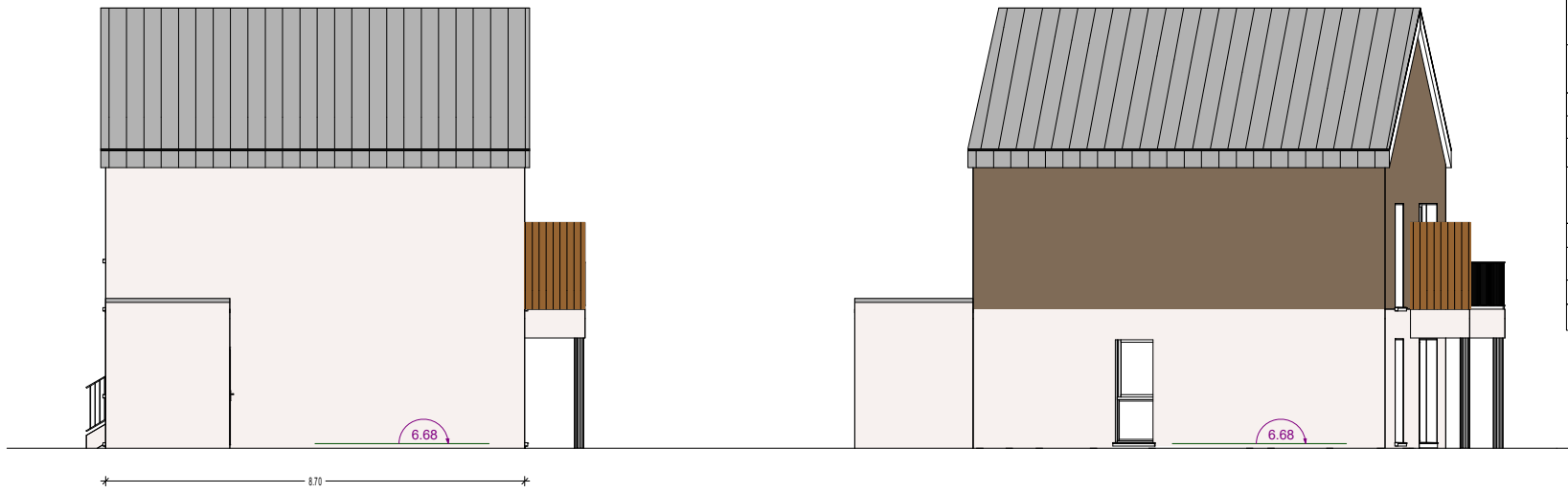
Claude Bernard 2 : 6 logements



Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
 Reçu en préfecture le 25/09/2024  
 Publié le  
 ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_07-DE



Facade Est



Facade Nord

Éléments Extérieurs :	Nature :	Couleurs :
<b>Matériaux apparents en façades</b>	Enduit monocouche finition grattée	"PRB 220 ARCTIQUE" "PRB 804 COMBRA"
<b>Menuiseries Extérieures</b>	PVC	Blanc
<b>Porte d'entrée</b>	Acier	Ral 7016
<b>Porte de service</b>	Acier	Ral 7016
<b>Garde de corps</b>	Métal.	Ral 7016
<b>Toitures</b>	Zinc prépatiné Toit plat+acrotères	
<b>Falçage</b>	Falçage zinc	
<b>Gouttières</b>	Carré	Zinc Naturel
	Boîte à eau	Zinc Naturel
<b>Descentes EP</b>	Zinc	Naturel
<b>Planche de rive</b>	Sapin	

6 logements

Rue Claude Bernard

Maisons Demeurance  
CONCEPTEUR CONSTRUCTEUR

VUES EN ELEVATION

NB

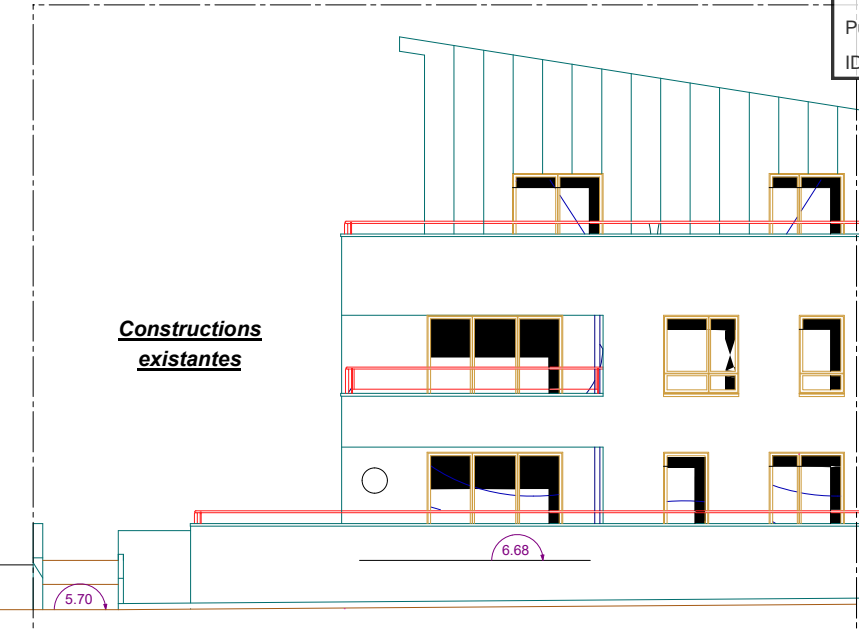
AP5

31/07/2024

Echelle : 1/100

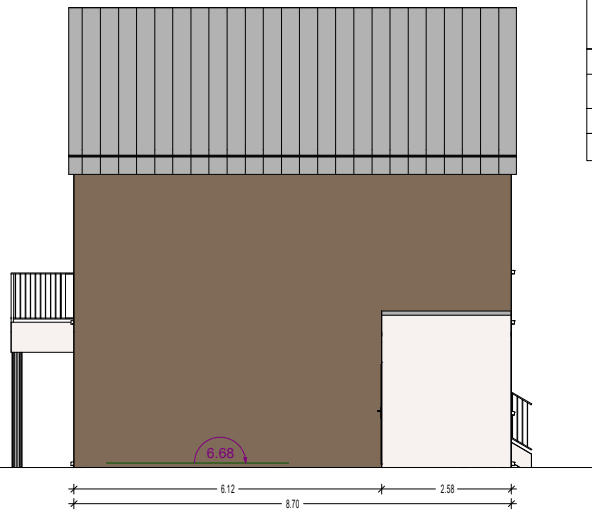
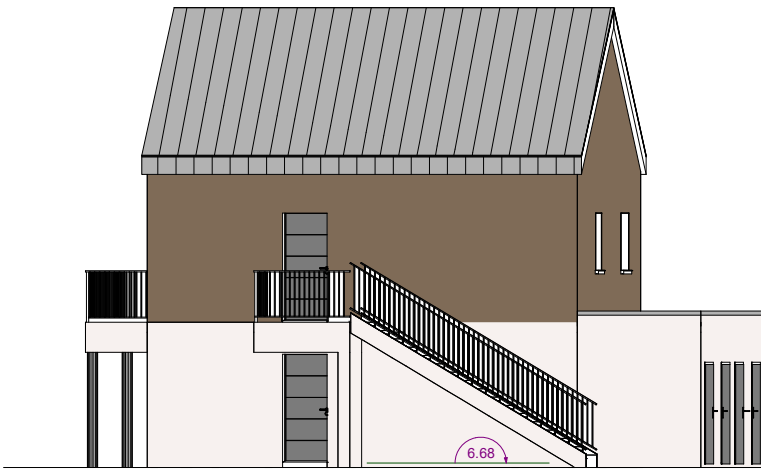


Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
 Reçu en préfecture le 25/09/2024  
 Publié le  
 ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_07-DE



Facade Ouest

Eléments Extérieurs :	Nature :	Couleurs :
<b>Matériaux apparents en façades</b>	Enduit monocouche finition grattée	"PRB 220 ARCTIQUE" "PRB 804 COMBRA"
<b>Menuiseries Extérieures</b>	PVC	Blanc
<b>Porte d'entrée</b>	Acier	Ral 7016
<b>Porte de service</b>	Acier	Ral 7016
<b>Garde de corps</b>	Métal.	Ral 7016
<b>Toitures</b>	Zinc prépatiné	
	Toit plat+acrotères	
<b>Faitage</b>	Faitage zinc	
<b>Gouttières</b>	Carré	Zinc Naturel
	Boîte à eau	Zinc Naturel
<b>Descentes EP</b>	Zinc	Naturel
<b>Planche de rive</b>	Sapin	



Facade Sud

PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE  
AGREMENT 2024

C345

PFI VALIDE A

Commune	SAINT MALO
Programme	CLAUDE BERNARD 2
nbre de logts	6

TVA appliqué 7,69%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	277,20
S utile (m2)	295,14
parcelle voirie	405,00

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	27394,866
TRAVFONC	2	74269,27897
ALEA	3	22615,49299
TRAVBAT	4	569 156,57
HONO	5	108 640,52
FRAIOP	6	12 100,00
ASSDO	7	16 035,00
TOTAL		830 211,73

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
129931	/ logt
2812	/ m2 Shab
126980	/logt hors acqu

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	23075
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	23075

Accord Cadre	
conception	75 500,00
réalisation	555 764,00
TOTAL	631 264,00
ratio / SH	2 277,29

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE								
	Acquisition et taxes								
	Acquisition 60euros HT SU	60,00	euros HT / m2 SU	10,00%	7,69%	19 479,24	17 708,40	1 362,28	19 070,68
	Acquisition voirie	15,00	euros HT / m² parcelle	10,00%	7,69%	6 682,50	6 075,00	467,34	6 542,34
	Frais d'acquisition	35,0%	de l'acquisition HT			8 324,19	8 324,19	-	8 324,19
	Frais et taxes divers	2000,00	euros HT / logt		7,69%	12 000,00	12 000,00	923,14	12 923,14
	<b>Sous-total</b>					<b>46 485,93</b>	<b>44 107,59</b>	<b>2 752,75</b>	<b>46 860,34</b>
	Travaux sur foncier								
	Viabilisation	120	euros HT / m2 Shab	20,00%	7,69%	39 916,80	33 264,00	2 558,94	35 822,94
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	*	-	euros HT / m2 Shab	20,00%	7,69%	-	-	-
	Sujetions spécifiques	*	1 000	euros HT / logt	20,00%	7,69%	7 200,00	6 000,00	461,57
	Etudes de sol, géomètre	950	euros HT / logt	20,00%	7,69%	6 840,00	5 700,00	438,49	6 138,49
	Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	7,69%	14 400,00	12 000,00	923,14	12 923,14
	Dépenses diverses, alea	10,0%	% travaux	20,00%	7,69%	6 120,00	5 100,00	392,33	5 492,33
	<b>Sous-total</b>					<b>74 476,80</b>	<b>62 064,00</b>	<b>4 774,47</b>	<b>66 838,47</b>
	<b>Total Charge Foncière</b>					<b>120 962,73</b>	<b>106 171,59</b>	<b>7 527,23</b>	<b>113 698,82</b>
	TRAVAUX BATIMENT								
	total travaux		2 005	euros HT / m2 Shab					
	Travaux (bâtiment)	*	1 885	euros HT / m2 Shab	20,00%	7,69%	627 000,00	522 500,00	40 195,00
	Sujetions spécifiques	*	1 000	euros HT / logt	20,00%	7,69%	7 200,00	6 000,00	461,57
	Dépenses diverses, alea		3,0%	% travaux	20,00%	7,69%	19 080,00	15 900,00	1 223,16
	total marchés travaux *	528 500,00							
	<b>Total Bâtiment</b>					<b>653 280,00</b>	<b>544 400,00</b>	<b>41 879,73</b>	<b>586 279,73</b>
	HONORAIRES ET DIVERS								
	base honoraires		534 500,00						
	frais de tirage	1 000		20,00%	7,69%	1 200,00	1 000,00	76,93	1 076,93
	Etude interne	2,00%	en pourcentage			12 100,00	12 100,00	-	12 100,00
	Architecte		% base hono	20,00%	7,69%	90 600,00	75 500,00	5 808,08	81 308,08
	SPS	2,0%	% base hono	20,00%	7,69%	12 828,00	10 690,00	822,36	11 512,36
	Contrôle Technique	2,0%	% base hono	20,00%	7,69%	12 828,00	10 690,00	822,36	11 512,36
	OPC		% base hono	20,00%	7,69%	-	-	-	-
	Assurance DO	3,0%	% base hono			16 035,00	16 035,00	-	16 035,00
	Désamiantage		% base hono	20,00%	7,69%	-	-	-	-
	Infiltrométrie	500	euros / logt	20,00%	7,69%	3 600,00	3 000,00	230,78	3 230,78
	ou FORFAIT		% base hono	20,00%	7,69%	-	-	-	-
	<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>149 191,00</b>	<b>129 015,00</b>	<b>7 760,52</b>	<b>136 775,52</b>
	<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>923 433,73</b>	<b>779 586,59</b>	<b>57 167,48</b>	<b>836 754,07</b>

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

## PLAN DE FINANCEMENT - CD35

Commune	SAINT MALO
Programme	CLAUDE BERNARD 2
nbre de logts	6

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
277,20	138,60	138,60		surface habitable
295,14	143,82	151,32		surface utile
6	3	3		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	277,20
S utile (m2)	295,14

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	183 843,00	22,0%
Total prêts	527400	63,0%
Fonds propres	125 511,07	15,0%

				Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	<b>SUBVENTIONS ETAT</b>								
	Subvention Etat		} 2,25%	18 843,00	3,00	18840,00		18843,00	
				-					
	Subvention Surcharge Foncière	euros / logt		-					
	Récupération de TVA (LASM)			86 679,66					
	<b>Total subventions de l'état</b>				<b>105 522,66</b>	<b>3,00</b>	<b>18840,00</b>		<b>18843,00</b>
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>								
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOMERATION	euros / logt	}	30000,00	9000,00	21000,00		30000,00	
		euros / logt							
	ville de saint malo	aide aux logements	10 000	euros / logt	60000,00	30000,00	30000,00		60000,00
	Fonds propres Conseil Départemental 35	euros / logt	} 19,72%	57000,00	21000,00	36000,00		57000,00	
	BONUS CD 35	euros / logt		18000,00	9000,00	9000,00		18000,00	
		euros / logt							
		euros / logt							
	<b>Total autres subventions</b>				<b>165 000,00</b>	<b>69000,00</b>	<b>96000,00</b>		<b>165000,00</b>
<b>PRETS CDC</b>									
PRÊT CDC TRAVAUX		} 63,03%	438 682,00	213767,00	224915,00		438682,00		
PRÊT CDC FONCIER			88 718,00	43232,00	45486,00		88718,00		
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE			-						
<b>Total prêts CDC</b>				<b>527 400,00</b>	<b>256999,00</b>	<b>270401,00</b>		<b>527400,00</b>	
<b>AUTRES PRETS</b>									
		}	-						
			-						
			-						
			-						
			-						
			-						
			-						
<b>Total autres prêts</b>				<b>-</b>					
<b>FONDS PROPRES</b>			15,00%	125 511,07	62 755,54	62 755,54		125 511,07	
<b>TOTAL</b>				<b>923 433,73</b>	<b>388 757,54</b>	<b>447 996,54</b>	<b>-</b>	<b>836 754,07</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN



**BU 2024/09-08**

**SAINT-MALO – RUE CLAUDE BERNARD**  
**Construction de 49 logements locatifs**

**Modification de la répartition des financements**

(8<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibérations en date du 10 septembre 2019 (BU 2019/09-13), du 8 novembre 2019 (BU 2019/11-10), du 13 octobre 2020 (BU 2020/10-06), du 23 avril 2021 (BU 2021/04-16) et du 18 juin 2024 (BU 2024/06-31), le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé :

- Le projet de 49 logements locatifs sur le site des anciens ateliers d'Emeraude Habitation, inclus dans le programme de reconstitution de l'offre inscrit dans la convention NPNRU.
- Les cessions foncières entre Emeraude Habitation et la Ville de Saint-Malo, et entre Emeraude Habitation et le promoteur Bizeul Immobilier.
- La modification des modalités du paiement de la soulte (annulation de la dation au profit de la ville Saint-Malo) valorisé pour un montant de 50 000 € HT.

**EVOLUTION DE LA REPARTITION DES FINANCEMENTS**

Cette opération fait partie du programme de reconstitution de l'offre dans le cadre de la convention NPNRU.

Les règles nationales de l'ANRU imposent une répartition PLUS-PLAI sur la globalité des opérations de reconstitution de l'offre de la convention de : 40 % de PLUS - 60 % de PLAI.

De manière à respecter cette règle, la répartition des financements de l'opération « Rue Claude Bernard » s'établissait ainsi : 16 PLUS-CD et 33 PLAI.

Les demandes de financement (ANRU, Banque des Territoires, Action Logement...) ont donc été réalisées sur cette répartition.

Cependant, le programme NPNRU a connu des évolutions, décrites dans les avenants validés par l'ANRU, les partenaires et le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation :

- Abandon de certaines opérations de reconstitution de l'offre.
- Ajouts d'opérations nouvelles de reconstitution de l'offre.

- Ajustement du nombre de logements reconstitués en fonction de l'évolution des programmes de démolition.

Afin de conserver la proportion des 40 % PLUS – 60 % PLAI imposée par l'ANRU, il est nécessaire d'ajuster la répartition des logements PLUS – PLAI de certaines opérations déjà engagées.

Après échange avec Saint-Malo Agglomération, la DDTM et l'ANRU, les opérations concernées sont :

- Claude Bernard Saint-Malo – 49 logements.
- Zac des Prés Bosgers Tr2 – Cancale – 18 logements.

L'opération Claude Bernard passe de : 16 PLUS-CD et 33 PLAI  
à 8 PLUS-CD et 41 PLAI.

La nouvelle répartition des financements s'établit donc ainsi :

**Logements collectifs et semi-collectifs :**

6 PLUS-CD : 4 T2 – 1 T3 – 1 T4

41 PLAI : 14 T2 – 23 T3 – 4 T4

---

18 T2 – 24 T3 – 5 T4

**Logements individuels :**

2 PLUS-CD : 2 T4

Cette modification engendre :

- Une augmentation de la subvention ANRU de 62 400 €.
- Une baisse du prêt Action Logement NPNRU de 20 000 €.
- Une modification des prêts déjà contractés auprès de la Banque des Territoires.  
Après échanges avec la Banque des Territoires, il a été convenu qu'il était préférable de contracter un nouvel emprunt après annulation du précédent prêt.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- La modification de la répartition PLUS-CD – PLAI de l'opération Claude Bernard à Saint-Malo et ses impacts sur les financements.

## **AUTORISE**

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

- Les demandes de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



**BU 2024/09-09**

**CANCALE – ZAC DES PRES BOSGERS TR2**  
**Construction de 18 logements**

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération en date du 13 octobre 2020 (BU 2010/10-02), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de construction de 18 logements locatifs sociaux sur la commune de Cancale-ZAC des Prés Bosgers Tr2.

Suite à l'abandon d'opérations entrant dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU, l'opération de 18 logements à Cancale Zac des Prés Bosgers a été intégrée à la reconstitution de l'offre NPNRU dans la cadre l'avenant 1 à la convention.

**EVOLUTION DE LA REPARTITION DES FINANCEMENTS**

Les règles nationales de l'ANRU imposent une répartition PLUS-PLAI sur la globalité des opérations de reconstitution de l'offre de la convention de : 40 % de PLUS - 60 % de PLAI.

De manière à respecter cette règle, la répartition des financements de l'opération « ZAC des Prés Bosgers 2 » s'établissait ainsi : 7 PLUS-CD et 11 PLAI.

Les demandes de financement (ANRU, Banque des Territoires, Action Logement...) ont donc été réalisées sur cette répartition.

Cependant, le programme NPNRU a connu des évolutions, décrites dans les avenants validés par l'ANRU, les partenaires et le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation :

- Abandon de certaines opérations de reconstitution de l'offre.
- Ajouts d'opérations nouvelles de reconstitution de l'offre.
- Ajustement du nombre de logements reconstitués en fonction de l'évolution des programmes de démolition.

Afin de conserver la proportion des 40 % PLUS – 60 % PLAI imposée par l'ANRU, il est nécessaire d'ajuster la répartition des logements PLUS – PLAI de certaines opérations déjà engagées.

Après échange avec Saint-Malo Agglomération, la DDTM et l'ANRU, les opérations concernées sont :

- Claude Bernard Saint-Malo – 49 logements,
- Zac des Prés Bosgers Tr2 – Cancale – 18 logements.

L'opération ZAC des Prés Bosgers passe de :

7 PLUS-CD – 11 PLAI  
à 6 PLUS-CD – 12 PLAI

La nouvelle répartition des financements s'établit donc ainsi :

4 Individuels : PLUS CD : 1 T4  
PLAI : 2 T4 – 1 T3

14 Collectifs : PLUS-CD : 2 T3 – 3 T2  
PLAI : 1 T4 – 3 T3 – 5 T2

### **FINANCEMENT**

Le plan de financement, démarrage travaux, joint en annexe tient compte de cette modification.

Cette modification engendre :

- Une augmentation de la subvention ANRU de 6 300 €.
- Une augmentation du prêt Action Logement NPNRU de 1 200 €.
- Une augmentation de la subvention de Saint-Malo Agglomération de 4 000 €.

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

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

### **VALIDE**

- La modification de la répartition PLUS PLAI de l'opération de 18 logements ZAC des Prés Bosgers Tr2 à Cancale et ses impacts sur la répartition des financements.
- Le plan de financement mis à jour.

### **AUTORISE**

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

- Les demandes de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

Annexe : Plan de financement mis à jour.

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

EMERAUDE-HABITATION  
PLAN DE FINANCEMENT - SMA

ANNEE AGREMENT  
ANRU

C289	mise à jour :	10-juil.-24
	PFI VALIDE	E

Commune	CANCALE
Programme	pré bosgers 2 E17
nbre de logts	18

TVA appliquée 5,50%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	1 149,50
S utile (m2)	1 204,49

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	79 857,69
TRAVFONC	2	222 605,00
ALEA	3	60 029,50
TRAVBAT	4	2 001 335,00
HONO	5	139 297,98
FRAIOP	6	42 500,00
ASSDO	7	15 416,00
<b>TOTAL</b>		<b>2 561 041,17</b>

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
135 041	/ logt
2 115	/ m2 Shab
128 825	/logt hors acqu

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	72269,4
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	72269,4

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE								
	<b>Acquisition et taxes</b>								
	Acquisition coût Réel	60,00	euros HT / m2 SU	10,00%	5,50%	79 496,34	72 269,40	3 974,82	76 244,22
	Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT			3 613,47	3 613,47	-	3 613,47
	Frais et taxes divers	2000,00	euros HT / logt		5,50%	36 000,00	36 000,00	1 980,00	37 980,00
	<b>Sous-total</b>					<b>119 109,81</b>	<b>111 882,87</b>	<b>5 954,82</b>	<b>117 837,69</b>
	<b>Travaux sur foncier</b>								
	Viabilisation	99	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	136 200,00	113 500,00	6 242,50	119 742,50
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	26	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	36 000,00	30 000,00	1 650,00	31 650,00
	Sujétions spécifiques	*	euros HT / logt	20,00%	5,50%	-	-	-	-
Etudes de sol, géomètre	250	euros HT / logt	20,00%	5,50%	5 400,00	4 500,00	247,50	4 747,50	
Branchements	1 500	euros HT / logt	20,00%	5,50%	32 400,00	27 000,00	1 485,00	28 485,00	
Dépenses diverses, alea		% travaux	20,00%	5,50%	-	-	-	-	
<b>Sous-total</b>					<b>210 000,00</b>	<b>175 000,00</b>	<b>9 625,00</b>	<b>184 625,00</b>	
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>329 109,81</b>	<b>286 882,87</b>	<b>15 579,82</b>	<b>302 462,69</b>	
<b>TRAVAUX BATIMENT</b>									
<b>Total travaux</b>		<b>1 775</b>	euros HT / m2 Shab						
Travaux (bâtiment)	1 650	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	2 276 400,00	1 897 000,00	104 335,00	2 001 335,00	
Sujétions spécifiques	-	HT / logt	20,00%	5,50%	-	-	-	-	
Dépenses diverses, alea	3,0%	% travaux	20,00%	5,50%	68 280,00	56 900,00	3 129,50	60 029,50	
total marchés travaux * 2 040 500,00					<b>2 344 680,00</b>	<b>1 953 900,00</b>	<b>107 464,50</b>	<b>2 061 364,50</b>	
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>									
<b>base honoraires</b>		1 927 000,00							
frais de tirage	1 000		20,00%	5,50%	1 200,00	1 000,00	55,00	1 055,00	
Etude interne	2,00%	2361,111111			42 500,00	42 500,00	-	42 500,00	
Architecte	5,5%	% base hono	20,00%	5,50%	127 182,00	105 985,00	5 829,18	111 814,18	
SPS	0,7%	% base hono	20,00%	5,50%	15 030,60	12 525,50	688,90	13 214,40	
Contrôle Technique	0,7%	% base hono	20,00%	5,50%	15 030,60	12 525,50	688,90	13 214,40	
OPC		% base hono	20,00%	5,50%	-	-	-	-	
Assurance DO	0,8%	% base hono			15 416,00	15 416,00	-	15 416,00	
Désamiantage		% base hono	20,00%	5,50%	-	-	-	-	
Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	5,50%	-	-	-	-	
		% base hono	20,00%	5,50%	-	-	-	-	
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>216 359,20</b>	<b>189 952,00</b>	<b>7 261,98</b>	<b>197 213,98</b>	
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>2 890 149,01</b>	<b>2 430 734,87</b>	<b>130 306,30</b>	<b>2 561 041,17</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN



Commune	CANCALE
Programme	pré bosgers 2 E17
nbre de logts	18

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
1 149,50	375,80	773,70		surface habitable
1 204,49	395,23	809,27		surface utile
18,00	6	12		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

S hab (m2)	1 149,50
S utile (m2)	1 204,49

RATIOS FINANCEMENT

Total subventions	237 000,00	9,3%
Total prêts	1 863 100,00	72,7%
Fonds propres	460 941,17	18,0%

SUBVENTIONS ETAT				Total TTC initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
Subvention Etat				-	-	-		-	
Subvention Surcharge Foncière	euros / logt			-	-	-		-	
Récupération de TVA (LASM)				-				-	
<b>Total subventions de l'état</b>					-	-	-	-	
AUTRES SUBVENTIONS									
	euros / logt			-	-	-		-	
SUBVENTION ANRU SMA	ANRU SMA	euros / logt		102 000,00	18 000,00	84 000,00		102 000,00	
SUBVENTION ANRU CD35	ANRU CD35	18 euros / logt		59 400,00	19 800,00	39 600,00		59 400,00	
SUBVENTION ANRU	ANRU ANRU	euros / logt	9,25%	75 600,00	-	75 600,00		75 600,00	
	euros / logt			-	-	-		-	
	euros / logt			-	-	-		-	
	euros / logt			-	-	-		-	
<b>Total autres subventions</b>				<b>237 000,00</b>	<b>37 800,00</b>	<b>199 200,00</b>	<b>-</b>	<b>237 000,00</b>	
PRETS CDC									
PRÊT CDC TRAVAUX				1 453 627,00	521 037,00	932 590,00	-	1 453 627,00	
PRÊT CDC FONCIER			67,48%	274 473,00	90 062,00	184 411,00	-	274 473,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE				-	-	-	-	-	
<b>Total prêts CDC</b>				<b>1 728 100,00</b>	<b>611 099,00</b>	<b>1 117 001,00</b>	<b>-</b>	<b>1 728 100,00</b>	
AUTRES PRETS									
ACTION LOGT ANRU				40 200,00	40 200,00			40 200,00	
ACTION LOGT ANRU				94 800,00		94 800,00		94 800,00	
				-	-		-	-	
			5,27%	-		-		-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
				-				-	
<b>Total autres prêts</b>				<b>135 000,00</b>	<b>40 200,00</b>	<b>94 800,00</b>	<b>-</b>	<b>135 000,00</b>	
FONDS PROPRES				18,00%	460 941,17	151 246,98	309 694,19	-	460 941,17
<b>TOTAL</b>				<b>2 561 041,17</b>	<b>840 345,98</b>	<b>1 720 695,19</b>	<b>-</b>	<b>2 561 041,17</b>	

FINANCEMENT

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

**BU 2024/09-10**

**CANCALE – LA VERRIE BASSE (VERRIE 1)  
Construction de 5 logements locatifs**

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**PREAMBULE / PRESENTATION**

En date du 18 juin 2024 (BU 2024/06-05), le Bureau du Conseil d'Administration a validé le projet de réalisation de 5 logements locatifs sur la commune de CANCALE dans le lotissement la Verrie Basse.

Pour rappel, l'aménageur Nexity, dans le cadre des objectifs de mixité sociale, propose à Emeraude Habitation la cession du foncier « ilot A » d'environ 610 m<sup>2</sup> du lotissement la Verrie Basse.

Le permis d'aménager a été déposé en avril 2024.

**FINANCEMENT**

Le programme comportera 5 logements locatifs sociaux répartis en :

- 1 T4 individuel
- 4 T3 semi-collectifs R+1.

Les logements sont répartis en 3 PLUS et 2 PLAI.

Le plan de financement est joint en annexe.

Ce projet est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- Le projet de 5 logements locatifs tel que décrit ci-dessus.
- Le plan de financement joint en annexe.

## **AUTORISE**

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

- Le plan de financement présenté en pièce jointe.
- Les demandes d'agrément et de financement nécessaires à l'opération.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

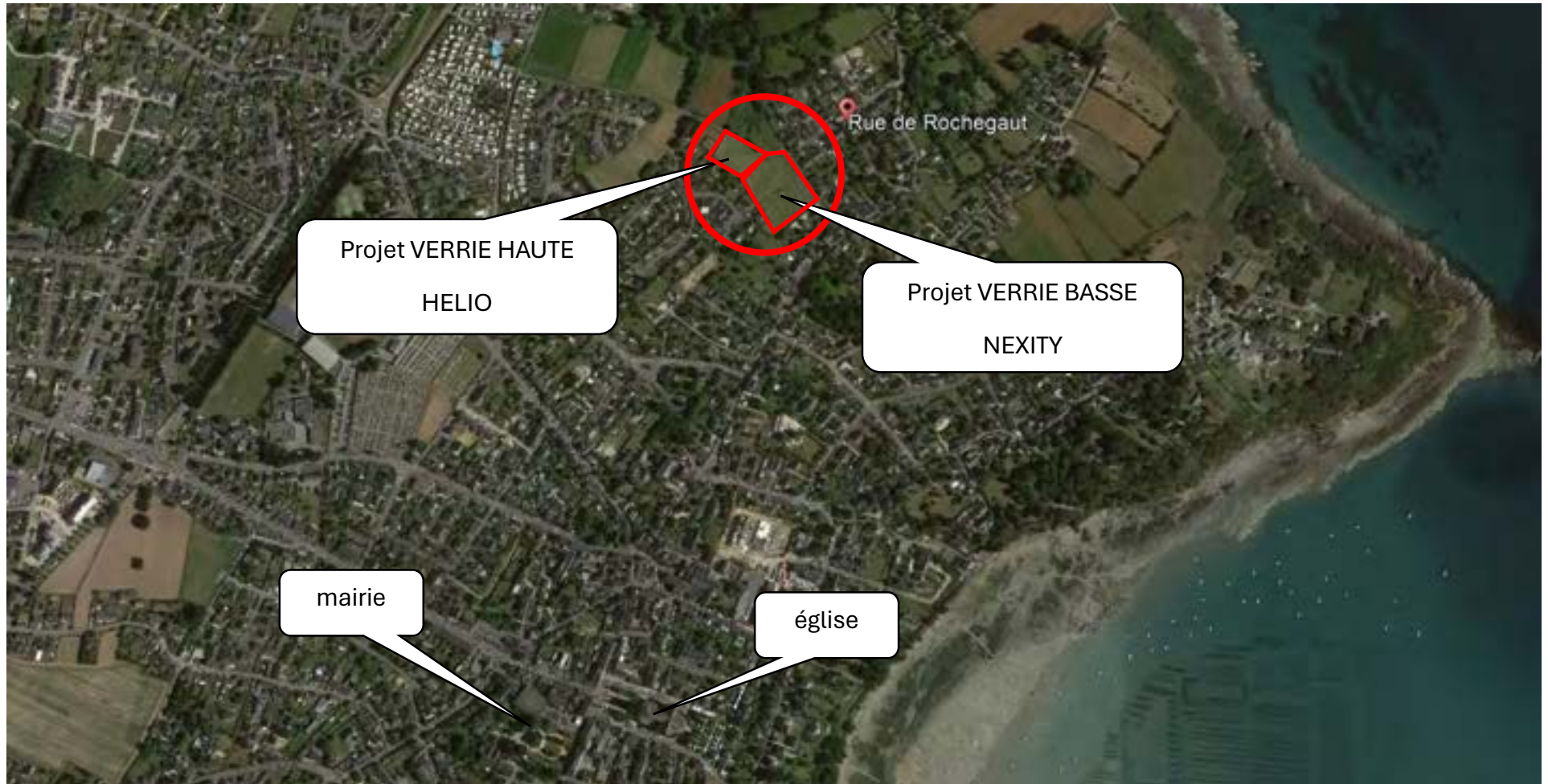
Le Président,



Gilles Lurton.

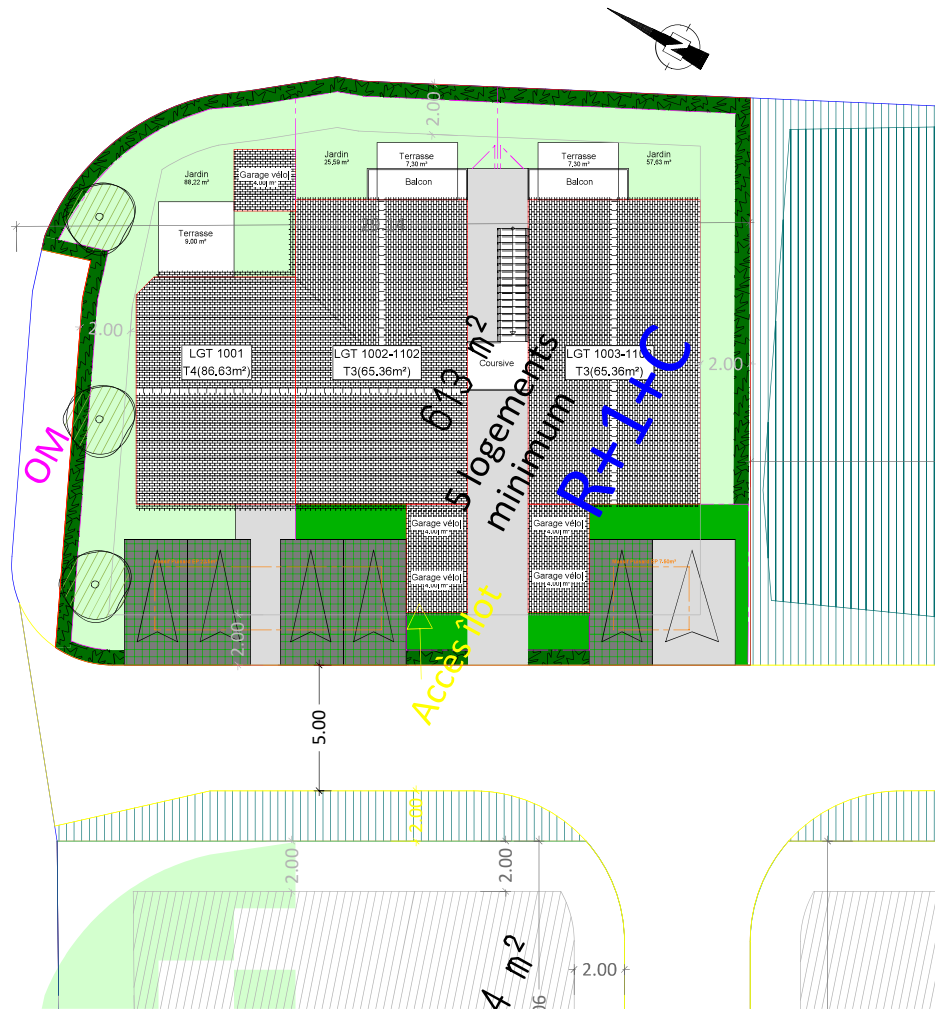


# CANCALE lotissement HELIO et NEXITY LA VERRIE



# CANCALE - VERRIE BASSE





<p>Ilot A-La Basse Verrie</p>	<p>Maisons Demeurance  <small>CONCEPTEUR CONSTRUCTEUR</small></p>	<p>PLAN DE MASSE</p>		
<p>CANCALE</p>		<p>NB</p>	<p>AP2</p>	<p>08/07/2024                  Echelle : 1/200</p>

PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE  
AGREMENT 2024

C343	mise à jour : 23-août-24	
	PFI VALIDE	A

Commune	CANCALE
Programme	LA BASSE VERRIE - la verrie 1 INDIVIDUEL
nbre de logts	1

TVA appliqué 10,00%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	86,63
S utile (m2)	88,63

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	7710,81
TRAVFONC	2	16094,65
ALEA	3	8250
TRAVBAT	4	159 390,00
HONO	5	30 641,60
FRAIOP	6	3 300,00
ASSDO	7	2 984,00
TOTAL		228 371,06

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
208351 / logt	
2405 / m2 Shab	
203033 /logt hors acqu	

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	5317,8
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	5317,8

ACCORD CADRE  
172 419,50  
1 990,30

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE								
	<b>Acquisition et taxes</b>								
	Acquisition	60,00	euros m² SU	10,00%	10,00%	5 849,58	5 317,80	531,78	5 849,58
	Frais d'acquisition	35,0%	de l'acquisition HT			1 861,23	1 861,23	-	1 861,23
	Frais et taxes divers	2000,00	euros HT / logt		10,00%	2 000,00	2 000,00	200,00	2 200,00
	<b>Sous-total</b>					<b>9 710,81</b>	<b>9 179,03</b>	<b>731,78</b>	<b>9 910,81</b>
	<b>Travaux sur foncier</b>								
	Viabilisation	50	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	5 197,80	4 331,50	433,15	4 764,65
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	50	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	5 160,00	4 300,00	430,00	4 730,00
	Sujétions spécifiques	-	euros HT / logt	20,00%	10,00%	-	-	-	-
Etudes de sol, géomètre	2 000	euros HT / logt	20,00%	10,00%	2 400,00	2 000,00	200,00	2 200,00	
Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	10,00%	2 400,00	2 000,00	200,00	2 200,00	
Dépenses diverses, alea	3,0%	% travaux	20,00%	10,00%	360,00	300,00	30,00	330,00	
<b>Sous-total</b>					<b>15 517,80</b>	<b>12 931,50</b>	<b>1 293,15</b>	<b>14 224,65</b>	
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>25 228,61</b>	<b>22 110,53</b>	<b>2 024,93</b>	<b>24 135,46</b>	
<b>TRAVAUX BATIMENT</b>									
total travaux		1 750	euros HT / m2 Shab						
Travaux (bâtiment)	1 650	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	171 480,00	142 900,00	14 290,00	157 190,00	
Sujétions spécifiques	2 000	euros HT / logt	20,00%	10,00%	2 400,00	2 000,00	200,00	2 200,00	
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	10,00%	8 640,00	7 200,00	720,00	7 920,00	
total marchés travaux		151 531,50							
<b>Total Bâtiment</b>					<b>182 520,00</b>	<b>152 100,00</b>	<b>15 210,00</b>	<b>167 310,00</b>	
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>									
base honoraires		149 200,00							
frais de tirage	1 000		20,00%	10,00%	1 200,00	1 000,00	100,00	1 100,00	
Etude interne	2,00%	en pourcentage			3 300,00	3 300,00	-	3 300,00	
Architecte	14,0%	% base hono	20,00%	10,00%	25 065,60	20 888,00	2 088,80	22 976,80	
SPS	2,0%	% base hono	20,00%	10,00%	3 580,80	2 984,00	298,40	3 282,40	
Contrôle Technique	2,0%	% base hono	20,00%	10,00%	3 580,80	2 984,00	298,40	3 282,40	
OPC		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-	
Assurance DO	2,0%	% base hono			2 984,00	2 984,00	-	2 984,00	
Désamiantage		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-	
Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	10,00%	-	-	-	-	
ou FORFAIT			20,00%	10,00%	-	-	-	-	
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>39 711,20</b>	<b>34 140,00</b>	<b>2 785,60</b>	<b>36 925,60</b>	
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>247 459,81</b>	<b>208 350,53</b>	<b>20 020,53</b>	<b>228 371,06</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN



## PLAN DE FINANCEMENT - CD35

Commune	CANCALE
Programme	LA BASSE VERRIE - la verrie 1 INDIVIDUEL
nbre de logts	1

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
86,63	86,63			surface habitable
88,63	88,63			surface utile
1	1			nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	86,63
S utile (m2)	88,63

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	10 001,00	4,4%
Total prêts	184200	80,7%
Fonds propres	34 170,06	15,0%

		SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
FINANCEMENT		Subvention Etat	0,00%	1,00	1,00			1,00
				-				
				-				
		Subvention Surcharge Foncière euros / logt		-				
		Récupération de TVA (LASM)		19 088,75				
		<b>Total subventions de l'état</b>		<b>19 089,75</b>	<b>1,00</b>			<b>1,00</b>
		<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>						
		SUBVENTION SAINT MALO AGGLOMERATION euros / logt	4,38%	3 000,00	3 000,00	-		3 000,00
		Fonds propres Conseil Départemental 35 euros / logt		7 000,00	7 000,00	-		7 000,00
		<b>Total autres subventions</b>		<b>10 000,00</b>	<b>10 000,00</b>	-	-	<b>10 000,00</b>
	<b>PRETS CDC</b>							
	PRÊT CDC TRAVAUX	80,66%	161 121,00	161 121,00	-	-	161 121,00	
	PRÊT CDC FONCIER		23 079,00	23 079,00	-	-	23 079,00	
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE		-	-	-	-	-	
	<b>Total prêts CDC</b>		<b>184 200,00</b>	<b>184 200,00</b>	-	-	<b>184 200,00</b>	
	<b>AUTRES PRETS</b>							
	<b>Total autres prêts</b>			-				
	<b>FONDS PROPRES</b>		14,96%	34 170,06	34 170,06			34 170,06
					15%	#DIV/0!	#DIV/0!	15%
	<b>TOTAL</b>			<b>247 459,81</b>	<b>228 371,06</b>	-	-	<b>228 371,06</b>

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE  
AGREMENT 2024

C343	mise à jour : 23-août-24	
	PFI VALIDE	A

Commune	CANCALE
Programme	LA BASSE VERRIE - la verrie 1 COLLECTIF
nbre de logts	4

TVA appliqué 7,75%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	261,32
S utile (m2)	269,32

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	23875,218
TRAVFONC	2	54053,865
ALEA	3	24782,5
TRAVBAT	4	473 238,00
HONO	5	93 674,62
FRAIOP	6	10 000,00
ASSDO	7	9 046,00
TOTAL		688 670,20

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
160243	/logt
2453	/ m2 Shab
156203	/logt hors acqu

ACCORD CADRE  
520 688,00  
1 992,53

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	16159,2
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	16159,2

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE								
	<b>Acquisition et taxes</b>								
	Acquisition	60,00	euros m² SU	10,00%	7,75%	17 775,12	16 159,20	1 252,34	17 411,54
	Frais d'acquisition	40,0%	de l'acquisition HT			6 463,68	6 463,68	-	6 463,68
	Frais et taxes divers	2000,00	euros HT / logt		7,75%	8 000,00	8 000,00	620,00	8 620,00
	<b>Sous-total</b>					<b>32 238,80</b>	<b>30 622,88</b>	<b>1 872,34</b>	<b>32 495,22</b>
	<b>Travaux sur foncier</b>								
	Viabilisation	50	euros HT / m2 Shab	20,00%	7,75%	15 679,20	13 066,00	1 012,62	14 078,62
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	50	euros HT / m2 Shab	20,00%	7,75%	15 720,00	13 100,00	1 015,25	14 115,25
	Sujétions spécifiques	-	euros HT / logt	20,00%	7,75%	-	-	-	-
Etudes de sol, géomètre	2 000	euros HT / logt	20,00%	7,75%	9 600,00	8 000,00	620,00	8 620,00	
Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	7,75%	9 600,00	8 000,00	620,00	8 620,00	
Dépenses diverses, alea	3,0%	% travaux	20,00%	7,75%	1 200,00	1 000,00	77,50	1 077,50	
<b>Sous-total</b>					<b>51 799,20</b>	<b>43 166,00</b>	<b>3 345,37</b>	<b>46 511,37</b>	
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>84 038,00</b>	<b>73 788,88</b>	<b>5 217,70</b>	<b>79 006,58</b>	
<b>TRAVAUX BATIMENT</b>									
<b>total travaux</b>		<b>1 750</b>	euros HT / m2 Shab						
Travaux (bâtiment)	1 650	euros HT / m2 Shab	20,00%	7,75%	517 440,00	431 200,00	33 418,00	464 618,00	
Sujétions spécifiques	2 000	euros HT / logt	20,00%	7,75%	9 600,00	8 000,00	620,00	8 620,00	
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	7,75%	26 400,00	22 000,00	1 705,00	23 705,00	
<b>total marchés travaux</b>		<b>452 300,00</b>							
<b>Total Bâtiment</b>					<b>553 440,00</b>	<b>461 200,00</b>	<b>35 743,00</b>	<b>496 943,00</b>	
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>									
<b>base honoraires</b>		<b>452 300,00</b>							
frais de tirage	1 000		20,00%	7,75%	1 200,00	1 000,00	77,50	1 077,50	
Etude interne	1,98%	en pourcentage			10 000,00	10 000,00	-	10 000,00	
Architecte	14,0%	% base hono	20,00%	7,75%	75 986,40	63 322,00	4 907,46	68 229,46	
SPS	2,0%	% base hono	20,00%	7,75%	10 855,20	9 046,00	701,07	9 747,07	
Contrôle Technique	2,0%	% base hono	20,00%	7,75%	10 855,20	9 046,00	701,07	9 747,07	
OPC	1,0%	% base hono	20,00%	7,75%	5 427,60	4 523,00	350,53	4 873,53	
Assurance DO	2,0%	% base hono			9 046,00	9 046,00	-	9 046,00	
Désamiantage		% base hono	20,00%	7,75%	-	-	-	-	
Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	7,75%	-	-	-	-	
<b>ou FORFAIT</b>		<b>% base hono</b>	20,00%	7,75%	-	-	-	-	
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>123 370,40</b>	<b>105 983,00</b>	<b>6 737,62</b>	<b>112 720,62</b>	
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>760 848,40</b>	<b>640 971,88</b>	<b>47 698,32</b>	<b>688 670,20</b>	

47

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

## PLAN DE FINANCEMENT - CD35

Commune	CANCALE
Programme	LA BASSE VERRIE - la verrie 1 COLLECTIF
nbre de logts	4

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
261,32	130,66	130,66		surface habitable
269,32	134,66	134,66		surface utile
4	2	2		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	261,32
S utile (m2)	269,32

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	70 562,00	10,2%
Total prêts	514901	74,8%
Fonds propres	103 208,20	15,0%

		SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	Subvention Etat		1,82%	12 562,00	2,00	12 560,00		12 562,00	
				-	-	-		-	
	Subvention Surcharge Foncière euros / logt			-	-	-		-	
	Récupération de TVA (LASM)			72 178,20				-	
	<b>Total subventions de l'état</b>				<b>84 740,20</b>	<b>2,00</b>	<b>12 560,00</b>	<b>-</b>	<b>12 562,00</b>
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>								
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOMERATION euros / logt		8,42%	20 000,00	6 000,00	14 000,00		20 000,00	
				-	-	-		-	
				-	-	-		-	
				-	-	-		-	
Fonds propres Conseil Départemental 35 euros / logt		38 000,00		14 000,00	24 000,00		38 000,00		
		-		-	-		-		
		-		-	-		-		
		-		-	-		-		
<b>Total autres subventions</b>				<b>58 000,00</b>	<b>20 000,00</b>	<b>38 000,00</b>	<b>-</b>	<b>58 000,00</b>	
<b>PRETS CDC</b>									
PRÊT CDC TRAVAUX		74,77%	443 989,00	221 995,00	221 995,00	-	1,00	443 989,00	
PRÊT CDC FONCIER			70 912,00	35 456,00	35 456,00	-	-	70 912,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE			-	-	-	-	-	-	
<b>Total prêts CDC</b>				<b>514 901,00</b>	<b>257 451,00</b>	<b>257 451,00</b>	<b>-</b>	<b>514 901,00</b>	
<b>AUTRES PRETS</b>									
			-	-	-		-	-	
			-	-	-		-		
			-	-	-		-		
			-	-	-		-		
			-	-	-		-		
			-	-	-		-		
			-	-	-		-		
<b>Total autres prêts</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>		14,99%		<b>103 208,20</b>	<b>51 604,10</b>	<b>51 604,10</b>		<b>103 208,20</b>	
					16%	14%		15%	
<b>TOTAL</b>				<b>760 849,40</b>	<b>329 057,10</b>	<b>359 615,10</b>	<b>-</b>	<b>688 671,20</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

**BU 2024/09-11**

**CANCALE – LA VERRIE HAUTE (Verrie 2)  
Construction de 3 logements locatifs**

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**PREAMBULE / PRESENTATION**

En date du 18 juin 2024 (BU 2024/06-04), le Bureau du Conseil d'Administration a validé le projet de réalisation de 3 logements locatifs sur la commune de CANCALE dans le lotissement la Verrie Haute.

Pour rappel, l'aménageur HELIO, dans le cadre des objectifs de mixité sociale, propose à Emeraude Habitation la cession du foncier « lot 1 / lot 2 / lot 3 » pour un total d'environ 877 m<sup>2</sup> du lotissement la Verrie Haute.

Le permis d'aménager a été déposé en avril 2024.

**FINANCEMENT**

Le programme comportera 3 logements individuels répartis en :

- 1 T3
- 2 T4

Les logements sont financés en 2 PLUS et 1 PLAI.

Le plan de financement est joint en annexe.

Ce projet est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- Le projet de 3 logements locatifs tel que décrit ci-dessus.
- Le plan de financement joint en annexe.



## **AUTORISE**

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

- Le plan de financement présenté en pièce jointe.
- Les demandes d'agrément et de financement nécessaires à l'opération.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

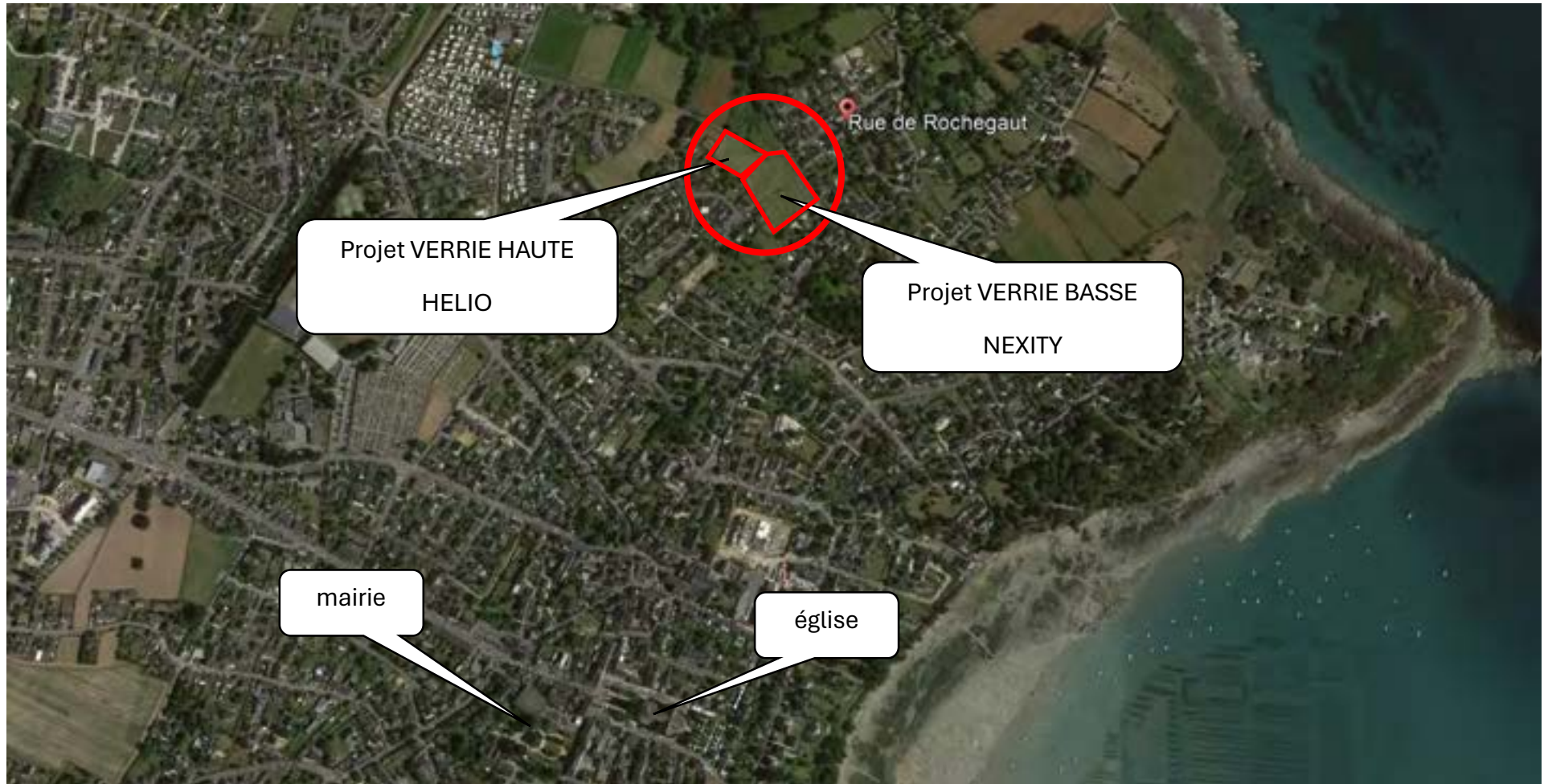
Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

# CANCALE lotissement HELIO et NEXITY LA VERRIE





**PA4 - PLAN DE COMPOSITION**  
Lotissement de 11 lots

Système RGF93 projection CC48.  
Edition le : 25/01/2024  
Dossier numéro : 230484

Echelle : 1/250

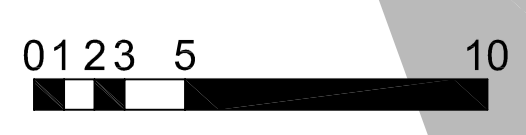


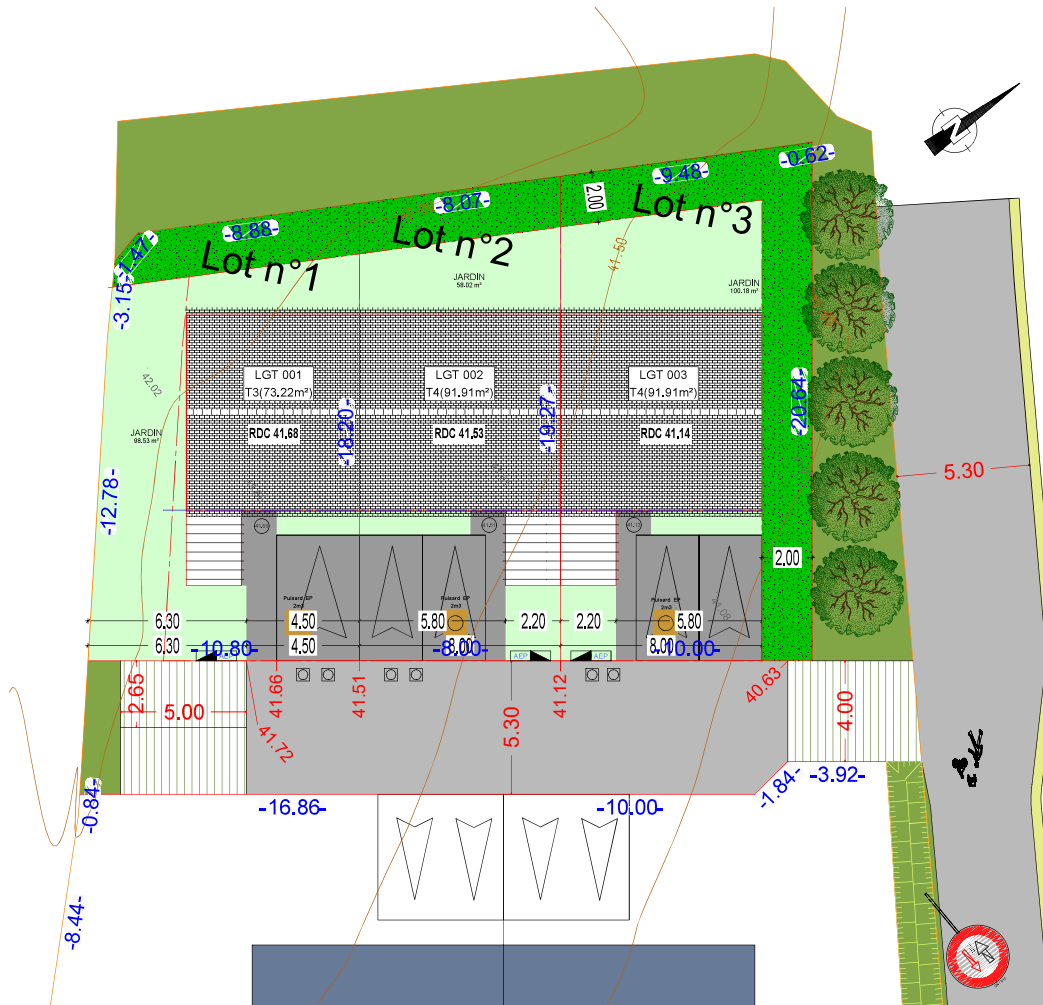
Société de Géomètres Experts  
Agence de Rennes  
106 A, Rue Eugène Pottier  
35 000 Rennes  
Tél : 02.99.79.28.19  
Fax : 02.99.78.37.17  
E-Mail : rennes@prigent-associés.fr

	Périmètre		Voirie
	Arbres Projetés		Revêtement en gazon
	Limite de lot		Espace vert
	Accès privatifs		Revêtement en pavé jointif
	Arbres et arbustes existants		
	Haies existantes		

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

Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
Reçu en préfecture le 25/09/2024  
Publié le  
ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_11-DE





Lot I-2-3 -Lot. La Verrie haut	Maisons Demeurance CONCEPTEUR CONSTRUCTEUR	PLAN DE MASSE		
CANCALE		NB	AP2	15/07/2024



PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE  
AGREMENT 2024

C344	mise à jour : 23-août-24	
	PFI VALIDE	A

Commune	CANCALE
Programme	LA HAUTE VERRIE - la verrie 2
nbre de logts	3

TVA appliqué 8,42%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	260,91
S utile (m2)	268,25

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	23082,98675
TRAVFONC	2	47752,86611
ALEA	3	24068,60242
TRAVBAT	4	459 146,54
HONO	5	83 901,30
FRAIOP	6	9 600,00
ASSDO	7	8 730,00
TOTAL		656 282,30

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
202397	/logt
2327	/ m2 Shab
197032	/logt hors acqu

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	16095
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	16095

ACCORD CADRE  
504 655,50  
1 934,21

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE								
	<b>Acquisition et taxes</b>								
	Acquisition	5 365,00	euros HT / logt	10,00%	8,42%	17 704,50	16 095,00	1 354,74	17 449,74
	Frais d'acquisition	35,0%	de l'acquisition HT			5 633,25	5 633,25	-	5 633,25
	Frais et taxes divers	2000,00	euros HT / logt		8,42%	6 000,00	6 000,00	505,03	6 505,03
	<b>Sous-total</b>					<b>29 337,75</b>	<b>27 728,25</b>	<b>1 859,76</b>	<b>29 588,01</b>
	<b>Travaux sur foncier</b>								
	Viabilisation	50	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,42%	15 654,60	13 045,50	1 098,06	14 143,56
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	50	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,42%	15 600,00	13 000,00	1 094,23	14 094,23
	Sujétions spécifiques	-	euros HT / logt	20,00%	8,42%	-	-	-	-
Etudes de sol, géomètre	2 000	euros HT / logt	20,00%	8,42%	7 200,00	6 000,00	505,03	6 505,03	
Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	8,42%	7 200,00	6 000,00	505,03	6 505,03	
Dépenses diverses, alea	3,0%	% travaux	20,00%	8,42%	1 200,00	1 000,00	84,17	1 084,17	
<b>Sous-total</b>					<b>46 854,60</b>	<b>39 045,50</b>	<b>3 286,51</b>	<b>42 332,01</b>	
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>76 192,35</b>	<b>66 773,75</b>	<b>5 146,27</b>	<b>71 920,02</b>	
<b>TRAVAUX BATIMENT</b>									
<b>total travaux</b>		<b>1 700</b>	euros HT / m2 Shab						
Travaux (bâtiment)	1 600	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,42%	501 000,00	417 500,00	35 141,51	452 641,51	
Sujétions spécifiques	2 000	euros HT / logt	20,00%	8,42%	7 200,00	6 000,00	505,03	6 505,03	
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	8,42%	25 440,00	21 200,00	1 784,43	22 984,43	
<b>total marchés travaux</b>		<b>436 500,00</b>							
<b>Total Bâtiment</b>					<b>533 640,00</b>	<b>444 700,00</b>	<b>37 430,97</b>	<b>482 130,97</b>	
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>									
<b>base honoraires</b>		<b>436 500,00</b>							
frais de tirage	1 000		20,00%	8,42%	1 200,00	1 000,00	84,17	1 084,17	
Etude interne	1,98%	en pourcentage			9 600,00	9 600,00	-	9 600,00	
Architecte	14,0%	% base hono	20,00%	8,42%	73 332,00	61 110,00	5 143,71	66 253,71	
SPS	1,5%	% base hono	20,00%	8,42%	7 857,00	6 547,50	551,11	7 098,61	
Contrôle Technique	2,0%	% base hono	20,00%	8,42%	10 476,00	8 730,00	734,82	9 464,82	
OPC		% base hono	20,00%	8,42%	-	-	-	-	
Assurance DO	2,0%	% base hono			8 730,00	8 730,00	-	8 730,00	
Désamiantage		% base hono	20,00%	8,42%	-	-	-	-	
Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	8,42%	-	-	-	-	
<b>ou FORFAIT</b>		<b>% base hono</b>	20,00%	8,42%	-	-	-	-	
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>111 195,00</b>	<b>95 717,50</b>	<b>6 513,80</b>	<b>102 231,30</b>	
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>721 027,35</b>	<b>607 191,25</b>	<b>49 091,05</b>	<b>656 282,30</b>	

46

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

## PLAN DE FINANCEMENT - CD35

Commune	CANCALE
Programme	LA HAUTE VERRIE - la verrie 2
nbre de logts	3

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
260,91	169,00	91,91		surface habitable
268,25	173,89	94,36		surface utile
3	2	1		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	260,91
S utile (m2)	268,25

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	45 282,00	6,9%
Total prêts	512600	78,1%
Fonds propres	98 400,30	15,0%

		SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	Subvention Etat		0,96%	6 282,00	2,00	6 280,00		6 282,00	
				-	-	-		-	
				-	-	-		-	
	Subvention Surcharge Foncière euros / logt			-	-	-		-	
			-				-		
	Récupération de TVA (LASM)			64 745,05				-	
	<b>Total subventions de l'état</b>				<b>71 027,05</b>	<b>2,00</b>	<b>6 280,00</b>	<b>-</b>	<b>6 282,00</b>
			AUTRES SUBVENTIONS						
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOMERATION	euros / logt			13 000,00	6 000,00	7 000,00		13 000,00
		euros / logt							-
		euros / logt			-	-	-		-
		euros / logt			-	-	-		-
	Fonds propres Conseil Départemental 35	euros / logt	5,94%		26 000,00	14 000,00	12 000,00		26 000,00
		euros / logt							-
		euros / logt			-	-	-		-
	euros / logt			-	-	-		-	
	euros / logt			-	-	-		-	
<b>Total autres subventions</b>				<b>39 000,00</b>	<b>20 000,00</b>	<b>19 000,00</b>	<b>-</b>	<b>39 000,00</b>	
		PRETS CDC							
PRÊT CDC TRAVAUX				445 642,00	288 888,00	156 754,00	-	445 642,00	
PRÊT CDC FONCIER		78,11%		66 958,00	43 406,00	23 552,00	-	66 958,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE				-	-	-	-	-	
<b>Total prêts CDC</b>				<b>512 600,00</b>	<b>332 294,00</b>	<b>180 306,00</b>	<b>-</b>	<b>512 600,00</b>	
		AUTRES PRETS							
				-	-	-	-	-	
				-	-	-	-	-	
				-	-	-	-	-	
				-	-	-	-	-	
				-	-	-	-	-	
				-	-	-	-	-	
<b>Total autres prêts</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
		FONDS PROPRES							
		14,99%		98 400,30	65 600,20	32 800,10	-	98 400,30	
				0,16		0,14		#DIV/0!	0,15
<b>TOTAL</b>				<b>721 027,35</b>	<b>417 896,20</b>	<b>238 386,10</b>	<b>-</b>	<b>656 282,30</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

## BU 2024/09-12

### SAINT JOUAN DES GUERETS – 9 RUE DE LA LANDE PROJET DE CRECHE ET LOGEMENTS « La Buissonière »

(5<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

#### **RAPPEL**

Par délibération du 18 juin 2024, le bureau du Conseil d'Administration a validé la mise à jour du projet de réalisation par Emeraude Habitation d'une crèche et de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage avec la Mairie de Saint-Jouan-des-Guérets :

- Crèche sous maîtrise d'ouvrage communale.
- Logements locatifs sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation.

Pour rappel, Emeraude Habitation a été désigné comme Maître d'Ouvrage Opérationnel.

#### **FINANCEMENT**

La présente délibération a pour objet la mise à jour du Plan de Financement en vue de la demande d'agrément. Cette opération est proposée à la programmation 2024 du Conseil Départemental 35.

Les 5 logements seront financés de la manière suivante : 2 PLS, 2 PLUS et 1 PLAI.

Le plan de financement mis à jour pour le dépôt d'agrément prend en compte :

- L'ajout d'un prêt complémentaire pour le PLS d'un montant de 141 674 ,00 €,
- L'ajout de la subvention « recyclage foncier » sous réserve de validation (9 000 €),
- La mise à jour des marges locales :
  - o Ajout du renouvellement urbain (6 %)
  - o Suppression logements traversants (5 %).

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

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

#### **VALIDE**

- Le plan de financement des 5 logements locatifs sociaux joint.

## **AUTORISE**

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

- Les demandes d'agrément et de financement,
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,

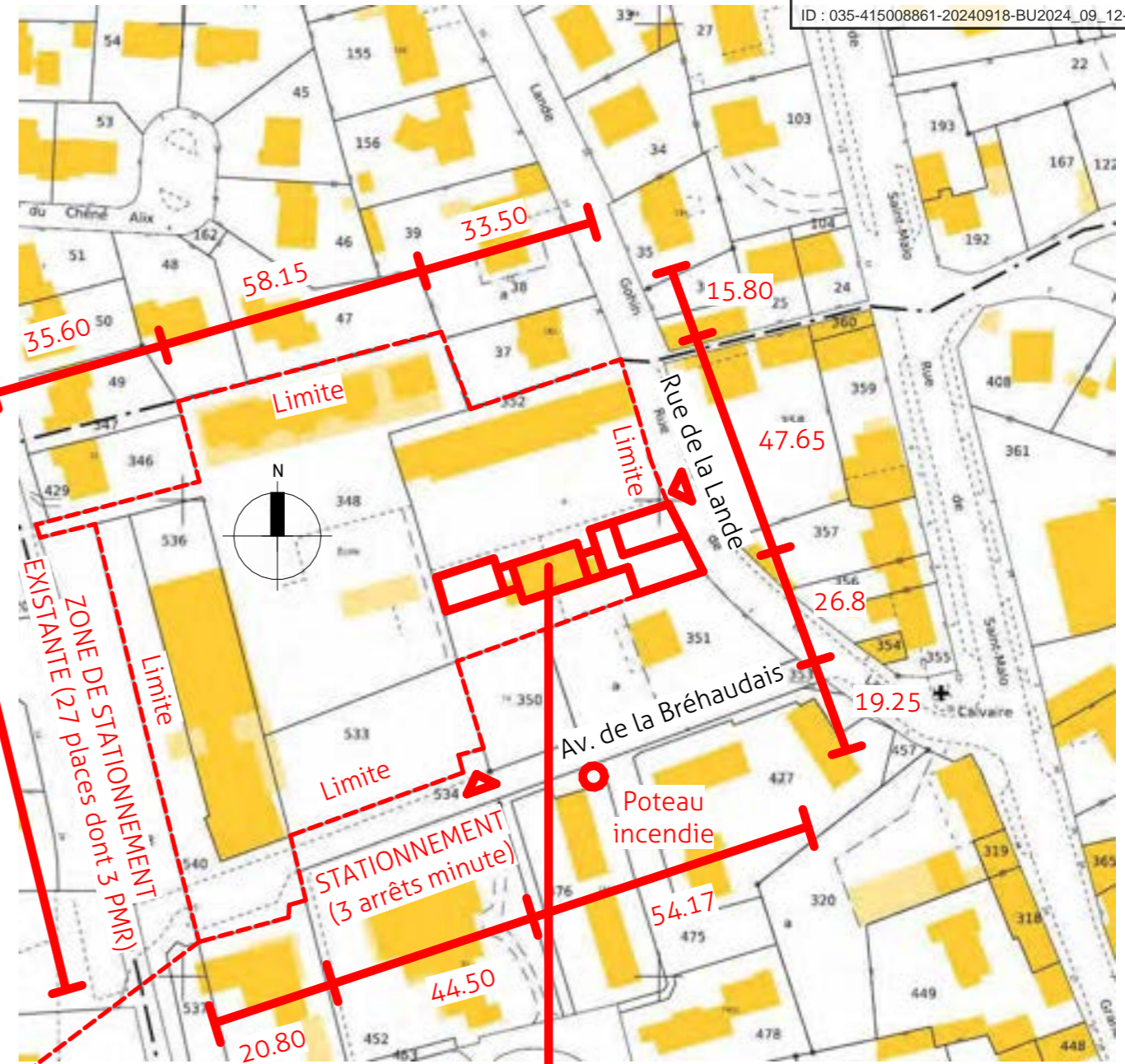


Gilles Lurton.





PC1a • Plan de situation  
 Ech : -



PC1b • Extrait cadastral  
 Ech : 1/1000

Site du projet  
 Parcelles 348/352/533/536/540

Projet

**cfarchitecture**  
 cédric jaouen / faustine trévisan  
 1, rue des Forges • BP 7 2011 • 53410 Fort-Brillies  
 Tél : 02 43 68 82 88 • Fax : 02 43 68 67 02  
 1, rue de Brest • 35500 Arzon  
 Tél : 02 56 28 96 87 • Fax : 02 43 68 67 02  
 agence@cfarchitecture.fr • www.cfarchitecture.fr  
 Ordre des Architectes des Pays de la Loire n°04447  
 0301 0001 00 50 0006 RCS Sarlat 484 319 377 Code APE 7430Z



Réalisation d'une crèche et 5 logements

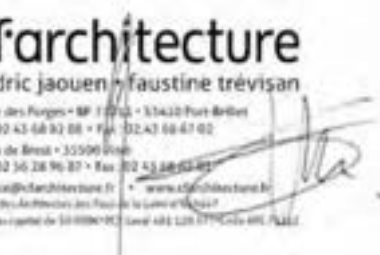
9, rue de la Lande • 35430 SAINT-JOUAN-DES-GUERETS  
 section : AL parcelle : 348 / 352 / 533 / surface : 8964.00 m²  
 536 / 540

pièces : PC5 • Plan des façades et des toitures  
 éch. : 1/100e  
 modifications :

n° : 5 phase : PC indice : A date : 12/04/2024

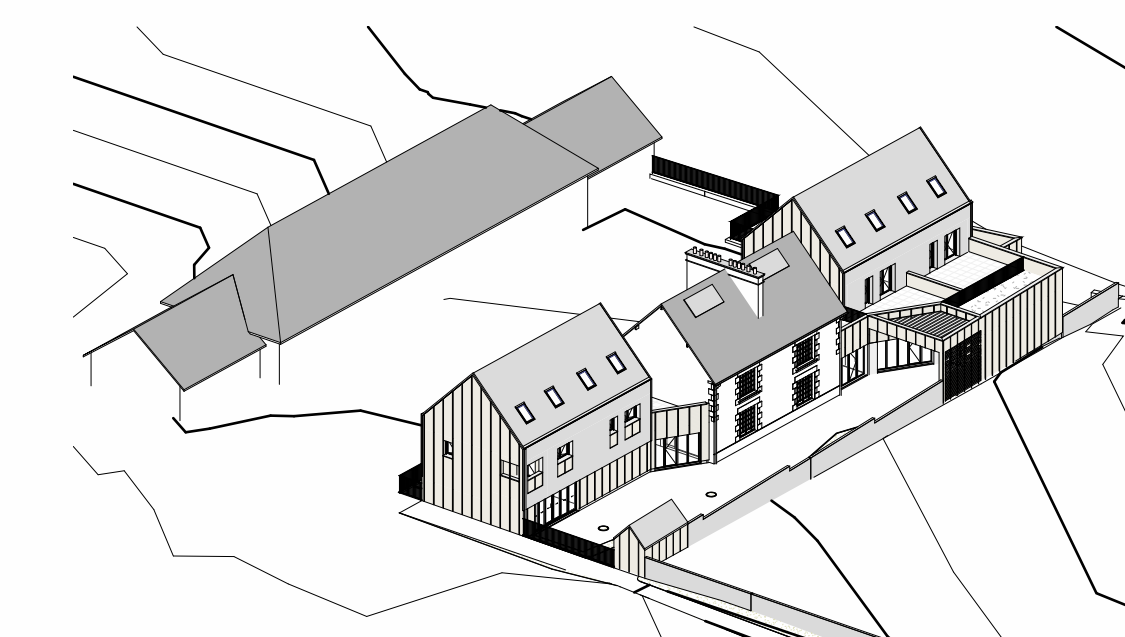
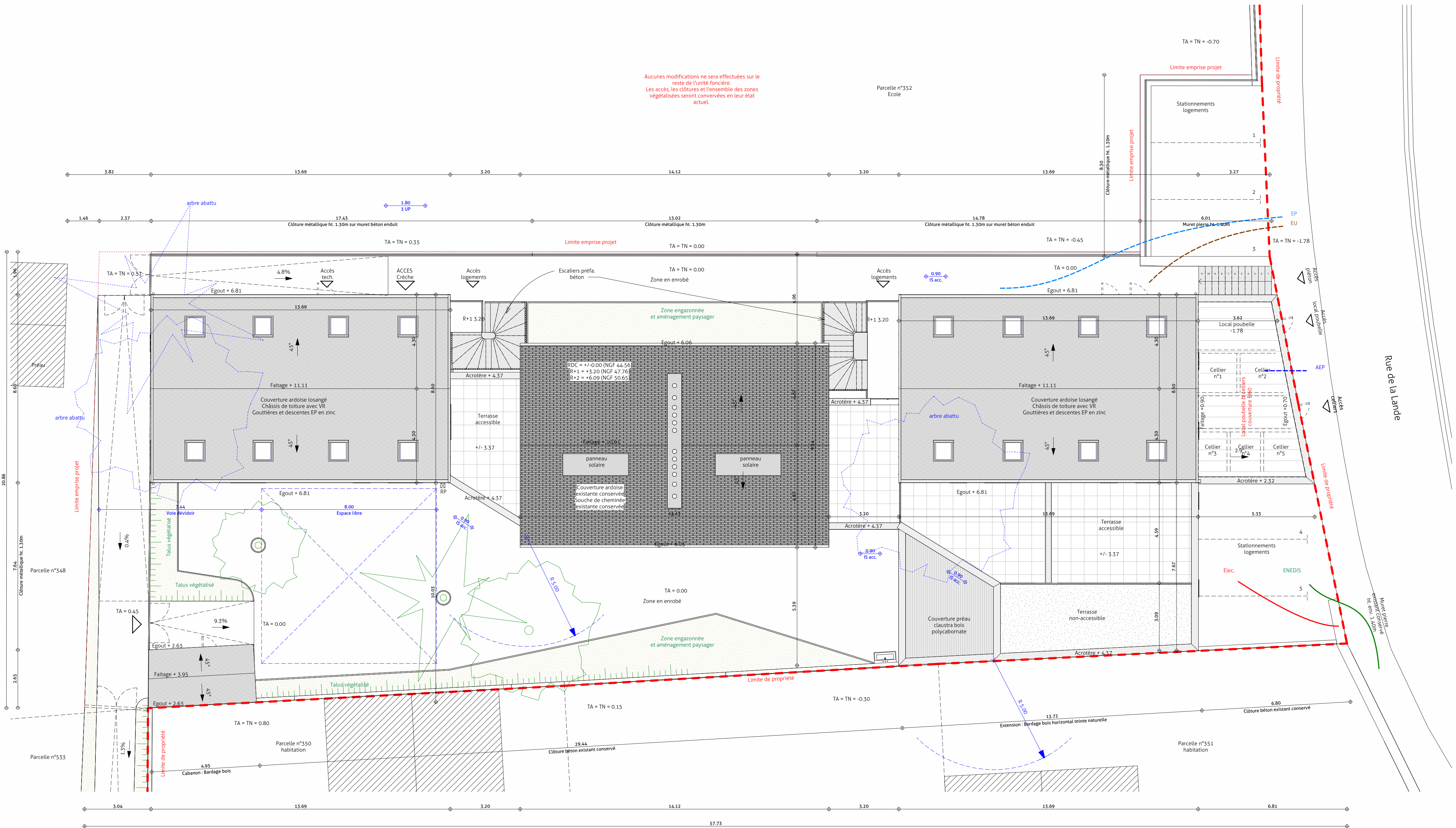
**cf**architecture

agence de Port-Brillet  
 1, rue des Forges - BP 71011 - 53410 Port-Brillet  
 Tél : 02 43 68 82 88 - Fax : 02 43 68 67 02  
 agence de VITRE  
 1, rue de Brest - 35500 Vitre  
 Tél : 02 56 28 96 87 - Fax : 02 43 68 67 02  
 email: cfarchitecture.fr - www.cfarchitecture.fr

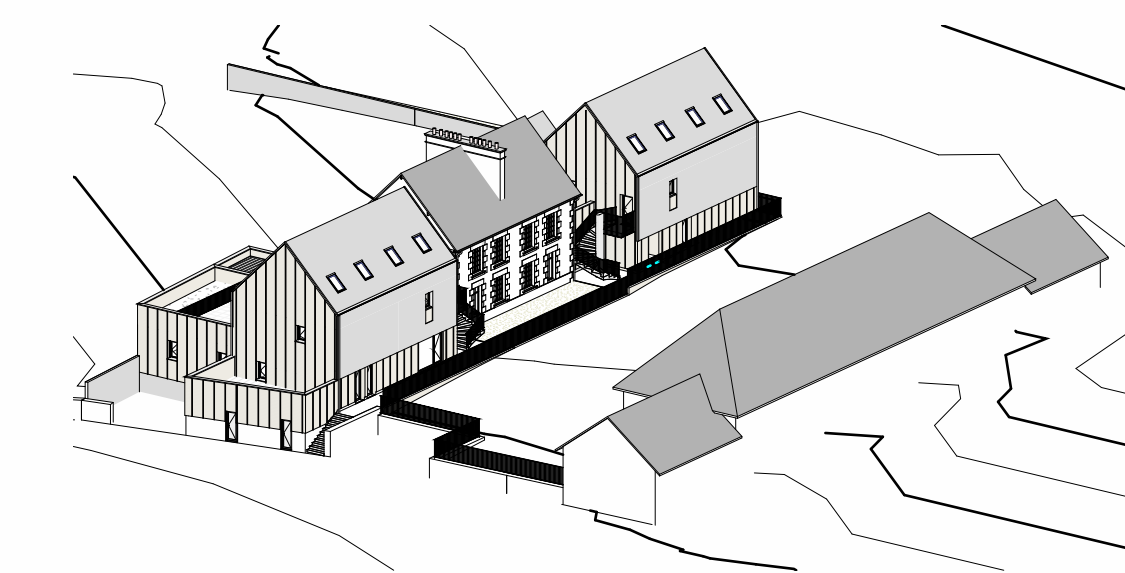


Légende des revêtements extérieurs :

- 1) Couverture et/ou bardage en ardoise fibre-ciment type losangé.
- 2) Bardage bois pose horizontale à recouvrement - teinte pré-gris.
- 3) Lisse bois verticale - espacement : 80cm.
- 4) Couverture ardoise naturelle (existant).
- 5) Muret en pierre naturelle.
- 6) Menuiseries aluminium teinte RAL9006 (sur extension).
- 7) Menuiseries aluminium teinte blanc (sur existant).
- 8) Escalier préfabriqué en béton.



Axonométrie Sud-Ouest  
 Ech. :

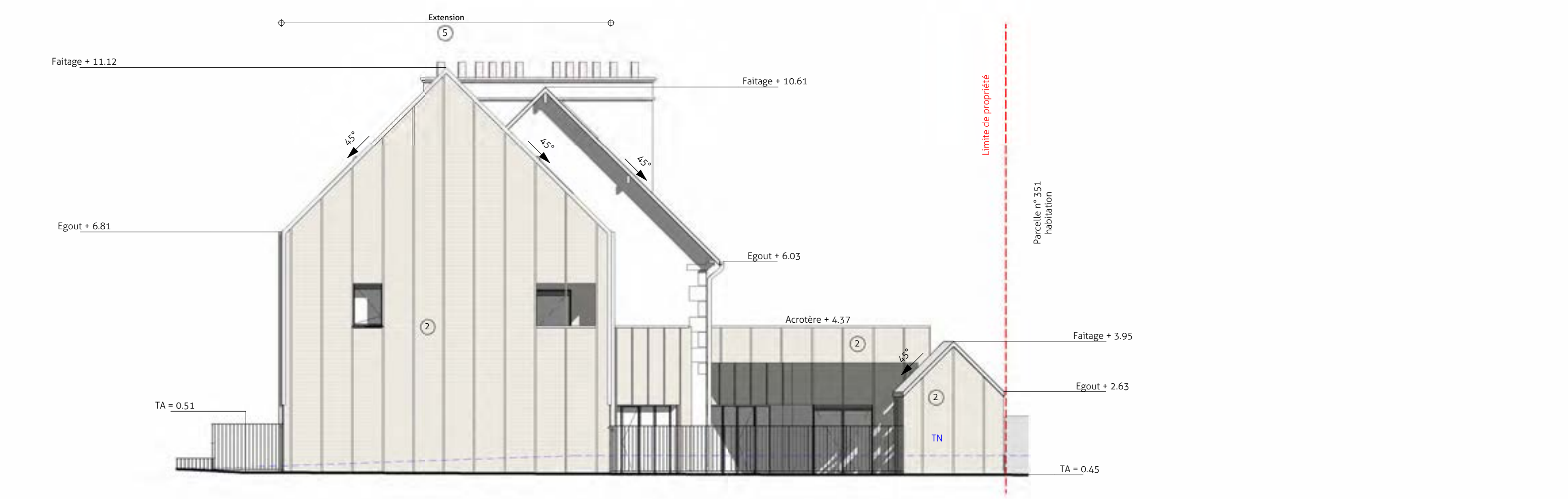


Axonométrie Nord-Est  
 Ech. :

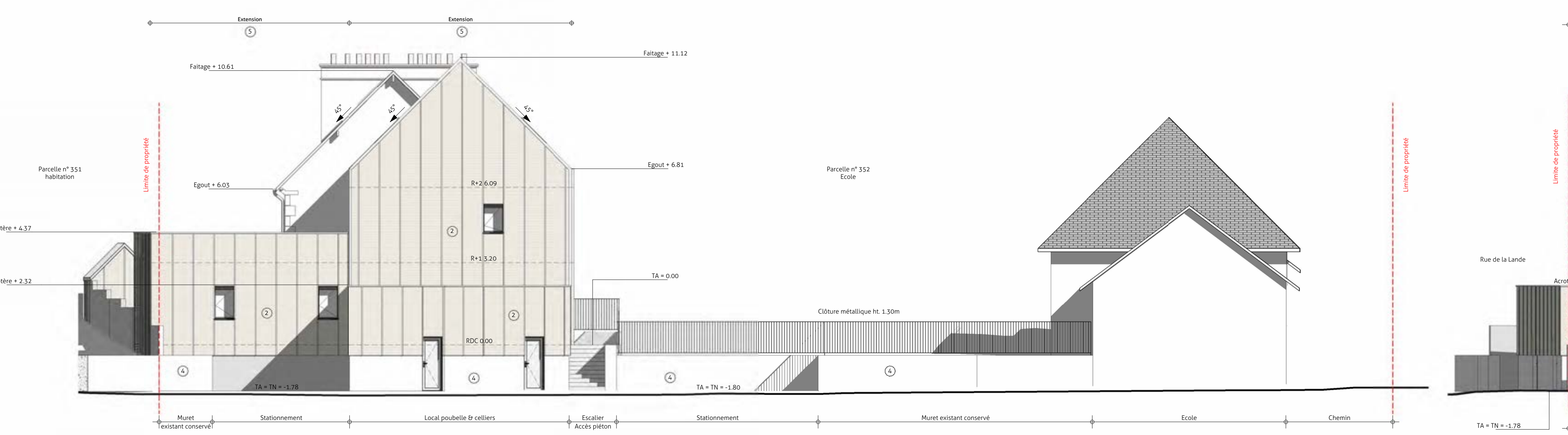
PC5 • Plan de toiture  
 Ech. : 1 : 100



PC5 • Élévation Sud  
 Ech. : 1 : 100



PC5 • Élévation Ouest  
 Ech. : 1 : 100



PC5 • Élévation Est  
 Ech. : 1 : 100



PC5 • Élévation Nord  
 Ech. : 1 : 100



EMERAUDE-HABITATION  
 PLAN DE FINANCEMENT - CD 35 / SMA

ANNEE  
 AGREMENT

2024

C328	mise à jour :	20-août-24
	PFI VALIDE	C

Commune	SAINT JOUAN DES GUERETS
Programme	Crèche + 5 LLS
nbre de logts	5



TVA appliqué 9,07%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	336,83
S utile (m2)	364,43

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	24941,7255
TRAVFONC	2	67987,95686
ALEA	3	27484,95708
TRAVBAT	4	717 008,36
HONO	5	73 579,25
FRAIOP	6	14 700,00
ASSDO	7	13 147,50
TOTAL		938 849,75

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
172641 / logt	
2563 / m2 Shab	
168268 /logt hors acqu	

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	20209,8
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	20209,8

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

PRIX DE REVIENT									
<b>CHARGE FONCIERE</b>									
<b>Acquisition et taxes</b>									
Acquisition	60,00	euros HT / m² SU logt	10,00%	9,07%	24 052,38	21 865,80	1 982,64	23 848,44	1
Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT			1 093,29	1 093,29	-	1 093,29	1
Frais et taxes divers	1500,00	euros HT / logt		9,07%	7 500,00	7 500,00	680,05	8 180,05	2
<b>Sous-total</b>					<b>32 645,67</b>	<b>30 459,09</b>	<b>2 662,68</b>	<b>33 121,77</b>	
<b>Travaux sur foncier</b>									
Viabilisation	-	euros HT / m2 Shab	20,00%	9,07%	-	-	-	-	2
Travaux (Espaces verts, VRD...)	130	euros HT / m2 Shab	20,00%	9,07%	52 560,00	43 800,00	3 971,47	47 771,47	2
Sujetions spécifiques	-	euros HT / logt	20,00%	9,07%	-	-	-	-	2
Etudes de sol, géomètre	707	euros HT / logt	20,00%	9,07%	4 242,95	3 535,79	320,60	3 856,39	2
Branchements	1 500	euros HT / logt	20,00%	9,07%	9 000,00	7 500,00	680,05	8 180,05	2
Dépenses diverses, alea	4,2%	% travaux	20,00%	9,07%	2 640,00	2 200,00	199,48	2 399,48	3
<b>Sous-total</b>					<b>68 442,95</b>	<b>57 035,79</b>	<b>5 171,60</b>	<b>62 207,39</b>	
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>101 088,62</b>	<b>87 494,88</b>	<b>7 834,28</b>	<b>95 329,16</b>	
<b>TRAVAUX BATIMENT</b>									
total travaux	2 082	euros HT / m2 Shab							
Travaux (bâtiment)	1 952	euros HT / m2 Shab	20,00%	9,07%	788 880,00	657 400,00	59 608,36	717 008,36	4
Sujetions spécifiques	-	euros HT / logt	20,00%	9,07%	-	-	-	-	4
Dépenses diverses, alea	3,5%	% travaux	20,00%	9,07%	27 600,00	23 000,00	2 085,48	25 085,48	3
total marchés travaux	701 200,00								
<b>Total Bâtiment</b>					<b>816 480,00</b>	<b>680 400,00</b>	<b>61 693,84</b>	<b>742 093,84</b>	
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>									
base honoraires		701 200,00							
frais de tirage	1 050		20,00%	9,07%	1 260,00	1 050,00	95,21	1 145,21	5
Etude interne	1,99%	en pourcentage			14 700,00	14 700,00	-	14 700,00	6
Architecte		% base hono	20,00%	9,07%	67 632,00	56 360,00	5 110,32	61 470,32	5
SPS		% base hono	20,00%	9,07%	5 376,66	4 480,55	406,26	4 886,81	5
Contrôle Technique		% base hono	20,00%	9,07%	6 686,04	5 571,70	505,20	6 076,90	5
OPC		% base hono	20,00%	9,07%	-	-	-	-	5
Assurance DO	1,9%	% base hono			13 147,50	13 147,50	-	13 147,50	7
Désamiantage		% base hono	20,00%	9,07%	-	-	-	-	5
Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	9,07%	-	-	-	-	5
ou FORFAIT		% base hono	20,00%	9,07%	-	-	-	-	5
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>108 802,20</b>	<b>95 309,75</b>	<b>6 117,00</b>	<b>101 426,75</b>	
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>1 026 370,82</b>	<b>863 204,63</b>	<b>75 645,12</b>	<b>938 849,75</b>	

La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION  
 PLAN DE FINANCEMENT - CD35 / SMA

C328	mise à jour : 20-août-24	
	PFI VALIDE	C

Commune	SAINT JOUAN DES GUERETS
Programme	Crèche + 5 LLS
nbre de logts	5

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
336,83	124,50	69,39	142,94	surface habitable
364,43	134,03	75,54	154,87	surface utile
5	2	1	2	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	336,83
S utile (m2)	364,43



RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	54 282,00	5,8%
Total prêts	743800	79,2%
Fonds propres	140 767,75	15,0%

SUBVENTIONS ETAT				Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
Subvention Etat				6 282,00	2,00	6280,00		6282,00	
			0,67%	-					
Subvention Surcharge Foncière	euros / logt			-					
Récupération de TVA (LASM)				87 521,07					
<b>Total subventions de l'état</b>				<b>93 803,07</b>	<b>2,00</b>	<b>6280,00</b>		<b>6282,00</b>	
AUTRES SUBVENTIONS									
SUBVENTION SAINT MALO AGGLOMERATION	PLUS	3 000 euros / logt		6000,00	6000,00			6000,00	
SUBVENTION SAINT MALO AGGLOMERATION	PLAI	7 000 euros / logt		7000,00		7000,00		7000,00	
		euros / logt							
		euros / logt							
Fonds propres Conseil Départemental 35		euros / logt	5,11%	26000,00	14000,00	12000,00		26000,00	
RECYCLAGE FONCIER ET IMMOBILIER		euros / logt		9000,00	6000,00	3000,00		9000,00	
		euros / logt							
		euros / logt							
		euros / logt							
<b>Total autres subventions</b>				<b>48 000,00</b>	<b>26000,00</b>	<b>22000,00</b>		<b>48000,00</b>	
PRETS CDC									
PRÊT CDC TRAVAUX				518 310,00	234478,00	118528,00	165304,00	518310,00	
PRÊT CDC FONCIER			79,22%	89 817,00	33032,00	18617,00	38168,00	89817,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE				135 673,00			135673,00	135673,00	
<b>Total prêts CDC</b>				<b>743 800,00</b>	<b>267510,00</b>	<b>137145,00</b>	<b>339145,00</b>	<b>743800,00</b>	
AUTRES PRETS									
				-					
				-					
				-					
				-					
				-					
				-					
				-					
				-					
				-					
<b>Total autres prêts</b>				<b>-</b>					
FONDS PROPRES				15,0%	140 767,75	56 307,10	28 153,55	56 307,10	140 767,75
						16%	15%	14%	15%
<b>TOTAL</b>				<b>1 026 370,82</b>	<b>349 819,10</b>	<b>193 578,55</b>	<b>395 452,10</b>	<b>938 849,75</b>	

FINANCEMENT

La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN



**BU 2024/09-13**

**PLEURTUIT – LE PETIT CARTIER – RUE DE L’INDUSTRIE**  
**Acquisition en VEFA de 4 logements locatifs**

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération en date 29 septembre 2023 (BU 2023/09-06), le Bureau du Conseil d’Administration de l’OPH Emeraude Habitation a validé l’acquisition en VEFA auprès de DEMEURANCE de 4 logements locatifs « Le Petit Cartier » rue de l’Industrie à PLEURTUIT.

Le macrolot accueillant ces 4 logements locatifs sociaux de type T3 individuel, constitue la part sociale du lotissement qui comporte au total 9 lots.

**FINANCEMENT**

Les 4 logements locatifs du macro-lot sont répartis en 3 PLUS et 1 PLAI.  
Ils ont obtenu l’agrément du Conseil Départemental 35 au titre de la programmation 2023.

Le plan de financement « démarrage travaux » mis à jour des logements est joint en annexe. Il comprend l’ajout du prêt Action Logement ainsi que de la subvention de la Communauté de Communes de la Côte d’Emeraude.

**LE BUREAU DU CONSEIL D’ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l’unanimité,

**VALIDE**

- La mise à jour du plan de financement des 4 logements, joint en annexe.

**AUTORISE**

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


- Les demandes de financement,
- Les contrats de prêts nécessaires à l’opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plans de financement.*

Bureau du Conseil d’Administration du 18 septembre 2024

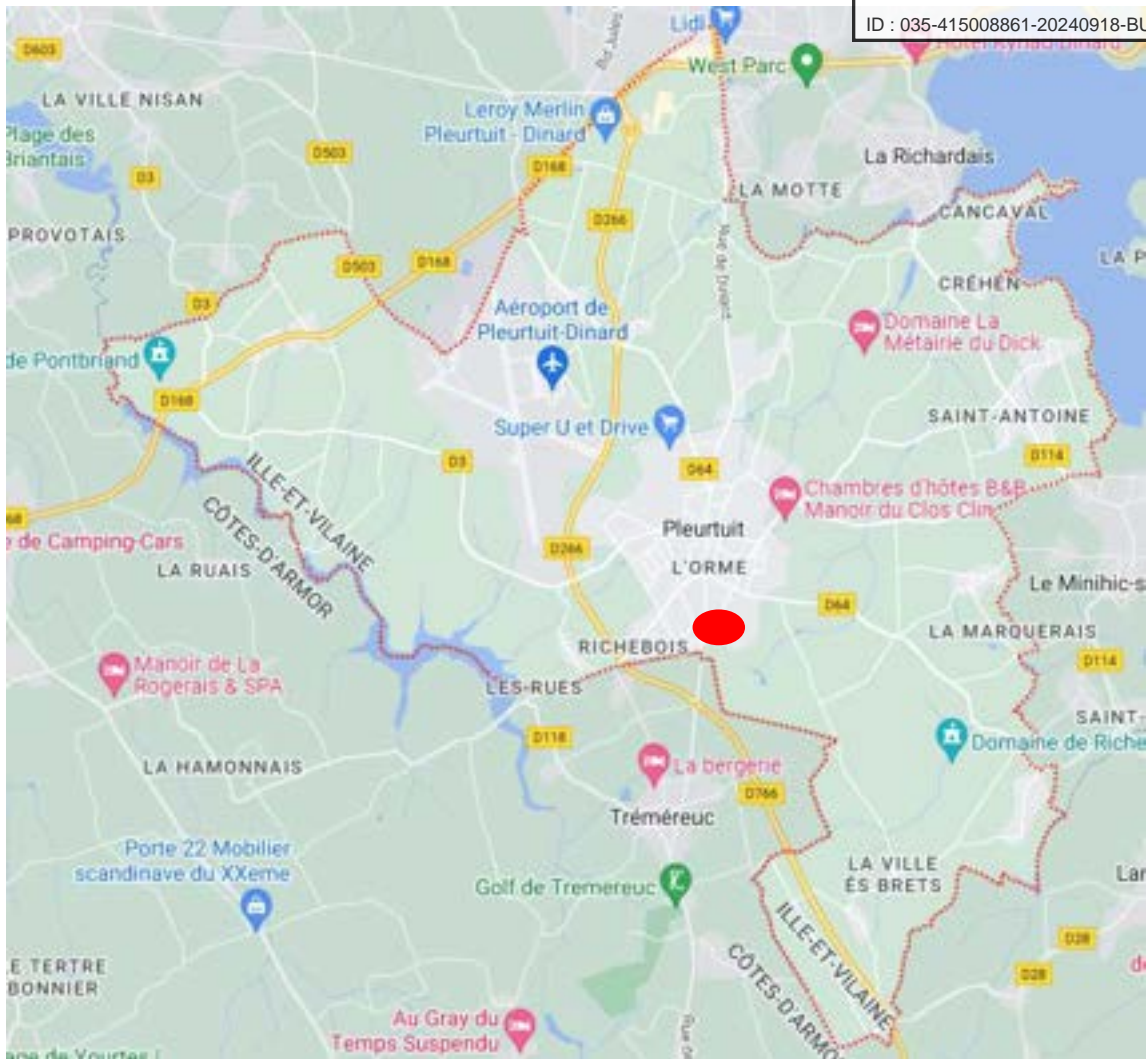
Le Président,



Gilles Lurton.

# PLEURTUIT-Le petit Cartier

Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
Reçu en préfecture le 25/09/2024  
Publié le  
ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_13-DE



Plan de situation 10 rue de l'industrie PLEURTUIT







EMERAUDE-HABITATION  
 PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35

ANNEE AGREMENT	C332	mise à jour :	13-mai-24
2023		PFI VALIDE	C

Commune	PLEURTUIT
Programme	le petit quartier
nbre de logts	4

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	635 830,00
TRAVFONC	2	58 200,00
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIOP	6	9 300,00
ASSDO	7	-
<b>TOTAL</b>		<b>703 330,00</b>

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
158 165	/logt
2 152	/m2 Shab

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Shab (m2)	294,00
Site (m2)	299,68

1986,39 € HT SHAB 584 000,00 €  
 prix Acquisition VEFA € HT/SU

1 948,75 € 584 000,00 €

Taux de T.V.A. initial	Taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total HT.	T.V.A. 10%	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------------------	------------------	----------------------	-----------	------------	--------------------------

PRIX DE REVIENT	ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES								
	<b>Acquisition et taxes</b>								
	Acquisition part Foncier	36500	euros HT / logt	10,00%	8,88%	160 600,00	146 000,00	12 957,50	158 957,50
	Acquisition part Travaux	109500	euros HT / logt	10,00%	8,88%	481 800,00	438 000,00	38 872,50	476 872,50
	Frais d'acquisition	4,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	23 360,00	23 360,00	-	23 360,00
	Frais divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	8,88%	-	-	-	-
						<b>665 760,00</b>	<b>607 360,00</b>	<b>51 830,00</b>	<b>659 190,00</b>
	<b>Travaux complémentaires</b>								
	dépenses diverses TVA 5,5% / logt	4 000	euros HT /logt	10,00%	8,88%	17 600,00	16 000,00	1 420,00	17 420,00
	dépenses diverses TVA 5,5% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	8,88%	-	-	-	-
	dépenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	8,88%	-	-	-	-
	dépenses diverses TVA 5,5% / acqu	0,0%	% acquisition	10,00%	8,88%	-	-	-	-
						<b>17 600,00</b>	<b>16 000,00</b>	<b>1 420,00</b>	<b>17 420,00</b>
		TTC	HT						
	Part Foncier	158957,50	146000,00						
	Part Travaux	476872,50	438000,00	TOTAL		<b>663 360,00</b>	<b>623 360,00</b>	<b>53 250,00</b>	<b>676 610,00</b>
	<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>								
	Etude interne	1,40%	en pourcentage			9 300,00	9 300,00	-	9 300,00
				TOTAL		<b>9 300,00</b>	<b>9 300,00</b>	<b>-</b>	<b>9 300,00</b>
	<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>692 660,00</b>	<b>632 660,00</b>	<b>53 250,00</b>	<b>685 910,00</b>

La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION  
 PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35

C332	mise à jour :	13-mai-24
	PFI VALIDE	C

Commune	PLEURUIT
Programme	le petit quartier
nbre de logts	4

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
294,00	220,50	73,50	0,00	surface habitable
299,68	224,76	74,92	0,00	surface utile
4	3	1	0	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	294,00
S utile (m2)	299,68

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	46 631,00	6,8%
Total prêts	536 400,00	78,2%
Fonds propres	102 879,00	15,0%

					Total TTC initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	<b>SUBVENTIONS ETAT</b>									
	Subvention Etat				1,03%	6 531,00	3,00	6 528,00		6 531,00
	Bonus					500,00	-	500,00		500,00
	Subvention Surcharge Foncière euros / logt					-	-	-		-
	Récupération de TVA (LASM)					6 750,00				-
	<b>Total subventions de l'état</b>					<b>13 281,00</b>	<b>3,00</b>	<b>7 028,00</b>	<b>-</b>	<b>7 031,00</b>
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>									
	CC de la cote d'Emeraude		PLUS	1 400,00 euros / logt	6,7%	4 200,00	4 200,00		4 200,00	
	CC de la cote d'Emeraude		PLAI	2 400,00 euros / logt		2 400,00		2 400,00	2 400,00	
				euros / logt		-	-	-	-	
	Fonds propres Conseil Départemental 35			euros / logt		33 000,00	21 000,00	12 000,00	33 000,00	
				euros / logt					-	
				euros / logt					-	
				euros / logt					-	
	<b>Total autres subventions</b>				<b>39 600,00</b>	<b>25 200,00</b>	<b>14 400,00</b>	<b>-</b>	<b>39 600,00</b>	
<b>PRETS CDC</b>										
PRÊT CDC TRAVAUX				76,16%	362 580,00	278 205,00	84 375,00	-	362 580,00	
PRÊT CDC FONCIER					159 820,00	119 865,00	39 955,00	-	159 820,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE					-	-	-	-	-	
<b>Total prêts CDC</b>				<b>522 400,00</b>	<b>398 070,00</b>	<b>124 330,00</b>	<b>-</b>	<b>522 400,00</b>		
<b>AUTRES PRETS</b>										
ACTION LOGEMENT SERVICES		0,75%	40 ans	}	8 000,00	8 000,00		8 000,00		
ACTION LOGEMENT SERVICES		0,75%	40 ans		6 000,00	6 000,00		6 000,00		
					-	-		-		
					-	-		-		
					-	-		-		
					-	-		-		
					-	-		-		
<b>Total autres prêts</b>				<b>14 000,00</b>	<b>14 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 000,00</b>		
<b>FONDS PROPRES</b>				15,00%	102 879,00	77 159,25	25 719,75	-	102 879,00	
<b>TOTAL</b>					<b>692 160,00</b>	<b>514 432,25</b>	<b>171 477,75</b>	<b>-</b>	<b>685 910,00</b>	

La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN

## BU 2024/09-14

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

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

#### **RAPPEL**

Par délibération BU2023/04-02 du 7 avril 2023, 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 dépôt du permis d'aménager est prévu en septembre 2024 et le lancement des travaux d'aménagement début 2025.

#### **FINANCEMENT**

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

#### **FONCIER**

Le prix de cession du lot social a été fixé par la commune de Lanvallay à un montant de 5 000 euros HT par logement, soit un montant total de 35 000 euros HT.  
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 la majorité (1 abstention M. Rapinel),

**VALIDE**

- Le programme définitif de l'opération tel que décrit ci-dessus.
- Le plan de financement des 7 logements locatifs sociaux joint.

**AUTORISE**

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

- Les demandes d'agrément et de financement.
- Le protocole de cession et l'acte d'acquisition du lot A pour un montant de 35 000 euros HT, au vu de l'estimation de France Domaines.
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_14-DE



Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_14-DE



Dossier :  
A2320

Date :  
30/04/2024

Indice : \*

**LOGEMENTS LOT A' & C**  
LOT A' & C - LOTISSEMENT RUE DU  
CORNILLIER 22100 LANVALLAY  
[COTES D'ARMOR]

Maître d'ouvrage :  
EMERALDE HABITATION  
12 Avenue Jean Jaures  
35406 Saint-Nicolas • Cedex  
Tél. 02 99 20 00 39

**EMERALDE**  
habitation  
Engagée pour l'habitat

Agence Rhizome  
18, avenue du Bois Labbé  
35000 RENNES  
Tél. 02 99 27 76 33  
Mail : contact@agence-rhizome.fr

RHIZOME

**APS 02**

LOT A' - PLAN MASSE ECH: 1/500  
B.A.R.G.



PLAN DE FINANCEMENT - DINAN AGGLO

ANNEE AGREMENT 2024

C315	mise à jour :	23-août-24
	PFI VALIDE	B

Commune	LANVALLAY
Programme	MATHURIN MEHEUT
nbre de logts	7

TVA appliqué 8,05%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	406,80
S utile (m2)	413,80

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	48318,5023
TRAVFONC	2	113900,6847
ALEA	3	25608,5287
TRAVBAT	4	793 108,02
HONO	5	113 489,00
FRAIOP	6	16 900,00
ASSDO	7	23 118,00
TOTAL		1 134 442,74

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
150523 / logt	
2590 / m2 Shab	
145523 /logt hors acqu	

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	35000
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	35000

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE									
	Acquisition et taxes									
	Acquisition	5 000,00	euros HT / logt	10,00%	8,05%	38 500,00	35 000,00	2 818,50	37 818,50	1
	Frais d'acquisition	30,0%	de l'acquisition HT			10 500,00	10 500,00	-	10 500,00	1
	Frais et taxes divers	2 000,00 €	euros HT / logt		8,05%	14 000,00	14 000,00	1 127,40	15 127,40	2
	<b>Sous-total</b>					<b>63 000,00</b>	<b>59 500,00</b>	<b>3 945,90</b>	<b>63 445,90</b>	
	<b>Travaux sur foncier</b>									
	Viabilisation	90	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,05%	43 934,40	36 612,00	2 948,31	39 560,31	2
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	90	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,05%	43 920,00	36 600,00	2 947,35	39 547,35	2
	Sujétions spécifiques	-	euros HT / logt	20,00%	8,05%	-	-	-	-	2
	Etudes de soi, géomètre	600	euros HT / logt	20,00%	8,05%	5 040,00	4 200,00	338,22	4 538,22	2
	Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	8,05%	16 800,00	14 000,00	1 127,40	15 127,40	2
	Dépenses diverses, alea	2,0%	% travaux	20,00%	8,05%	2 040,00	1 700,00	136,90	1 836,90	3
	<b>Sous-total</b>					<b>111 734,40</b>	<b>93 112,00</b>	<b>7 498,18</b>	<b>100 610,18</b>	
	<b>Total Charge Foncière</b>					<b>174 734,40</b>	<b>152 612,00</b>	<b>11 444,09</b>	<b>164 056,09</b>	
	<b>TRAVAUX BATIMENT</b>									
	total travaux	1 950	euros HT / m2 Shab							
	Travaux (bâtiment)	1 770	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,05%	864 000,00	720 000,00	57 980,62	777 980,62	4
	Sujétions spécifiques	2 000	euros HT / logt	20,00%	8,05%	16 800,00	14 000,00	1 127,40	15 127,40	4
	Dépenses diverses, alea	3,0%	% travaux	20,00%	8,05%	26 400,00	22 000,00	1 771,63	23 771,63	3
	total marchés travaux *	807 212,00								
	<b>Total Bâtiment</b>					<b>907 200,00</b>	<b>756 000,00</b>	<b>60 879,65</b>	<b>816 879,65</b>	
	<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>									
	base honoraires	770 600,00								
	frais de tirage	1 000		20,00%	8,05%	1 200,00	1 000,00	80,53	1 080,53	5
	Etude interne	1,99%	en pourcentage			16 900,00	16 900,00	-	16 900,00	6
	Architecte	9,0%	% base hono	20,00%	8,05%	83 224,80	69 354,00	5 584,98	74 938,98	5
	SPS	1,0%	% base hono	20,00%	8,05%	9 247,20	7 706,00	620,55	8 326,55	5
	Contrôle Technique	1,5%	% base hono	20,00%	8,05%	13 870,80	11 559,00	930,83	12 489,83	5
	OPC	2,0%	% base hono	20,00%	8,05%	18 494,40	15 412,00	1 241,11	16 653,11	5
	Assurance DO	3,0%	% base hono			23 118,00	23 118,00	-	23 118,00	7
	Désamiantage		% base hono	20,00%	8,05%	-	-	-	-	5
	Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	8,05%	-	-	-	-	5
	ou FORFAIT		% base hono	20,00%	8,05%	-	-	-	-	5
	<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>166 055,20</b>	<b>145 049,00</b>	<b>8 458,00</b>	<b>153 507,00</b>	
	<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>1 247 989,60</b>	<b>1 053 661,00</b>	<b>80 781,74</b>	<b>1 134 442,74</b>	

51

 La Directrice Générale  
 Marijlyn BOURQUIN

## PLAN DE FINANCEMENT - DINAN AGGLO

C315	mise à jour :	23-août-24
	PFI VALIDE	B

Commune	LANVALLAY
Programme	MATHURIN MEHEUT
nbre de logts	7

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
406,80	230,75	176,05		surface habitable
413,80	234,75	179,05		surface utile
7	4	3		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	406,80
S utile (m2)	413,80

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	84 091,37	7,4%
Total prêts	846 200	74,6%
Fonds propres	204 151,37	18,0%

		SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
FINANCEMENT		Subvention Etat		18 844,00	4,00	18 840,00		18 844,00
		Subvention Surcharge Foncière	euros / logt	-	-	-		-
				-				-
		Récupération de TVA (LASM)		113 546,86				-
		<b>Total subventions de l'état</b>		<b>132 390,86</b>	<b>4,00</b>	<b>18 840,00</b>	<b>-</b>	<b>18 844,00</b>
		<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>						
		FSI	7 euros / logt		5 747,37	3 284,21	2 463,16	5 747,37
			euros / logt		-	-	-	-
			euros / logt		-	-	-	-
			euros / logt		-	-	-	-
	Fonds propres Dinan Agglomération	5,75% euros / logt		59 500,00	34 000,00	25 500,00	59 500,00	
		euros / logt		-	-	-	-	
		euros / logt		-	-	-	-	
		euros / logt		-	-	-	-	
		euros / logt		-	-	-	-	
	<b>Total autres subventions</b>			<b>65 247,37</b>	<b>37 284,21</b>	<b>27 963,16</b>	<b>-</b>	<b>65 247,37</b>
	<b>PRETS CDC</b>							
	PRÊT CDC TRAVAUX			694 305,00	393 881,00	300 424,00	-	694 305,00
	PRÊT CDC FONCIER	74,59%		151 895,00	86 170,00	65 725,00	-	151 895,00
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE			-	-	-	-	-
	<b>Total prêts CDC</b>			<b>846 200,00</b>	<b>480 051,00</b>	<b>366 149,00</b>	<b>-</b>	<b>846 200,00</b>
	<b>AUTRES PRETS</b>							
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
	<b>Total autres prêts</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>FONDS PROPRES</b>		18,00%	<b>204 151,37</b>	<b>116 657,93</b>	<b>87 493,44</b>		<b>204 151,37</b>
					18%	17%	RDV/01	18%
	<b>TOTAL</b>			<b>1 247 989,60</b>	<b>633 997,14</b>	<b>500 445,60</b>	<b>-</b>	<b>1 134 442,74</b>

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

**BU 2024/09-15**

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

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération BU2023/04-02 du 7 avril 2023, 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 dépôt du permis d'aménager est prévu en septembre 2024 et le lancement des travaux d'aménagement début 2025.

**FINANCEMENT**

Les 12 logements seront financés de la manière suivante : 7 PLUS et 5 PLAI.  
Cette opération est proposée à la programmation 2024 de la DDTM 22.

**FONCIER**

Le prix de cession du lot social a été fixé par la commune de Lanvallay à un montant de 5 000 euros HT par logement, soit un montant total de 60 000 euros HT.

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 la majorité (1 abstention M. Rapinel),

**VALIDE**

- Le programme définitif de l'opération tel que décrit ci-dessus.
- Le plan de financement des 12 logements locatifs sociaux joint.

**AUTORISE**

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

- Les demandes d'agrément et de financement.
- Le protocole de cession et l'acte d'acquisition du lot C pour un montant de 60 000 euros HT, au vu de l'estimation de France Domaines.
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_15-DE



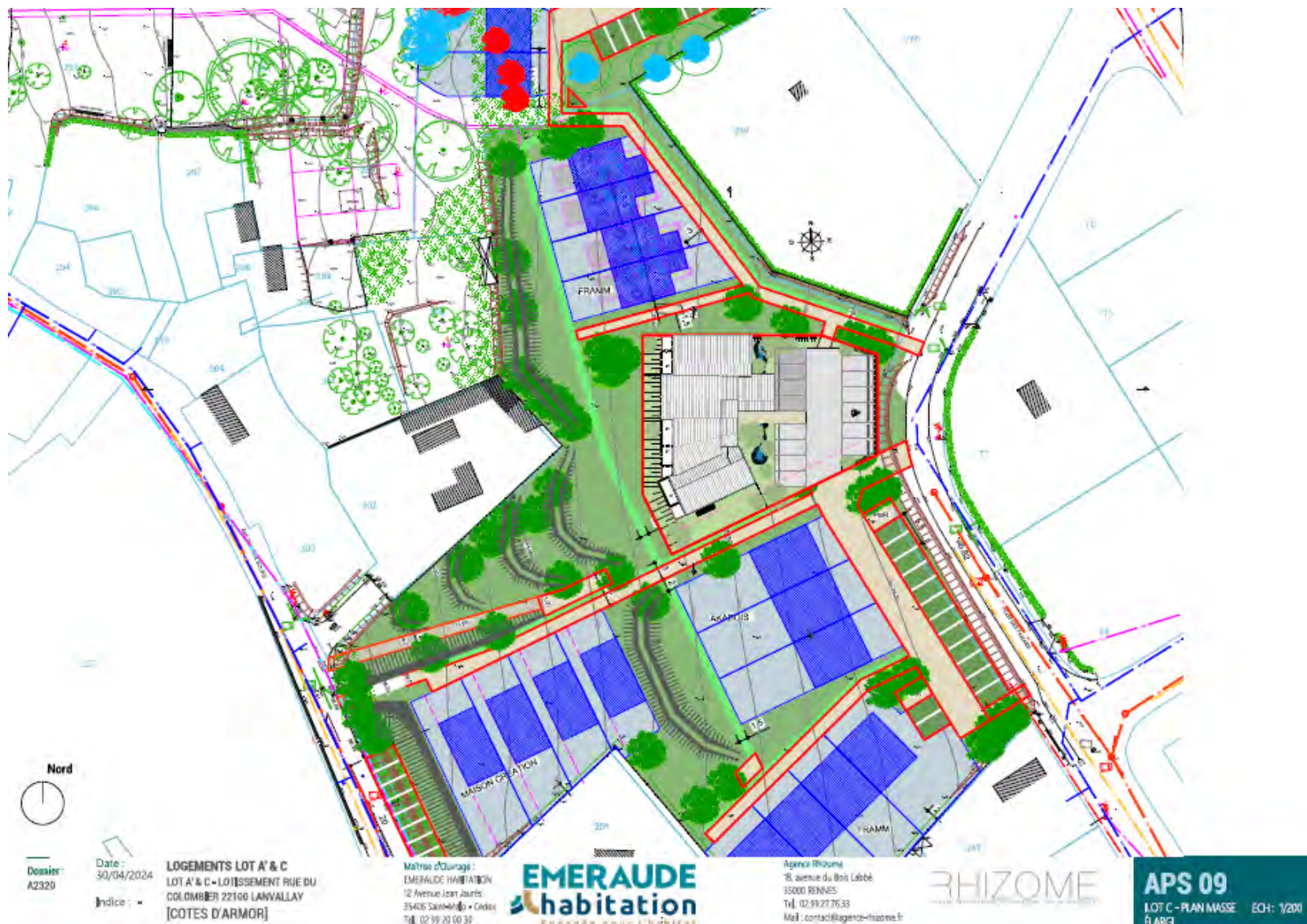


Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_15-DE





## PLAN DE FINANCEMENT - DINAN AGGLO

 ANNEE  
AGREMENT 2024

C315	mise à jour :	23-août-24
	PFI VALIDE	B

Commune	LANVALLAY
Programme	YVONNE JAN HAFFEN
nbre de logts	12

TVA appliqué 8.13%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
5 hab (m2)	754,80
5 utile (m2)	784,43

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	70879,1089
TRAVFONC	2	202673,6857
ALEA	3	46388,56286
TRAVBAT	4	1 429 827,43
HONO	5	188 987,44
FRAIOP	6	30 500,00
ASSDO	7	27 804,00
TOTAL		1 997 060,22

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
154309 / logt	
2453 / m2 Shab	
149309 /logt hors acqu	

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	60000
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	60000

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE							
	<b>Acquisition et taxes</b>							
	Acquisition	5 000,00 euros HT / logt	10,00%	8,13%	66 000,00	60 000,00	4 879,11	64 879,11
	Frais d'acquisition	10,0%			6 000,00	6 000,00	-	6 000,00
	Frais et taxes divers	2 000,00 € euros HT / logt		8,13%	24 000,00	24 000,00	1 951,64	25 951,64
					<b>96 000,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>6 830,75</b>	<b>96 830,75</b>
	<b>Travaux sur foncier</b>							
	Viabilisation	90 euros HT / m2 Shab	20,00%	8,13%	81 518,40	67 932,00	5 524,13	73 456,13
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	90 euros HT / m2 Shab	20,00%	8,13%	81 480,00	67 900,00	5 521,52	73 421,52
	Sujétions spécifiques	- euros HT / logt	20,00%	8,13%	-	-	-	-
	Etudes de sol, géomètre	300 euros HT / logt	20,00%	8,13%	4 320,00	3 600,00	292,75	3 892,75
	Branchements	2 000 euros HT / logt	20,00%	8,13%	28 800,00	24 000,00	1 951,64	25 951,64
	Dépenses diverses, alea	2,0% % travaux	20,00%	8,13%	3 840,00	3 200,00	260,22	3 460,22
					<b>199 958,40</b>	<b>166 632,00</b>	<b>13 550,26</b>	<b>180 182,26</b>
	<b>Total Charge Foncière</b>				<b>295 958,40</b>	<b>256 632,00</b>	<b>20 381,01</b>	<b>277 013,01</b>
	<b>TRAVAUX BATIMENT</b>							
	total travaux	1 900 euros HT / m2 Shab						
	Travaux (bâtiment)	1 720 euros HT / m2 Shab	20,00%	8,13%	1 557 960,00	1 298 300,00	105 575,78	1 403 875,78
	Sujétions spécifiques	2 000 euros HT / logt	20,00%	8,13%	28 800,00	24 000,00	1 951,64	25 951,64
	Dépenses diverses, alea	3,0% % travaux	20,00%	8,13%	47 640,00	39 700,00	3 228,34	42 928,34
	total marchés travaux *	1 458 132,00						
	<b>Total Bâtiment</b>				<b>1 634 400,00</b>	<b>1 362 000,00</b>	<b>110 755,77</b>	<b>1 472 755,77</b>
	<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>							
	base honoraires	1 390 200,00						
	frais de tirage	1 000	20,00%	8,13%	1 200,00	1 000,00	81,32	1 081,32
	Etude interne	2,00% en pourcentage			30 500,00	30 500,00	-	30 500,00
	Architecte	8,0% % base hono	20,00%	8,13%	133 459,20	111 216,00	9 043,92	120 259,92
	SPS	1,0% % base hono	20,00%	8,13%	16 682,40	13 902,00	1 130,49	15 032,49
	Contrôle Technique	1,5% % base hono	20,00%	8,13%	25 023,60	20 853,00	1 695,73	22 548,73
	OPC	2,0% % base hono	20,00%	8,13%	33 364,80	27 804,00	2 260,98	30 064,98
	Assurance DO	2,0% % base hono			27 804,00	27 804,00	-	27 804,00
	Désamiantage	% base hono	20,00%	8,13%	-	-	-	-
	Infiltrométrie	euros / logt	20,00%	8,13%	-	-	-	-
	ou FORFAIT	% base hono	20,00%	8,13%	-	-	-	-
	<b>Total Honoraires et divers</b>				<b>268 034,00</b>	<b>233 079,00</b>	<b>14 212,44</b>	<b>247 291,44</b>
	<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>				<b>2 198 392,40</b>	<b>1 851 711,00</b>	<b>145 349,22</b>	<b>1 997 060,22</b>

 La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

## PLAN DE FINANCEMENT - DINAN AGGLO

C315	mise à jour : 23-août-24	
	PFI VALIDE	B

Commune	LANVALLAY
Programme	YVONNE JAN HAFFEN
nbre de logts	12

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
754,80	443,90	310,90		surface habitable
784,43	458,78	325,65		surface utile
12	7	5		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	754,80
S utile (m2)	784,43

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	143 259,63	7,2%
Total prêts	1494400	74,8%
Fonds propres	359 400,59	18,0%

		SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
FINANCEMENT		Subvention Etat		31 407,00	7,00	31400,00		31 407,00
		Subvention Surcharge Foncière	euros / logt	-				-
				-				-
		Récupération de TVA (LASM)		201 332,18				-
		<b>Total subventions de l'état</b>		<b>232 739,18</b>	<b>7,00</b>	<b>31 400,00</b>	<b>-</b>	<b>31 407,00</b>
		<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>						
		FSI	euros / logt		9852,63	5 747,37	4 105,26	9 852,63
		Fonds propres Dinan Agglomération	euros / logt	5,60%	102 000,00	59 500,00	42 500,00	102 000,00
		<b>Total autres subventions</b>			<b>111 852,63</b>	<b>65 247,37</b>	<b>46 605,26</b>	<b>-</b>
	<b>PRETS CDC</b>							
	PRÊT CDC TRAVAUX			1 237 259,00	723 617,00	513 642,00	-	1 237 259,00
	PRÊT CDC FONCIER		74,83%	257 141,00	150 390,00	106 751,00	-	257 141,00
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE			-	-	-	-	-
	<b>Total prêts CDC</b>			<b>1 494 400,00</b>	<b>874 007,00</b>	<b>620 393,00</b>	<b>-</b>	<b>1 494 400,00</b>
	<b>AUTRES PRETS</b>							
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
	<b>Total autres prêts</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>FONDS PROPRES</b>		18,00%	<b>359 400,59</b>	<b>209 650,35</b>	<b>149 750,25</b>		<b>359 400,59</b>
					18%	18%	#DIV/0!	18%
	<b>TOTAL</b>			<b>2 198 392,40</b>	<b>1 148 911,71</b>	<b>848 148,51</b>	<b>-</b>	<b>1 997 060,22</b>

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

**BU 2024/09-16**

**LANCIEUX – LOTISSEMENT LES POISSONNIERS**  
**Construction de 12 logements locatifs**

(3<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibérations en date du 10 décembre 2021 (BU 2021/12-02) et du 23 septembre 2022 (BU 2022/09-07), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet construction de 12 logements locatifs dans le lotissement communal Les Poissonniers à Lancieux (lot A et B).

Pour rappel, conformément aux souhaits de la mairie de Lancieux, les logements se répartissent selon deux types de financement : PLUS et PLS.

Les logements sont répartis sur deux lots du lotissement et comportent 2 logements individuels et 10 logements collectifs.

**FINANCEMENT**

Les logements se répartissent en :

- **2 logements individuels : 1 PLUS et 1PLS**
  - 1 T4
  - 1 T3
  
- **10 logements collectifs : 3 PLUS et 7 PLS**
  - 4 T3
  - 6 T4

La mise à jour du plan de financement « démarrage travaux » comporte :

- Mise à jour des surfaces des logements (environ – 4.3 m<sup>2</sup> SU).
- Mise à jour du prix de revient après appel d'offres (environ + 28 000 euros TTC).
- Mise à jour des financements : Ajout d'un prêt Action logement de 32 000 euros.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

Le plan de financement prévisionnel « démarrage travaux » des 12 logements joint en annexe.



## **AUTORISE**

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

- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

# LANCIEUX - LES POISSONNIERS





DES PLANS BONT EXCLUSIVEMENT DESTINES A OBTENIR EN DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE CONSTRUCTION ET NE PEUVENT SERVIR EN AUCUNE MANIERE DE PLANS D'EXECUTION

**GOURNÉC ALAIN ARCHITECTES**  
 35400 BONNE-ALLAIRE ARCHIVES  
 12, Avenue Jean Jaures  
 35 400 SAINT MALO  
 www.gournec-alain-architectes.com

**Emeraude Habitation**  
 12, Avenue Jean Jaures  
 35 400 SAINT MALO



**Construction de 5 logements sociaux**  
 Lot B • Lotissement "Les poissonniers" 22770 LANQUEUX

<b>PC 6 - INSERTION LOT B</b>		<b>09</b>
<b>(Depuis le Nord-Est)</b>		
Etat du projet	PC	Date 13/10/2022
Intitule		Echelle





CES PLANS SONT EXCLUSIVEMENT DESTINÉS A L'OBJET DE LA CONSULTATION DES AUTEURS DES PROJETS ARCHITECTURAUX DE CONSTRUCTION ET NE PEUVENT SERVIR EN AUCUNE MANIÈRE DE PLANS D'EXECUTION

**GOURONNE ALAISE**  
 ARCHITECTES

DELAPOURVILLE FERRIER ARCHITECTES  
 6, rue de la République  
 44100 Nantes  
 www.gouronne-alaise-architectes.fr

**Emeraude Habitation**  
 12, Avenue Jean Jaures  
 35 400 SAINT MALO



Construction de 7 logements sociaux  
 Lot A - Lotissement "Le poissonnier" 22770 LANGUEUX

<b>PC 6 - INSERTION LOT A</b> (Depuis le Sud-Ouest)		09
Etat du projet	PC	Date 13/10/2022
Index		Echelle

EMERAUDE-HABITATION  
PLAN DE FINANCEMENT - CD22

ANNEE  
AGREMENT  
2022

C301	mise à jour :	2-mai-24
	PFI VALIDE	C3

Commune	LANCIEUX
Programme	les poissonniers PLS SEUL
nbre de logts	8

TVA appliqué 10,00%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
5 hab (m2)	429,80
5 utile (m2)	452,33

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	50000
TRAVFONC	2	118560,2
ALEA	3	49500
TRAVBAT	4	948 970,00
HONO	5	96 588,80
FRAIOP	6	20 100,00
ASSDO	7	22 635,00
TOTAL		1 306 354,00

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
149003 / logt	
2773 / m2 Shab	
144003 /logt hors acqu	

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	40000
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	40000

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE								
	<b>Acquisition et taxes</b>								
	Acquisition	5 000,00	euros HT / logt	10,00%	10,00%	44 000,00	40 000,00	4 000,00	44 000,00
	Frais d'acquisition	15,0%	de l'acquisition HT			6 000,00	6 000,00	-	6 000,00
	Frais et taxes divers	20,0%	de l'acquisition HT		10,00%	8 000,00	8 000,00	800,00	8 800,00
	<b>Sous-total</b>					<b>58 000,00</b>	<b>54 000,00</b>	<b>4 800,00</b>	<b>58 800,00</b>
	<b>Travaux sur foncier</b>								
	Viabilisation	90	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	46 418,40	38 682,00	3 868,20	42 550,20
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	90	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	46 440,00	38 700,00	3 870,00	42 570,00
	Sujétions spécifiques	500	euros HT / logt	20,00%	10,00%	4 800,00	4 000,00	400,00	4 400,00
Etudes de sol, géomètre	300	euros HT / logt	20,00%	10,00%	2 880,00	2 400,00	240,00	2 640,00	
Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	10,00%	19 200,00	16 000,00	1 600,00	17 600,00	
Dépenses diverses, alea	2,0%	% travaux	20,00%	10,00%	2 280,00	1 900,00	190,00	2 090,00	
<b>Sous-total</b>					<b>122 018,40</b>	<b>101 682,00</b>	<b>10 168,20</b>	<b>111 850,20</b>	
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>180 018,40</b>	<b>155 682,00</b>	<b>14 968,20</b>	<b>170 650,20</b>	
<b>TRAVAUX BATIMENT</b>									
total travaux	2 150	euros HT / m2 Shab							
Travaux (bâtiment)	1 970	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	1 016 040,00	846 700,00	84 670,00	931 370,00	
Sujétions spécifiques	2 000	euros HT / logt	20,00%	10,00%	19 200,00	16 000,00	1 600,00	17 600,00	
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	10,00%	51 720,00	43 100,00	4 310,00	47 410,00	
total marchés travaux *	924 082,00								
<b>Total Bâtiment</b>					<b>1 086 960,00</b>	<b>905 800,00</b>	<b>90 580,00</b>	<b>996 380,00</b>	
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>									
base honoraires	905 400,00								
frais de tirage	1 000		20,00%	10,00%	1 200,00	1 000,00	100,00	1 100,00	
Etude interne	2,00%	en pourcentage			20 100,00	20 100,00	-	20 100,00	
Architecte	7,0%	% base hono	20,00%	10,00%	66 000,00	55 000,00	5 500,00	60 500,00	
SPS	0,7%	% base hono	20,00%	10,00%	5 640,00	4 700,00	470,00	5 170,00	
Contrôle Technique	0,7%	% base hono	20,00%	10,00%	6 000,00	5 000,00	500,00	5 500,00	
DPC	2,0%	% base hono	20,00%	10,00%	21 729,60	18 108,00	1 810,80	19 918,80	
Assurance DO	2,5%	% base hono			22 635,00	22 635,00	-	22 635,00	
Désamiantage		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-	
Infiltrométrie	500	euros / logt	20,00%	10,00%	4 800,00	4 000,00	400,00	4 400,00	
ou FORFAIT		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-	
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>148 104,60</b>	<b>130 543,00</b>	<b>8 780,80</b>	<b>139 323,80</b>	
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>1 415 083,00</b>	<b>1 192 025,00</b>	<b>114 329,00</b>	<b>1 306 354,00</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_16-DE

EMERAUDE-HABITATION  
PLAN DE FINANCEMENT - CD22

C301	mise à jour - 2-mai-24	
	PFI VALIDE	C3

Commune	LANCIEUX
Programme	les poissonniers PLS SEUL
nbre de logts	8

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
429,80			429,80	surface habitable
452,33			452,33	surface utile
8			8	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	429,80
S utile (m2)	452,33

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions		
Total prêts	1047300	80,2%
Fonds propres	235 054,00	18,0%

			Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
<b>FINANCEMENT</b>	<b>SUBVENTIONS ETAT</b>							
	Subvention Etat		-				-	
	Subvention Surcharge Foncière	euros / logt	-				-	
			-				-	
	Récupération de TVA (LASM)		108 729,00				-	
	<b>Total subventions de l'état</b>			<b>108 729,00</b>	-	-	-	-
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>							
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
	euros / logt							
	euros / logt							
	euros / logt							
	euros / logt							
	euros / logt							
	euros / logt							
<b>Total autres subventions</b>								
<b>PRETS CDC</b>								
PRÉT CDC TRAVAUX			495 591,00	-	-	495 591,00	495 591,00	
PRÉT CDC FONCIER		80,17%	170 650,00	-	-	170 650,00	170 650,00	
PRÉT CDC COMPLEMENTAIRE			381 059,00			381 059,00	381 059,00	
<b>Total prêts CDC</b>			<b>1 047 300,00</b>			<b>1 047 300,00</b>	<b>1 047 300,00</b>	
<b>AUTRES PRETS</b>								
			-				-	
			-				-	
Action Logement	0,25%		24 000,00			24000,00	24 000,00	
		0,018371743	-				-	
			-				-	
			-				-	
			-				-	
			-				-	
<b>Total autres prêts</b>			<b>24 000,00</b>	-	-	<b>24 000,00</b>	<b>24000,00</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>		17,99%	<b>235 054,00</b>			<b>235 054,00</b>	<b>235 054,00</b>	
				#DIV/0!	#DIV/0!	18%	18%	
<b>TOTAL</b>			<b>1 415 083,00</b>	-	-	<b>1 306 354,00</b>	<b>1 306 354,00</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN



Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_16-DE

EMERAUDE-HABITATION  
PLAN DE FINANCEMENT - CD22

ANNEE  
AGREMENT

2022

c301

mise à jour : 2-mai-24

PFI VALIDE

C3

Commune	LANCIEUX
Programme	les poissonniers PLUS
nbre de logts	4

TVA appliqué 10,00%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	253,85
S utile (m2)	266,23

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	25000
TRAVFONC	2	64731,15
ALEA	3	20350
TRAVBAT	4	405 900,00
HONO	5	53 787,51
FRAIOP	6	8 800,00
ASSDO	7	9 795,00
TOTAL		588 363,66

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
	134210 / logt
	2115 / m2 Shab
	129210 /logt hors acqu

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	20000
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	20000

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE								
	Acquisition et taxes								
	Acquisition	5 000,00	euros HT / logt	10,00%	10,00%	22 000,00	20 000,00	2 000,00	22 000,00
	Frais d'acquisition	15,0%	de l'acquisition HT			3 000,00	3 000,00	-	3 000,00
	Frais et taxes divers	20,0%	de l'acquisition HT		10,00%	4 000,00	4 000,00	400,00	4 400,00
	<b>Sous-total</b>					<b>29 000,00</b>	<b>27 000,00</b>	<b>2 400,00</b>	<b>29 400,00</b>
	Travaux sur foncier								
	Viabilisation	90	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	27 415,80	22 846,50	2 284,65	25 131,15
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	90	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	27 360,00	22 800,00	2 280,00	25 080,00
	Sujétions spécifiques	*	euros HT / logt	20,00%	10,00%	-	-	-	-
	Etudes de sol, géomètre	300	euros HT / logt	20,00%	10,00%	1 440,00	1 200,00	120,00	1 320,00
	Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	10,00%	9 600,00	8 000,00	800,00	8 800,00
	Dépenses diverses, alea		% travaux	20,00%	10,00%	-	-	-	-
	<b>Sous-total</b>					<b>65 815,80</b>	<b>54 846,50</b>	<b>5 484,65</b>	<b>60 331,15</b>
	<b>Total Charge Foncière</b>					<b>94 815,80</b>	<b>81 846,50</b>	<b>7 884,65</b>	<b>89 731,15</b>
	TRAVAUX BATIMENT								
	total travaux	1 634	euros HT / m2 Shab						
	Travaux (bâtiment)	1 454	euros HT / m2 Shab	20,00%	10,00%	442 800,00	369 000,00	36 900,00	405 900,00
	Sujétions spécifiques	*	euros HT / logt	20,00%	10,00%	-	-	-	-
	Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	10,00%	22 200,00	18 500,00	1 850,00	20 350,00
	total marchés travaux *	414 646,50							
	<b>Total Bâtiment</b>					<b>465 000,00</b>	<b>387 500,00</b>	<b>38 750,00</b>	<b>426 250,00</b>
	HONORAIRES ET DIVERS								
	base honoraires	391 800,00							
	frais de tirage	1 000		20,00%	10,00%	1 200,00	1 000,00	100,00	1 100,00
	Etude interne	1,99%	en pourcentage			8 800,00	8 800,00	-	8 800,00
	Architecte		% base hono	20,00%	10,00%	38 893,42	32 411,18	3 241,12	35 652,30
	SPS		% base hono	20,00%	10,00%	3 307,16	2 755,97	275,60	3 031,57
	Contrôle Technique		% base hono	20,00%	10,00%	3 473,50	2 894,58	289,46	3 184,04
	GPC	2,0%	% base hono	20,00%	10,00%	9 403,20	7 836,00	783,60	8 619,60
	Assurance DO	2,5%	% base hono			9 795,00	9 795,00	-	9 795,00
	Désamiantage		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-
	Infiltrométrie	500	euros / logt	20,00%	10,00%	2 400,00	2 000,00	200,00	2 200,00
	ou FORFAIT		% base hono	20,00%	10,00%	-	-	-	-
	<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>77 272,28</b>	<b>67 492,73</b>	<b>4 889,77</b>	<b>72 382,51</b>
	<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>637 088,08</b>	<b>536 839,23</b>	<b>51 524,42</b>	<b>588 363,66</b>

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_16-DE

EMERAUDE-HABITATION  
PLAN DE FINANCEMENT - CD22

c301	mise à jour : 2-mai-24	
	PFI VALIDE	C3

Commune	LANCIEUX
Programme	les poissonniers PLUS
nbre de logts	4

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
253,85	253,85			surface habitable
266,23	266,23			surface utile
4	4			nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	253,85
S utile (m2)	266,23

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	7 804,00	1,3%
Total prêts	474700	80,7%
Fonds propres	105 859,66	18,0%

SUBVENTIONS ETAT				Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
Subvention Etat				4,00	4,00			4,00
Subvention Surcharge Foncière	euros / logt		0,00%	-				-
				-				-
Récupération de TVA (LASM)				48 724,42				-
<b>Total subventions de l'état</b>				<b>48 728,42</b>	<b>4,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,00</b>
AUTRES SUBVENTIONS								
Communauté de Communes	PLUS	1 200 euros / logt		4800,00	4800,00			4800,00
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt	1,33%					
		euros / logt						
		euros / logt						
Subvention PIV 2022 ALS		3000 euros / logt		3000,00	3000,00			3000,00
		euros / logt						
<b>Total autres subventions</b>				<b>7 800,00</b>	<b>7 800,00</b>			<b>7 800,00</b>
PRETS CDC								
PRÊT CDC TRAVAUX				378 159,00	378 159,00	-	-	378 159,00
PRÊT CDC FONCIER			79,32%	88 541,00	88 541,00	-	-	88 541,00
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE				-	-	-	-	-
<b>Total prêts CDC</b>				<b>466 700,00</b>	<b>466 700,00</b>			<b>466 700,00</b>
AUTRES PRETS								
Prêt ALS 2022		0,25%		8 000	8000			8 000
				-				-
				-				-
			0,013597033	-				-
				-				-
				-				-
				-				-
				-				-
<b>Total autres prêts</b>				<b>8 000,00</b>	<b>8 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8000,00</b>
FONDS PROPRES				17,99%	105 859,66	105 859,66		105 859,66
				18%		#DIV/0!	#DIV/0!	18%
<b>TOTAL</b>				<b>637 088,08</b>	<b>588 363,66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>588 363,66</b>

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

## **BU 2024/09-17**

### **PLEINE-FOUGERES – RUE DES RIAUX Projet de construction de 6 logements locatifs**

(2<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

#### **RAPPEL**

Par délibération en date du 28 janvier 2022 (BU2022/01-02), le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet de construction d'environ 11 logements locatifs à Pleine-Fougères rue des Riaux en deux tranches.

La présente délibération concerne la réalisation de la première tranche représentant 6 logements locatifs.

#### **FINALISATION DU PROGRAMME**

La première tranche de ce projet comporte 6 logements locatifs individuels répartis en :

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

Les stationnements sont regroupés à l'entrée du programme.

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

Le programme des 6 maisons est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

#### **FINANCEMENT**

Ces logements seront financés en 4 PLUS et 2 PLAI.

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

#### **FONCIER**

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



**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- Le projet de construction de 6 logements locatifs à Pleine-Fougères rue des Riaux.
- Le plan de financement des 6 logements, joint en annexe.

**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 6 logements sous réserve de l'estimation de France Domaines,
- Les demandes d'agrément et de financement,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

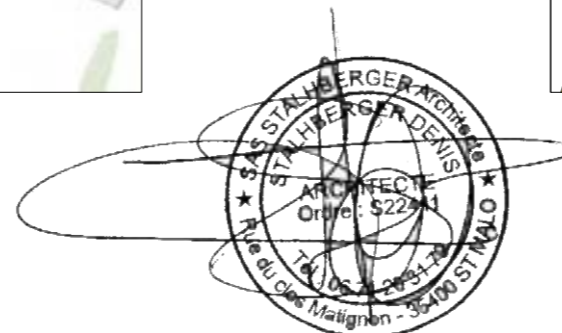
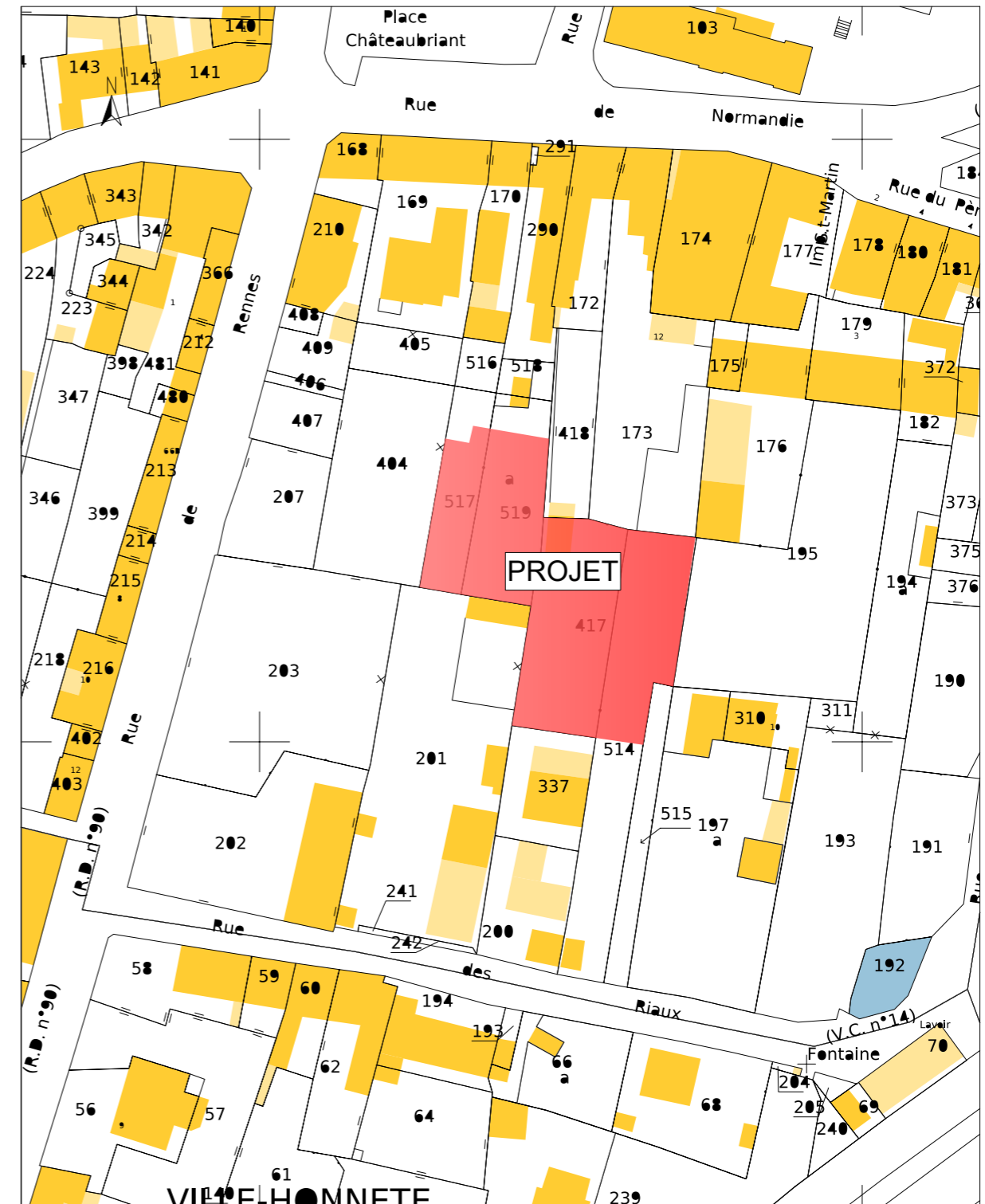
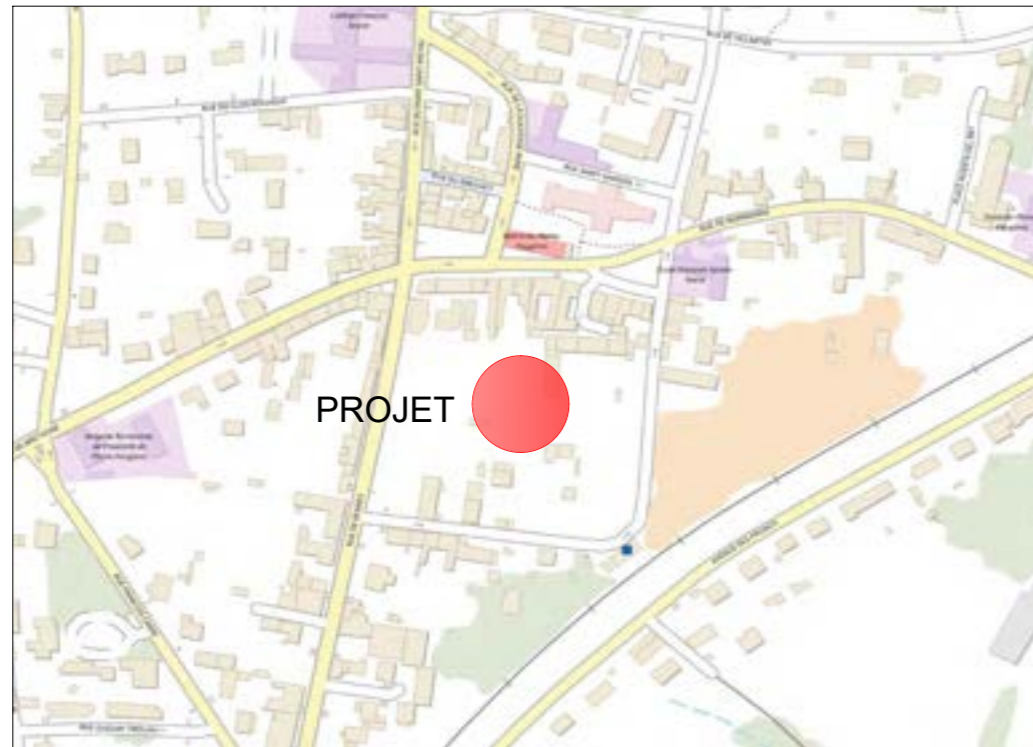
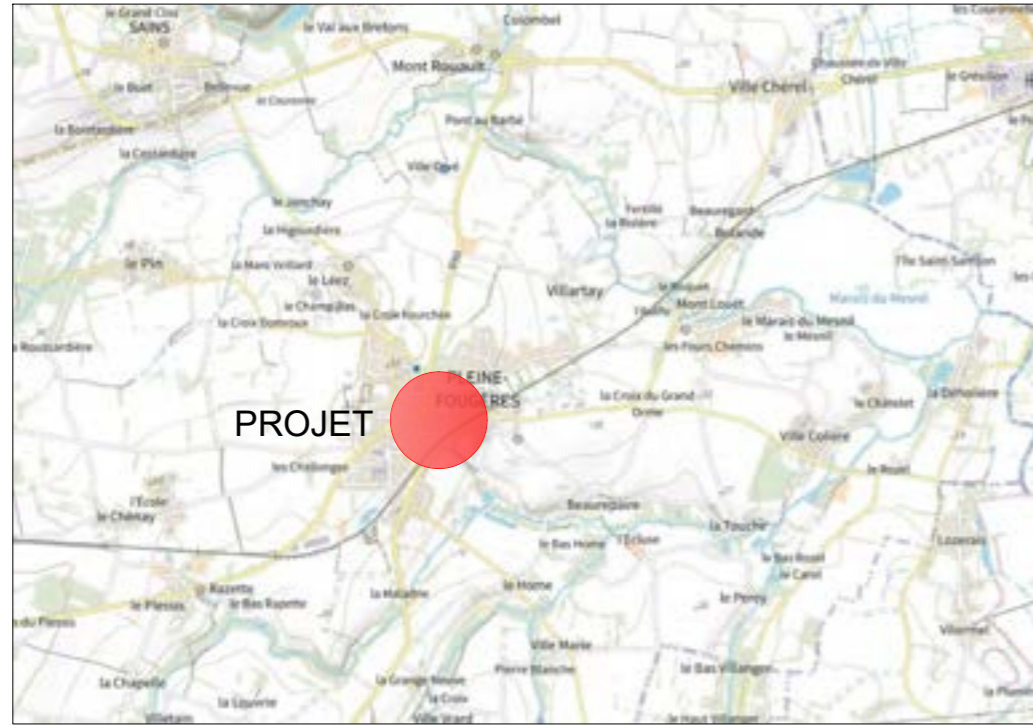
*Annexes : Pièces graphiques  
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



Rue de Rennes - Rue des Riaux

PLEINE FOUGERES

**SASU STALHBERGER Architecte**

**D. STALHBERGER**

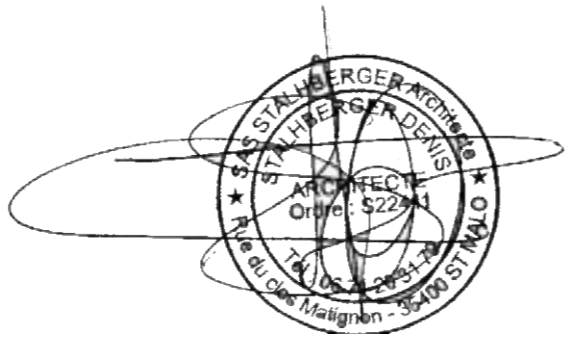
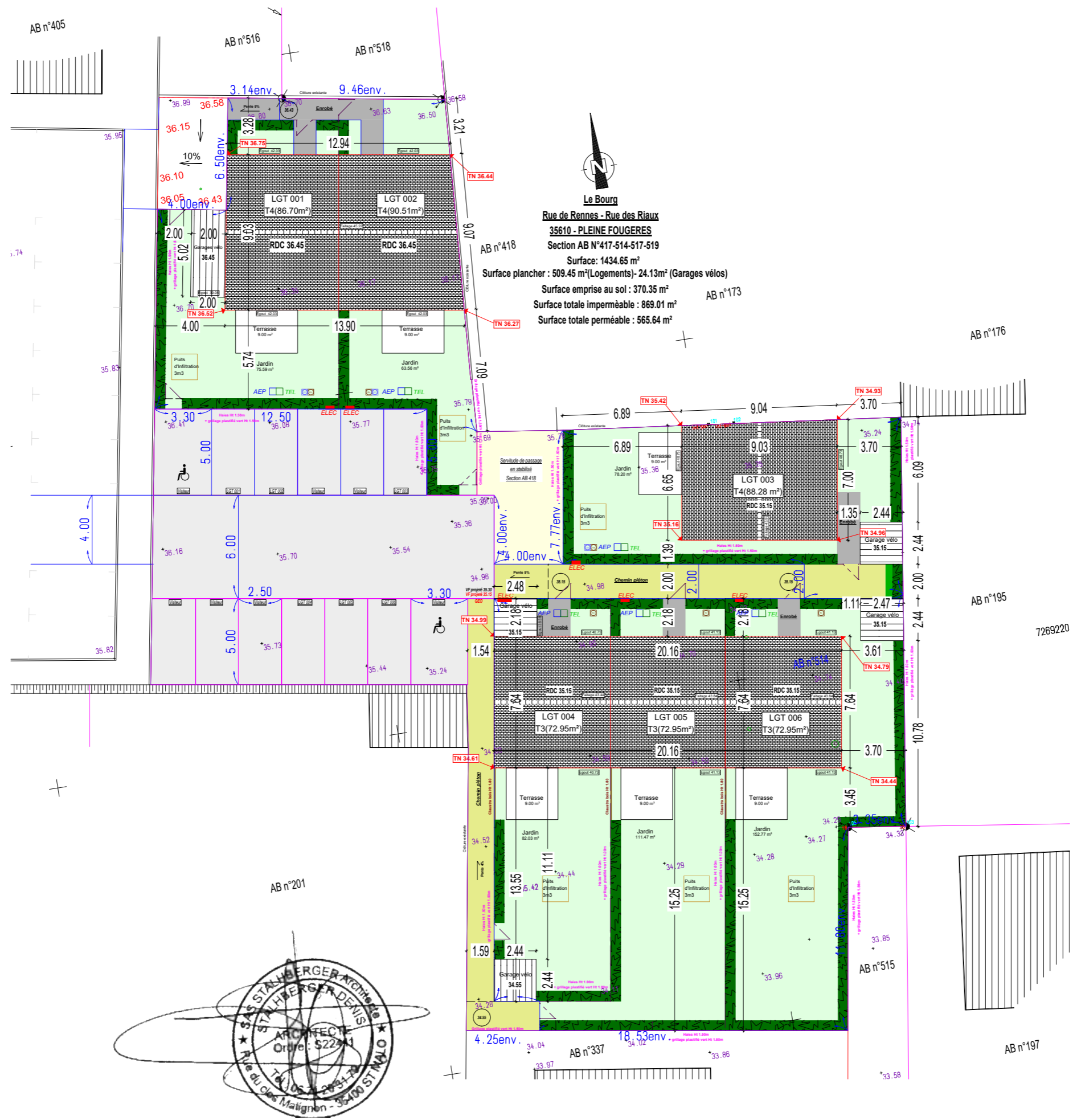
Rue du Clos Matignon - 35400 SAINT-MALO  
 Tél : 06.71.20.31.70  
 e-mail : stalhberger.architecte@gmail.com

**PLAN DE SITUATION - PLAN CADASTRAL**

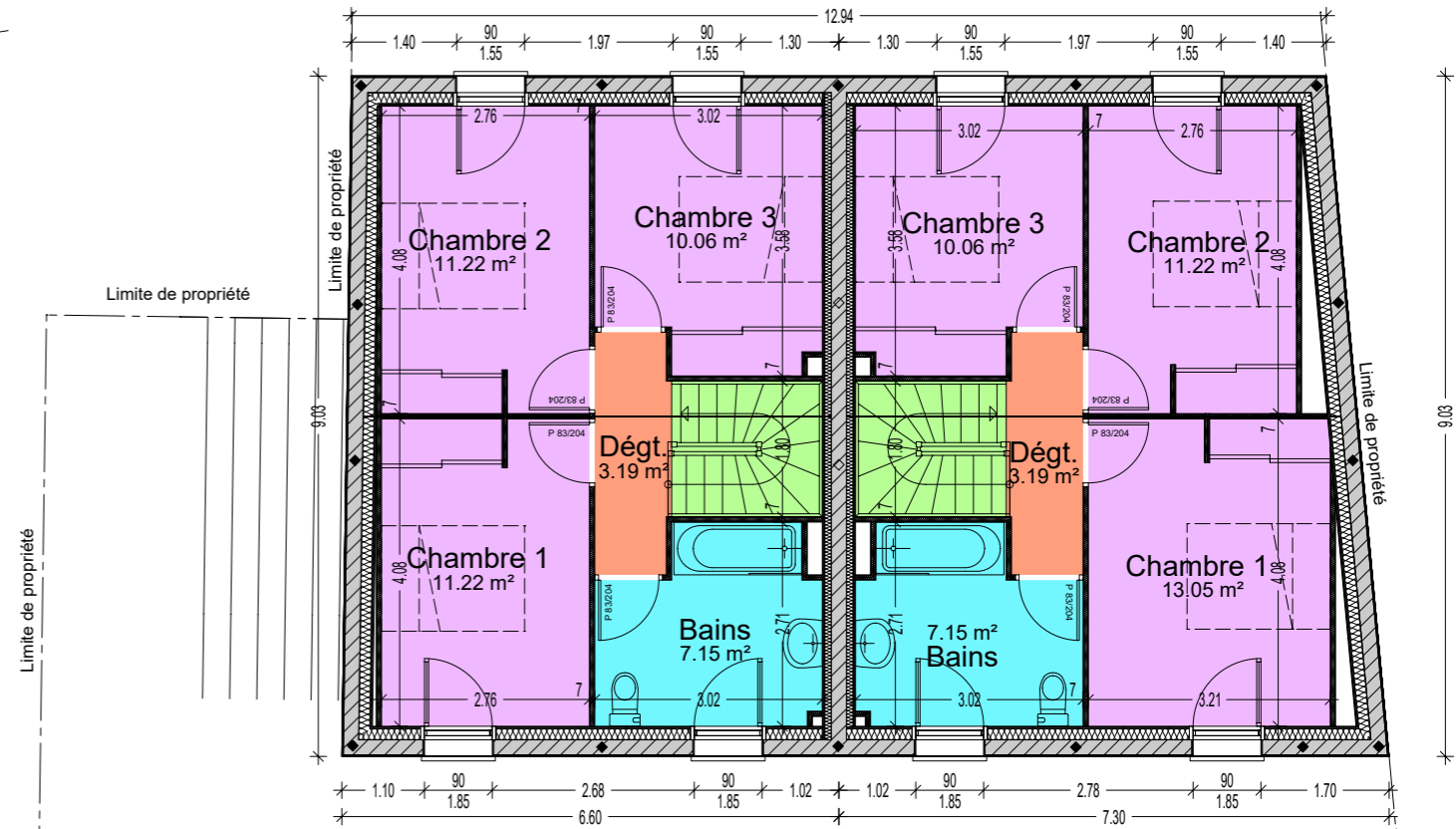
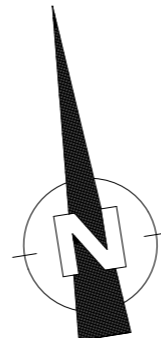
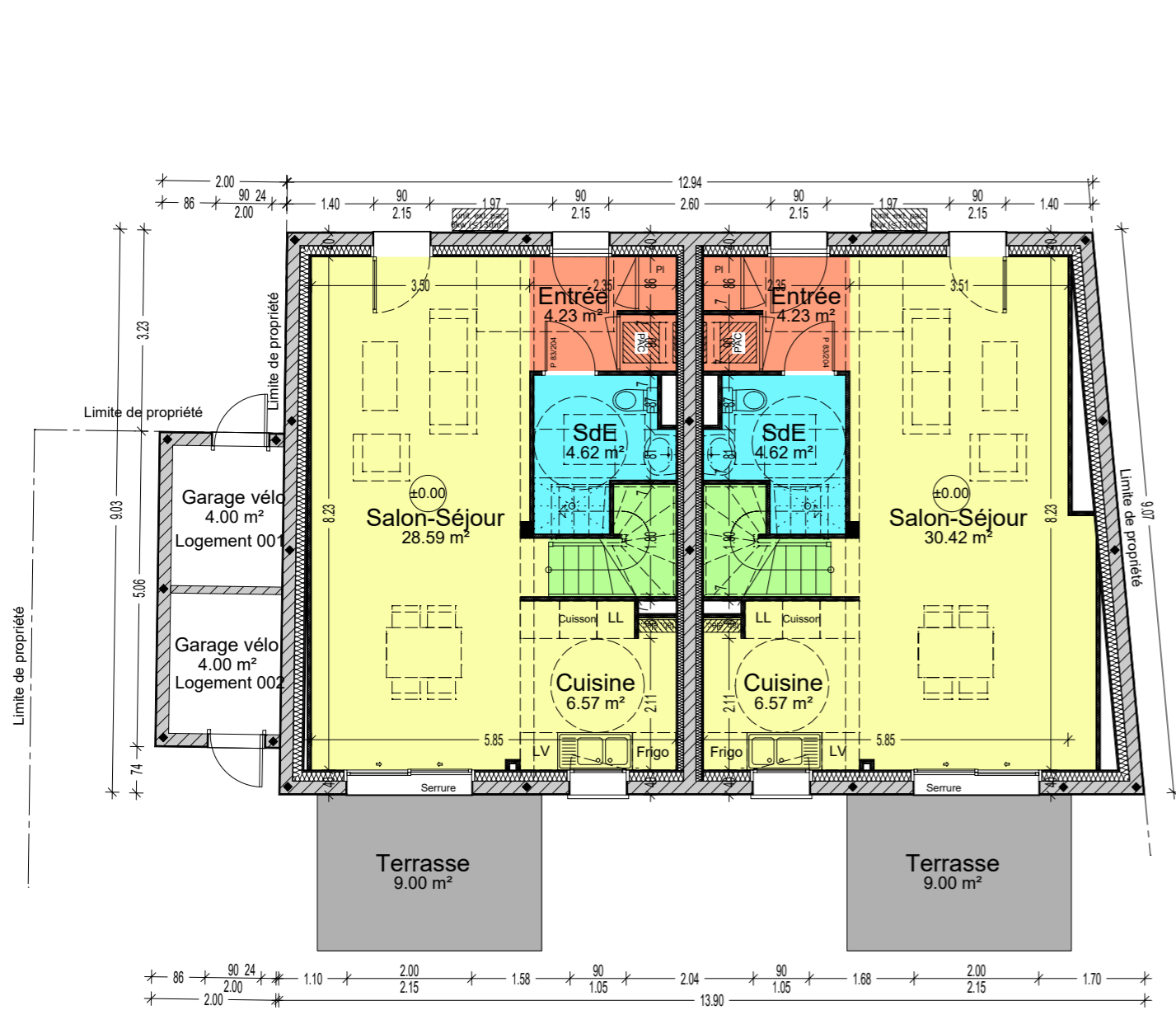
NB

PCI

03/07/2024

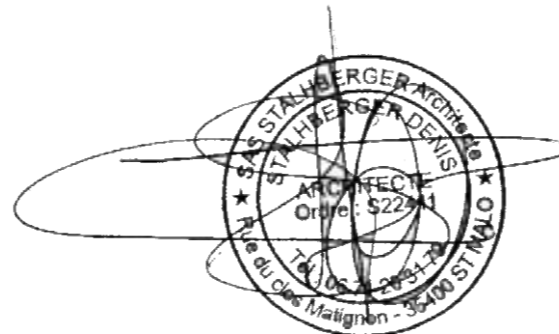




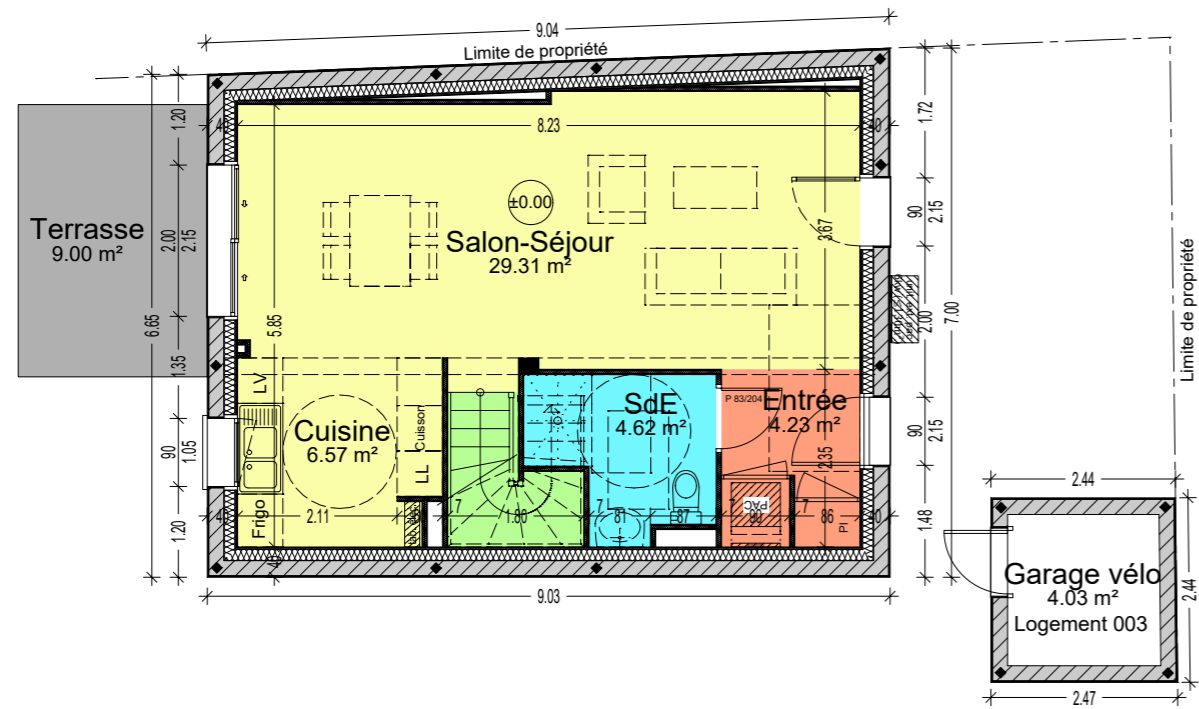


Plan du REZ-DE-CHAUSSEÉ

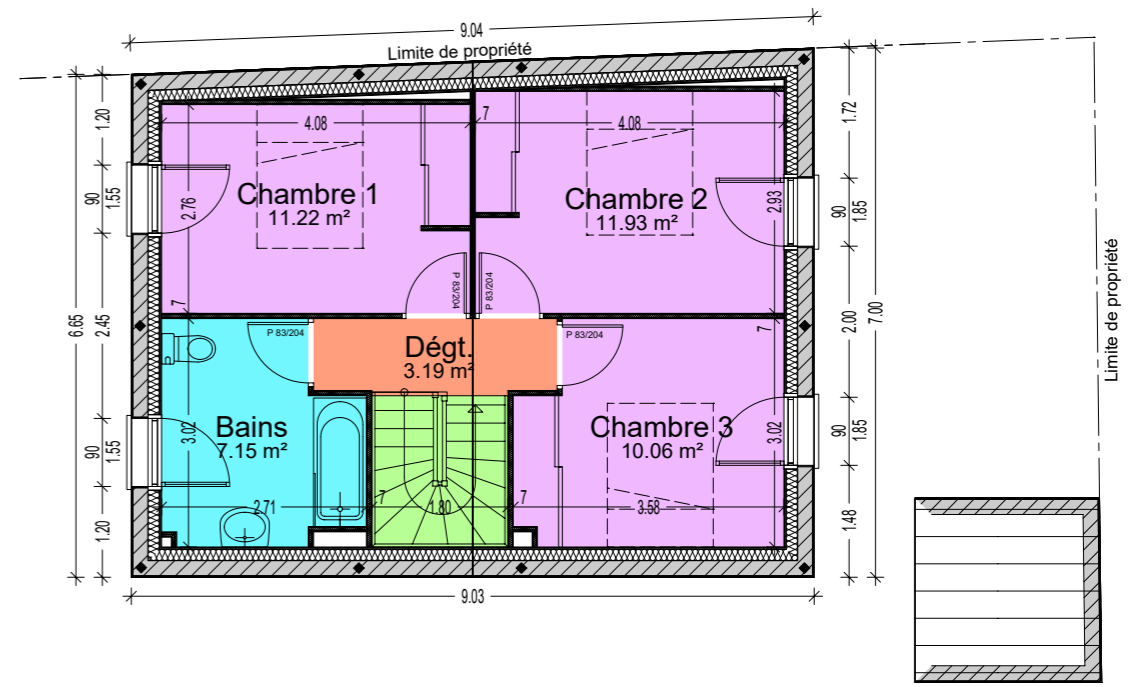
Plan de l'ÉTAGE



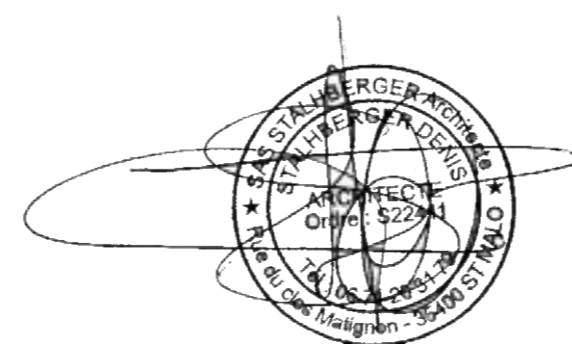


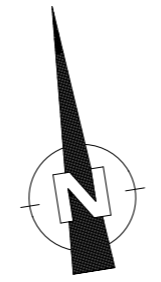
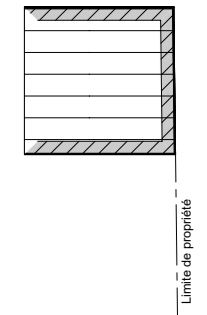
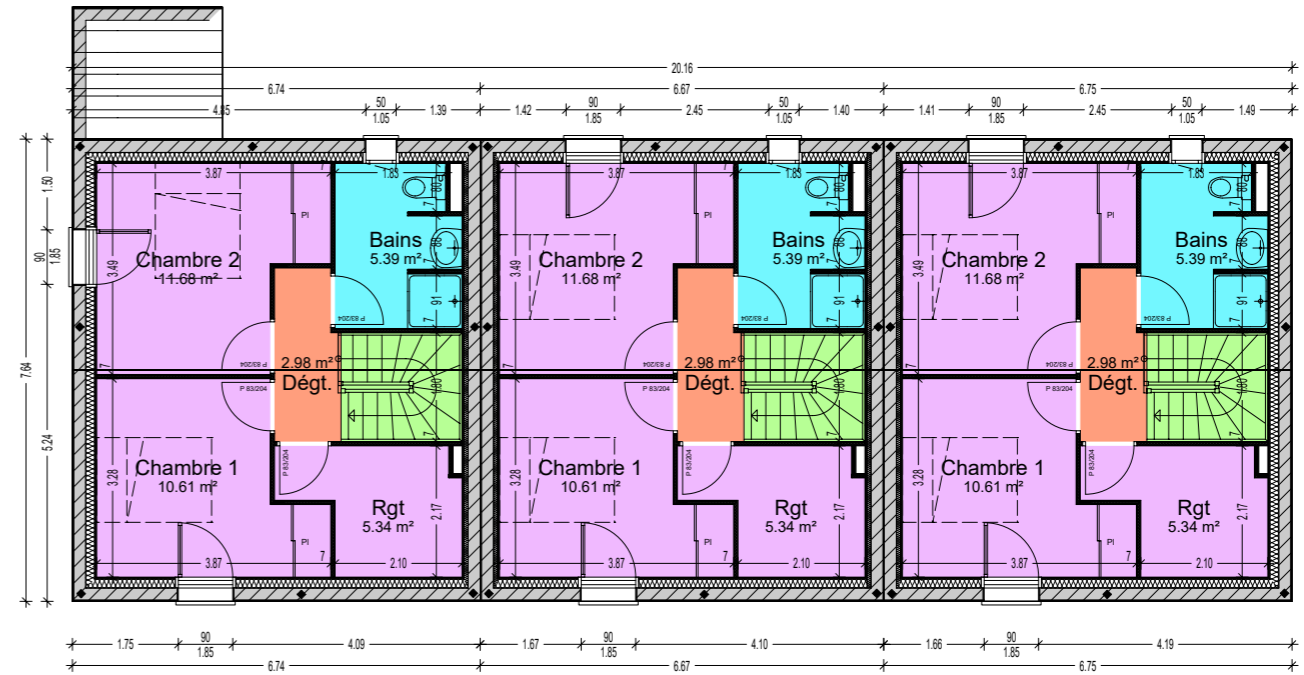
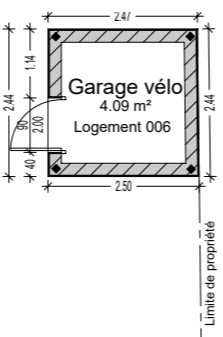
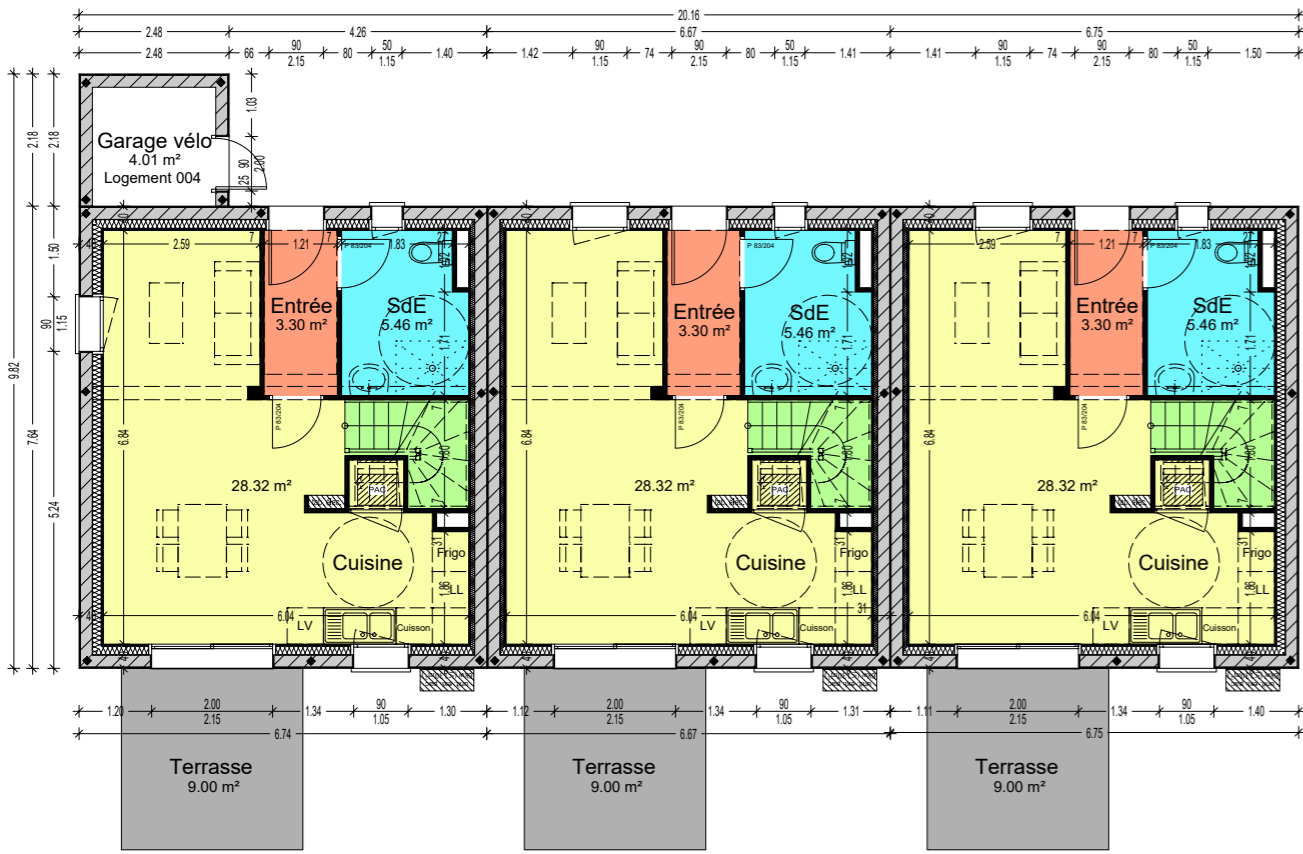


Plan du REZ-DE-CHAUSSEE



Plan de l'ÉTAGÉ





Plan du REZ-DE-CHAUSSEE

Plan de l'ETAGE



Rue de Rennes - Rue des Riaux

**SASU STALHBERGER Architecte**  
 D. STALHBERGER  
 Rue du Clos Matignon - 35400 SAINT-MALO  
 Tél : 06.71.20.31.79  
 e-mail : stalhberger.architecte@gmail.com

VUE EN PLANS-LOGEMENTS 004-005-006

PLEINE FOUGERES

NB PC 27/03/2024 Echelle : 1/25

Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_17-DE

EMERAUDE-HABITATION  
PLAN DE FINANCEMENT - CD 35 / SMA

ANNEE  
AGREMENT  
2024

C320	mise à jour :	3-juil.-24
	PFI VALIDE	B

Commune	PLEINE FOUGERES
Programme	RUE DES RIAUX
nbre de logts	6



TVA appliqué 8,48%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	484,88
S utile (m2)	496,95

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	39800,43895
TRAVFONC	2	300253,1707
ALEA	3	29832,65238
TRAVBAT	4	807 325,81
HONO	5	190 584,22
FRAIOP	6	20 700,00
ASSDO	7	26 334,00
TOTAL		1 414 830,29

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
218077 / logt	
2699 / m2 Shab	
213108 / logt hors acqu	

FONCIER		
Achat foncier coût Réel	60€ / SU	29817
Aide de la collectivité		
TOTAL foncier après déduction		29817

ACCORD CADRE LOGEMENTS	
TOTAL	1 012 346,20 €
ratio SHAB	2 088 €

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE									
	Acquisition et taxes									
	Acquisition	4 969,50	euros HT / logt	10,00%	8,48%	32 798,70	29 817,00	2 529,19	32 346,19	1
	Frais d'acquisition	25,0%	de l'acquisition HT			7 454,25	7 454,25	-	7 454,25	1
	Frais et taxes divers	2000,00	euros HT / logt		8,48%	12 000,00		1 017,88	13 017,88	2
	<b>Sous-total</b>					<b>52 252,95</b>	<b>49 271,25</b>	<b>3 547,07</b>	<b>52 818,32</b>	
	Travaux sur foncier									
	Viabilisation	200	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,48%	116 371,20	96 976,00	8 225,87	105 201,87	2
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	90	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,48%	52 320,00	43 600,00	3 698,31	47 298,31	2
	voirie de desserte	15 000	euros HT / logt	20,00%	8,48%	108 000,00	90 000,00	7 634,14	97 634,14	2
	Etudes de sol, géomètre	700	euros HT / logt	20,00%	8,48%	DF	4 200,00	356,26	4 556,26	2
	Branchements	5 000	euros HT / logt	20,00%	8,48%	36 000,00	30 000,00	2 544,71	32 544,71	2
	Dépenses diverses, alea	2,0%	% travaux	20,00%	8,48%	6 240,00	5 200,00	441,08	5 641,08	3
	<b>Sous-total</b>					<b>318 931,20</b>	<b>269 976,00</b>	<b>22 900,37</b>	<b>292 876,37</b>	
	<b>Total Charge Foncière</b>					<b>371 184,15</b>	<b>319 247,25</b>	<b>26 447,44</b>	<b>345 694,69</b>	
	TRAVAUX BATIMENT									
	total travaux	1 800	euros HT / m2 Shab							
	Travaux (bâtiment)	1 510	euros HT / m2 Shab	20,00%	8,48%	878 640,00	732 200,00	62 107,93	794 307,93	4
	Sujétions spécifiques	2 000	euros HT / logt	20,00%	8,48%	14 400,00	12 000,00	1 017,88	13 017,88	4
	Dépenses diverses, alea	3,0%	% travaux	20,00%	8,48%	26 760,00	22 300,00	1 891,57	24 191,57	3
	total marchés travaux *	877 800,00								
	<b>Total Bâtiment</b>					<b>919 800,00</b>	<b>766 500,00</b>	<b>65 017,38</b>	<b>831 517,38</b>	
	HONORAIRES ET DIVERS									
	base honoraires	877 800,00								
	frais de tirage	1 000		20,00%	8,48%	1 200,00	1 000,00	84,82	1 084,82	5
	Etude interne	2,00%	en pourcentage			20 700,00	20 700,00	-	20 700,00	6
	Architecte	14,4%	% base hono	20,00%	8,48%	151 683,84	126 403,20	10 721,99	137 125,19	5
	SPS	2,0%	% base hono	20,00%	8,48%	21 067,20	17 556,00	1 489,17	19 045,17	5
	Contrôle Technique	2,0%	% base hono	20,00%	8,48%	21 067,20	17 556,00	1 489,17	19 045,17	5
	OPC	1,5%	% base hono	20,00%	8,48%	15 800,40	13 167,00	1 116,87	14 283,87	5
	Assurance DO	3,0%	% base hono			26 334,00	26 334,00	-	26 334,00	7
	Désamiantage		% base hono	20,00%	8,48%	-	-	-	-	5
	Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	8,48%	-	-	-	-	5
	ou FORFAIT		% base hono	20,00%	8,48%	-	-	-	-	5
	<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>257 852,64</b>	<b>222 716,20</b>	<b>14 902,02</b>	<b>237 618,22</b>	
	<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>1 548 836,79</b>	<b>1 308 463,45</b>	<b>106 366,84</b>	<b>1 414 830,29</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN



Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_17-DE

C320

PFI VALIDE

B

EMERAUDE-HABITATION  
PLAN DE FINANCEMENT - CD35 / SMA

Commune	PLEINE FOUGERES
Programme	RUE DES RIAUX
nbre de logts	6

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
484,88	321,29	163,59		surface habitable
496,95	329,35	167,60		surface utile
6	4	2		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	484,88
S utile (m2)	496,95



RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	64 564,00	4,6%
Total prêts	1095600	77,4%
Fonds propres	254 666,29	18,0%

		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	<b>SUBVENTIONS ETAT</b>						
	Subvention Etat	0,89%	12 564,00	4,00	12560,00	12564,00	
			-				
			-				
			-				
	Subvention Surcharge Foncière euros / logt		-				
			-				
	Récupération de TVA (LASM)		134 006,50				
	<b>Total subventions de l'état</b>		<b>146 570,50</b>	<b>4,00</b>	<b>12560,00</b>		<b>12564,00</b>
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>						
		euros / logt					
		euros / logt					
		euros / logt					
		euros / logt					
	Fonds propres Conseil Départemental 35	euros / logt	3,68%	52000,00	28000,00	24000,00	52000,00
	euros / logt						
	euros / logt						
	euros / logt						
	euros / logt						
	euros / logt						
<b>Total autres subventions</b>		<b>52 000,00</b>	<b>28000,00</b>	<b>24000,00</b>		<b>52000,00</b>	
<b>PRETS CDC</b>							
PRÊT CDC TRAVAUX	77,44%	765 681,00	507455,00	258226,00		765681,00	
PRÊT CDC FONCIER		329 919,00	218654,00	111265,00		329919,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE		-					
<b>Total prêts CDC</b>		<b>1 095 600,00</b>	<b>726109,00</b>	<b>369491,00</b>		<b>1095600,00</b>	
<b>AUTRES PRETS</b>							
		-					
		-					
		-					
		-					
		-					
		-					
		-					
		-					
		-					
<b>Total autres prêts</b>		<b>-</b>					
<b>FONDS PROPRES</b>		18,00%	254 666,29	169 777,53	84 888,76	254 666,29	
				18%	17%	#DIV/0!	
<b>TOTAL</b>			<b>1 548 836,79</b>	<b>923 890,53</b>	<b>490 939,76</b>	<b>1 414 830,29</b>	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

**BU 2024/09-18**

**LA FRESNAIS - RUE DE L'ABBE TROCHU**  
**Acquisition Amélioration de l'Ancienne Poste**

(3<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibération en date du 23 juin 2023 (BU 2022/06-05) et du 17 novembre 2023 (2023/11-07), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition-amélioration pour la réalisation en co-maitrise d'ouvrage d'une cellule commerciale et de 2 logements sur la commune de La Fresnais dans le bâtiment existant anciennement occupé par La Poste.

Rappel - description du montage :

- Le commerce sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale et restera propriété de la commune.
- Les logements seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation et seront propriété d'Emeraude Habitation.
- La commune de La Fresnais a confié à Emeraude Habitation la maîtrise d'ouvrage opérationnelle de l'ensemble de l'opération.

**AVANCEMENT DES ETUDES ET FINANCEMENT**

Les plans du projet, validés par la commune et Emeraude Habitation, sont joints en annexe.

Les deux logements se répartissent en :

- 1 T3 financé en PLUS,
- 1 T2 financé en PLAI.

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

Le programme des 2 logements est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- Le projet de construction de 2 logements locatifs à LA FRESNAIS dans l'ancienne Poste.
- Le plan de financement des 2 logements, joint en annexe.

## **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 2 logements sous réserve de l'estimation de France Domaines,
- Les demandes d'agrément et de financement,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plans de financement.*

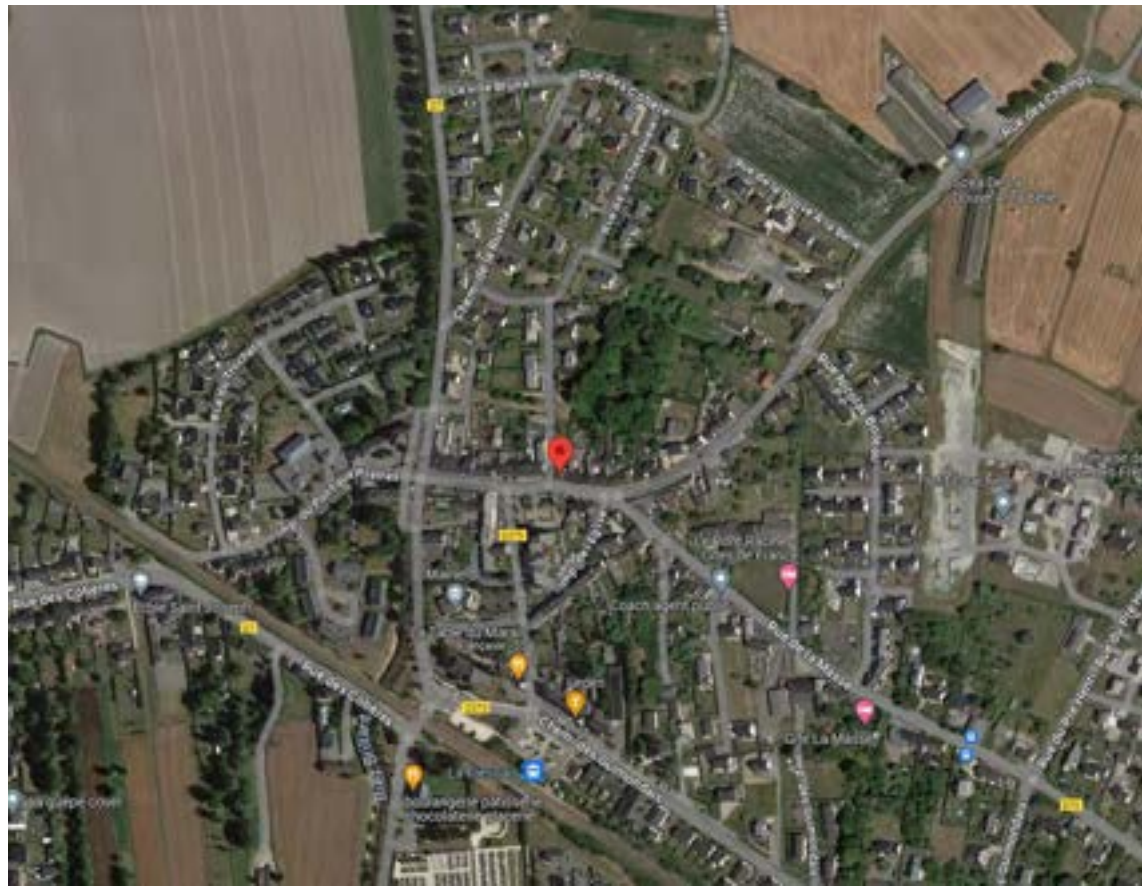
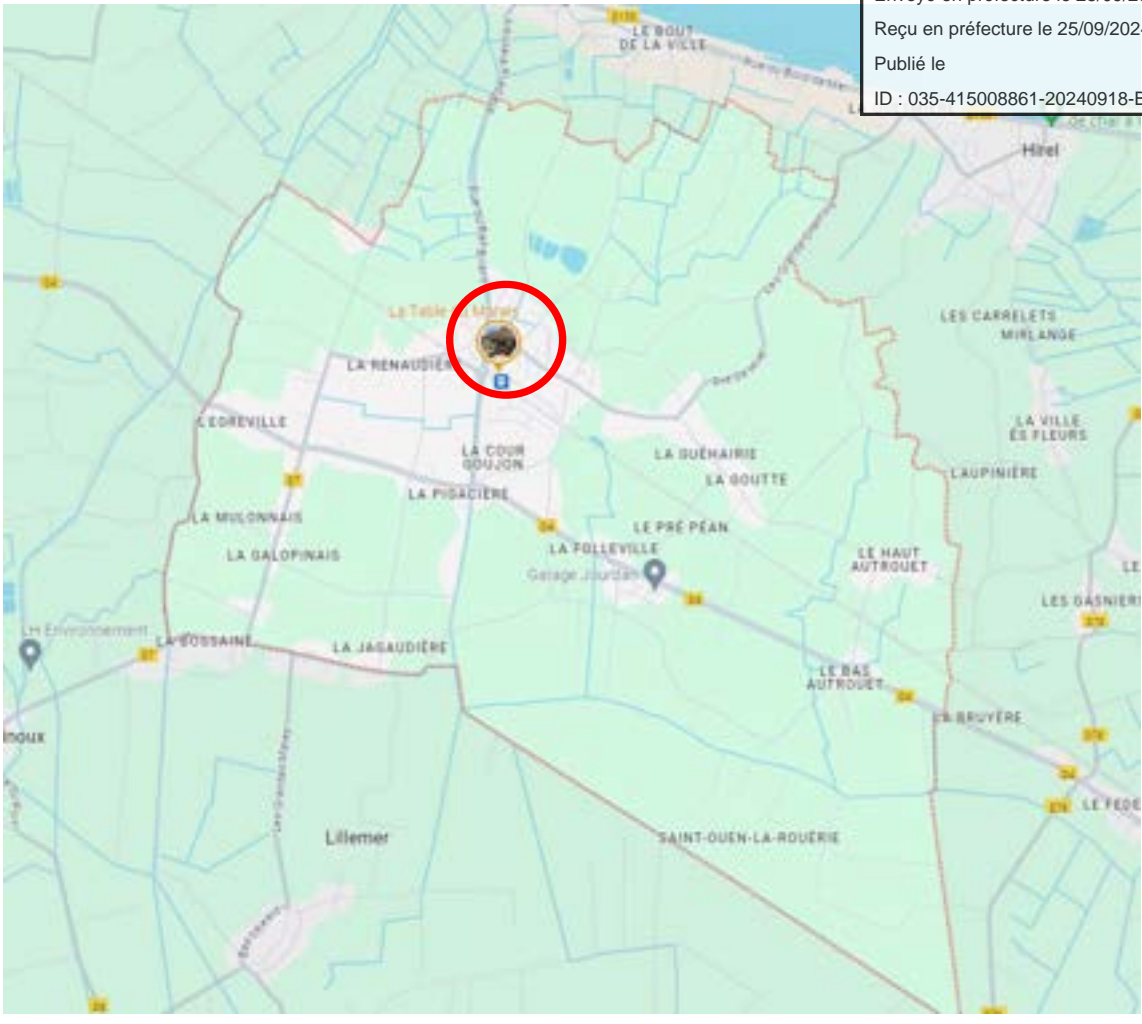
Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
Reçu en préfecture le 25/09/2024  
Publié le  
ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_18-DE



Plan de situation\_AA\_C317\_LA FRESNAIS 21 rue de l'Abbé Trochu\_l'ancienne Poste



LA FRESNAIS \_ L'ancienne Poste

Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_18-DE



Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_18-DE



## Ancienne poste

2 logts et 1 ERP

21 rue de l'Abbé Trochu  
35 La Freisnais

APD

4 AVRIL 2024

plan de masse  
1/200

# 02

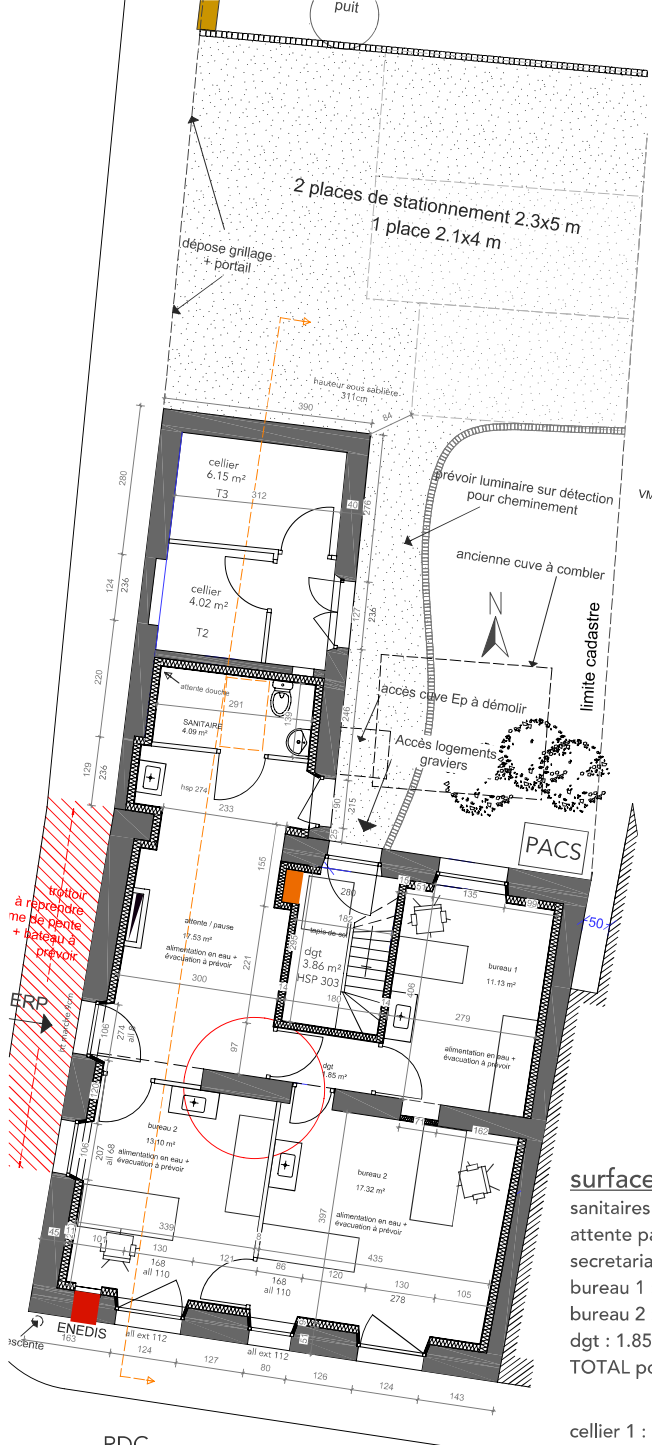
ADMINIMA Kornaoueg

9 rue de la Rance  
22 690 la Vicomté sur Rance

soizic.lelandais@ad-minima.com



Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
 Reçu en préfecture le 25/09/2024  
 Publié le  
 ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_18-DE

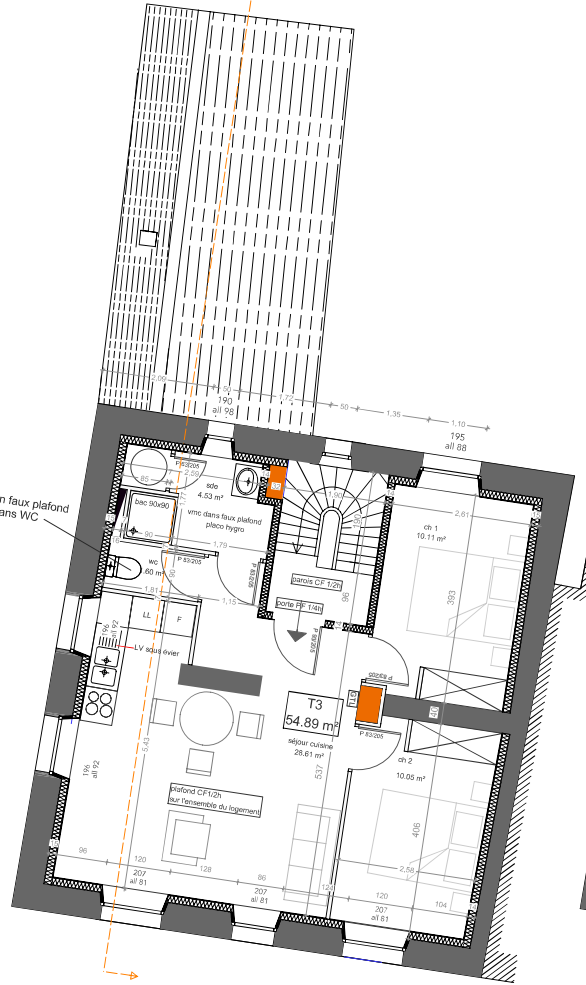


RDC

**surfaces habitables rdc**  
 sanitaires : 4.09 m<sup>2</sup>  
 attente pause : 17.53  
 secretariat : 11.13 m<sup>2</sup>  
 bureau 1 : 17.32 m<sup>2</sup>  
 bureau 2 : 13.10 m<sup>2</sup>  
 dgt : 1.85 m<sup>2</sup>  
 TOTAL poste : 65.02 m<sup>2</sup>

cellier 1 : 6.15 m<sup>2</sup>  
 cellier 2 : 4.02 m<sup>2</sup>  
 cage d'escalier : 3.95 m<sup>2</sup>

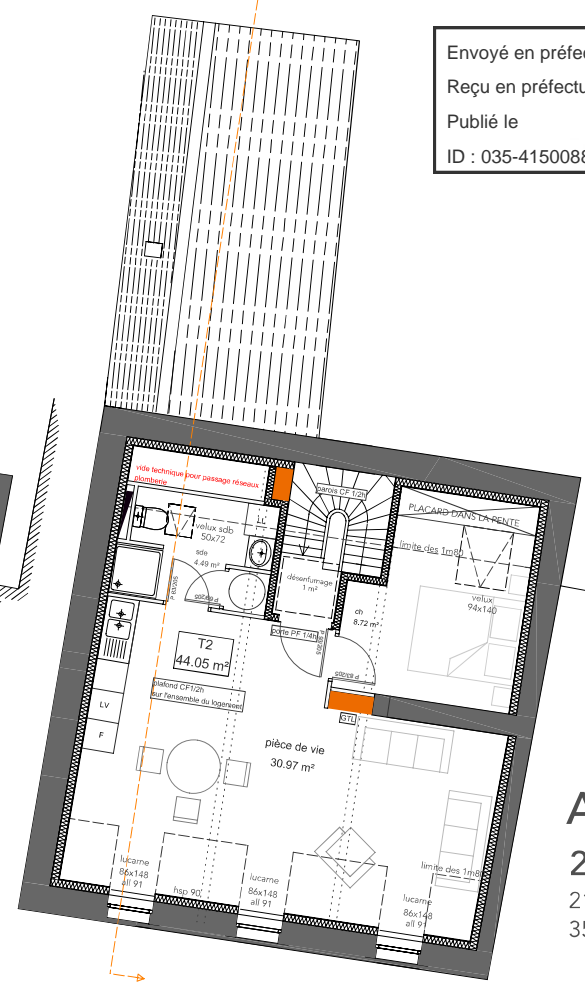
TOTAL RDC : 79.14 m<sup>2</sup>



Etage 1

**surfaces étage**  
 salon : 28.61  
 chambre : 10.11 m<sup>2</sup>  
 chambre 2 : 10.05 m<sup>2</sup>  
 sdb : 4.53 m<sup>2</sup>  
 WC : 1.60 m<sup>2</sup>

Palier : 2 m<sup>2</sup>  
 TOTAL ETAGE : 56.90 m<sup>2</sup>



combles

**surfaces habitables combles**  
 sdb : 4.49 m<sup>2</sup>  
 chambre 8.72 m<sup>2</sup>  
 séjour : 30.97 m<sup>2</sup>

palier 1.3 m<sup>2</sup>  
 TOTAL COMBLES : 45.48 m<sup>2</sup>

TOTAL SURFACES AMENAGEES :  
 181.52 m<sup>2</sup>

## Ancienne poste 2 logts et 1 ERP

21 rue de l'Abbé Trochu  
 35 La Freinsais

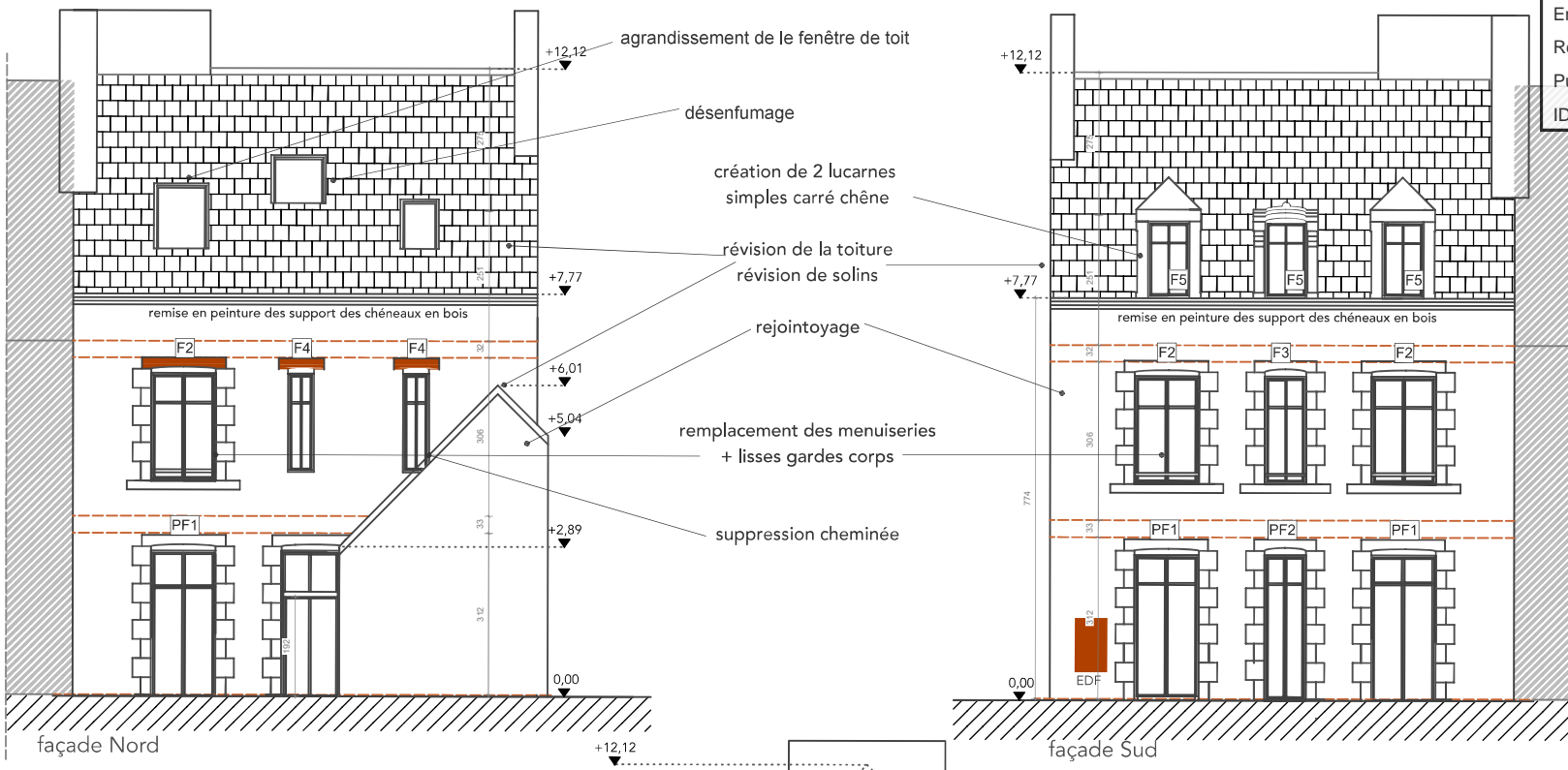
APD  
 4 AVRIL 2024

plan projet  
 1/100

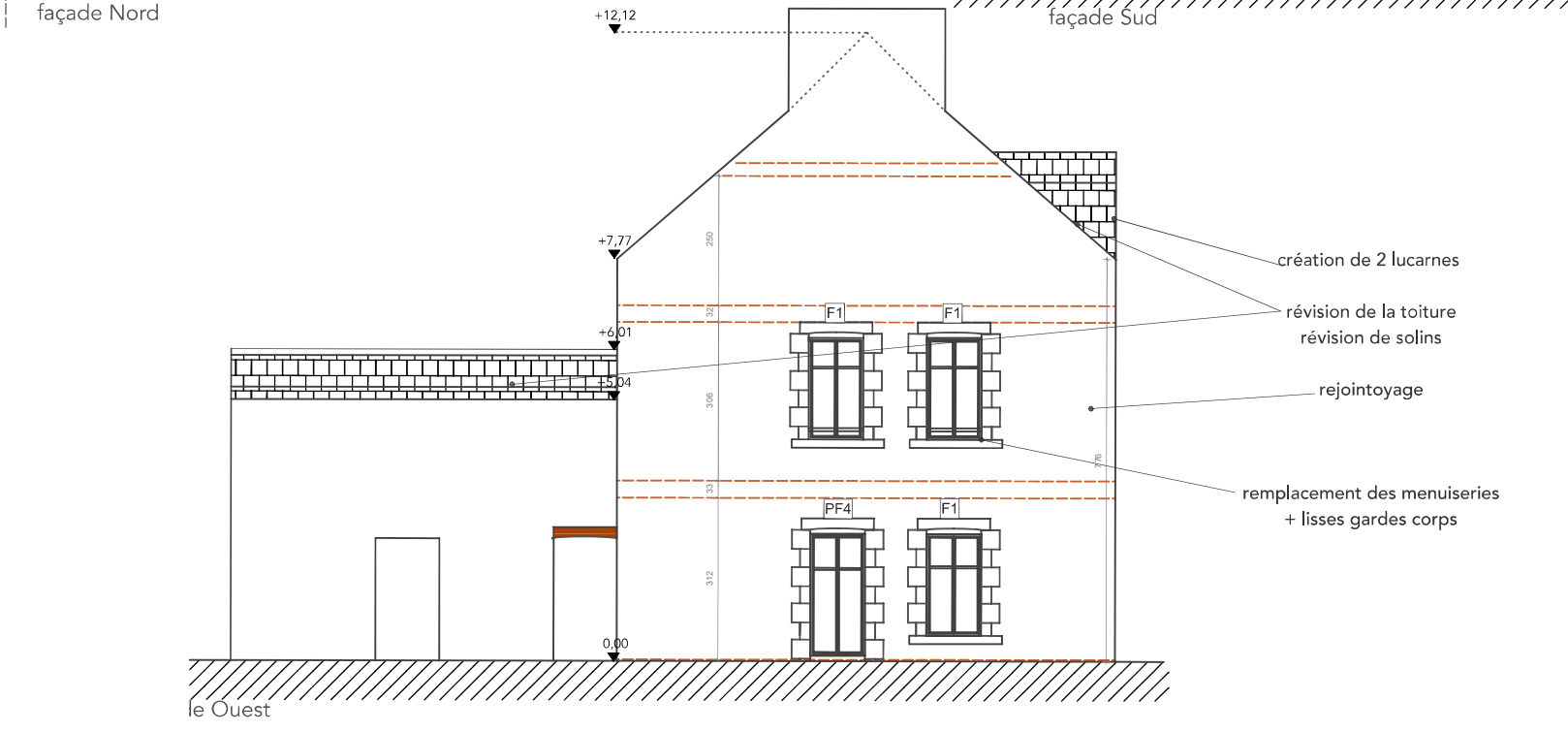
# 03

ADMINIMA Kornaoueg  
 9 rue de la Rance  
 22 690 la Vicomté sur Rance

soizic.letandais@ad-minima.com



Envoyé en préfecture le 25/09/2024  
 Reçu en préfecture le 25/09/2024  
 Publié le  
 ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_18-DE



**Ancienne poste**  
**2 logts et 1 ERP**  
 21 rue de l'Abbé Trochu  
 35 La Freisnais

APD  
 4 AVRIL 2024

façades projet  
 1/100

**04**

ADMINIMA Kornaoueg  
 9 rue de la Rance  
 22 690 la Vicomté sur Rance

soizic.lelandais@ad-minima.com



PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE  
AGREMENT 2024

C317	mise à jour :	8-août-24
	PFI VALIDE	A

Commune	La Frenais
Programme	Ruisseau de la Poste
nbre de logts	2

TVA appliqué 5,50%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	99,08
S utile (m2)	104,17

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	8 330,00
TRAVFONC	2	10 089,18
ALEA	3	14 137,00
TRAVBAT	4	283 212,64
HONO	5	38 826,22
FRAIOP	6	5 800,00
ASSDO	7	13 000,00
<b>TOTAL</b>		<b>373 395,03</b>

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
177 507	/logt
3 583	/ m2 Shab
174 507	/logt hors acqu

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	
Aide de la collectivité	
<b>TOTAL foncier après déduction</b>	

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE							
	<b>Acquisition et taxes</b>							
Acquisition	-	euros HT / logt	10,00%	5,50%	6 600,00	6 000,00	330,00	6 330,00
Frais d'acquisition		de l'acquisition HT			2 000,00	2 000,00	-	2 000,00
Frais et taxes divers		euros HT / logt		5,50%	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>					<b>8 600,00</b>	<b>8 000,00</b>	<b>330,00</b>	<b>8 330,00</b>
<b>Travaux sur foncier</b>								
Viabilisation	40	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	4 755,84	3 963,20	217,98	4 181,18
Travaux (Espaces verts, VRD...)	-	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	-	-	-	-
Sujétions spécifiques	*	euros HT / logt	20,00%	5,50%	-	-	-	-
Etudes de sol, géomètre	800	euros HT / logt	20,00%	5,50%	1 920,00	1 600,00	88,00	1 688,00
Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	5,50%	4 800,00	4 000,00	220,00	4 220,00
Dépenses diverses, alea		% travaux	20,00%	5,50%	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>					<b>11 475,84</b>	<b>9 563,20</b>	<b>525,98</b>	<b>10 089,18</b>
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>20 075,84</b>	<b>17 563,20</b>	<b>855,98</b>	<b>18 419,18</b>
<b>TRAVAUX BATIMENT</b>								
<b>total travaux</b>		<b>2 693</b>						euros HT / m2 Shab
Travaux (bâtiment)	*	2 653	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	320 217,60	266 848,00	14 676,64
Sujétions spécifiques	*	800	euros HT / logt	20,00%	5,50%	1 920,00	1 600,00	88,00
Dépenses diverses, alea		5,00%	% travaux	20,00%	5,50%	16 080,00	13 400,00	737,00
<b>total marchés travaux</b>		<b>268 448,00</b>						
<b>Total Bâtiment</b>					<b>338 217,60</b>	<b>281 848,00</b>	<b>15 501,64</b>	<b>297 349,64</b>
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>								
<b>base honoraires</b>		62,80%						268 448,00
frais de tirage	1 000		20,00%	5,50%	1 200,00	1 000,00	55,00	1 055,00
Etude interne	1,99%	en pourcentage			5 800,00	5 800,00	-	5 800,00
Architecte		% base hono	20,00%	5,50%	30 072,41	25 060,34	1 378,32	26 438,66
SPS		% base hono	20,00%	5,50%	5 245,06	4 370,88	240,40	4 611,28
Contrôle Technique		% base hono	20,00%	5,50%	5 245,06	4 370,88	240,40	4 611,28
LABEL		% base hono	20,00%	5,50%	-	-	-	-
Assurance DO		% base hono			13 000,00	13 000,00	-	13 000,00
autres diag		% base hono	20,00%	5,50%	1 200,00	1 000,00	55,00	1 055,00
DPE	500	euros / logt	20,00%	5,50%	1 200,00	1 000,00	55,00	1 055,00
<b>ou FORFAIT</b>		<b>12,00%</b>	% base hono	20,00%	5,50%	-	-	-
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>62 962,52</b>	<b>55 602,10</b>	<b>2 024,12</b>	<b>57 626,22</b>
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>421 255,96</b>	<b>355 013,30</b>	<b>18 381,73</b>	<b>373 395,03</b>

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

39905  
6960  
6960  
4575

PLAN DE FINANCEMENT - CD35

C317	mise à jour : <b>8-août-24</b>	
	PFI VALIDE	A

Commune	La Frenais
Programme	Ruisseau de la Poste
nbre de logts	2

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
99,08	54,90	44,18		surface habitable
104,17	57,98	46,19		surface utile
2	1	1		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	99,08
S utile (m2)	104,17

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	98 280,00	26,3%
Total prêts	173 412,37	46,4%
Fonds propres	67 115,03	18,0%

		SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	Subvention Etat		2,49%	9 280,00	3 000,00	6 280,00		9 280,00	
				-	-	-		-	
				-	-	-		-	
	Subvention Surcharge Foncière	euros / logt		-	-	-		-	
			-		-		-		
	Récupération de TVA (LASM)			47 860,93				-	
	<b>Total subventions de l'état</b>				<b>57 140,93</b>	<b>3 000,00</b>	<b>6 280,00</b>	<b>-</b>	<b>9 280,00</b>
			AUTRES SUBVENTIONS						
		SUBVENTION SAINT MALO AGGLOMERATION	euros / logt		10 000,00	3 000,00	7 000,00		10 000,00
			euros / logt						-
								-	
	ACTION LOGEMENT	- euros / logt		40 000,00	20 000,00	20 000,00		40 000,00	
	recyclage foncier et immobilier	3 000 euros / logt		6 000,00	3 000,00	3 000,00		6 000,00	
	Fonds propres Conseil Départemental 35	- euros / logt	23,84%	33 000,00	14 000,00	19 000,00		33 000,00	
<b>Total autres subventions</b>				<b>89 000,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>49 000,00</b>	<b>-</b>	<b>89 000,00</b>	
		PRETS CDC							
	PRÊT CDC TRAVAUX		34,82%	61 221,00	34 074,00	27 147,00		61 221,00	
	PRÊT CDC FONCIER			68 779,00	38 280,00	30 499,00		68 779,00	
	PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE			-	-	-		-	
<b>Total prêts CDC</b>				<b>130 000,00</b>	<b>72 354,00</b>	<b>57 646,00</b>	<b>-</b>	<b>130 000,00</b>	
		AUTRES PRETS							
	CDC ecoprêt	2,45%		78 000,00	43 412,37	34 587,63		78 000,00	
				-	-	-		-	
<b>Total autres prêts</b>				<b>78 000,00</b>	<b>43 412,37</b>	<b>34 587,63</b>	<b>-</b>	<b>78 000,00</b>	
		FONDS PROPRES							
				18,0%	67 115,03	37 354,14	29 760,89	-	67 115,03
					0,19	0,17	#DIV/0!	0,18	
<b>TOTAL</b>				<b>421 255,96</b>	<b>196 120,51</b>	<b>177 274,52</b>	<b>-</b>	<b>373 395,03</b>	

La Directrice Générale  
 Marilyn BOURQUIN

**BU 2024/09-19**

**SAINT-BROLADRE - RUE DE SAINT-MALO**  
**Acquisition Amélioration d'un bâtiment communal**

(3<sup>ème</sup> délibération)

**RAPPORTEUR : M. HESRY**

**RAPPEL**

Par délibérations en date du 7 avril 2023 (BU 2023/04-03) et du 29 septembre 2023 (2023/09-11), 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.

**FINALISATION du PROGRAMME**

Le programme finalisé, validé par la commune, comprend :

- Au rez-de-chaussée : un commerce qui resterait 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 seraient propriété d'Emeraude Habitation.

**FINANCEMENT**

Ces logements seront financés en 2 PLUS et 1 PLAI.

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

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

Le programme des 3 logements est proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- Le projet de réalisation de 3 logements locatifs à Saint-Broladre dans l'ancien café des sports.
- Le plan de financement des 3 logements, joint en annexe.

## **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,
- Les demandes d'agrément et de financement, notamment auprès du Fonds Vert (Fonds Friche),
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

---

*Annexes : Pièces graphiques  
Plans de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

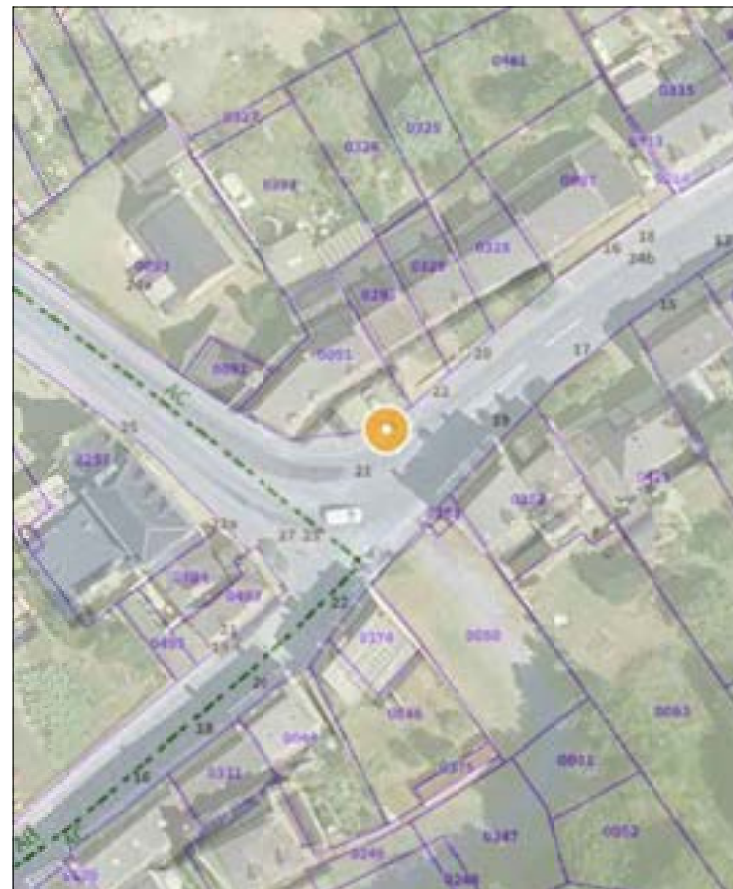
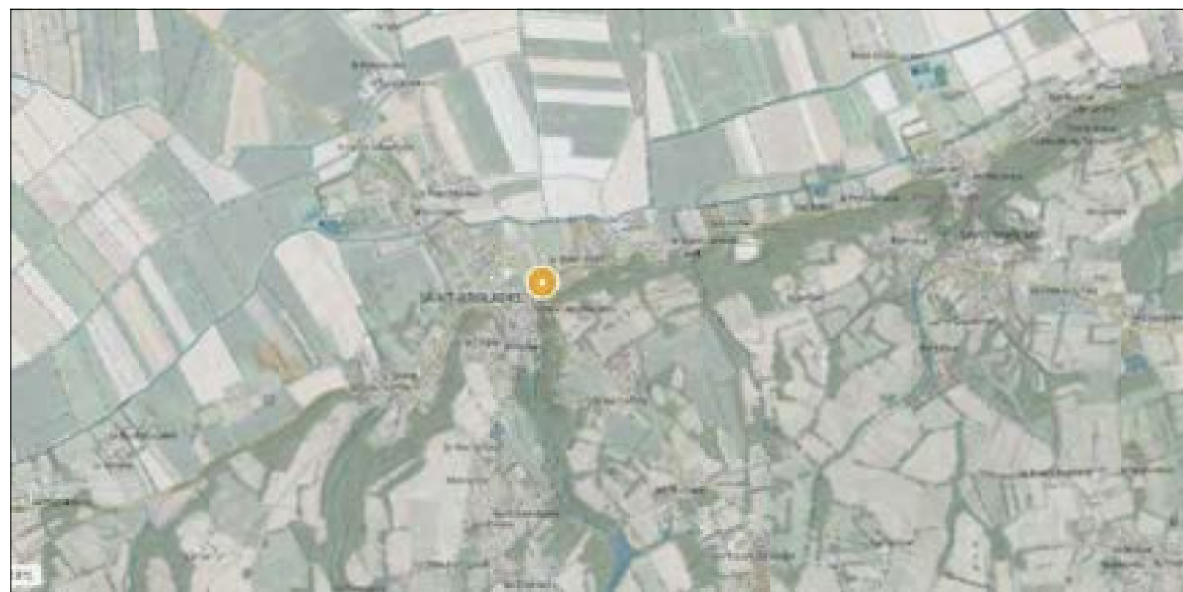
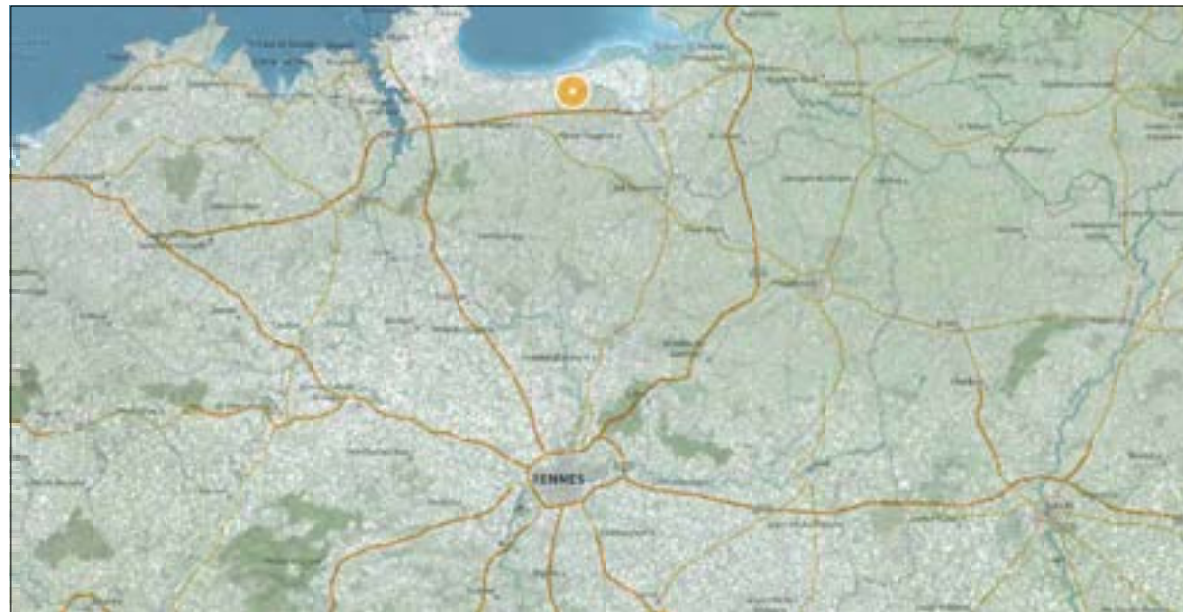


Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

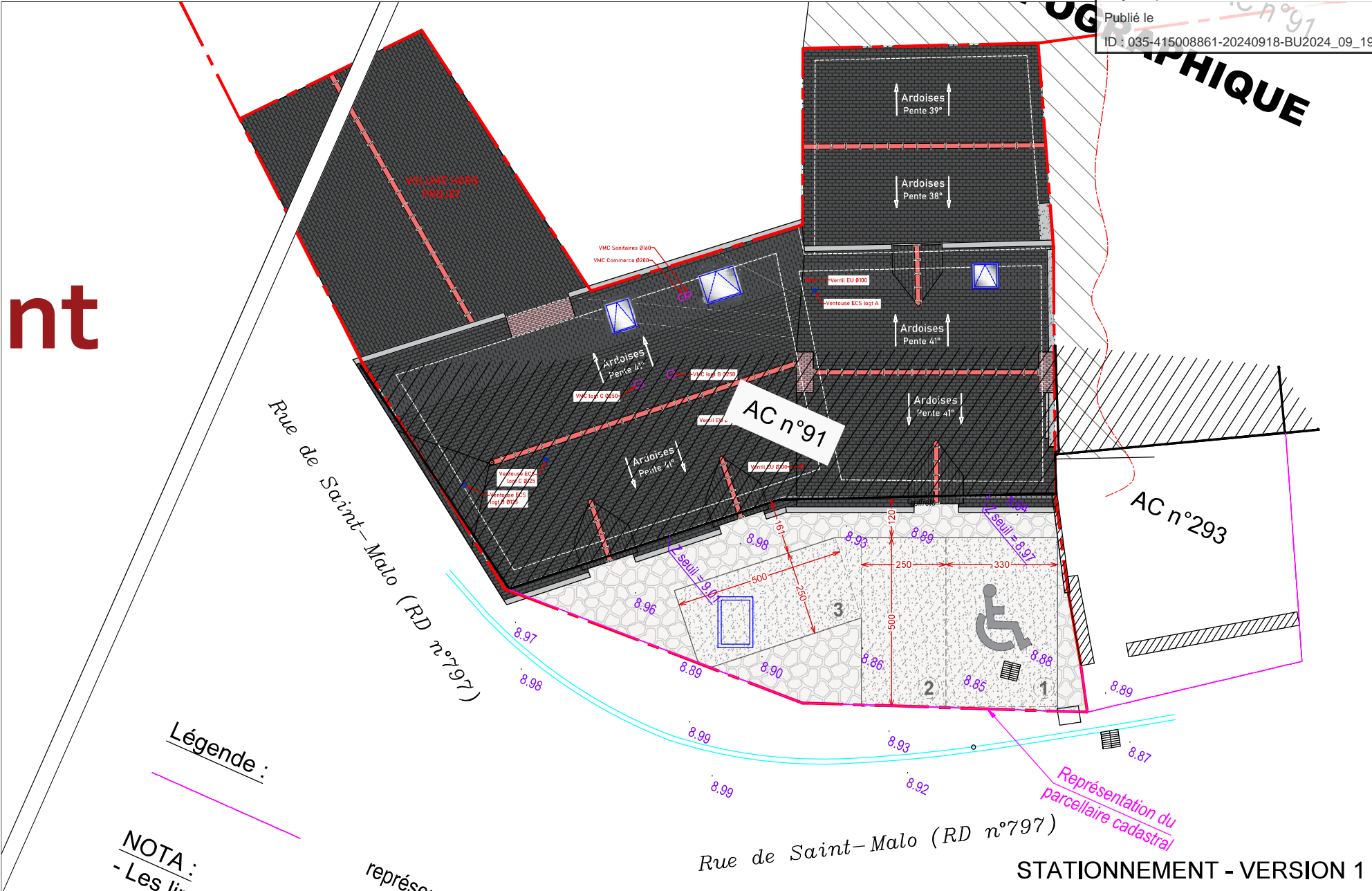
Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_19-DE



**EMERAUDE HABITATION**  
REHABILITATION DE LOCAUX EN UNE CELLULE COMMERCIALE ET EN LOGEMENTS - C318  
24, rue de Saint Malo - 35 120 - ST BROLADRE

Nota:	A3	APD.2	0
	PLAN SITUATION		
	Le 17.05.2024	23-22	



Légende :

NOTA :  
 - Les li...

STATIONNEMENT - VERSION 1



**EMERAUDE HABITATION**  
 REHABILITATION DE LOCAUX EN UNE CELLULE COMMERCIALE ET EN LOGEMENTS - C318  
 24, rue de Saint Malo - 35 120 - ST BROLADRE

Nota:

A3	APD	0
Etat futur	PLAN de Masse	
Echelle : 1/100	Le 17.05.2024	23-22



Envoyé en préfecture le 25/09/2024

Reçu en préfecture le 25/09/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240918-BU2024\_09\_19-DE



*Image non contractuelle*



**EMERAUDE HABITATION**

REHABILITATION DE LOCAUX EN UNE CELLULE COMMERCIALE ET EN LOGEMENTS - C318  
24, rue de Saint Malo - 35 120 - ST BROLADRE

Nota:

A3	APD	0
Etat futur	Insertion sur site	
	Le 17.05.2024	23-22

PLAN DE FINANCEMENT - CD 35

ANNEE  
AGREMENT 2024

C318	mise à jour : <b>7-août-24</b>
	PFI VALIDE B

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

TVA appliqué 5,50%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	148,04
S utile (m2)	164,48

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	12 761,00
TRAVFONC	2	43 777,53
ALEA	3	33 338,00
TRAVBAT	4	489 536,76
HONO	5	82 104,86
FRAIOP	6	10 700,00
ASSDO	7	13 000,00
<b>TOTAL</b>		<b>685 218,15</b>

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
216 945,23	// logt
4 396,35	/m2 Shab
213 545,23	/logt hors acqu

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	
Aide de la collectivité	
<b>TOTAL foncier après déduction</b>	

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

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE							
	<b>Acquisition et taxes</b>							
Acquisition	-	euros HT / logt	10,00%	5,50%	11 220,00	10 200,00	561,00	10 761,00
Frais d'acquisition		de l'acquisition HT			2 000,00	2 000,00	-	2 000,00
Frais et taxes divers		euros HT / logt		5,50%	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>					<b>13 220,00</b>	<b>12 200,00</b>	<b>561,00</b>	<b>12 761,00</b>
<b>Travaux sur foncier</b>								
Viabilisation	-	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	-	-	-	-
Travaux (Espaces verts, VRD...)	*	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	36 114,35	30 095,29	1 655,24	31 750,53
Sujétions spécifiques	*	1 000 euros HT / logt	20,00%	5,50%	3 600,00	3 000,00	165,00	3 165,00
Etudes de sol, géomètre		800 euros HT / logt	20,00%	5,50%	2 880,00	2 400,00	132,00	2 532,00
Branchements		2 000 euros HT / logt	20,00%	5,50%	7 200,00	6 000,00	330,00	6 330,00
Dépenses diverses, alea		5,0% % travaux	20,00%	5,50%	2 400,00	2 000,00	110,00	2 110,00
<b>Sous-total</b>					<b>52 194,35</b>	<b>43 495,29</b>	<b>2 392,24</b>	<b>45 887,53</b>
<b>Total Charge Foncière</b>					<b>65 414,35</b>	<b>55 695,29</b>	<b>2 953,24</b>	<b>58 648,53</b>
<b>TRAVAUX BATIMENT</b>								
<b>total travaux</b>		<b>3 114</b>						euros HT / m2 Shab
Travaux (bâtiment)	*	3 114 euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	553 219,06	461 015,88	25 355,87	486 371,76
Sujétions spécifiques	*	1 000 euros HT / logt	20,00%	5,50%	3 600,00	3 000,00	165,00	3 165,00
Dépenses diverses, alea		6,0% % travaux	20,00%	5,50%	35 520,00	29 600,00	1 628,00	31 228,00
<b>total marchés travaux *</b>		497 111,17						
<b>Total Bâtiment</b>					<b>592 339,06</b>	<b>493 615,88</b>	<b>27 148,87</b>	<b>520 764,76</b>
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>								
<b>base honoraires</b>		497 111,17						
			Prorata	81,34%				
frais de tirage		1 000	20,00%	5,50%	1 200,00	1 000,00	55,00	1 055,00
Etude interne		1,99% en pourcentage			10 700,00	10 700,00	-	10 700,00
Architecte		% base hono	20,00%	5,50%	62 468,07	52 056,72	2 863,12	54 919,84
SPS		% base hono	20,00%	5,50%	6 793,40	5 661,17	311,36	5 972,53
Contrôle Technique		% base hono	20,00%	5,50%	6 607,95	5 506,63	302,86	5 809,49
OPC		% base hono	20,00%	5,50%	6 720,00	5 600,00	308,00	5 908,00
Assurance DO		% base hono			13 000,00	13 000,00	-	13 000,00
diag complémentaire		% base hono	20,00%	5,50%	6 000,00	5 000,00	275,00	5 275,00
DPE		1 000 euros / logt	20,00%	5,50%	3 600,00	3 000,00	165,00	3 165,00
<b>ou FORFAIT</b>		<b>12,00%</b>	20,00%	5,50%	-	-	-	-
<b>Total Honoraires et divers</b>					<b>117 089,42</b>	<b>101 524,52</b>	<b>4 280,35</b>	<b>105 804,86</b>
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>					<b>774 842,83</b>	<b>650 835,69</b>	<b>34 382,46</b>	<b>685 218,15</b>

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN



## PLAN DE FINANCEMENT - CD35

C318	mise à jour :	7-août-24
	PFI VALIDE	B

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

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
148,04	105,51	42,53		surface habitable
164,48	117,83	46,66		surface utile
3	2	1		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	148,04
S utile (m2)	164,48

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	288 280,00	42,1%
Total prêts	261 012,77	38,1%
Fonds propres	102 738,15	15,0%

			Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	<b>SUBVENTIONS ETAT</b>							
	Subvention Etat	1,79%	12 280,00	6 000,00	6 280,00		12 280,00	
	Récupération de TVA (LASM)		89 624,67				-	
	<b>Total subventions de l'état</b>			<b>101 904,67</b>	<b>6 000,00</b>	<b>6 280,00</b>	<b>-</b>	<b>12 280,00</b>
	<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>							
	Fonds propres Conseil Départemental 35	euros / logt } 40,28%	47 000,00	28 000,00	19 000,00		47 000,00	
	FOND FRICHE	euros / logt }	220 000,00	146 666,67	73 333,33		220 000,00	
	RECYCLAGE FONCIER	euros / logt }	9 000,00	6 000,00	3 000,00		9 000,00	
	<b>Total autres subventions</b>			<b>276 000,00</b>	<b>180 666,67</b>	<b>95 333,33</b>	<b>-</b>	<b>276 000,00</b>
	<b>PRETS CDC</b>							
PRÊT CDC TRAVAUX		97 812,00	70 067,00	27 745,00	-	97 812,00		
PRÊT CDC FONCIER	25,86%	79 388,00	56 869,00	22 519,00	-	79 388,00		
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE		-	-	-	-	-		
<b>Total prêts CDC</b>			<b>177 200,00</b>	<b>126 936,00</b>	<b>50 264,00</b>	<b>-</b>	<b>177 200,00</b>	
<b>AUTRES PRETS</b>							0,43	
ECO PRÊT	2,45%	117 000,00	83 812,77	33 187,23		117 000,00		
<b>Total autres prêts</b>			<b>117 000,00</b>	<b>83 812,77</b>	<b>33 187,23</b>	<b>-</b>	<b>117 000,00</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>		14,99%	102 738,15	68 492,10	34 246,05	-	102 738,15	
<b>TOTAL</b>			<b>774 842,83</b>	<b>465 907,54</b>	<b>219 310,61</b>	<b>-</b>	<b>685 218,15</b>	
				0,15	0,16	#DIV/0!	0,15	

La Directrice Générale  
Marilyn BOURQUIN

**BU 2024/09-20**

**SUBVENTION COMPAGNONS BATISSEURS  
POUR LE PROJET BRICOBUS**

**RAPPORTEUR : MME HAVY**

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

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

Dans le cadre du Contrat de Ville, une subvention de 7 500 € a été accordée par Emeraude Habitation visant des interventions spécifiques dans les quartiers prioritaires.

Par ailleurs, un engagement pour une contribution supplémentaire de 7 500 € avait été budgété pour ce projet notamment pour permettre d'intervenir auprès des locataires les plus âgés et les plus isolés d'Emeraude Habitation qui ont souvent besoin d'intervention de bricolage dans leur logement afin de faciliter l'installation dans le logement et l'appropriation au cours du bail.

Une convention partenariale a été signée afin d'encadrer cette action.

La participation financière d'Emeraude Habitation pour ce projet est fixée à **7 500 €**.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- La participation financière d'Emeraude Habitation au dispositif « Bricobus » pour un montant de **7 500 €**.

**AUTORISE**

Le versement d'une subvention de **7 500 €** au profit des Compagnons Bâisseurs dans le cadre du « Bricobus ».

-----  
Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**BU 2024/09-21**

**BAIL REEL ET SOLIDAIRE  
LE BOSQUET AUX POMMES – SAINT-MALO  
VALIDATION DE LA GRILLE DE PRIX DE VENTE  
DE 11 LOGEMENTS**

**RAPPORTEUR : MME HAVY**

La CUS signée en 2021 a validé un plan de vente dans lequel figurait 12 logements situés dans le programme du Bosquet aux Pommes à Saint-Malo.

Cette résidence financée en PLUS a été mise en service en 1993 et est composée de 37 logements et de 16 stationnements souterrains.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration d'autoriser la vente de 11 logements situés 2 et 4 rue du Courtil et de les céder en Bail Réel Solidaire. Ce modèle garantissant la destination des logements et rendant durablement abordable les logements proposés en accession, leur vocation sociale est ainsi davantage préservée dans la durée.

Il est proposé de fixer la redevance mensuelle du Bail Réel Solidaire, pour la première année à 1 €/ m<sup>2</sup> de surface habitable. Sa durée sera de 99 ans.

Typologie des logements : 3T2, 3T3 et 5T4.

Le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> / SH est fixé à 2 100 € avec la possibilité d'en moduler le prix de vente afin de tenir compte des caractéristiques des logements (étage, orientation, annexes...).

La grille de prix de vente est annexée.

Le prix d'une place de stationnement souterrain est fixé à 12 000 € pour les T2 et les T3 et à 20 000 € pour les T4 lesquels bénéficieraient de deux stationnements souterrains.

Pour information, un préavis pour le logement T3 N° 4025 a été reçu et pourra donc être mis en vente prochainement.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE**

- La vente de ces 11 logements situés 2 et 4 rue du Courtil à Saint-Malo selon le dispositif du BRS via l'agrément dont bénéficie l'Office pour réaliser de telles opérations.
- Le prix de vente moyen HT des logements fixé à 2 100 €/ m<sup>2</sup> de SHAB avec une possibilité de modulation pour tenir compte des caractéristiques des logements.
- Le prix de vente d'un stationnement pour un T2 et un T3 fixé à 12 000 €.
- Le prix de vente de deux stationnements pour un T4 fixé à 20 000 €.
- La redevance mensuelle pour la première année de 1 €/m<sup>2</sup> de SHAB.
- La durée du BRS de 99 ans.
- La grille de prix de vente annexée.

**AUTORISE**

La Directrice Générale à vendre les 11 logements situés rue 2 et 4 rue du Courtil à Saint-Malo en Bail Réel Solidaire selon les modalités du bail décrites ci-dessus et selon la grille de vente annexée avec une marge de négociation à la hausse ou à la baisse de 5 % et à signer tous les documents et les actes notariés nécessaires à la réalisation des ventes.

---

*Annexe : Grille de prix de vente.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



## GRUPE 72 - LE BOSQUET AUX POMMES - SAINT-MALO

Grille de prix 2100 Euros / m<sup>2</sup> de SH

Adresse du bien	Etage	Typologie	Superficie logement	Prix de vente	Prix stationnement	Prix Total HT	Redevance mensuelle 1 <sup>ère</sup> année
N° 4019 - 2 rue du Courtil SAINT-MALO	Rdc	T2	59,44	125 000	12 000	137 000	59,44 Euros
N° 4020 – 2 rue du Courtil SAINT-MALO	Rdc	T2	59,44	125 000	12 000	137 000	59,44 Euros
N° 4021 - 2 rue du Courtil SAINT-MALO	1 <sup>er</sup> étage	T4	80,47	169 000	20 000	189 000	80,47 Euros
N° 4022 – 2 rue du Courtil SAINT-MALO	1 <sup>er</sup> étage	T3	69,76	146 000	12 000	158 000	69,76 Euros
N° 4023 – 2 rue du Courtil SAINT-MALO	2 <sup>ème</sup> étage	T4	80,47	169 000	20 000	189 000	80,47 Euros
N° 4024 – 2 rue du Courtil SAINT-MALO	2 <sup>ème</sup> étage	T3	69,76	146 000	12 000	158 000	69,76 Euros
N° 4025 – 2 rue du Courtil SAINT-MALO	3 <sup>ème</sup> étage	T3	66,69	140 000	12 000	152 000	66,69 Euros
N° 4026 – 2 rue du Courtil SAINT-MALO	3 <sup>ème</sup> étage	T2	54,87	115 000	12 000	127 000	54,87 Euros
N° 4027 – 4 rue du Courtil SAINT-MALO	Rdc	T4	79,78	168 000	20 000	188 000	79,78 Euros
N° 4028 – 4 rue du Courtil SAINT-MALO	1 <sup>er</sup> étage	T4	84,19	177 000	20 000	197 000	84,19 Euros
N° 4029 – 4 rue du Courtil SAINT-MALO	2 <sup>ème</sup> étage	T4	76,6	161 000	20 000	181 000	76,60 Euros