

**ORDRE DU JOUR
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 25 OCTOBRE 2024**

N° DES AFFAIRES	INTITULES	Rapporteurs
AFFAIRES DE DIRECTION GENERALE		
Information	Procès-verbal du Bureau du Conseil d'Administration du 16 février 2024	M. le Président
Information	Procès-verbal du Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024	M. le Président
Approbation	Procès-verbal du Conseil d'Administration du 3 juin 2024	M. le Président
Information INFCA2024/10-01	Compte-rendu de l'usage fait de la délégation de compétences en matière d'emprunts, de gestion de trésorerie et de placement de fonds	Mme Bourquin
Information INFCA2024/10-02	Compte-rendu de l'usage fait de l'autorisation d'ester en justice permanent de la Directrice Générale	Mme Bourquin
CA2024/10-01	Délégations de signature de la Directrice Générale aux Directeurs et chefs de services	Mme Bourquin
CA2024/10-02	Augmentation de la prise de participation d'Emeraude Habitation au capital social de la société Coopérative d'Intérêt Collectif « Foncier Coopératif Malouin »	Mme Bourquin
CA2024/10-03	Convention de garantie financière pour le rachat de logements BRS par l'organisme de foncier solidaire « FCM – Foncier Coopératif Malouin »	Mme Bourquin
CA2024/10-04	NPNRU - Avenant N°1 à la convention de financement entre Saint-Malo Agglomération et Emeraude Habitation	Mme Bourquin
AFFAIRE DE LA DIRECTION CLIENTELE ET PROXIMITE		
CA2024/10-05	Revalorisation des loyers pour l'année 2025	Mme Havy
INFORMATIONS DIVERSES		
	Gestion locative – Point de situation sur les mécanismes de la Gestion en flux et de la Cotation	Mme Havy

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

SEANCE DU 25 OCTOBRE 2024

Le vingt-cinq octobre deux mille vingt-quatre à 10 heures, le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation, OPH de Saint-Malo Agglomération, s'est réuni en salle du conseil municipal de la mairie de Saint-Malo, sous la présidence de Monsieur Lurton, Président d'Emeraude Habitation, suivant la convocation adressée le 14 octobre 2024.

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement

M. Serge Besseiche - M. Jean-Malo Cornée - Mme Marie-France Ferret - Mme Sophie Leprizé - M. Lurton - Mme Anne-Laure Moreau

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

Mme Catherine Briand - Mme Sylvie Le Scornet - M. Daniel Leroy - Mme Suzanne Mainguy - Mme Pierrette Tronel

Collège représentant une association (insertion ou le logement des personnes défavorisées) :

M. Gilles Tréhu – AMIDS

Collège des membres représentants des locataires :

M. Jean-Yves Campion - Mme Angélique Lefranc (CGL) Mme Marie-Jeanne Tortelier-Person (CNL)

Collège des Membres désignés par les institutions socio-professionnelles :

Mme Hélène Angst (CGT) - M. Bernard Clouwez (CFDT) - M. Pierre Lefilleul (UDAF)
M. Frédéric Loison (CAF) - M. Patrick Roullé (Action Logement)

EXCUSÉS

Mme Muriel Béziel (pouvoir donné à M. Leroy) – M. Stéphane Brochet (pouvoir donné à Mme Tortelier-Person) - M. Denis Rapinel (pouvoir donné à Mme Ferret)

Nombre d'administrateurs en exercice : 23

Nombre d'administrateurs présents : 20

Nombre de procurations : 3

Nombre d'absents sans procuration : 0

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SÉANCE :

Avec voix consultative : Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale) – M. Philippe Brugnot (Sous-Préfet)

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

M. François Bouyon (secrétaire du CSE)

EXCUSÉE

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

PRÉSIDENT DE SÉANCE : M. Lurton (Président)

SECRETARE DE SÉANCE : Mme Sandrine Chollet (Attachée de Direction)

INFORMATION
INFCA2024/10-01

COMPTE-RENDU DE L'USAGE FAIT DE LA DELEGATION DE COMPETENCES
EN MATIERE D'EMPRUNTS, DE GESTION DE TRESORERIE
ET DE PLACEMENT DE FONDS

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

En vertu de l'article R421-18 du code de la Construction et de l'Habitat, dans sa rédaction issue du décret du 18 juin 2008, le Conseil d'Administration du 23 avril 2021, donnait délégation à la Directrice Générale, Mme Bourquin, dans le cadre de ses fonctions et pendant toute la durée de son mandat, afin de :

1. Souscrire les emprunts inférieurs à 10 000 000 € et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, à l'exception du recours à des financements structurés,
2. Négocier et contracter le réaménagement de la dette,
3. Recourir aux crédits de trésorerie dans la limite de 2 000 000 €,
4. Réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'Office.

En vertu de cet article R421-18 du code de la Construction et de l'Habitat, il est rendu compte de l'action de Mme Bourquin en la matière.

A cet effet, vous trouverez ci-joint le tableau récapitulatif des emprunts signés par Mme Bourquin depuis le dernier Conseil d'Administration du 3 juin 2024.

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

PREND ACTE

De l'exercice de la compétence déléguée à Mme Bourquin.

Annexe : Tableau récapitulatif.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



EMPRUNTS C.A DU 25/10/2024

CODE OPERATION	OPERATION	VILLE	NOM DE BANQUE	NRBE DE LOGEMENTS	NATURE DE PRÊT	NRBE DE LOGEMENT PAR PRÊT	Date signature du contrat de prêt	N° PRÊT	MONTANT DU PRÊT	GARANTIE COLLECTIVITE	DUREE EN MOIS	NATURE DU TAUX	TAUX D'INTERETS	AMORTISSEMENT
C303-01	LES VIOLIERS	SAINT-JOUAN DES GUERETS	CDC	5	PLAI	3	17/06/2024	161008	249 619,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-JOUAN DES GUERETS	480	VARIABLE	2,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C303-01	LES VIOLIERS	SAINT-JOUAN DES GUERETS	CDC		PLAI FONCIER		17/06/2024	161008	123 761,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-JOUAN DES GUERETS	720	VARIABLE	3,00%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C303-01	LES VIOLIERS	SAINT-JOUAN DES GUERETS	CDC		PLUS	2	17/06/2024	161008	181 412,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-JOUAN DES GUERETS	480	VARIABLE	3,60%	Amortissement prioritaire
C303-01	LES VIOLIERS	SAINT-JOUAN DES GUERETS	CDC		PLUS FONCIER		17/06/2024	161008	82 508,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-JOUAN DES GUERETS	720	VARIABLE	3,00%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C273-01	ETRIER	SAINT-MALO	ARKEA	44	PLS BATI	44	19/06/2024	DD23348575	2 958 150,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	480	REVISABLE	4,11%	Amortissement progressif
C273-01	ETRIER	SAINT-MALO	ARKEA		PLS FONCIER		01/07/2024	DD23452282	860 934,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	480	REVISABLE	4,11%	Amortissement progressif
C268-01	TOUR D'AUVERGNE	SAINT-MALO	CDC	19	PLAI	6	05/07/2024	161736	270 482,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	480	VARIABLE	2,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C268-01	TOUR D'AUVERGNE	SAINT-MALO	CDC		PLAI FONCIER		05/07/2024	161736	18 252,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	720	VARIABLE	3,27%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C268-01	TOUR D'AUVERGNE	SAINT-MALO	CDC		PLUS	13	05/07/2024	161736	618 197,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	480	VARIABLE	3,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C268-01	TOUR D'AUVERGNE	SAINT-MALO	CDC		PLUS FONCIER		05/07/2024	161736	36 369,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	720	VARIABLE	3,27%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C306-01	CROIX DESILLES	SAINT-MALO	CDC	6	PLAI	2	17/09/2024	163983	14 873,21 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	480	VARIABLE	3,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C306-01	CROIX DESILLES	SAINT-MALO	CDC		PLAI FONCIER		17/09/2024	163983	86 963,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	600	VARIABLE	3,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C306-01	CROIX DESILLES	SAINT-MALO	CDC		PLUS	4	17/09/2024	163983	79 993,79 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	480	VARIABLE	2,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C306-01	CROIX DESILLES	SAINT-MALO	CDC		PLUS FONCIER		17/09/2024	163983	201 470,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	600	VARIABLE	2,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C306-02	CROIX DESILLES	SAINT-MALO	CDC	1	PLS BATI	1	17/09/2024	163985	48 434,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	480	VARIABLE	4,11%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C306-02	CROIX DESILLES	SAINT-MALO	CDC		PLS FONCIER		17/09/2024	163985	69 191,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	600	VARIABLE	4,11%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C306-02	CROIX DESILLES	SAINT-MALO	CDC		PLS COMPLEMENTAIRE		17/09/2024	163985	6 775,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	480	VARIABLE	4,11%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C268-05	TOUR D'AUVERGNE	SAINT-MALO	CDC	51	PAM ECO PRÊT	51	23/09/2024	164072	586 500,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE SAINT-MALO	300	VARIABLE	2,75%	Échéance prioritaire (intérêts différés)

GESTION DE TRESORERIE

NEANT

PLACEMENT DE FONDS

Mise en place d'un COMPTE A TERME CAISSE D'EPARGNE BRETAGNE PAYS DE LOIRE							
Montant du coupon	Nombre de coupons	Montant Total du placement	Date de signature	Taux annuel	Versement des intérêts (périodicité annuelle)	Durée	Date d'échéance maximale du DAT
500 000 €	16	8 000 000 euros	17/07/2024	3,85%	17/07/2025	1 an	17/07/2025
				Taux de rendement actuariel annuel brut. Pénalité de 50 % en cas de retrait anticipé, avec préavis de 32 jours			

INFORMATION
INFCA2024/10-02

COMPTE-RENDU DE L'USAGE FAIT DE L'AUTORISATION D'ESTER EN
JUSTICE PERMANENT
DE LA DIRECTRICE GENERALE

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

En vertu du décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat modifiant l'article R. 421-16 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration du 22 novembre 2022, autorisait Mme Bourquin, dans le cadre de ses fonctions et pendant toute la durée de son mandat, à intenter au nom de l'office l'ensemble des actions en justice ou de le défendre devant toutes les juridictions relevant de l'ordre judiciaire et de l'ordre administratif hormis dans les cas définis ci-après :

- Contentieux se rapportant à la situation de la Directrice Générale.
- Contentieux relatifs aux administrateurs de l'office.

En vertu de ce décret, il est rendu compte de l'action de Mme Bourquin en la matière.

A cet effet, vous trouverez ci-joint le tableau récapitulatif des actions intentées en justice par Mme Bourquin depuis le dernier Conseil d'Administration du 3 juin 2024.

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

PREND ACTE

De l'exercice de la compétence déléguée à Mme Bourquin.

Annexe : Tableau récapitulatif.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



**ESTER EN JUSTICE
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 OCTOBRE 2024**

OBJET	CONTENTIEUX CONTRE	DATE	OBJET	MONTANT
NÉANT				

CA 2024/10 – 01

DELEGATION DE SIGNATURE DE LA DIRECTRICE GENERALE AUX DIRECTEURS ET CHEFS DE SERVICE

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

En application de l'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation, le Directeur Général peut déléguer sa signature avec l'accord du Conseil d'Administration aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service.

Suite à l'embauche de Madame Natacha PERINEAU, Responsable pôle travaux neufs au sein de la Direction du Patrimoine (création de poste), il est proposé au Conseil d'Administration, dans le cadre de la gestion courante de l'activité d'Emeraude Habitation, que la Directrice Générale lui donne une délégation de signature telle qu'annexée à la présente délibération.

Il est également proposé au Conseil d'Administration, dans le cadre de la gestion courante de l'activité d'Emeraude Habitation, que la Directrice Générale donne délégation de signature au Référent cellule entretien et maintenance de cette même direction, Monsieur Jamel LAROUNE.

Enfin, il est également proposé au Conseil d'Administration, d'enrichir la délégation actuelle donnée à Monsieur Josselin LE DU, responsable patrimoine.

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

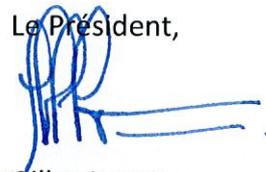
AUTORISE

La Directrice Générale à signer les délégations de signatures telles qu'annexées à la présente délibération.

Annexes : délégations de signatures des personnes énumérés ci-dessus.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Délégation de signature

La Directrice Générale de l'Office Public de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération,
Mme Marilyn Bourquin

- Vu l'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu la délibération CA2020/09B-01 du Conseil d'Administration en date du 28 septembre 2020, relative à la nomination de Mme Marilyn Bourquin au poste de Directrice Générale
- Vu la délibération CA2020/10-01 en date du 30 octobre 2020 autorisant La Directrice Générale à signer la présente délégation de signature

DECIDE

De donner délégation de signature à **Mme Natacha PERINEAU, Responsable pôle travaux neufs**, pour les objets suivants :

Dans le cadre de la gestion des opérations :

- Courriers aux locataires et accédants dans le cadre des opérations de construction
- Courriers de relance aux locataires et accédants pour l'exécution de travaux, hors contentieux
- Courriers de réponse aux réclamations techniques des locataires et accédants dans le cadre des opérations de construction
- Courriers aux entreprises, prestataires, maîtrise d'œuvre... dans le cadre des opérations de construction, hors contentieux

Dans le cadre de l'engagement des dépenses et des marchés :

- Bons de commande ou de travaux d'un montant inférieur à 5 000 € HT dans le cadre des marchés ayant fait l'objet d'une consultation
- Devis et marchés d'un montant inférieur à 3 000 € HT dans le respect de la procédure interne

Dans le cadre de la gestion du personnel :

- Notes, instructions et directives aux collaborateurs
- Evaluation des collaborateurs
- Demandes de congés et autorisation d'absence des collaborateurs

La présente délégation prend effet à compter de sa signature.

Fait à Saint-Malo
En double exemplaires
Le / / 2024

Signatures

Précédée de la mention « Lu et approuvé – bon pour acceptation » pour le délégataire

Le délégataire

La Directrice Générale

Natacha Perineau

Marilyn Bourquin

Délégation de signature

La Directrice Générale de l'Office Public de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération,
Mme Marilyn Bourquin

- Vu l'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu la délibération CA2020/09B-01 du Conseil d'Administration en date du 28 septembre 2020, relative à la nomination de Mme Marilyn Bourquin au poste de Directrice Générale
- Vu la délibération CA2020/10-01 en date du 30 octobre 2020 autorisant La Directrice Générale à signer la présente délégation de signature

DECIDE

De donner délégation de signature à **M. Jamel LAROUNE, Référent cellule entretien et maintenance**, pour les objets suivants :

Dans le cadre de l'entretien courant :

- Courriers de réponse aux réclamations techniques des locataires, hors contentieux
- Courriers de relance aux locataires pour l'exécution des travaux

Dans le cadre de la gestion des sinistres :

- Courriers afférents à la gestion des sinistres (déclaration, courriers aux locataires...) hors lettres d'acceptation d'indemnité

Dans le cadre de l'engagement des dépenses et des marchés :

- Bons de commande ou de travaux d'un montant inférieur à 2 000 € HT dans le cadre des marchés ayant fait l'objet d'une consultation
- Devis et marchés d'un montant inférieur à 1 000 € HT dans le respect de la procédure interne

Dans le cadre de la gestion du personnel :

- Notes, instructions et directives aux collaborateurs
- Evaluation des collaborateurs
- Demandes de congés et autorisation d'absence des collaborateurs

La présente délégation prend effet à compter de sa signature.

Fait à Saint-Malo
En double exemplaires
Le / / 2024

Signatures

Précédée de la mention « Lu et approuvé – bon pour acceptation » pour le délégataire

Le délégataire

La Directrice Générale

Jamel Laroune

Marilyn Bourquin

La Directrice Générale de l'Office Public de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération,
Mme Marilyn Bourquin

- Vu l'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu la délibération CA2020/09B-01 du Conseil d'Administration en date du 28 septembre 2020, relative à la nomination de Mme Marilyn Bourquin au poste de Directrice Générale
- Vu la délibération CA2020/10-01 en date du 30 octobre 2020 autorisant La Directrice Générale à signer la présente délégation de signature

DECIDE

De donner délégation de signature à **M. Josselin Le Du, Responsable Service Patrimoine**, pour les objets suivants :

Dans le cadre de la gestion des opérations :

- Courriers aux locataires dans le cadre des opérations de réhabilitation, de GE et d'entretien courant
- Courriers de relance aux locataires pour l'exécution de travaux, hors contentieux

Dans le cadre de l'engagement des dépenses et des marchés :

- Bons de commande ou de travaux d'un montant inférieur à 5 000 € HT dans le cadre des marchés ayant fait l'objet d'une consultation
- Les marchés d'un montant inférieur ou égal à 3 000 € HT dans le respect de la procédure interne.
- Les courriers aux prestataires dans le cadre de l'exécution des marchés, hors contentieux
- Les déclarations d'ouverture de chantier, d'achèvement des travaux

Dans le cadre de la gestion du personnel :

- Notes, instructions et directives aux collaborateurs
- Evaluation des collaborateurs
- Demandes de congés et autorisation d'absence des collaborateurs

La présente délégation prend effet à compter de sa signature et annule et remplace toute délégation antérieure.

Fait à Saint-Malo
En double exemplaires
Le / / 2024

Signatures

Précédée de la mention « Lu et approuvé – bon pour acceptation » pour le délégataire

Le délégataire

La Directrice Générale

Josselin Le Du

Marilyn Bourquin

CA2024/10-02

**AUGMENTATION DE LA PRISE DE PARTICIPATION
D'EMERAUDE HABITATION
AU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF
« FONCIER COOPERATIF MALOUIN »**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

L'Organisme Foncier Solidaire « FCM – Foncier Coopératif Malouin » a été créé sous statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif par actions simplifiées à capital variable.

Il a été constitué en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation sur le territoire du Pays de Saint-Malo et du littoral d'Ille et Vilaine et ainsi permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

Le FCM inscrit son activité dans le cadre des dispositions de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme et à ce titre poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

La forme juridique de société coopérative répond à l'objectif de rassembler les acteurs locaux engagés au service du territoire en faveur de l'accession sociale à la propriété à prix abordable dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS).

Participent ainsi à la gouvernance du FCM :

- Les acteurs publics (collège A) : Collectivités territoriales et EPCI : personnes morales de droit public participant aux activités de la coopérative et éligibles aux prêts sur fonds d'épargne
- Les organismes de logement social (collège B) : Tout organisme de logement social (OPH, ESH, Coopératives/SACICAP, SEM de logement social) et/ou éligible aux prêts sur fonds d'épargne
- Les utilisateurs (collège C) : Toute personne physique ou morale qui bénéficie habituellement à titre gratuit ou onéreux des biens et services de la coopérative
- Les acteurs privés (collège D) : Partenaires autres que publics : personnes physiques ou morales soutenant les activités de la coopérative dont les entreprises locales, les banques les promoteurs...
- Les producteurs/prestataires de services ou salariés (collège E) : Salarié(e)s de la Coopérative ou, à défaut, les producteurs des biens ou services de la Coopérative.

Membre associé depuis son origine, Emeraude Habitation participe au capital social du Foncier Coopératif Malouin à hauteur de cinq mille euros (5 000 €) correspondant à 250 parts sociales d'une valeur nominale de vingt euros (20 €).

Dans le but de renforcer le modèle économique du Foncier Coopératif Malouin, et de le sécuriser dans le long terme et dans ses relations avec la Banque des Territoires, principal financeur des achats de foncier, le Conseil d'Administration du Foncier Coopératif Malouin a proposé à ses membres associés, une augmentation de ses fonds propres par une augmentation de capital.

Ainsi, Emeraude Habitation est sollicité pour prendre part à cette augmentation de capital, en portant sa participation de 5 000 € à 80 000 €.

Poursuivant son objectif et réaffirmant son engagement de produire une offre d'accès à la propriété à prix abordable, non spéculative et sécurisée pour les ménages du territoire,

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

VALIDE

L'augmentation de la participation d'Emeraude Habitation au capital social de la société d'intérêt collectif par actions simplifiées dénommée « FCM-Foncier Coopératif Malouin » à hauteur de quatre-vingt mille euros (80 000 €) correspondant à 4 000 parts sociales d'une valeur nominale de vingt euros (20 €).

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document contractuel relatif à l'augmentation de capital ci-dessus approuvée.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

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

SEANCE DU 25 OCTOBRE 2024

Le vingt-cinq octobre deux mille vingt-quatre à 10 heures, le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation, OPH de Saint-Malo Agglomération, s'est réuni en salle du conseil municipal de la mairie de Saint-Malo, sous la présidence de Monsieur Lurton, Président d'Emeraude Habitation, suivant la convocation adressée le 14 octobre 2024.

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement

M. Serge Besseiche - M. Jean-Malo Cornée - Mme Marie-France Ferret - Mme Sophie Leprizé - M. Lurton - Mme Anne-Laure Moreau

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

Mme Catherine Briand - Mme Sylvie Le Scornet - M. Daniel Leroy - Mme Suzanne Mainguy - Mme Pierrette Tronel

Collège représentant une association (insertion ou le logement des personnes défavorisées) :

M. Gilles Tréhu – AMIDS

Collège des membres représentants des locataires :

M. Jean-Yves Campion - Mme Angélique Lefranc (CGL) Mme Marie-Jeanne Tortelier-Person (CNL)

Collège des Membres désignés par les institutions socio-professionnelles :

Mme Hélène Angst (CGT) - M. Bernard Clouwez (CFDT) - M. Pierre Lefilleul (UDAF)
M. Frédéric Loison (CAF) - M. Patrick Roullé (Action Logement)

EXCUSÉS

Mme Muriel Béziel (pouvoir donné à M. Leroy) – M. Stéphane Brochet (pouvoir donné à Mme Tortelier-Person) - M. Denis Rapinel (pouvoir donné à Mme Ferret)

Nombre d'administrateurs en exercice : 23

Nombre d'administrateurs présents : 20

Nombre de procurations : 3

Nombre d'absents sans procuration : 0

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SÉANCE :

Avec voix consultative : Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale) – M. Philippe Brugnot (Sous-Préfet)

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

M. François Bouyon (secrétaire du CSE)

EXCUSÉE

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

PRÉSIDENT DE SÉANCE : M. Lurton (Président)

SECRETARE DE SÉANCE : Mme Sandrine Chollet (Attachée de Direction)

CA2024/10-03

**CONVENTION DE GARANTIE FINANCIERE
POUR LE RACHAT DE LOGEMENTS BRS
PAR L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE « FCM - FONCIER COOPERATIF
MALOUIN »**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

L'Organisme Foncier Solidaire « FCM – Foncier Coopératif Malouin » a été créé sous statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif par actions simplifiées à capital variable ».

Il a été constitué en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation sur le territoire du Pays de Saint-Malo et du littoral d'Ille et Vilaine et ainsi permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

Le FCM inscrit son activité dans le cadre des dispositions de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme et à ce titre poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

La forme juridique de société coopérative répond à l'objectif de rassembler les acteurs locaux engagés au service du territoire en faveur de l'accession sociale à la propriété à prix abordable dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS).

Pour financer l'acquisition de fonciers, l'OFS FCM fait appel au prêt GAIA long terme de la Banque des Territoires.

Depuis 2018, La Banque des Territoires accompagne les OFS en prêt GAIA Long terme pour leur permettre de procéder aux acquisitions foncières prioritairement en zones tendues (A et B1) et de manière dérogatoire en zone B2 et C ce, en vue de réaliser des logements en Bail Réel Solidaire.

Parallèlement à la contractualisation du prêt GAIA long terme, la Banque des Territoires demande que l'OFS FCM obtienne la garantie de la disponibilité financière nécessaire à l'indemnisation des droits réels immobiliers auprès de ses membres, sur toute la durée de remboursement des prêts GAIA souscrits par FCM.

La garantie demandée par la Banque des Territoires prend la forme d'une convention financière selon les modalités ainsi qu'il suit :

L'opérateur membre associé s'engage à verser à l'OFS FCM, à sa première demande, les liquidités nécessaires afin que FCM puisse faire face :

- Au rachat d'au moins un logement par tranche de 20 logements BRS, sur les logements commercialisés par l'opérateur membre associé, soit un montant minimum de 5 % du montant des produits de cession initiaux des biens commercialisés par l'opérateur membre associé, calculés selon les modalités définies par le règlement intérieur, modalités retranscrites dans les actes notariés (cf annexe 2 de la convention jointe).

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

VALIDE

La convention de garantie financière pour le rachat de logements BRS par l'organisme de foncier solidaire « FCM - Foncier Coopératif Malouin » ci-jointe.

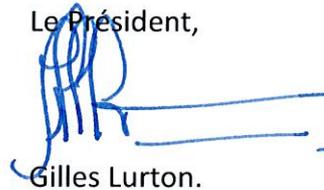
AUTORISE

La Directrice Générale à signer cette convention de garantie financière et toute pièce contractuelle s'y rapportant.

Annexe : Convention de garantie financière pour le rachat de logements BRS par l'organisme de foncier solidaire « FCM - Foncier Coopératif Malouin ».

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



**CONVENTION DE GARANTIE FINANCIERE
POUR LE RACHAT DE LOGEMENTS BRS
PAR L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
« FCM - Foncier Coopératif Malouin »**

Entre :

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

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

Représentée par Madame Delphine BRIAND, Présidente selon mandat donné par délibération du conseil d'administration en date du 12 septembre 2024.

Et

Les 4 opérateurs membres associés désignés ci-après :

1) L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SAINT-MALO AGGLOMERATION "EMERAUDE HABITATION",

Établissement public local à caractère industriel et commercial,

Dont le siège social est à SAINT-MALO (35400), 12 Avenue Jean Jaurès,

Identifié au SIREN sous le numéro 415 008 861 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO,

Représenté par Madame Marilyn BOURQUIN, agissant en qualité de Directrice Générale.

2) La SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE « LA RANCE »,

Société anonyme à conseil d'administration au capital de 864.000,00 euros,

dont le siège est à SAINT MALO (35400), 31 boulevard des Talards,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO sous le n°896 580 131.

Représentée par Monsieur Frédéric HARDY, agissant en qualité de Directeur Général.

3) La société **KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE**, société anonyme coopérative de production d'HLM à capital variable dont le siège social est sis à RENNES (35200) – 110 Boulevard Georges Clémenceau

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 699 200 523

Représentée par Monsieur Patrick SCIBERRAS, Directeur Général

4) La société **COOPERATIVE IMMOBILIERE DE BRETAGNE – CIB**, société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à capital variable, donc le siège social est sis à SAINT BRIEUC (22) – 1 place François Mitterrand,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT BRIEUC sous le numéro 777 456 153

Représentée par Monsieur Louis LEPIOUFLE, Directeur Général

D'autre part,

Ci-après dénommées individuellement « **une Partie** » ou collectivement « **les Parties** »,

Les parties conviennent que ce qui suit :

PREAMBULE

L'Organisme Foncier Solidaire « FCM – Foncier Coopératif Malouin » a été créé en 2018 sous statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif par actions simplifiées à capital variable.

Il a été constitué en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation sur le territoire des EPCI de Saint-Malo-Agglomération et de la Communauté de communes de la Côte d'Émeraude et ainsi permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

Le FCM inscrit son activité dans le cadre des dispositions de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme et à ce titre poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

La forme juridique de société coopérative répond à l'objectif de rassembler les acteurs locaux engagés au service du territoire en faveur de l'accession sociale à la propriété à prix abordable dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS) mais également les preneurs à bail lesquels ont une place au Conseil d'administration.

Participent ainsi à la gouvernance du FCM :

- Les acteurs publics (collège A) : Collectivités territoriales et EPCI : personnes morales de droit public participant aux activités de la coopérative et éligibles aux prêts sur fonds d'épargne
- Les organismes de logement social (collège B) : Tout organisme de logement social (OPH, ESH, Coopératives/SACICAP, SEM de logement social) et/ou éligible aux prêts sur fonds d'épargne
- Les utilisateurs (collège C) : Toute personne physique ou morale qui bénéficie habituellement à titre gratuit ou onéreux des biens et services de la coopérative

- Les acteurs privés (collège D) : Partenaires autres que publics : personnes physiques ou morales soutenant les activités de la coopérative dont les entreprises locales, les banques les promoteurs...
- Les producteurs/prestataires de services ou salariés (collège E) : Salarié(e)s de la Coopérative ou, à défaut, les producteurs des biens ou services de la Coopérative.

Les acteurs du collège B : l'OPH Emeraude Habitation, la SA HLM LA RANCE, KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE et CIB, sont les principaux membres fondateurs de l'OFS FCM, détenant chacun 4000 parts sociales représentant à ce jour ensemble **XX%** du capital social.

Dans le cadre du dispositif BRS, l'OFS peut être amené à indemniser le preneur occupant de la valeur de ses droits réels immobiliers dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation applicable.

Cette obligation réglementaire implique pour l'OFS de disposer d'un niveau de trésorerie disponible.

Pour financer l'acquisition de fonciers, l'OFS FCM est amené à contracter des prêts auprès d'organismes bancaires, notamment et principalement aux prêts GAIA long terme de la Banque des Territoires et plus ponctuellement auprès d'Action Logement (notamment dans le cadre de la convention signée entre le FCM et Action Logement Services le 23 novembre 2022).

Parallèlement à la contractualisation du prêt GAIA long terme, la Banque des Territoires demande que l'OFS FCM obtienne la garantie de la disponibilité financière nécessaire à l'indemnisation des droits réels immobiliers auprès de ses membres, sur toute la durée de remboursement des prêts GAIA souscrits par FCM.

Cet engagement demandé par la Banque des Territoires se matérialise par la signature de la présente convention financière selon les modalités ci-après.

ARTICLE 1 : Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités et conditions de mise en œuvre de la garantie financière apportée par les les 4 opérateurs associés du collège B de l'OFS FCM, visant à faire face à l'indemnisation des droits réels immobiliers (garantie de rachat) lui incombant.

L'opérateur membre associé ayant réalisé l'opération s'engage à avancer à FCM, et ceci à première demande, les liquidités nécessaires pour que FCM puisse honorer son obligation. Cet apport de liquidités par l'opérateur membre associé prendra la forme d'une avance de trésorerie remboursable.

Dès lors que cette avance en trésorerie sera activée, le garant du prêt de l'opération concernée devra en être informé, par lettre recommandée avec accusé de réception, par le Représentant légal du FCM.

ARTICLE 2 : Montant de la garantie financière

Au titre de la présence convention, l'opérateur membre associé s'engage à verser à l'OFS FCM, à sa première demande, les liquidités nécessaires afin que FCM puisse faire face :

- Au rachat d'au moins un logement par tranche de 20 logements BRS, sur les logements commercialisés par l'opérateur membre associé,

soit un montant minimum de 5% du montant des produits de cession initiaux des biens commercialisés par l'opérateur membre associé, calculés selon les modalités définies par le règlement intérieur (cf annexe 2), modalités retranscrites dans les actes notariés.(cf annexe 2).

Dans l'hypothèse où les modalités de calcul du prix de rachat venaient à être modifiés, la présente convention sera modifiée en conséquence par voie d'avenant.

ARTICLE 3 : Durée de la convention et de l'engagement de l'opérateur membre associé

La présente convention financière entre en vigueur à sa date de signature. Elle est conclue pour la période couvrant toutes les durées d'amortissement de tous les prêts GAÏA souscrits par l'OFS FCM dans le cadre du portage de foncier de chaque programme en BRS en portefeuille.

Les parties conviennent de se revoir avec la Banque des Territoires dans le cadre d'une réunion de suivi annuel pour faire le bilan (cf : annexe 1) sur les opérations financées au regard de l'évolution des capacités financières du FCM.

En cas de la sortie d'un ou plusieurs associés, l'OFS FCM devra s'assurer du maintien des engagements contractés au titre de cette convention pour les programmes immobiliers engagés par l'opérateur antérieurement à sa sortie.

ARTICLE 4 : Suivi et modalités de remboursement de la garantie financière

L'OFS FCM tiendra un registre de suivi des avances de trésorerie appelées auprès des opérateurs membres associés.

Dans le cas des obligations de rachat dues par FCM, et une fois les droits immobiliers ayant été cédés à un tiers par l'OFS, l'opérateur membre associé peut demander le remboursement de cette avance à l'OFS, le remboursement de l'avance devenant de plein droit exigible.

L'OFS Foncier Coopératif Malouin devra ainsi rembourser le montant dû de l'avance de trésorerie à l'opérateur membre-associé commercialisateur dès la revente du bien et au plus tard dans un délai de 1 an maximum.

ARTICLE 5 : Affectio societatis des 4 membres opérateurs associés de FCM

Les 4 opérateurs membres associés, parties aux présentes, animés par une volonté commune et un intérêt partagé, se sont regroupés au sein du « collège B » afin de poursuivre des objectifs collectifs en parfaite harmonie. Ce rapprochement repose sur l'affectio societatis, principe fondamental qui traduit l'intention de collaborer ensemble dans un esprit de confiance. Conscientes de l'importance de préserver un équilibre respectueux des droits et des obligations de chaque membre, ils s'engagent à maintenir une dynamique équitable au sein de ce collège.

Les représentants des quatre opérateurs qui composent le « collège B » du FCM conviennent d'un intérêt stratégique, résultant d'une volonté partagée pour le maintien d'une cohérence territoriale, d'une connaissance commune des publics logés comme des collectivités territoriales qui pilotent les politiques communes de l'habitat et d'une présence des acteurs territoriaux - politiques et économiques - au sein des quatre opérateurs. Il en résulte la volonté du maintien de l'équilibre du collège B composant le Foncier Coopératif Malouin.

Dans un objectif de transparence et d'anticipation des décisions à prendre par les Parties, outre les droits d'information visés par les textes légaux et réglementaires, les Parties se tiendront mutuellement informées et informeront le Foncier Coopératif Malouin préalablement à leur réalisation, et dans un délai raisonnable compte-tenu de la nature de l'opération en cause, de toute opération exceptionnelle les concernant et notamment :

- de toute acquisition de valeurs mobilières ou modification d'une participation existante,
- de modification significative de leur structure ;
- de toute procédure d'alerte déclenchée par les Commissaires aux comptes ou de tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation ;
- de tout évènement susceptible de modifier l'affectio societatis tel que défini ci-avant.

Les Parties s'engagent au respect de la plus stricte confidentialité concernant ces informations, s'interdisant de les divulguer sans l'accord exprès préalable et écrit des autres Parties.

Il est précisé qu'en cas de tout évènement susceptible de modifier l'affectio societatis, tel que défini ci-avant, et notamment une prise de participation au capital du FCM bouleversant la répartition des voix du collège B, chacune des parties se réserve la possibilité de dénoncer la présente convention.

Toute modification relative à l'organisation, la composition ou le fonctionnement du collège devra faire l'objet d'une demande préalable, soumise à l'approbation des membres du collège. Cette démarche garantit que toute évolution se fera dans un esprit de concertation, respectant les valeurs et les intérêts communs qui ont initialement motivé la constitution de ce groupe.

Fait en 5 exemplaires originaux, à Saint-Malo, le xx/xx/2024

SIGNATAIRES

Envoyé en préfecture le 25/10/2024

Reçu en préfecture le 25/10/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20241025-CA2024_10_03-DE

ANNEXE 1 : BILAN ET SUIVI DES OPERATIONS

Nom opération	Opérateur	Montant prêt GAIA	Date signature contrat de prêt CDC	Nombre de logements prévus	Nombre de logements livrés	Prix de revient total	5% du prix de revient total

PROJET

ANNEXE 2 : EXTRAIT DU REGLEMENT INTERIEUR – EXTRAIT D'ACTE NOTARIE

Extrait du règlement intérieur de l'OFS FCM (approuvé par le CA du 12 septembre 2024)

Article X. Indemnisation par FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN

FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN est tenu d'indemniser le titulaire d'un BRS preneur dans les cas suivants :

En cas de sinistre entraînant la résiliation du BRS, et sauf si l'assurance que le titulaire est tenu de souscrire assure la réparation du sinistre et la reconstitution du logement.

En cas de manquement du preneur à ses obligations (notamment paiement de la redevance) entraînant la résiliation du BRS,

En cas de refus d'agrément lors de la donation des droits réels (Cf. article L.255-13 du Code de l'Habitation et de la Construction) et si FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN n'a pas, dans le délai de 12 mois suivant ce refus, trouvé un acquéreur répondant aux règles du BRS.

*Cette indemnisation se fait par application du **prix garanti** déterminé à l'Article XI ci-dessous, diminué :*

- des indemnités d'assurance perçues ou à percevoir par le titulaire du BRS en cas de sinistre,*
- des travaux de remise en état en cas de dégradations importantes,*
- des impayés de redevance en cas de manquement du preneur à son obligation de paiement.*

Règlement intérieur FCM – Adopté par CA du 12 septembre 2024 - 9

Article XI. Indemnisation des droits réels immobilier par FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN

Au cas où le titulaire d'un BRS qui souhaite vendre son logement n'a pas trouvé un preneur répondant aux critères du BRS, dans un délai de 6 mois suivant sa mise en vente (la date de la mise en vente étant celle de conclusion d'un mandat de commercialisation spécifiant les conditions de cession dans le cadre du BRS), il peut saisir l'OFS qui dispose d'un délai de 6 mois pour trouver un preneur répondant aux critères du BRS.

A défaut d'avoir présenté au vendeur un preneur dans le délai de 6 mois, FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN est tenu d'acquérir le logement. L'acte de vente sera signé devant le notaire désigné par FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN.

*Le prix de commercialisation du logement par FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN auprès d'un tiers entrant dans les critères du BRS ou, le cas échéant, le prix d'indemnisation du logement par FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN est **dit « prix garanti »**.*

« Pendant les 5 premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 80% de la valeur initiale d'acquisition. A partir de la sixième année et jusqu'à la quinzième année, ce montant peut être minoré de 1,5% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée. »

Le cas échéant, la valeur initiale d'acquisition peut être majorée des travaux réalisés sur les parties communes (hors dépenses courantes) ou à défaut, minorée de dégradations.

FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN fait application d'une décote pour éviter que le preneur ne soit plus tenté de faire appel à la garantie de rachat de l'opérateur ou à l'indemnisation des droits réels immobiliers de l'OFS plutôt que de procéder à la mise en vente sur le marché immobilier secondaire.

Extrait d'acte notarié :

B - GARANTIE DE RACHAT DUE PAR L'OFS

En parallèle et en application des articles L 255-13 à L 255-16 du Code de la construction et de l'habitation mentionnant les causes de résiliation du bail réel solidaire après achèvement de l'ensemble immobilier, l'OFS FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUIN devra également apporter cette garantie de rachat au Preneur.

Au cas où le titulaire d'un BRS souhaite vendre son logement et n'a pas trouvé un repreneur répondant aux critères du BRS, dans un délai de 6 mois suivant sa mise en vente (la date de mise en vente étant celle de conclusion d'un mandat simple de commercialisation spécifiant les conditions de cession dans le cadre du BRS), il peut saisir l'OFS qui dispose d'un délai de 6 mois pour trouver un candidat répondant aux critères du BRS.

A défaut d'avoir présenté au vendeur un successeur dans le délai de 6 mois, l'OFS est tenu d'acquérir le logement. L'acte de vente sera signé devant le notaire désigné par l'OFS.

Le prix de rachat du logement par l'OFS est dit « Prix garanti » tel que déterminé par l'Article XI du règlement intérieur de l'OFS.

Pendant les 5 premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 80% de la valeur initiale d'acquisition. A partir de la sixième année et jusqu'à la quinzième année, ce montant peut être minoré de 1,5% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.

CA 2024/10 – 04

**NPNRU - AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE FINANCEMENT ENTRE
SAINT-MALO AGGLOMERATION ET EMERAUDE HABITATION**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

La convention conclue entre Saint-Malo Agglomération et Emeraude Habitation définit les modalités de versement des aides consenties par Saint-Malo Agglomération à l'office public de l'habitat de Saint-Malo Agglomération « Emeraude Habitation » dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU.

Considérant les évolutions de l'avenant n°2 de la convention pluriannuelle du NPNRU, Saint-Malo Agglomération a décidé d'abonder sa participation de 573 551 Euros pour les opérations de démolition, de requalification de logements, d'accompagnement et de relogements des ménages.

Cet abondement emporte modification de la convention de financement précédemment conclue entre Saint-Malo Agglomération et Emeraude Habitation, objet de l'avenant N°1.

Le montant total de la participation financière de Saint-Malo Agglomération pour la durée de la convention partenariale du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), objet de la présente convention, s'élève à **3 076 328 euros** et se décompose comme suit :

- **100 000 euros** au titre des missions d'accompagnement des ménages ;
- **100 000 euros** au titre du relogement des ménages ;
- **396 603,33 euros** au titre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ;
- **2 479 764,67 euros** au titre des opérations de requalification de logements locatifs sociaux.

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

VALIDE

L'avenant n° 1 à la convention de financement entre Saint-Malo Agglomération et Emeraude Habitation, au titre de la convention pluriannuelle du NPNRU.

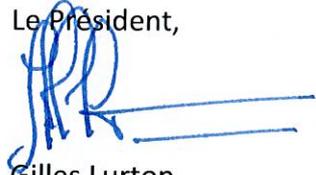
AUTORISE

La Directrice Générale à signer l'avenant à la convention, et toutes les pièces contractuelles s'y rapportant.

Annexe : avenant à la convention SMA – Emeraude Habitation.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,



Gilles Lurton,

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAINT-MALO AGGLOMERATION

**Modalités de versement de la participation
financière
de Saint-Malo Agglomération à l'Office Public de
l'Habitat de Saint-Malo Agglomération « Emeraude
Habitation »
dans le cadre de la Convention pluriannuelle de renouvellement
urbain relative au NPNRU de Saint-Malo Agglomération**

Convention de financement – Avenant n°1



Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo



Afin de prendre en compte les évolutions programmatiques de pluriannuelle de renouvellement urbain relative au projet NPNRU de Saint-Malo Agglomération et l'abondement des aides sur fonds propres de Saint-Malo Agglomération, il est proposé un avenant n°1 à la convention définissant les modalités de versement de la participation financière.

L'avenant n°1 à la convention est convenu entre :

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo, représentée par son Président M Gilles LURTON, et ci-après désignée « Saint-Malo Agglomération »

Et d'autre part,

L'Office Public de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération « Emeraude Habitation » représenté par sa Directrice Générale, Madame Marilyn BOURQUIN, et ci-après désigné « Emeraude Habitation »

L'avenant n°1 vient modifier la convention comme suit :

Préambule

La Politique de la Ville est une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle est conduite par l'Etat, les collectivités locales et leurs groupements avec l'objectif commun d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leur agglomération et d'améliorer les conditions de vie des habitants.

C'est dans ce cadre que Saint-Malo Agglomération, la Ville de Saint-Malo, Emeraude Habitation et les partenaires ont signé le 12 février 2020 une convention partenariale avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), pour la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) des quartiers de Marville, de l'Etrier et d'Alsace-Poitou.

Les enjeux urbains du NPNRU sont :

- Poursuivre le renouvellement du quartier de la découverte – ANRU 1, en favorisant les mixités fonctionnelles ;
- Profiter des atouts des équipements publics en les désenclavant (hippodrome et le complexe sportif de Marville) et procéder à un travail de couture entre le secteur de la gare et le quartier de la Découverte ;
- Désenclaver le quartier de l'Etrier pour mieux l'intégrer à la ville ;
- Diffuser plus largement l'influence urbaine de la ZAC Gare-République aux secteurs des Provinces en requalifiant les espaces publics et les immeubles et en proposant une mixité des fonctions ;
- Et permettre la valorisation des quartiers limitrophes grâce à un projet d'ensemble.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) fixe l'ensemble des opérations de démolition de 256 logements, de relogement des habitants concernés, de réhabilitation d'environ 360 logements et des aménagements prévus sur les espaces publics environnants.

Article 1 – Objet de la présente convention

Sans objet

Article 2 – Montant de la participation financière de Saint-Malo Agglomération

Le montant total de la participation financière de Saint-Malo Agglomération pour la durée de la convention partenariale du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), objet de la présente convention, s'élève à **3 076 328 euros** et se décompose comme suit :

- **100 000 euros** au titre des missions d'accompagnement des ménages,
- **100 000 euros** au titre du relogement des ménages;
- **396 603,33 euros** au titre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux;
- **2 479 764,67 euros** au titre des opérations de requalification de logements locatifs sociaux.

Article 3 – Modalités de versement des aides de Saint-Malo Agglomération

La participation financière de Saint-Malo Agglomération sera versée comme suit :

3.1 Missions d'accompagnement des ménages

Sans objet

3.2 Relogement des ménages

Saint-Malo Agglomération dispose d'une enveloppe financière plafonné à 100 000 euros pour le relogement des ménages. Elle se décline de la manière suivante :

a. Le relogement des ménages avec minorations de loyers

Dans le cadre du plan de relogement NPNRU, Emeraude Habitation s'engage à reloger 35% des locataires dans les programmes neufs ou livrés depuis moins de 5 ans. Les loyers des logements à démolir dans le cadre du NPNRU étant faibles, Saint-Malo Agglomération participe à la minoration des loyers des ménages à reloger (sur un total de 187 relogements à effectuer sur la durée du NPNRU).

La Rance et Aiguillon Construction, signataires de la convention NPNRU, sont également chargés de reloger une partie des locataires d'Emeraude Habitation. En effet, la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) fixe les modalités* de relogement participant au rééquilibrage de l'occupation sociale du parc locatif social. Ce rééquilibrage se décline de la façon suivante :

- Aiguillon Construction : 3 à 4 relogements par an, durant la période nécessaire aux relogements,
- La Rance : 30 relogements sur la totalité de la durée du NPNRU.

** Les modalités de relogement inter-bailleur inscrites dans la CIA n'ont pas été réévaluées malgré les évolutions programmatiques du NPNRU.*

Au 1^{er} juin 2024, sur les 187 ménages à reloger, Emeraude Habitation a effectué le relogement de 143 ménages locataires dans le parc de logements publics dont 40 avec minoration de loyer.

- Emeraude Habitation : 115 ménages ;
- La Rance : 25 ménages,
- Aiguillon Constructions : 3 ménages.

Le versement de l'aide, effectué auprès du bailleur qui reloger, n'intervient que s'il y a un dépassement de loyer. L'indemnité pour minoration de loyer correspond à un montant forfaitaire d'aide selon la typologie du logement par ménage relogé de façon définitive.

Typologie du logement :	Montant forfaitaire de l'aide en euros par ménage relogé :	Participation de SMA 25%
T1/T2	2 000 €	500 euros
T3	6 000 €	1 500 euros
T4/T5 et +	8 000 €	2 000 euros

Le versement forfaitaire des subventions de Saint-Malo Agglomération interviendra dès la réception des documents suivants :

- Etat descriptif du logement occupé faisant l'objet de la démolition ;
- Copie de convention individuelle de relogement signée,
- Copie du nouveau bail signé,
- Copie de l'évaluation d'occupation (enquête post relogement de 6 mois).

b. Le relogement des ménages liés aux évolutions programmatiques de l'avenant n°2 à la convention pluriannuelle relative au NPNRU de Saint-Malo Agglomération

Les évolutions programmatiques initiés par l'avenant n°2 entraînent le relogement des ménages situés 39 rue d'Alsace, au 28 et 30 rue du Poitou et du n°1 au 57 rue Georges Gilles; soit 80 ménages à reloger. Emeraude Habitation prend à sa charge les frais déménagement estimés à plus de 65 000 euros.

Afin de soutenir cet effort, Saint-Malo Agglomération attribuera une aide socle de 610 € par déménagement jusqu'à épuisement de l'enveloppe dédiée au relogement.

Le versement de la subvention de Saint-Malo Agglomération interviendra en juillet de chaque année dès la réception des documents suivants :

- Copie du nouveau bail signé,
- Facture(s) justifiant les frais de déménagement.

Le versement

Planning opérationnel	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Montant de la participation SMA	31 500 €	16 000 €	14 500 €	11 590 €	11 590 €	14 820 €

3.3 Démolition de logements locatifs sociaux

3.3.1 Démolition des immeubles du 56 au 66 avenue de Marville – 99 logements.

Le secteur de Marville accueille deux immeubles de 99 logements. D'un point de vue technique, l'audit et les diagnostics préalables ont mis en évidence la faible qualité du bâti, une orientation vers une opération de réhabilitation n'étant pas pertinente, la démolition des 99 logements a été retenue pour réaliser l'aménagement d'un espace public qualitatif jouant un rôle de belvédère, de site d'accueil et d'entrée pour le complexe sportif de Marville et l'hippodrome.

La participation financière de Saint-Malo Agglomération porte sur la démolition des 99 logements, soit une aide de **205 920 euros** sur la durée des travaux de démolition. Le versement des subventions de Saint-Malo Agglomération interviendra selon les modalités suivantes :

- 50 % à la réception de l'Ordre de Service ;
- 50 % lors de l'exécution des travaux justifiée par la réception de l'état récapitulatif des dépenses des travaux de démolition.

Planning opérationnel	2020	2021
-----------------------	------	------

3.3.2 Démolition partielle de l'immeuble 41 rue d'Alsace – 12 logements.

Le programme NPNRU projette la démolition de 1 cage d'escalier enclavée dans un ensemble de bâtiments. Le diagnostic réalisé a conclu à la nécessité de dé-densifier les logements sur ce groupe d'immeuble permettant une ouverture sur le quartier.

La participation financière de Saint-Malo Agglomération porte sur la démolition des 12 logements, soit une aide de **51 990 euros** sur la durée des travaux de démolition. Le versement des subventions de Saint-Malo Agglomération interviendra selon les modalités suivantes :

- 50 % à la réception de l'Ordre de Service ;
- 50 % lors de l'exécution des travaux justifiée par la réception de l'état récapitulatif des dépenses des travaux de démolition.

Planning opérationnel	2025	2026	2027	2028
-----------------------	------	------	------	------

3.3.3 Démolition partielle des immeubles 6-12-14 et 26 rue du Poitou - 32 logements.

Le programme NPNRU projette la démolition de 4 cages d'escaliers enclavées dans un ensemble de bâtiments. Le diagnostic réalisé a conclu à la nécessité de dé-densifier les logements sur ce groupe d'immeuble permettant une ouverture sur le quartier. Une partie du foncier libéré servira à la création d'un espace public, l'autre partie servira à la résidentialisation.

La participation financière de Saint-Malo Agglomération porte sur la démolition des 32 logements, soit une aide de **138 693,33 euros** sur la durée des travaux de démolition. Le versement des subventions de Saint-Malo Agglomération interviendra selon les modalités suivantes :

- 50 % à la réception de l'Ordre de Service ;
- 50 % lors de l'exécution des travaux justifiée par la réception de l'état récapitulatif des dépenses des travaux de démolition.

Planning opérationnel	2025	2026	2027	2028
-----------------------	------	------	------	------

3.4 Requalification de logements locatifs sociaux

3.4.1 Requalification des immeubles 35, 39, 43, 45, et 47 rue d'Alsace - 103 logements.

Le quartier Alsace-Poitou est localisé au cœur du tissu urbain malouin, à proximité de la gare, de la médiathèque et de grands axes tels que l'avenue de Marville et l'avenue Anita Conti. Le projet de requalification des immeubles a pour objectif de redonner de l'attractivité aux logements, diagnostiqués énergivores, et d'inscrire l'ensemble immobilier dans ce nouveau quartier de la gare : recomposition des îlots (suite aux démolitions partielles), traitement qualitatif des façades avec isolation par l'extérieur, prise en compte des impacts amiante, rénovation énergétique lourde, rénovation des équipements des logements...

La participation financière de Saint-Malo Agglomération porte sur la réhabilitation des 103 logements, soit une aide de **723 201,27 euros** sur la durée des travaux des travaux. Le versement des subventions de Saint-Malo Agglomération interviendra selon les modalités suivantes :

- 30 % à la réception de l'Ordre de Service ;
- 40 % lors de l'exécution des travaux justifiée par la réception de l'état récapitulatif des dépenses des travaux ;
- 30 % à la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Planning opérationnel	2025	2026	2027	2028
-----------------------	------	------	------	------

3.4.2 Requalification des immeubles 2, 4, 8, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 28 rue du

Le quartier Alsace-Poitou est localisé au cœur du tissu urbain malouin, à proximité de la gare, de la médiathèque et de grands axes tels que l'avenue de Marville et l'avenue Anita Conti. Le projet de requalification des immeubles a pour objectif de redonner de l'attractivité aux logements, diagnostiqués énergivores, et d'inscrire l'ensemble immobilier dans ce nouveau quartier de la gare : recomposition des îlots (suite aux démolitions partielles), traitement qualitatif des façades avec isolation par l'extérieur, prise en compte des impacts amiante, rénovation énergétique lourde, rénovation des équipements des logements...

La participation financière de Saint-Malo Agglomération porte sur la réhabilitation des 229 logements, soit une aide de **1 513 723,40 euros** sur la durée des travaux des travaux. Le versement des subventions de Saint-Malo Agglomération interviendra selon les modalités suivantes :

- 30 % à la réception de l'Ordre de Service ;
- 40 % lors de l'exécution des travaux justifiée par la réception de l'état récapitulatif des dépenses des travaux ;
- 30 % à la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Planning opérationnel	2025	2026	2027	2028
-----------------------	------	------	------	------

3.4.3 Requalification des immeubles 5, 6, 7, 8 et 9 rue de l'Islet - création d'une résidence seniors - 52 logements.

Ce projet axé sur la mixité, consiste à transformer un bâtiment existant de 52 logements (répartis en 5 cages) en un lieu de vie, agréable et fonctionnel, dédié aux seniors, aux personnes en situation de handicap, ainsi qu'aux familles. Le projet est décomposé de 28 logements familiaux, d'une résidence de 24 logements seniors incluant 4 logements destinés aux personnes en situation de handicap, ainsi qu'un local dédié aux familles et aux intervenants (social, médical...).

La participation financière de Saint-Malo Agglomération porte sur la réhabilitation des 52 logements, soit une aide de **242 840 euros** sur la durée des travaux des travaux. Le versement des subventions de Saint-Malo Agglomération interviendra selon les modalités suivantes :

- 30 % à la réception de l'Ordre de Service ;
- 40 % lors de l'exécution des travaux justifiée par la réception de l'état récapitulatif des dépenses des travaux ;
- 30 % à la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Planning opérationnel	2020	2021
-----------------------	------	------

Article 4 – Engagement des parties

Saint-Malo Agglomération s'engage à verser la participation financière dans les conditions énoncées ci-dessus.

Réciproquement, Emeraude Habitation s'engage à justifier les demandes d'acomptes par les documents énoncés ci-dessus.

Article 5 – Durée de la convention

Le terme de la présente convention est fixé à la date d'achèvement des opérations concernées.

Article 6 - Litiges

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif de Rennes.

Fait à Cancale en quatre exemplaires originaux, le

LE PRESIDENT DE
SAINT MALO AGGLOMERATION

LA DIRECTRICE GENERALE
L'OPH DE SAINT MALO AGGLOMERATION
« EMERAUDE HABITATION »

Gilles LURTON

Marilyn BOURQUIN

PROJET

CA 2024/10 - 05

REVALORISATION DES LOYERS POUR L'ANNEE 2025

RAPPORTEUR : MME HAVY

En application de l'article L. 442-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les règles d'évolution des loyers pratiqués des logements conventionnés ou non conventionnés HLM, une révision des loyers au 1^{er} janvier de chaque année peut être décidée et ne doit pas dépasser la variation de l'indice IRL du deuxième trimestre de l'année précédente.

L'indice du 2^{ème} trimestre publié le 12 juillet 2024 évolue de 3,26 %.

C'est donc le taux de référence pour une évolution des loyers pratiqués et des loyers plafonds au 1^{er} janvier 2025.

Il convient de respecter un délai de deux mois entre la date de la décision d'augmentation et son application.

Cette année encore, cette proposition d'augmentation reste nécessaire à l'Office en raison du contexte économique global et plus particulièrement des données suivantes :

- **La RLS** (Réduction de Loyer de Solidarité) : depuis sa création en 2018, la RLS représente une diminution des recettes de l'Office de plus de 9 millions d'Euros, cette somme profite directement aux locataires puisqu'elle vient compenser la diminution de l'APL et permet le maintien de l'APL.
- **La hausse des coûts de construction et des énergies** qui continue à toucher également fortement l'Office.
- **Le relèvement du taux du livret A** à 3 % à compter du 1^{er} août 2023 et des taux d'intérêts : la dette de l'Office augmente mécaniquement du fait du relèvement du taux du livret A étant précisé que 80 % de notre dette est indexée sur le taux du livret A. La charge financière liée au relèvement des taux d'emprunt représente 6.2 millions par an sur les budgets 2024 et 2025.

La revalorisation des loyers est donc nécessaire aux finances de l'Office afin d'amortir la dégradation de l'autofinancement et permettre de maintenir les objectifs de production de logements neufs, d'entretien et de réhabilitation du parc existant notamment d'un point de vue énergétique.

A noter que l'APL a été revalorisée de 3,26 % au 1^{er} octobre 2024.

En conséquence, il est proposé d'appliquer une augmentation des loyers, de 3,26% à compter du 1^{er} janvier 2025, étant précisé que la recette supplémentaire est estimée à 1 million d'Euros.

L'augmentation mensuelle représente un gain théorique (hors vacance) de 84 000 Euros avec une augmentation moyenne de 12,53 Euros par logement, une médiane de 12,77 Euros, une augmentation minimum à 5,82 Euros et une augmentation maximum à 26,22 Euros.

Comme l'année dernière, il est proposé qu'une remise de loyer pour les 340 logements les plus énergivores classés en E ou F.

339 logements présentent une étiquette E.

1 logement présente une étiquette F.

A noter que 65% de ces logements (soit 221 logements correspondant aux programmes de la Chaussée à Dol de Bretagne et Alsace – Poitou à Saint-Malo) bénéficieront d'une rénovation énergétique qui viendra améliorer leur étiquette énergétique dans les années à venir.

Pour l'ensemble de ces logements, il est proposé d'appliquer une **remise forfaitaire exceptionnelle de 80 euros qui bénéficiera au locataire.**

Cette remise exceptionnelle recouvre l'augmentation moyenne de loyer de 3,26 % sur 6 mois, correspondant à la période de chauffe (janvier, février, mars, avril, novembre et décembre), et représente un montant de 27 200 euros.

Sont concernés les groupes suivants :

		DPE E	DPE F	Nombre de logements
2	QUARTIER GAMBETTA	33		33
46	CHEMIN DE LA CHAUSSEE	20		20
49	RUE D'ALSACE	46		46
50	RUE DU POITOU	111		111
51	RUE DU POITOU	44		44
62	7 RUE FELIX POIRIER - CARFANTIN	10		10
67	RUE DU PORT	5		5
104	LES JONQUILLES	1		1
105	GRANDE RUE	6		6

107	LE CROISE JOIN	2		2
108	LOTISSEMENT LES CHATAIGNIERS	6		6
124	RESIDENCE LE MONTI - RUE T. MONOD	3		3
185	LE PRESBYTERE	5		5
197	HOTEL DESILLES	10	1	11
2001	CITE PASTEUR	16		16
2044	RUE DES TROIS FRERES JULIEN	5		5
2050	RUE EDISON	11		11
9801	RUE D'ASFELD	1		1
9806	RUE DES GRANDS DEGRES	1		1
9809	3 RUE SAINT VINCENT	1		1
9817	RUE DE LA PIE QUI BOIT	1		1
9832	FONTAINE AUX PELERINS	1		1
	SOMME :	339	1	340

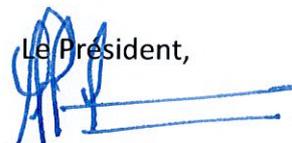
Enfin, les loyers des logements à la relocation seront portés au maximum autorisé par la convention.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'exception de
Mme Lefranc, Mme Tortelier-Person, M. Campion et M. Brochet
qui votent contre

APPLIQUE

- Une augmentation des loyers de 3,26 %, à compter du 1^{er} janvier 2025 sous réserve d'une éventuelle disposition contraire de la loi de finances.
- Une remise forfaitaire exceptionnelle d'un montant de 80 euros pour les logements présentant un DPE avec une étiquette E ou F. Cette remise viendra en déduction du loyer des logements concernés et sera versée en une fois.
- Le loyer maximum autorisé par la convention aux logements lors de leur relocation.

Conseil d'Administration du 25 octobre 2024

Le Président,

Gilles Lurton.