



**Axe 3 - Amélioration du cadre de vie  
Mesure recyclage foncier**

**CONVENTION DE FINANCEMENT**

N° d'engagement juridique (EJ) :

relative à l'opération

**Réhabilitation immeuble désaffecté Saint-Broladre,**

**Café des sports**

**Dossier démarche simplifié n° 17093641**

***Entre les soussignés***

**L'État, représenté par le Préfet de la Région Bretagne** – dont le siège est situé 81, boulevard d'Armorique 35026 RENNES CEDEX 9, ci-après,

***D'une part,***

***Et,***

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE ST MALO AGGLOMERATION, Bailleur social, 12 avenue Jean-Jaurès 35400 SAINT-MALO, enregistré sous le numéro de SIRET 415 008 861 000 15 représenté par Madame BOURQUIN Marilyn, Directrice Générale, ci-après dénommé « le bénéficiaire »**

***Et***

**Mairie de Saint-Broladre, commune et commune nouvelle, rue de la Mairie 35120 Saint-Broladre, enregistré sous le numéro de SIRET n°213 502 594 00012, représenté par Monsieur Jean-François GOBICHON, Maire, ci-après dénommé « le co-porteur de projet »,**

***D'autre part,***

**Vu le règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis et n° 360/2012 relatif aux aides de minimis pour les entreprises fournissant des services d'intérêt économique général ;**

**Vu le Code général des collectivités territoriales ;**

**Vu le Code de l'urbanisme ;**

**Vu** la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;  
**Vu** le décret n° 2023-1327 du 29 décembre 2023 pris en application de l'article 44 de la loi organique n° 2001-692 du 1er août 2001 relative aux lois de finances au titre de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024  
**Vu** le décret n°2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement ;

**Vu** le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Philippe GUSTIN, préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine  
**Vu** la circulaire NOR : TREL2334785C « Gestion 2024 du fonds d'accélération de la transition écologique dans les Territoires - Fonds vert » du 28 décembre 2023  
**Vu** la circulaire NOR : TREL2408744C « Déploiement du fonds vert (fonds d'accélération de la transition écologique dans les Territoires) dans le contexte du plan national d'économies du 4 avril 2024  
**Vu** le cahier d'accompagnement 2024 des porteurs de projets et des services instructeurs de la mesure recyclage foncier avec compléments spécifiques pour la région Bretagne ;  
**Vu** la demande de subvention du bénéficiaire déposée sur la plateforme « Démarches simplifiées » en date du 05/04/24 sous la référence n°17093641 ;  
**Vu** la décision issue de la consultation dématérialisée du préfet de région auprès des préfets de départements à l'issue du comité régional du 18 avril 2024 ;

## **IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **PRÉAMBULE :**

Le fonds d'accélération de la transition écologique, également appelé « Fonds Vert », est un dispositif financier inédit de l'État adopté par le Parlement dans le cadre de la loi de finances pour 2024, pour accélérer la transition écologique dans les territoires.

Doté de crédits déconcentrés auprès du préfet de région, le Fonds Vert est destiné à financer des projets présentés par les collectivités territoriales et leurs partenaires publics ou privés dans trois domaines : performance environnementale, adaptation du territoire au changement climatique et amélioration du cadre de vie.

La reconquête des friches par le recyclage foncier constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires et d'amélioration des cadres de vie.

En effet, les friches représentent un important gisement foncier sur l'ensemble du territoire (entre 150 000 à 200 000 hectares) pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain et de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (20 000 hectares consommés par an) et concourir à la trajectoire du « zéro artificialisation net » fixée par la loi Climat et résilience.

A ce titre, l'État par la mesure recyclage foncier, axe 3 du Fonds Vert, apporte son soutien sous forme d'une subvention d'investissement sur déficit aux porteurs de projets de recyclage de friches urbaines (îlots urbains dégradés, friches hospitalières, administratives, ex-installations classées pour l'environnement) au sein d'opérations d'aménagement dont les bilans économiques restent déficitaires après la prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre.

Afin d'être éligibles, les projets sont suffisamment matures pour permettre une transformation de ces friches d'ici 2027.

Entièrement territorialisée et pilotée par le préfet de région Bretagne, la mesure recyclage foncier est dotée de priorités fixées au sein d'un cahier d'accompagnement destinés aux porteurs et aux services instructeurs.

Le Fonds Vert renforce ainsi les moyens d'accompagnement en matière de renouvellement urbain déployés en Bretagne par les acteurs et partenaires notamment par l'Établissement Public Foncier d'État de Bretagne depuis plus d'une dizaine d'années.

## ARTICLE 1 – Objet :

La présente convention a pour objet de fixer les conditions, notamment financières, dans lesquelles le porteur de projet procède à la réalisation du projet de **Réhabilitation d'un immeuble désaffecté à Saint-Broladre - Café des Sports** ci-après désigné « Le projet » ainsi que les modalités selon lesquelles l'État apporte son concours financier à la réalisation de ce projet, au titre du programme Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires (« Fonds Vert »).

## ARTICLE 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de la notification de la convention au porteur de projet. Elle prendra fin au parfait achèvement du projet global.

Elle pourra, au-delà de la date d'achèvement, et pour tenir compte d'exceptionnels aléas de gestion, faire l'objet d'une prolongation.

## ARTICLE 3 :

### 3.1 Description du projet

Le bénéficiaire s'engage, à son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre, en cohérence avec les orientations de politique publique mentionnées en préambule, le projet décrit ci-après :

**> Descriptif de la friche** (cf. localisation en **annexe 1**) :

Adresse : 9 rue de Saint-Malo - Saint-Broladre (35120)

Surface de la friche [hectares] : 0.0246

Nature de la friche : Friche urbaine – îlots anciens dégradés

**> Description succincte du projet :**

*Enjeux, contexte* : En 2021, après plusieurs années de vacances, La commune de Saint-Broladre a acquis le bâtiment situé 9 rue de Saint-Malo.

Le souhait de la commune était de redonner vie à ce bâtiment en proposant la réhabilitation complète de l'immeuble et sa transformation en 3 ou 4 logements ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée.

Ainsi, la commune a sollicité Emeraude Habitation pour le montage de cette opération de réhabilitation dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage.

Le bâtiment, vacant depuis plusieurs années présente de gros défauts structurels et les diagnostics avant travaux montrent la présence d'amiante, de plomb et de parasites. S'agissant d'un immeuble de centre bourg, les désordres constatés font porter un risque pour les avoisinants et la sécurité sur la voie publique.

- *Ambition écologique du projet* : revitalisation du centre bourg de la commune en réhabilitant un immeuble collectif énergétiquement très défavorable (G+).  
Atteinte d'une étiquette énergétique B ou C (en attente de l'étude thermique).  
Etude d'une option de panneaux photovoltaïques
- *Ambition du projet en termes d'économies d'énergie* : réhabilitation énergétique du bâtiment (isolation par l'intérieur, remplacement des menuiseries, ballons thermodynamique) étiquette finale bâtiment = C selon étude thermique ci-jointe.
- *Financement / articulation avec d'autres dispositifs existants* : [Fonds propres et emprunts]

**In fine, sur le périmètre de la friche traitée, l'attribution de la subvention doit permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet avec la réalisation de :**

- 1 commerce en RDC (52.81m<sup>2</sup>)
- Parties communes des logements en RDC (celliers, local poubelle). 82.78 m<sup>2</sup>
- 2 logements T2 (47.03 et 42.53 m<sup>2</sup>) et un logement T3 en duplex (58.48m<sup>2</sup>).

### 3.2 Délais de réalisation

Le projet est au stade suivant : Phase avant-projet sommaire – Dépôt Permis de construire

Le calendrier prévisionnel des actions subventionnées est précisé à l'article 4.3 de la présente convention.

La livraison prévisionnelle du projet global est prévue en : **juin 2026**.

Les postes de dépenses directement subventionnés sont à engager en **janvier 2025** et seront livrés en **mai 2026**.

Conformément au cahier d'accompagnement national de la mesure recyclage foncier du fonds vert, **les actions subventionnées par le fonds vert dans le cadre de la présente convention doivent être soldées avant fin 2027. Aucune demande de paiement de la part du bénéficiaire ne pourra intervenir après le 31 décembre 2027.**

**Dans tous les cas**, le projet subventionné devra avoir reçu un commencement d'exécution dans un **délaï de deux ans à compter de la date de la présente décision**, éventuellement prorogé d'un an maximum sur demande du porteur de projet avant expiration du délai de deux ans. Si aucun début d'exécution n'est opéré dans ce délai, la subvention est caduque (cf. art. 11 du décret de 2018 précité).

## **ARTICLE 4 – Engagements financiers de l'État**

### **4.1. Bilan économique global du projet**

Le montant des dépenses prévisionnelles hors taxe du projet est arrêté à la somme de **675 200 €, six cent soixante-quinze mille deux cents euros** pour un montant total de recettes hors taxes de **246 241,09 €, deux cent quarante-six mille deux cent quarante et un euros et neuf centimes**.

Le bilan économique annexé à la présente convention, fait apparaître, avant l'intervention du Fonds Vert « mesure recyclage foncier », un déficit de **428 958.91 €, quatre cent vingt-huit mille neuf cent cinquante-huit euros et quatre-vingt-onze centimes**.

Ces montants financent « l'ensemble des moyens affectés » par le bénéficiaire à la parfaite réalisation du projet, selon le détail donné au bilan prévisionnel financier joint à l'**annexe n°2**.

### **4.2. Engagements financiers de l'État (montant maximum de la subvention)**

Pour la réalisation du projet, l'État apporte au titre du fonds vert / « mesure recyclage foncier » une contribution sous la forme d'une subvention d'investissement d'un montant maximal de **295 800,00 €, deux cent quatre-vingt-quinze mille huit cents euros**.

Cette subvention est destinée à réduire le déficit de l'opération.

A titre informatif, elle représente 69% du montant du déficit prévisionnel de l'opération et 44% de son coût hors taxes.

La subvention ne pourra financer que des dépenses hors taxes.

Cette subvention permettra de réaliser de manière prioritaire des dépenses prévisionnelles relatives à **l'action de recyclage foncier** au sein de l'opération globale d'aménagement. Ces dépenses sont identifiées à l'article 4.3 suivant.

La subvention « Fonds Vert » ne viendra en aucun cas diminuer d'autres subventions attribuées.

Cette somme constitue la limite maximale de l'engagement ferme de l'État.

Dans le cas où le déficit prévisionnel de l'opération d'aménagement (hors intervention du fonds

friches) actualisé au moment du solde de la subvention serait inférieur au montant prévisionnel indiqué à l'article 4.1, la subvention allouée sera recalculée à la baisse dans la limite du déficit actualisé effectivement constaté.

À l'inverse, si le déficit prévisionnel de l'opération d'aménagement, actualisé au moment du solde de la subvention, est supérieur au montant prévisionnel indiqué à l'article 4.1, le montant de la subvention du fonds friches ne pourra en aucun cas être révisé à la hausse.

Le cas échéant, à la clôture de l'opération globale, si le déficit actualisé de l'opération d'aménagement hors intervention du fonds friches est inférieur au montant de la subvention, la subvention allouée pourra être recalculée à la baisse dans la limite du déficit effectivement constaté.

#### **4.3. Dépenses couvertes par la subvention**

Cette subvention est fléchée vers les postes de dépenses suivants, issus du bilan global d'opération, afin de permettre leur réalisation prioritaire au sein de l'opération :

##### **Pour le porteur : Cf bilan immobilier Annexe 2 : Bilan logements – Emeraude Habitation**

###### **Poste de dépense 1 :**

- Nature de la dépense : A11- Acquisitions foncières
- Date prévisionnelle de réalisation : octobre 2024
- Somme prévisionnelle : 10 200 € HT

###### **Poste de dépense 2 :**

- Nature de la dépense : C23- Travaux de réhabilitation du bâti existant
- Date prévisionnelle de réalisation : juin 2026
- Somme prévisionnelle : 466 531 € HT

###### **Poste de dépense 3 :**

- Nature de la dépense : F1- Prestation de maîtrise d'ouvrage (opération en régie) ou rémunération aménageur
- Date prévisionnelle de réalisation : juin 2026
- Somme prévisionnelle : 10 500 € HT

##### **Pour le co-porteur : Cf bilan immobilier Annexe 2 : Bilan ERP – commune de Saint-Broladre**

###### **Poste de dépense 4 :**

- Nature de la dépense : C23- Travaux de réhabilitation du bâti existant
- Date prévisionnelle de réalisation : juin 2026
- Somme prévisionnelle : 103 469 € HT €

#### 4.4 Échéancier prévisionnel des appels de versements

Années Bénéficiaires	2024 (y compris l'avance)	2025	2026	2027	Montant total
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE ST MALO AGGLOMERATION	20 000 € HT	150 000 HT	50 000 HT	Sans objet	220 000,00 €
Commune de Saint- Broladre	Sans objet	75 800 HT	Sans objet	Sans objet	75 800 €

#### ARTICLE 5 – Modalités de règlement des subventions financières de l'Etat au bénéficiaire

##### 5.1. Imputation budgétaire

La subvention mentionnée à l'article précédent relève des crédits budgétaires ouverts sur le programme 380 « Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires » (« Fonds Vert »). A titre indicatif et non contractuel, pour l'État, les imputations budgétaires seront les suivantes :

Domaine fonctionnel	Centre financier	Centre de coût	Code d'activité	Axe analytique ministériel 1
0380-03-02 recyclage des friches	0380-BRET-DR35	EALCEAL035	0380-03-02-01-01	Sous-mesure du fonds vert recyclage foncier

Axe ministériel 2 Référence du numéro d'enregistrement de démarches simplifiées : 17093641  
Axe localisation interministérielle : Commune de localisation du projet : N533535259.

##### 5.2. Modalités de règlement

Le versement de la subvention sera effectué sur justification de la réalisation de l'opération et de sa conformité au projet visé dans la présente convention et ses annexes.

###### 5.2.1 Avance

Une avance correspondant à 15% de la subvention attendue, soit **44 370,00 €, Quarante-quatre mille trois cent soixante-dix euros**, sera versée sur simple demande du porteur de projet accompagnée d'une pièce justifiant le commencement d'exécution du projet (acte juridique passé pour la réalisation du projet ou déclaration sur l'honneur attestant du commencement d'exécution).

En l'absence de réalisation et de demande d'acompte dans un délai de deux ans à compter de la signature de la présente convention, l'avance sera remboursée.

###### 5.2.2 Acomptes

Des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'avancement des dépenses visées à l'article 4.3 et sans pouvoir excéder 80 % du montant maximum de la subvention, sur présentation des documents mentionnés à l'article 7.

Le montant de la première demande de versement d'acompte présenté par le porteur de projet devra tenir compte du montant de l'avance déjà versée. Ainsi, le montant du premier acompte demandé correspondra au montant des dépenses réalisées déduction faite de l'avance déjà perçue.

### 5.2.3 Solde

La demande de solde sera présentée dès la fin d'exécution des dépenses visées à l'article 4.3. Le solde de la subvention sera versé sur présentation des documents mentionnés au sein des articles 7.2 et 7.3 et conformément à l'article 4.2 : le montant définitif de la subvention sera calculé et, le cas échéant, plafonné au plus bas des deux montants suivants :

- le total des dépenses visées au 3.3, payées par le bénéficiaire au moment de la demande de solde,
- le déficit de l'opération, hors intervention du fonds friches, actualisé au moment de la demande de solde de la subvention, conformément à l'art.4.2.

Le solde est versé, **après service fait**, sur présentation au plus tard le 30 septembre 2027 des justificatifs mentionnés à l'article 7.2.

### 5.3. Facturation

Les versements font l'objet de demandes de paiement transmises par le bénéficiaire à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Bretagne, par voie dématérialisée à l'adresse : [fonds-friches.compta.bretagne@developpement-durable.gouv.fr](mailto:fonds-friches.compta.bretagne@developpement-durable.gouv.fr) ; accompagnées des pièces justificatives précisées selon la nature du versement à l'article 7.2.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Bretagne qui assurera la vérification du service fait et transmettra la demande au service responsable désigné à l'article 5.4 ci-dessous.

Chaque courrier de demande de paiement signé précisera, en sus des informations obligatoires :

- o les coordonnées du demandeur ;
- o le numéro SIRET du demandeur ;
- o l'objet de la facturation ;
- o le numéro du dossier sur plateforme Démarches simplifiées ;
- o le numéro d'engagement juridique de la présente convention, précisé lors de la notification ;
- o le montant maximal de la subvention ;
- o le montant de l'avance, acompte ou solde demandé ;
- o les montants déjà appelés : avance, acomptes précédents.

### Porteur du projet :

L'administration se libère des sommes dues au titre de la présente Convention, par virement administratif sur le compte ouvert au nom de EMERAUDE HABITATION sous les coordonnées suivantes :

Titulaire: EMERAUDE HABITATION  
Compte n° IBAN : FR76 1444 5202 0008 7319 9122 728

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 035-213502594-20240911-DELIB612024-DE



Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virement, paiement de quittance, etc.)  
Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retards d'imputation

14445	20200	08731991227	28	CE BRETAGNE PAYS DE LOIRE
<i>crédit</i>	<i>débit</i>	<i>récompte</i>	<i>prime</i>	<i>domiciliation</i>

IBAN

FR76	1444	5202	0008	7319	9122	728
------	------	------	------	------	------	-----

BIC

C	E	P	A	F	R	P	P	4	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Intitulé du compte EMERAUDE HABITATION

LOGEMENT SOCIAL NORD  
4 A RUE DU CHENE GERMAIN  
35511 CESSON SEVIGNE CEDEX  
Tél.: 02.57.42.10.46

Compte courant  
12 AV JEAN JAURES  
35400 SAINT-MALO

### Co-porteur du projet :

L'administration se libère des sommes dues au titre de la présente Convention, par virement administratif sur le compte ouvert au nom de la Maire de Saint-Broladre sous les coordonnées suivantes :

Titulaire : SERVICE DE GESTION COMPTABLE DE DOL-DE-BRETAGNE  
Compte n° IBAN : FR26 3000 1007 49F3 5900 0000 054

Tél :

Banque de France  
1, Rue la Vrillière  
75001 PARIS

SERVICE DE GESTION COMPTABLE  
DE DOL-DE-BRETAGNE  
18 PL TOULLIER  
35120 DOL DE BRETAGNE

### Relevé d'Identité Bancaire (RIB) 053

RIB : 30001 00749 F35900000000 54  
IBAN : FR26 3000 1007 49F3 5900 0000 054  
BIC : BDFEFRPPCCT



#### 5.4. Domiciliation des services financiers et des services techniques

La domiciliation des parties pour la gestion des flux financiers est précisée ci-après :

	Service administratif		
	Nom du service	Adresse	N° téléphone adresse électronique
Préfecture de région : service en charge du suivi de la facturation	DREAL Bretagne Service climat, environne- ment, aménagement, loge- ment	10, rue Maurice-Fabre CS 96515 35065 Rennes Cedex	Tél : 02.99.33.45.55 <a href="mailto:fonds-friches.compta.bre-tagne@developpement-durable.gouv.fr">fonds-friches.compta.bre-tagne@developpement-durable.gouv.fr</a>
Préfecture de région : service en charge du suivi du dispositif	DREAL Bretagne Service climat, environne- ment, aménagement, loge- ment	10, rue Maurice-Fabre CS 96515 35065 Rennes Cedex	Tél : 02.99.33.45.55 <a href="mailto:fonds-friches.compta.bre-tagne@developpement-durable.gouv.fr">fonds-friches.compta.bre-tagne@developpement-durable.gouv.fr</a>
Porteur de projet : service en charge du suivi de la facturation	Emeraude Habitation Direction financière	12, avenue Jean Jaurès BP 63 35406 Saint-Malo cedex	Tél : 02.99.20.00.30 <a href="mailto:comptabilite@emeraude-habitation.fr">comptabilite@emeraude-habitation.fr</a>
Porteur de projet : service en charge du suivi du projet	EMERAUDE HABITA- TION Direction du développe- ment et du patrimoine	12, avenue Jean Jaurès BP 63 35406 Saint-Malo cedex	Tél : 02.99.20.28.00 <a href="mailto:l.dagorne@emeraude-habitation.fr">l.dagorne@emeraude-habitation.fr</a> <a href="mailto:e.jehanne@emeraude-habitation.fr">e.jehanne@emeraude-habitation.fr</a>
Porteur de projet : service en charge du suivi du projet	Mairie de Saint Broladre	Rue de la maire 35120 St Broladre	02.99.80.25.69 <a href="mailto:mairie@saint-broladre.bzh">mairie@saint-broladre.bzh</a>
Porteur de projet : service en charge du suivi de la facturation	Mairie de Saint Broladre Service Comptabilité	Rue de la maire 35120 St Broladre	02.23.16.32.57 <a href="mailto:mairie@saint-broladre.bzh">mairie@saint-broladre.bzh</a>

#### ARTICLE 6 – Suivi du projet

Le bénéficiaire s'engage à informer régulièrement les services de l'État cités à l'article 5.4, de l'avancement du projet et à transmettre un bilan semestriel d'exécution.

#### ARTICLE 7 - Obligations du bénéficiaire

##### 7.1. Obligation d'information

Le bénéficiaire veille à ce que son plan de financement permette la réalisation effective du projet objet de la présente convention, dans les conditions que prévoit celle-ci, tant pour le calendrier de réalisation que pour le niveau de qualité.

Le bénéficiaire signale à la préfecture de région et la DREAL tout retard ou dégradation significatifs constatés dans le déroulement du projet notamment en cas de diminution des ambitions en matière d'exemplarité écologique. Il précise le nouveau terme envisagé de réalisation du projet.

Dans le cas où le projet ne pourrait être mis en œuvre ou mené à terme dans les conditions prévues, le bénéficiaire en avise la Préfecture de Région et la DREAL dans les meilleurs délais.

Le bénéficiaire informera l'État, et en particulier le représentant de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine de la tenue des comités de suivi (techniques et de pilotage) relatifs au projet. Ce dernier pourra y participer.

Toutes les évolutions des conditions de mise en œuvre du projet subventionné peuvent impliquer la signature d'un avenant.

Tout manquement à ces obligations expose le bénéficiaire à la résiliation de la convention prévue à l'article 10.

## 7.2. Livrables attendus

Le bénéficiaire s'engage à produire dans les délais impartis l'ensemble des documents et livrables mentionnés ci-après :

### 7.2.1 .Lors de la demande d'avance :

- Un courrier de demande d'avance daté et signé par le responsable officiel ;
- Un acte de commencement d'exécution.

### 7.2.2 .Lors de la demande de versement acomptes :

- Un courrier de demande de paiement daté et signé par le responsable officiel ;
- Un état récapitulatif détaillé des factures objets de l'acompte. Cet état est daté, visé par le représentant du projet et certifié exact par le comptable public assignataire des dépenses du porteur de projet ou de son représentant. Il porte la mention service fait et atteste que l'ensemble des factures présenté fait partie des dépenses subventionnables visées au 4.3. Cet état récapitulatif devra être en cohérence avec le bilan financier d'opération porté en annexe 2.
- Un bilan actualisé de l'opération au vu de l'exécution réelle, sur le même modèle que celui porté en annexe 2.

### 7.2.3. Lors du solde de la subvention :

- Un courrier de demande de paiement daté et signé par le responsable officiel ;
- Un état récapitulatif détaillé définitif des factures objets du solde. Cet état est daté, visé par le représentant du projet et certifié exact par le comptable public assignataire des dépenses du porteur de projet ou de son représentant, Il porte la mention service fait et atteste que l'ensemble des factures présenté fait partie des dépenses subvention nables visées au 4.3. Cet état récapitulatif devra être en cohérence avec le bilan financier d'opération porté en annexe 2.
- Un bilan actualisé de l'opération au vu de l'exécution réelle, sur le même modèle que celui porté en annexe 2 ;
- La liste des aides publiques perçues et de leur montant respectif (à intégrer au bilan actualisé de l'opération mentionné ci-dessus) ;
- Un rapport d'exécution de l'action de recyclage foncier accompagné de photo(s) et une note récapitulative présentant l'avancement de l'opération d'aménagement global et précisant les résultats obtenus en matière d'exemplarité écologique.

### 7.2.4. Lors de la clôture de l'opération d'aménagement globale, qui correspond à l'échéance de la convention, le porteur de projet s'engage à en informer l'État et fournir les pièces permettant :

- Le décompte général et définitif des actions réalisées ;
- Le certificat d'achèvement du projet et un certificat de conformité des travaux ;
- Un rapport d'exécution de l'action de recyclage foncier et une note récapitulative présentant le projet d'aménagement global et son exemplarité en terme écologique avec photo(s) ;
- Le bilan financier définitif de l'opération au vu de l'exécution réelle, sur le même modèle que celui porté en annexe 2
- La liste des aides publiques perçues et de leur montant respectif (à intégrer au bilan actualisé de l'opération mentionné ci-dessus).

À la clôture de l'opération, le bénéficiaire s'engage à reverser à l'État, le cas échéant, le trop-perçu.

Ces livrables devront être communiqués à la DREAL par tout moyen à la convenance du bénéficiaire au terme de réalisation du projet.

### 7.3. Synthèse des résultats des dépenses engagées

Pour le versement du solde, le bénéficiaire fournira dès la fin d'exécution des dépenses visées à l'article 4.3. les livrables attendus à l'art 7.2.3 **au plus tard le 30 septembre 2027** afin de permettre à l'État de mettre en œuvre les conditions de son engagement financier détaillées à l'article 4.2.

#### ARTICLE 8 – Publicité et communication

Le porteur de projet doit mentionner la participation financière de l'État au titre du « Fonds vert – France Nation Verte » à cette opération. Il devra en faire état, de manière suffisamment lisible, sur l'ensemble des documents établis (plaquettes, invitations, supports audiovisuels, sites internet, ou autres) et lors des manifestations valorisant l'objet du financement.

Les logos du Fonds vert et de « France Nation Verte » doivent être affichés sur tous ces documents et en annonce des travaux (panneaux de chantiers en particulier).

Le porteur de projet s'engage par ailleurs à associer les services de l'État cités à l'article 5.4 à l'organisation de toute manifestation publique de communication relative au projet.

#### ARTICLE 9 – Modification de la convention

Toute modification dans le contenu ou dans les modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les signataires, fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précise les éléments modifiés sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause substantiellement les objectifs et principes généraux de la convention définis à l'article 1<sup>er</sup>.

#### ARTICLE 10 – Résiliation de la convention

Les parties s'entendent pour résilier la présente convention dans les cas suivants :

- Incapacité pour le bénéficiaire d'exécuter ou de faire exécuter tout ou partie des opérations objet de la présente Convention, conduisant à leur suspension ou leur arrêt définitif ;
- Non-respect par le bénéficiaire de ses obligations d'information de l'État ;
- Affectation des subventions financières de l'État à des fins autres que celles prévues par la présente convention.

Outre les cas de résiliation prévus ci-dessus, et en dehors de toute faute de l'autre partie, l'État, peut décider de mettre un terme à la présente convention afin notamment de prendre en considération les circonstances suivantes :

- Changement juridique, financier, technique, d'organisation ou de contrôle du bénéficiaire susceptible d'affecter la convention de manière substantielle ou de remettre en cause la décision d'octroi de la subvention.

Cette résiliation sera exécutoire dans un délai de trente (30) jours décomptés à la date de signature de la décision de résiliation par les parties à la présente convention.

Les sommes perçues par le bénéficiaire qui n'auraient pas été utilisées, ou qui l'auraient été à des fins autres que celles en objet de la présente convention, devront être reversées à l'administration selon les modalités exposées à l'article 11\_ci-après.

Dans les autres cas, le bénéficiaire sera payé au prorata des dépenses engagées à la date d'effet de résiliation telles que mentionnées dans l'état de clôture.

#### ARTICLE 11 – Modalités de reversement

Outre les cas mentionnés dans l'article 10, l'autorité compétente exige le reversement total ou partiel de la subvention versée dans les cas suivants :

1° Si elle a connaissance ou qu'elle constate un dépassement du montant des aides publiques perçues ;

2° Le cas échéant, si le projet n'est pas réalisé au terme du délai prévisionnel d'achèvement de l'opération mentionné dans la décision attributive éventuellement modifiée ou si le bénéficiaire n'a pas respecté les obligations.

Dans les trente (30) jours consécutifs à la validation de l'état de clôture, le bénéficiaire se libérera spontanément par tous moyens à sa convenance des sommes dues à l'administration dans les cas exposés à l'article précédent.

L'inertie du bénéficiaire à l'expiration de ce délai conduira l'administration à confier le recouvrement desdites sommes aux services de la Direction Générale des Finances Publiques, qui émettront un titre de recettes à l'encontre du débiteur précisant les termes du règlement.

### **ARTICLE 12 – Loi applicable, règlement des litiges et juridiction complète**

La présente convention est régie par le droit français.

Les parties s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable toute contestation qui trouverait son origine dans l'interprétation ou dans l'exécution des clauses de la présente convention.

En cas de désaccord persistant, le litige sera porté par la partie la plus diligente devant le Tribunal Administratif de Rennes seul compétent pour en connaître.

### **ARTICLE 13 - Pièces constitutives**

La présente Convention est établie en autant d'exemplaires que de signataire dont un original papier est détenu par l'administration.

Elle est constituée du présent document, de ses annexes, de ses éventuels futurs avenants et de leurs annexes.

Sont annexées à la présente convention :

Annexe 1 : la localisation du projet ; Annexe 2 : le bilan global de l'opération.

Fait à Rennes, le

Visa du contrôleur budgétaire de région

Pour l'État  
Le préfet de région

Le bénéficiaire

Le co-bénéficiaire

Philippe GUSTIN

Marilyn BOURQUIN  
Directrice Générale  
EMERAUDE HABITATION

Jean-François Gobichon  
MAIRE  
Commune de Saint-Broladre



## ANNEXE 1 – LOCALISATION DE LA FRICHE ET DESCRIPTION DU PROJET

Intitulé :

**Dossier démarche simplifié n° 17093641**

### > Descriptif de la friche :

Adresse : 9 rue de Saint-Malo - Saint-Broladre (35120)

Surface de la friche [hectares] : 0.0246

Nature de la friche : Friche urbaine – îlots anciens dégradés

### > Description succincte du projet :

- *Enjeux, contexte :*

En 2021, après plusieurs années de vacances, La commune de Saint-Broladre a acquis le bâtiment situé 9 rue de Saint-Malo.

Le souhait de la commune était de redonner vie à ce bâtiment en proposant la réhabilitation complète de l'immeuble et sa transformation en 3 ou 4 logements ainsi qu'un commerce au Rez-de-Chaussée.

Ainsi, la commune a sollicité Emeraude Habitation pour le montage de cette opération de réhabilitation dans le cadre d'une co-maitrise d'ouvrage.

Le bâtiment, vacant depuis plusieurs années présente de gros défauts structurels et les diagnostics avant travaux montrent la présence d'amiante, de plomb et de parasites. S'agissant d'un immeuble de centre bourg, les désordres constatés font porter un risque pour les avoisinants et la sécurité sur la voie publique.

- *Ambition écologique du projet*

Revitalisation du centre bourg de la commune en réhabilitant un immeuble collectif énergétiquement très défavorable (G+).

Atteinte d'une étiquette énergétique B ou C ( en attente de l'étude thermique).

Etude d'une option de panneaux photovoltaïques

- *Ambition du projet en termes d'économies d'énergie*

Réhabilitation énergétique du bâtiment (isolation par l'intérieur, remplacement des menuiseries, ballons thermodynamique) étiquette finale bâtiment = C selon étude thermique ci-jointe.

- *Etapas de réalisation/ Délais de réalisation*

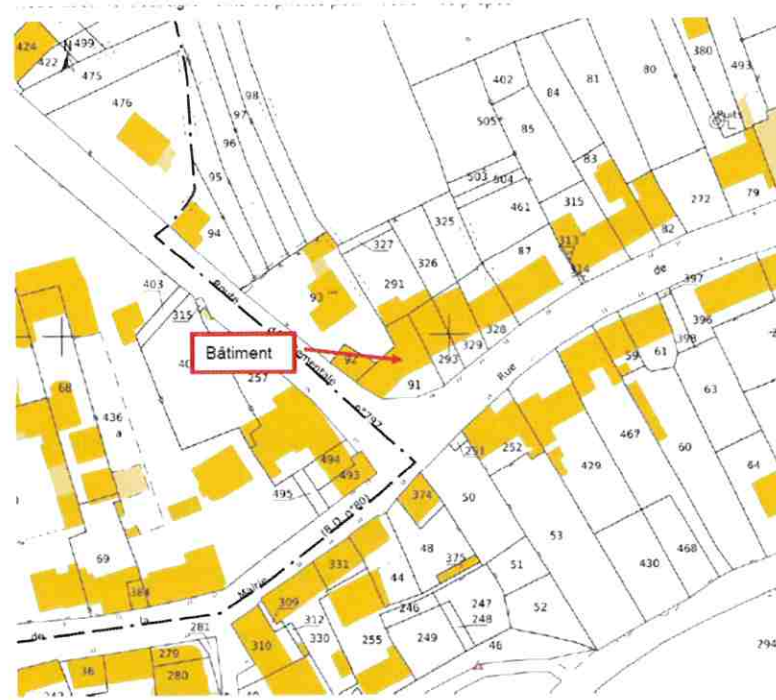
Démarrage travaux : **1<sup>er</sup> trimestre 2025**

La livraison prévisionnelle du projet global est prévue en : **juin 2026**.

Les postes de dépenses directement subventionnés sont à engager en **janvier 2025** et seront livrés en **mai 2026**.

- *Financement / articulation avec d'autres dispositifs existants* : Fonds propres et emprunts

Plan de localisation et plan cadastral



*Plan de situation (extrait cadastral)*



*Vue aérienne*

**ANNEXE 2 : BILAN PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION :**

**1- Bilan porteur : Logements / Emerald Habitation**

NE PAS SUPPRIMER DE LIGNES

NOM DU PROJET

Ancien Café des Sports - saint broladre  
 Partie Logement / Emerald habitation

Bilan Immobilier : Construire pour vendre, louer et/ou occuper soi-même

Détailier les dépenses directement imputables aux les surfaces du projet

**DEPENSES**

	QUANTIT	Supé rficie [m²]	unité [m²]	RATIO (€ HT/ m²)	MONTANT HT	MONTANT TTC
<b>A-ACQUISITIONS (hors obligation foncière)</b>						
A11- Acquisitions foncières	1	m² terrain			10 200,00	10 761,00
A12- Frais de notaire et frais annexes sur foncier					2 000,00	2 000,00
A13- Evictions						
<b>B-ETUDES</b>						
B1- Etudes pré-opérationnelles						
B2- Etudes liées au recyclage foncier et pollutions (hors obligation ICPE)						
<b>C-TRAVAUX</b>						
C1- Travaux éventuels de remise en état du foncier						
C2- Travaux de construction et d'aménagement						
C2-1- Travaux de réhabilitation ou bâti existant		m² de SDP		466 513,00	492 190,21	
C2-4- Travaux de construction de bâtiments neufs		m² de SDP				
C2-5- Travaux de construction parking		à préciser				
C2-6- Travaux VRD complémentaires		m² terrain		28 469,00	30 034,30	
C2-7- Travaux d'aménagement extérieur (espaces verts, m² terrain						
C2-8- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction						
C2-9- Honoraires sur travaux, frais de maîtrise d'oeuvre						
<b>D- CONTRIBUTIONS ET PARCELATIONS</b>						
D1- Contributions publiques (taxe d'aménagement, PUP...)						
D2- Autres taxes et redevances à la construction (taxe d'archéologie)						
<b>E- MAITRISE D'OUVRAGE</b>						
E1- (opération en régie) ou rémunération				10 500,00	10 500,00	
<b>G- AUTRES DEPENSES</b>						
G1- Frais financiers						
G1-1- Frais financiers commercialisation						
G1-2- localité foncière jusqu'à la vente						
G1-3- Garantie Financière d'Accompagnement				10 000,00	10 000,00	
G5- Marges						
G6- Provisions pour Aléas				25 000,00	26 375,00	
G7- Autres - branchements et frais divers				7 000,00	7 385,00	
<b>TOTAL DEPENSES</b>				<b>159 700,00</b>	<b>167 233,00</b>	

POUR LE FONDS VERT "RECYCLAGE FONCIER", INDICER ICI

Montant des dépenses subventionnables (non engagées à la date de dépôt de la demande de subvention, Et au maximum	Date d'engagement de ces dépenses (mm/yy)	Date de fin de la subvention (mm/yy)

MONTANT MTR\* : [mm/yy] [mm/yy] \* MTR = Hors TVA

**RECETTES**

	QUANTIT	Supé rficie [m²]	unité [m²]	RATIO (€ HT/m²)	MONTANT HT	MONTANT TTC
<b>A-CESSIONS</b>						
<b>B- LOYERS (en cas de mise à bail ou d'occupation pour compte propre)</b>						
B1- Loyers de logements (loyer annuel x 11,55)					155 790,44	
B1-1- Loyer de mise à disposition temporaire (jusqu'à la cm² SHAB						
B1-2- Loyer Logements libres		m² SHAB		6,41		
B1-3- Loyer Logements sociaux	2	105 m² SHAB		6,41	899,17	
B1-3- Loyer Logements sociaux	1	41,3 m² SHAB		6,1	260,13	
B2- Loyers de Tertiaire et activités économiques (loyer annuel x 13,59)						
B2-1- Bureau		m² SU				
B2-2- Activités artisanales		m² SU				
B2-3- Activités industrielles		m² SU				
B2-4- Activités logistiques		m² SU				
B2-5- Commerces pied d'immeubles		m² SU				
B2-6- Loge commerciale		m² SU				
B2-7- Autres. Préciser		préciser				
<b>C- CONTRIBUTIONS PUBLIQUES</b>						
C1- Cessions de foncier pour équipements et espaces publics de terrain						
C2- Participation pour remise d'ouvrage (en concession) à préciser						
C3- Apport en nature (foncier, etc.)		m² de terrain				
C4- Subvention d'équilibre (concedant ou régie)						
C5- Compléments de prix ou d'intéressement						
<b>D- SUBVENTIONS</b>						
D1- Subventions ANRU						
D3- Subventions ANAH						
D5- Subventions ADEME hors fonds friches						
D4- Subventions Banque des Territoires						
D5- Autres subventions publiques Etat					6 528,00	
D6- Subventions publiques - Collectivités locales hors concedant ou régie						
D7- Subventions publiques européennes						
D8- Autres subventions					41 000,00	
<b>E- PRODUITS DIVERS</b>						
E1- Produits financiers						
E2- Autres recettes à préciser						
<b>TOTAL RECETTES</b>					<b>203 318,44</b>	

<b>BILAN :</b>	<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>159 700,00</b>
	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>203 318,44</b>
	<b>DEFICIT</b>	<b>43 618,44</b>

demandée au titre du recyclage foncier - préfecture	220 000,00
% du déficit	42 %

Informations complémentaires : MONTANT T HT  
 Décoûte du foncier (pour cause de pollution)  
 Prix du marché du foncier local

Informations complémentaires (optionnel) : MONTANT T HT  
 Minorat ion(s) foncières (hors dépollution)  
 Emprunts  
 Fonds propres 35 %

\* dans le cadre de la convention financière rédigée pour les projets (pour être éventuellement ajoutée) les dépenses qui seront prises en charge dans le cadre du fonds vert "recyclage foncier" dans la limite de la subvention attribuée à partir du déficit (annexe 1 de la convention)

Fonds Vert





### 3- Bilan global : logements + ERP

NOM DU PROJET Ancien Café des Sports - saint broladre  
 BILAN GLOBAL LOGEMENTS + ERP

Bilan immobilier : Construire pour vendre, louer et/ou occuper soi-même

Détailier les dépenses directement imputables sur les surfaces du projet

DEPENSES	QUANTITE	Superficie (m²)	unité	TAUX (K HT/m²)	MONMANT HT	MONMANT TTC
<b>1- ACQUISITIONS (hors minoration foncière)</b>						
11- Acquisitions foncières	1		m² terrain		10 330,00	10 761,00
112- Frais de notaire et frais annexes sur foncier					2 000,00	2 000,00
113- Evictions						
<b>2- ETUDES</b>						
21- Etudes pré-opérationnelles						
22- Etudes liées au recyclage foncier et polluions (hors obligation ICPE)						
<b>3- TRAVAUX</b>						
31- Travaux éventuels de remise en état du foncier						
32- Travaux de construction et d'aménagement						
323- Travaux de réhabilitation du bâti existant			m² de SOP	570 000,00	601 350,00	
324- Travaux de construction de bâtiments neufs			m² de SOP			
325- Travaux de construction parking			à préciser			
326- Travaux VMD complémentaires			m² terrain	35 000,00	36 815,00	
327- Travaux d'aménagement extérieur (espaces verts, etc.)			m² terrain			
328- Actualisation - évictions sur travaux - aménagement et construction						
33- Honoraires sur travaux, frais de maîtrise d'oeuvre						
<b>4- CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS</b>						
41- Contributions publiques (taxe d'aménagement, P.U.P., etc.)						
42- Autres taxes et redevances à la construction (taxe d'archéologie, etc.)						
<b>5- MAINTIEN D'OUVRAGE</b>						
51- Opération en régie ou rémunération				10 500,00	10 500,00	
<b>6- AUTRES DEPENSES</b>						
61- Frais financiers						
62- Immobilisation						
63- Location foncière jusqu'à la vente				10 000,00	10 000,00	
64- Garantie Financière d'achèvement						
65- Marges						
66- Provisions pour Aléas				30 500,00	32 177,50	
67- Autres : branchements et frais divers				7 000,00	7 385,00	
<b>TOTAL DEPENSES</b>				<b>675 200,00</b>	<b>711 098,50</b>	

POUR LE FONDS VERT "RECYCLAGE FONCIER" INDIQUER ICI

Montant des dépenses subventionnables - non engagées à la date de dépôt de la demande de subvention - Et qui pourront être réalisées et soldées dans le	Date d'engagement de ces dépenses (+ notification des marchés)	Date de livraison prévue	Des dépenses subventionnables
10 200,00	01/10/24	01/10/24	
570 000,00	01/12/24	01/06/26	
10500 €	01/05/24	01/06/26	
590 700,00			

\* HTR = Hors TVA

RECETTES	QUANTITE	Superficie (m²)	unité	Taux (K HT/m²)	MONMANT HT	MONMANT TTC
<b>1- REVENUS</b>						
11- Loyers (en cas de mise à bail ou d'occupation pour compte propre)						
111- Loyers de Logements (loyer annuel x 13,59)					155 790,44	
112- Loyer de mise à disposition temporaire (jusqu'à la 1 <sup>ère</sup> SHAB)			m² SHAB			
113- Loyer Logements sociaux	2	105	m² SHAB	6,81	695,17	
114- Loyer Logements sociaux	1	41,3	m² SHAB	6,3	260,13	
12- Loyers de Terrains et activités économiques (loyer annuel x 13,59)					42 921,66	
121- Bureaux			m² SU			
122- Activités artisanales			m² SU			
123- Activités industrielles			m² SU			
124- Activités logistiques			m² SU			
125- Commerces petit d'enseignes	1	52,6	m² SU	5	263,20	
126- Coque commerciale			m² SU			
127- Autres. Préciser			préciser			
128- Loyers annuels - équivalent du marché à préciser			préciser			
<b>2- CONTRIBUTIONS PUBLIQUES</b>						
21- Cessions de foncier pour équipements et espaces verts de terrain						
22- Participation pour remise d'ouvrage (en concession) à préciser						
23- Apport en nature (foncier, etc.)			m² de terrain			
24- Subvention d'équilibre (concordant ou régie)						
25- Compléments de prix ou d'intéressement						
<b>3- SUBVENTIONS</b>						
31- Subventions ANRU						
32- Subventions ANAH						
33- Subventions ADEME hors fonds friches						
34- Subventions Banque des Territoires						
35- Autres subventions publiques Etat					6 528,00	
36- Subventions publiques - Collectivités locales Hors concordant ou régie						
37- Subventions publiques européennes						
38- Autres subventions					41 000,00	
<b>4- PRODUITS DIVERS</b>						
41- Produits financiers						
42- Autres recettes à préciser						
<b>TOTAL RECETTES</b>					<b>248 241,09</b>	

Merci de vérifier les sous-totaux

Merci de vérifier les sous-totaux

Merci de vérifier les sous-totaux ou les formules de calcul

BIAN :	TOTAL DEPENSES	675 200,00
	TOTAL RECETTES	248 241,09
	DEFICIT	426 958,91

En demande au titre du recyclage foncier - préfecture : 295 800,70  
 % du déficit : 69 %  
 Montant de la subvention demandée au titre de l'ADEME

Informations complémentaires :	MONMANT	THT
Décalé du foncier (pour cause de pollution)		
Prix du marché du foncier local		
Informations complémentaires (optionnel) :	MONMANT	THT
Vibration(s) foncière(s) (hors dépollution)		
Emprunts		
Fonds propres		

\* dans le cadre de la convention financière rédigée pour les projets lauréats, devront être pondérés les dépenses qui feront l'objet d'une prise en charge dans le cadre du fonds vert "recyclage foncier" dans la limite de la subvention attribuée à partir du déficit (annexe 1 de la convention)

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 035-213502594-20240911-DELIB612024-DE