



BRETAGNE SUD HABITAT

Mise en ligne le : 19-12-2022 jusqu'au : 19-02-2023

**DELIBERATION DU BUREAU DU 12 DECEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT**

Le 12 décembre 2022 à 17h30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Bretagne Sud Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 7 décembre 2022.

<b>Membres présents (4) :</b> Soizic PERRAULT David ROBO Marie-Jo LE BRETON Olivier HOUSSAY <b>Excusé ayant donné pouvoir (1) :</b> Marc BOUTRUCHE – pouvoir à Soizic PERRAULT <b>Excusés (2) :</b> Marie-Hélène HERRY Jérôme PINSARD	<b>DELIBERATION N°</b>	<b>12.BU-2022 12 12</b>	<b>Groupe n° 165</b>
	<b>Opérations sur le patrimoine locatif social</b>	<b>MENEAC</b> Résidence « La Métairie » – Bâtiment « Mimosas »	Déconstruction : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 10 décembre 2021	Programmation 2022 – Déconstructions
Délibération du Conseil d'administration du 10 décembre 2021	Vote du budget pour l'année 2022

BSH envisage de déconstruire 33 logements locatifs de la résidence « La Métairie » à Ménéac, conformément aux orientations du PSP.

Pour rappel, la résidence « La Métairie » à Ménéac se compose à l'origine de 61 lots répartis sur deux bâtiments distincts, séparés par une voirie interne :

- le bâtiment « Mirabelles » construit en 2009, accueille 24 personnes âgés dépendantes,
- le bâtiment « Mimosas », ancien foyer logement, construit en 1979 et devenu EHPAD en 2007, dispose d'une capacité de 37 places pour personnes âgés autonomes.

En accord avec le gestionnaire, le CCAS de Ménéac, Bretagne Sud Habitat a regroupé sur un seul et même lieu l'ensemble des places et activités de l'établissement par :

- le redéploiement des 37 places du bâtiment « Mimosas » ainsi que des locaux de services liés (lingerie, administration...) dans une construction neuve, réalisée en extension du bâtiment « Mirabelles », sur une emprise foncière libérée par la déconstruction de 4 pavillons contigus à l'opération,
- la modernisation du bâtiment « Mirabelles » notamment via la mise aux normes de la cuisine.

Commencés en novembre 2018, les travaux d'extension ont été achevés le 20 juillet 2021, les résidents ayant aménagé en septembre de la même année. Il est donc proposé d'engager l'opération de déconstruction du bâtiment « Mimosas ».

Le comité d'engagement a émis un avis favorable sur l'exécution de cette opération aux conditions de réalisation détaillées ci-après en annexe :

- constitution du plan de financement de l'opération,
- affectation de l'assiette foncière.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 26 août 2021, déléguant au BUREAU les compétences définies par l'article R 421-16 du CCH, relatives aux :

- décisions des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction, de réhabilitation et de déconstruction,
- aux décisions des actes de disposition,
- aux souscriptions d'emprunts pour un montant maximum de 5 M€ par opération.

Après en avoir délibéré, le Bureau, à la majorité des membres présents ou représentés, valide les modalités d'exécution de cette opération et autorise le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que :

- signer les marchés après obtention des financements escomptés, et délivrer les ordres de service,
- procéder aux formalités nécessaires à l'affectation de l'assiette foncière libérée.



<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 12/12 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT</b>		
<b>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>		
<b>12.BU-2022 12 12</b>	<b>Groupe n° 165</b>	

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Coût HT évalué
Travaux	398 000 €
Aléas travaux 5 %	19 900 €
Honoraires	25 000 €
Aléas honoraires 5 %	1 250 €
Conduite d'opération interne	13 373 €
Autres frais	18 000 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>475 523 €</b>
Charges annexes (relogement, sécurisation, pertes d'exploitation...)	18 000 €
Valeur nette comptable (nette des subventions non amorties)	133 536 €
<b>Total coût économique</b>	<b>627 059 €</b>

Plan de financement	Montant évalué
Subvention du Conseil Départemental	82 500 €
Subvention FNAP	135 432 €
Subvention Action Logement	132 000 €
Fonds propres	125 591 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>475 523 €</b>

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Autorisation préfectorale	22 novembre 2022
Obtention du permis de déconstruire	7 juillet 2022
Notification de l'ordre de service	janvier - février 2023
Durée du chantier	6 mois
Réception de l'opération	Juillet - août 2023



<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 12 DECEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT</b>		
<b>AFFECTATION DE L'ASSIETTE FONCIERE</b>		
<b>12.BU-2022 12 12</b>	<b>Groupe n° 165</b>	

L'assiette foncière, libérée par la déconstruction, est calculée à 6 156 m<sup>2</sup> et comprend 8 parcelles en attente d'une division en fonction du projet. La parcelle principale est cadastrée section AB 747 pour 12 311 m<sup>2</sup>. L'évaluation de la parcelle libérée par la déconstruction est calculée par référence au PLH pour un montant de 180 000 €.

L'affectation du coût de déconstruction est calculée ci-après conformément aux dispositions normatives relatives aux revalorisations des valeurs foncières inscrites au bilan :

Affectations	Surfaces	Valeur foncière d'origine	Coût HT de déconstruction
Construction de logements locatifs sociaux			
Programme d'accession			
Revente du foncier			
Réserve foncière	6 156 m <sup>2</sup>	9 891 €	170 109 €
Quote-part non affectée (1)			305 414 €
<b>Total</b>	<b>6 156 m<sup>2</sup></b>	<b>9 891 €</b>	<b>475 523 €</b>

(1) La quote-part du coût de déconstruction qui dépasse la revalorisation des fonciers est comptabilisée au compte de résultat, en charges exceptionnelles.

#### Dépréciations et provisions :

Au 31/12/2022, le montant de la dépréciation d'actif s'élève à 143 239 € et fera l'objet d'une reprise sur l'exercice 2023.