

**COMMUNE DE SAINT-BROLADRE
DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an Deux mille vingt-trois, le douze du mois de juillet à dix-huit heures et trente minutes le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle du conseil municipal, à la Mairie, rue de la Mairie sous la présidence de Monsieur Jean-François GOBICHON, Maire de SAINT-BROLADRE.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-François GOBICHON, Maire, M. Gwendal LECOINTRE AUGAGNEUR, Mme Francine LOUET, Adjoint, Mme Chantal GLE, M. Maurice ROBIDOU, Mme Françoise MOUCHEL, M. Guy VIDELOUP, Mme Marie-Jeanne CHARMEUX, Mme Chantal JOLY, M. Dominique FOURRIER, conseillers municipaux.

Secrétaire de séance : M. Maurice ROBIDOU

Date d'envoi de la convocation : 5 juillet 2023

Absent excusé : M. André DUBOURG (a donné pouvoir de vote à M. LECOINTRE AUGAGNEUR), M. Daniel BONHOMME, M. Yves BIGOT (a donné procuration de vote à M. FOURRIER), Mme Delphine COLUSSI (a donné procuration de vote à M. GOBICHON)

**DELIBERATION 47/2023 : PROJET DE CONVENTION AVEC
EMERAUDE HABITATION POUR LA REHABILITATION DE
L'IMMEUBLE DE L'ANCIEN CAFE DES SPORTS, rue de saint-malo**

Nombre de membres en exercice : 14 Présents : 10 Votants : 13

Monsieur Le Maire expose le projet de réhabilitation de l'ancien café des sports avec Emeraude Habitation, Office Public de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération.

Dans l'objectif de poursuivre le développement et l'attractivité du centre bourg, la commune de Saint Broladre a acquis un bâtiment « L'ancien café des sports » et souhaite le transformer en commerce au rez-de-chaussée et logements locatifs sociaux.

La commune a ainsi fait réaliser une pré-étude de faisabilité et déjà commandé plusieurs diagnostics qui confirment la possibilité de cette orientation

Après échanges, la commune propose à Emeraude Habitation de l'accompagner dans cette opération.

Programme retenu

Après réhabilitation le bâtiment pourrait accueillir :

- au rez-de-chaussée : un commerce qui resterait propriété de la commune (ou bien qui serait cédé par la commune) ; la commune souhaite étudier la possibilité des transformer ce commerce en logement si la commune ne trouvait pas de preneur
- dans les étages : environ 4 logements locatifs sociaux (de type T2 ou T3), qui seraient propriété d'Emeraude Habitation.

Commune de Saint-Broladre

Mairie rue de la mairie 35120 SAINT-BROLADRE

02.99.80.25.69 / mairie@saint-broladre.bzh

Montage proposé

Deux maîtres d'ouvrage publics souhaitant réaliser une opération en commun ont la possibilité de se grouper dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage :

- la commune de Saint-Broladre, maître d'ouvrage pour le commerce rez-de-chaussée - Emeraude Habitation, maître d'ouvrage pour les logements locatifs sociaux

Il est ainsi proposé de réaliser cette opération dans le cadre d'une Co-maîtrise d'ouvrage entre la commune de Saint-Broladre et Emeraude Habitation.

Emeraude Habitation a déjà réalisé de nombreuses opérations mixtes (locaux d'activité / logements) en co-maîtrise d'ouvrage avec des communes.

Ce montage apporte une grande souplesse dans la mise au point du marché, permettant à la commune d'adapter si besoin son projet et/ou de le compléter, notamment en fonction des candidats preneurs éventuellement désignés en cours de montage ou réalisation.

La commune confie la maîtrise d'ouvrage opérationnelle à Emeraude Habitation. Emeraude Habitation mène les études puis la réalisation du projet en partenariat étroit avec la commune, celle-ci étant associée à chaque étape de validation.

Emeraude Habitation assure le suivi administratif, technique et financier de l'opération mais la commune conserve la maîtrise totale de l'opération.

La rémunération d'Emeraude Habitation pour cette mission de maîtrise d'ouvrage opérationnelle est fixée à 2,5% du montant des travaux de la part communale.

Exemples récents :

Communes de Saint-Jouan-des Guérets (crèche et logements), Saint-Lunaire (cabinet médical et logements), Cancale (salle communale et logements), Pleine-Fougères (supérette et logements), La Ville-es-Nonais (boulangerie et logements)...

Une convention de co-maîtrise d'ouvrage doit être signée entre la commune et Emeraude Habitation.

Celle-ci définira notamment les modalités de répartition des coûts du projet :

- Le coût des études sera réparti à la surface
- Le coût des travaux « non divisibles » (sera réparti à la fois à la surface (pour les travaux portant sur l'enveloppe du bâtiment) et au réel (pour les travaux à l'intérieur des locaux)

A ce stade, le coût des travaux peut être estimé à environ 1800 euros HT/m² (hors coûts études, maîtrise d'œuvre, aléas)

Foncier

Le rez-de-chaussée reste propriété communale, les étages sont cédés à Emeraude Habitation. Une copropriété sera créée.

Le montant de la cession à Emeraude Habitation est fixée à 60.00 euros du m² de surface utile pour l'ensemble des surfaces nécessaire à la réalisation des logements, compris stationnements.

A ce stade, la surface utile logements peut être estimée à environ 170 m², soit une charge foncière d'environ 10 200 euros HT. Ce montant sera précisé au stade permis de construire, une fois les surfaces plus précises obtenues.

Etapes suivantes

Après validation de la co-maîtrise d'ouvrage, une équipe de maîtrise d'œuvre sera retenue pour la réalisation du projet.

Le programme de logements locatifs sociaux pourra être proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental 35, délégataire des aides à la pierre

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE le projet de co-maîtrise d'ouvrage avec Emeraude Habitation, Office Public de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération, pour la réhabilitation de l'immeuble de l'ancien café des sports, dans la rue de Saint-Malo, dans les conditions énoncées ci-dessus.**
- **AUTORISE Monsieur Le Maire à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.**

POUR : 11 CONTRE : 0 ABSTENTION : 2 (Mme CHARMEUX, M. VIDELOUP)

Pour copie conforme et certification exécutoire la délibération,
Après affichage le 21 juillet 2023
et transmission en Préfecture, le 21 juillet 2023
Affaire inscrite à l'ordre du jour.

Le Maire
Jean-François GOBICHON



Le Secrétaire de Séance
Maurice ROBIDOU



Commune de Saint-Broladre
Mairie rue de la mairie 35120 SAINT-BROLADRE
02.99.80.25.69 / mairie@saint-broladre.bzh

Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Affiché le

ID : 035-213502594-20230712-DELIB472023-DE