

**SIÈGE SOCIAL**

Rue de Vezin à Rennes

**DEUX AGENCES**

situées à Saint-Brieuc et Brest



**Un patrimoine** de plus de 10 000 logements (4000 logements familiaux et 6000 en hébergement spécifique)

**Notre spécificité :** Depuis plus de 60 ans, nous **construisons et cogérons des établissements** sociaux et médico-sociaux sur la Bretagne, la Mayenne et le Calvados.

➤ **Acteur de référence en Bretagne** auprès d'organismes gestionnaires (Associations à but non lucratif et CCAS) pour des projets médico-sociaux et d'habitats inclusifs.



**BSB**

**Les Foyers**

## L'hébergement spécifique - Nos chiffres :



6000 places Hébergement en Bretagne, Pays de Loire et Normandie



150 établissements



80 gestionnaires différents



3200 places en EHPAD, FPH, et résidence autonomie



2100 places en FJL et résidences sociales

### Notre expertise

#### Des projets immobiliers variés :

- ❖ Construction / reconstruction,
- ❖ Réhabilitation / extension
- ❖ Acquisition de patrimoine et refinancement en logement locatif social.

#### Une logique de partenariat avec les gestionnaires et les collectivités :

- **De l'écoute active à la proposition co-construite.**
- **Optimiser** le projet immobilier.
- **Entretien** l'immeuble.
- **Garantir** l'exploitation et la pérennité des établissements.

# Une méthodologie

## Recueil des besoins & Analyse du site



### 1. Le besoin

<b>Le programme</b>	Les besoins Les attentes	
<b>Exigences d'habitabilité</b>	Surfaces minimales Equipements	
<b>Classement incendie</b>	ERP (type/catégorie) Habitation (famille)	
<b>Objectifs majeurs</b>	Environnementaux Image du bâtiment	
<b>Objectif financier</b>	Loyer / logement / mois	

### 2. Le site existant

Spécificités et contraintes du site existant	Atout	Contrainte	Leviers
<b>Le site dans la ville</b>	Proximité services Accès, infrastructures Voisinage		
<b>La parcelle</b>	PLU Gabarit et capacitaire Stationnements Exigences ABF		=> Faisabilité capacitaire
<b>Le bâtiment existant = Diagnostics</b>	Structure Thermique, énergies et ACV Amiante et plomb Pollution Etat du bâti Sécurité incendie Ascenseurs Accessibilité PMR Sécurité vs l'extérieur Acoustique		
<b>La conception bioclimatique</b>	Loi sur l'eau Renaturation Exposition / soleil, vent, pluie...		
<b>Les contraintes de chantier</b>	Nuisances sonores Accès chantier		



		In situ		Ex situ
		Réhabilitation	Projet Neuf	
<b>Montage juridique</b>				
<b>Forces</b>				
<b>Faiblesses</b>				
<b>Réponse au programme</b>	<b>Nombre de logements</b>			
	Répartition / typologie			
	Surface			
	<b>Espaces collectifs</b>			
	Surface			
	Surface habitable totale			
	SU (Shab + couloirs) totale			
<b>Estimatif des coûts</b>	Dépollution Total HT			
	Désamiantage Total HT			
	Déconstruction Total HT			
	Travaux Total HT			
	Coût travaux / m <sup>2</sup> SHAB			
	Coût travaux / m <sup>2</sup> SU			
<b>Charge foncière</b>	Total			
<b>Prix de revient</b>	Taux TVA			
	Total TTC			
	Coût / m <sup>2</sup> SHAB			
	Coût / m <sup>2</sup> SU			
	Prix de revient / logt			
<b>Financement</b>	Prêts			
	Fonds propres			
	Subventions			
	<b>Subvention à trouver</b>			
<b>Loyer</b>	Total annuel			
	<b>Loyer / logt / mois</b>			

# Une aide à la décision

## L'analyse comparative des scénarios



BSB

Les Foyers

Première étude interne : 2008  
Estimation travaux : 1 760 000€ TTC

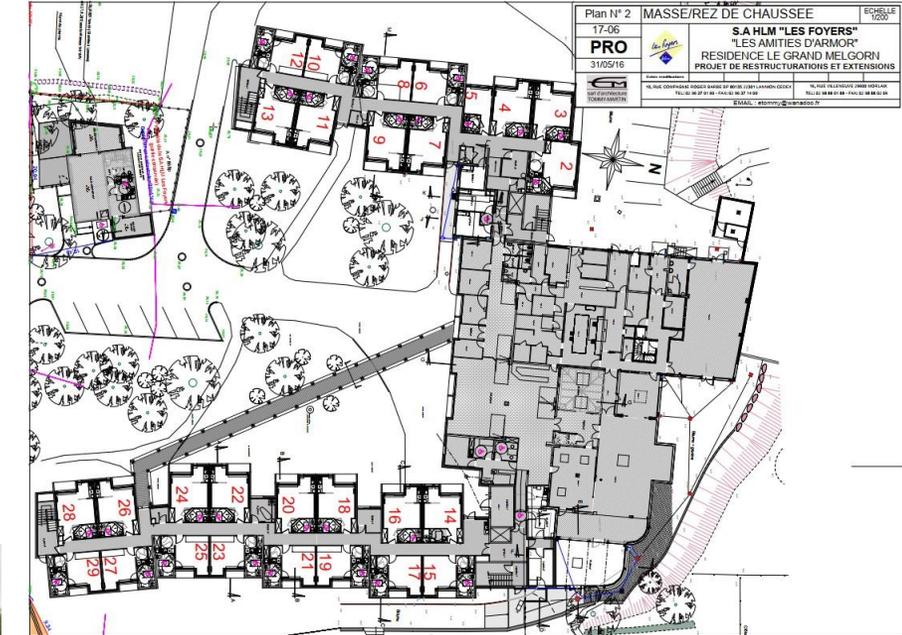
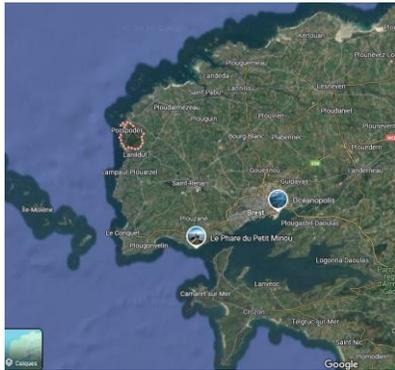
PC: 2015 / réception : 2022  
Ouverture des plis: 3 241 000€ TTC

## EHPAD de PORSPODER

- Construction initiale: 1982
- Devenu EHPAD en 2005
- 73 places
- 4300m<sup>2</sup>
- 13 T1 - 58 T1bis - 2 T2

Besoin de réhabilitation car:  
Décalage usages SdB/handicaps  
Accessibilité PMR

10 phases en site occupé  
Construction de 6 logements  
familiaux pour l'opération tiroir



Gestionnaire: Amitiés d'Armor

# FJT LA MOTTE BARRIL – RENNES RHJ LE COLIBRI - RENNES

- Construction initiale: 1970
- 3800m<sup>2</sup> en R+4
- Réhabilitations : 1990 et 1994
- 164 places – 136 logements
- RHJ Le Colibri construit entre 2017 et 2019



## Construction/transfert sur un autre site

- Utilisation temporaire en hébergement d’urgence depuis février 2020
  - 40 places accueil de nuit pour femmes avec enfants
  - 60 places en CAES
- Démolition
- Construction de logements sociaux et en promotion immobilière

Les Amitiés Sociales  
SA Les Foyers  
la Ville de Rennes  
Rennes Métropole  
Conseil Départemental d’Ille-et-Vilaine  
Conseil Régional de Bretagne  
DREAL  
CAF d’Ille-et-Vilaine  
Caisse des Dépôts et Consignations  
collecteurs 1% logement  
DDCSPP  
DRJSCS  
DDTM  
Fondation Abbé Pierre  
Territoires Publics



## VIII. Vérification des hypothèses en lien avec les objectifs

	Hypothèse 1 Réhabilitation légère	Hypothèse 2 Réhabilitation lourde sans extension	Hypothèse 3 Réhabilitation Lourde avec extension	Hypothèse 4 Démolition reconstruction	Hypothèse 5 Reconstruction sur un autre site
<b>OBJECTIFS</b>					
• Développer une vie sociale personnelle dans la résidence	-	*	**	***	***
• Diversifier l’habitat	-	*	*	***	***
• Améliorer les conditions d’accueil et d’accompagnement du public	-	*	**	***	***
• Améliorer les conditions de travail	-	*	**	***	***
• Inscrire le projet dans une démarche éco-citoyenne	-	*	**	***	***
• Adapter les services	-	*	**	***	***
• Valoriser les réalisations des résidents	*	**	**	***	***
• Penser une restauration	-	**	**	**	***
• Maintenir l’ouverture au public	*	*	**	***	***

Gestionnaire FJT/RHJ: AMITIES SOCIALES

Gestionnaire hébergement d’urgence temporaire: COALLIA



# RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE de REDON LOGEMENT INCLUSIF

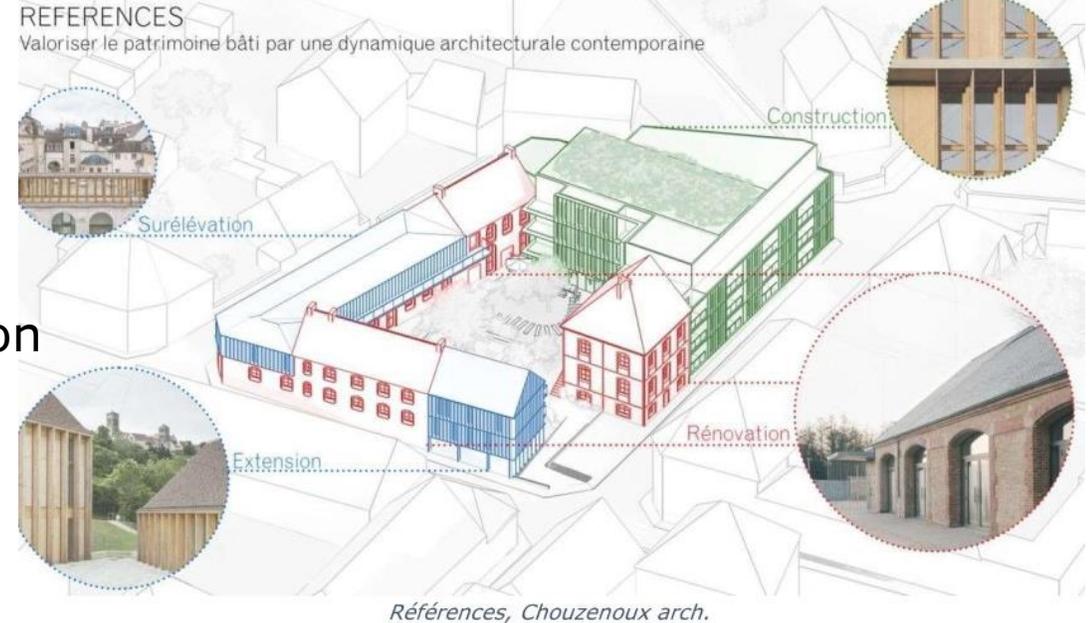
- Construction initiale: 1873
- Ecole, puis ateliers municipaux (1965), puis services pompiers (1970), puis désaffecté (2019)
- Logements jeunes: 19T1' et 6T1bis
- Logements personnes âgées: 24T2 et 4T3
- 2500m<sup>2</sup> de SHAB

Partenaires:  
SAHLM BSB-Les Foyers  
HSTV  
MAPAR  
APF/APEA35  
ADAPEI35

Séparation du site entre  
Deux gestionnaires  
Réhabilitation-Construction  
neuve



Gestionnaire logements personnes âgées: HSTV  
Gestionnaire logements jeunes : MAPAR



Entrée principale rue Thiery Chouzenoux arch.