

## **OPERATION DE TRANSFORMATION DE L'ANCIEN EHPAD EN 40 LOGEMENTS ENVIRON, RUE DE LA CROIX À PLERIN – CITE 5086 DECISION DE PROGRAMME**

---

DELIBERATION BCA 2025 M07 99  
Bureau du Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> juillet 2025

---

### Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Gaëlle ROUTIER,  
M. Jean-Claude DAUPHIN

### Membres excusés avec pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. JC DAUPHIN  
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme G. ROUTIER  
Mme Chantal NACIRI donne pouvoir à Mme M. HUBERT

### Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général  
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier  
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine  
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

---

*Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,*

*Vu la délibération CA n°2022 M01 12 du CA du 7/01/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,*

*Vu la délibération CA n°2022 M03 32 du CA du 31/03/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,*

*Vu l'avis favorable du CEI du 16/06/2025.*

## **CONTEXTE**

Suite à la construction du nouvel EHPAD en centre-ville de PLERIN, TERRES D'ARMOR HABITAT, propriétaire de l'ancien établissement, poursuit sa réflexion sur la requalification de ce dernier en logements locatifs sociaux, en concertation avec la Ville. Les travaux de désamiantage et de déconstruction partielle sont en cours.

L'étude de faisabilité confiée au cabinet d'architectes CARGO a permis de définir la réalisation d'environ 40 logements sociaux.

L'assiette foncière de l'opération, d'environ 3 700 m<sup>2</sup>, serait acquise pour partie auprès de la commune à hauteur de 75 € HT /m<sup>2</sup> ; l'Office possédant déjà l'emprise correspondant aux anciens bâtiments.

Le projet sera proposé en programmation 2026 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

## **PROBLEMATIQUE**

### Caractéristiques techniques :

- Déconstruction partielle de l'ancien bâtiment et redécoupage foncier
- Conservation d'un bâtiment collectif en R+3
- Transformation des chambres en environ 40 logements locatifs sociaux
- 20 T1, 3 T2, 16 T3 et 1 T4
- 12 PLAI, 16 PLUS et 12 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 2 350 m<sup>2</sup>
- Les logements du RDC bénéficieront d'un jardin privatif avec terrasse, ceux des étages d'un balcon (sauf les T1)
- Une place de stationnement aérien par logement
- Ascenseur conservé

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 5 553 770 € HT, soit 138 844 € HT / logement  
Soit 2 363 € HT / m<sup>2</sup> de surface habitable.

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée.

Répartition des loyers estimés maximum :

	PLAI	PLUS	PLS
Loyer (HT / m <sup>2</sup> de surf. utile)	6,06 €	6,89 €	9,25 €
Stationnement aérien	10,21 €	11,57 €	17,30 €

Loyer valeur 2025

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

FINANCEMENT	DEPENSES TTC	RECETTES PLUS	RECETTES PLAI	RECETTES PLS	TOTAL RECETTES	%
<b>PRIX DE REVIENT PROJET</b>	<b>6 026 434 €</b>					
Subvention ETAT Aides à la pierre		16 €	81 420 €	- €	81 436 €	1,35 %
Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération		184 000 €	144 000 €	- €	328 000 €	5,44 %
Subvention Commune		184 000 €	144 000 €	96 000 €	424 000 €	7,04 %
Subvention CD22		136 000 €	102 000 €	102 000 €	340 000 €	5,64 %
Fonds propres		347 486 €	269 285 €	287 194 €	903 965 €	15,00 %
Prêts		1 494 502 €	1 004 129 €	1 450 402 €	3 949 033 €	65,53 %
<b>SOLDE</b>		<b>2 346 004 €</b>	<b>1 744 834 €</b>	<b>1 935 596 €</b>	<b>6 026 434 €</b>	<b>100 %</b>

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant,
- D'autoriser le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- D'autoriser le Directeur Général à déposer la demande d'agrément auprès des services de l'Etat via son Délégué, Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération,

## **Le Bureau du Conseil d'Administration** **Après en avoir délibéré**

- Approuve le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant,
- Autorise le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- Autorise le Directeur Général à déposer la demande d'agrément auprès des services de l'Etat via son Délégué, Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires,
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération,

**Adopté à l'unanimité**



La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo