

REHABILITATION DE L'EHPAD DE LEZARDRIEUX

APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT

DELIBERATION BCA 2025 M03 50
Bureau du Conseil d'administration du 04/03/2025

Membres délibérants présents :

Mme ROUTIER Gaëlle, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI,
M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN.

Membres excusés avec pouvoir :

Mme Martine HUBERT donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Sylvie GUIGNARD donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

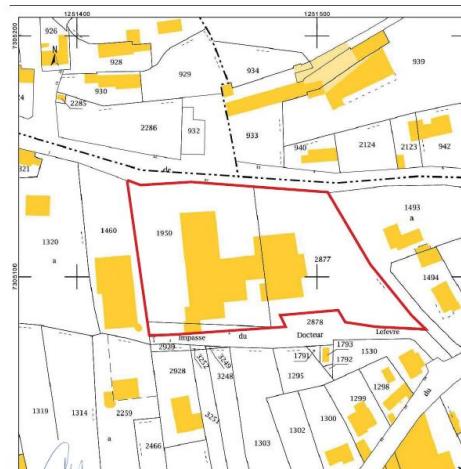
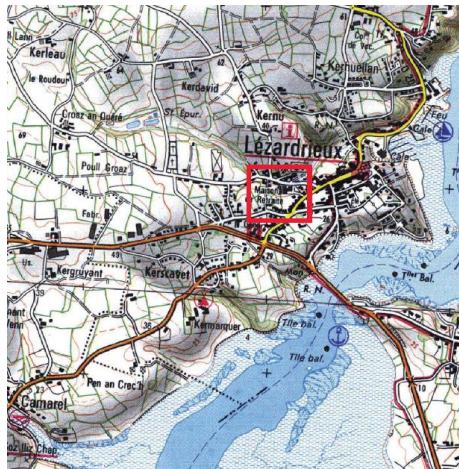
Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,

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 24/02/2025

PRESENTATION :





PROJET

Contexte :

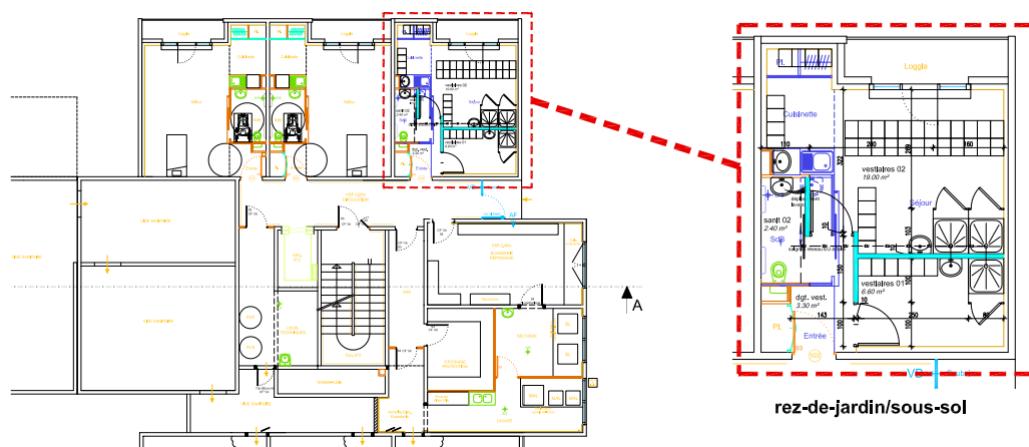
Dans le cadre de l'opération précitée en objet :

Terres d'Armor Habitat a un projet de réhabilitation de l'EHPAD afin d'améliorer les conditions de travail des agents, d'adapter les lieux à l'évolution de l'activité et de veiller au confort des résidents.

Les travaux concernent les zones d'intervention suivantes :

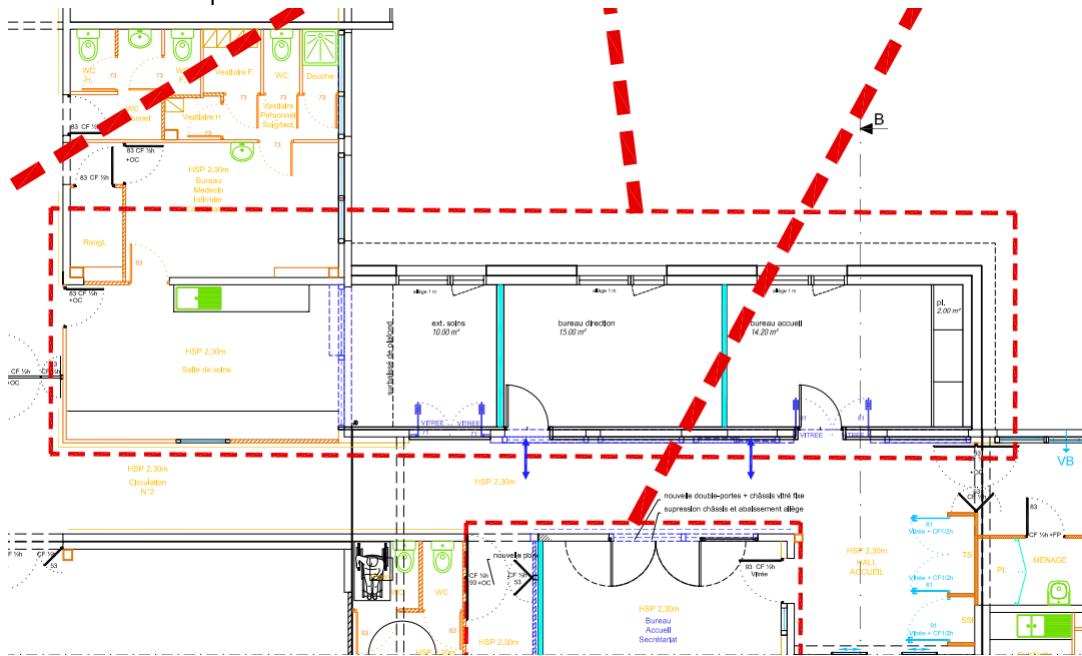
REZ DE JARDIN :

- Transformation d'une chambre en vestiaire.

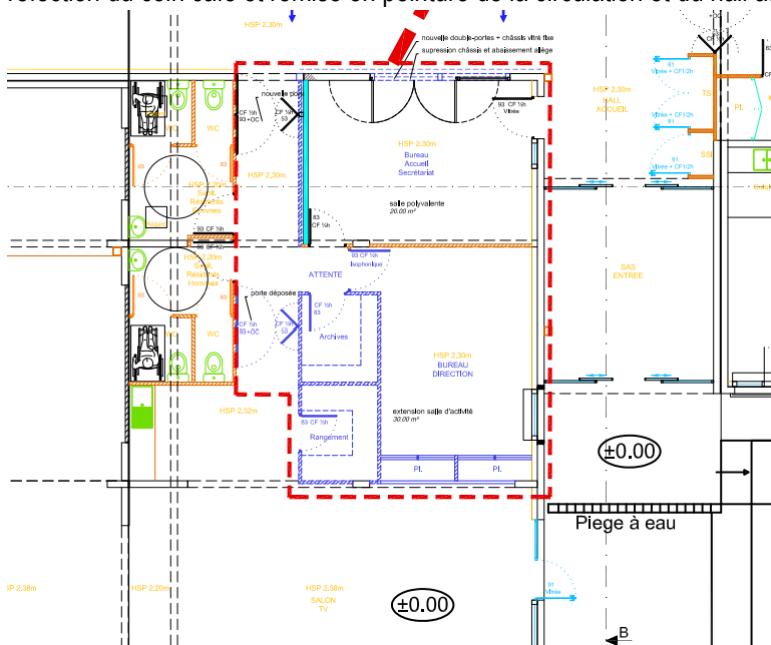


REZ DE CHAUSSÉE :

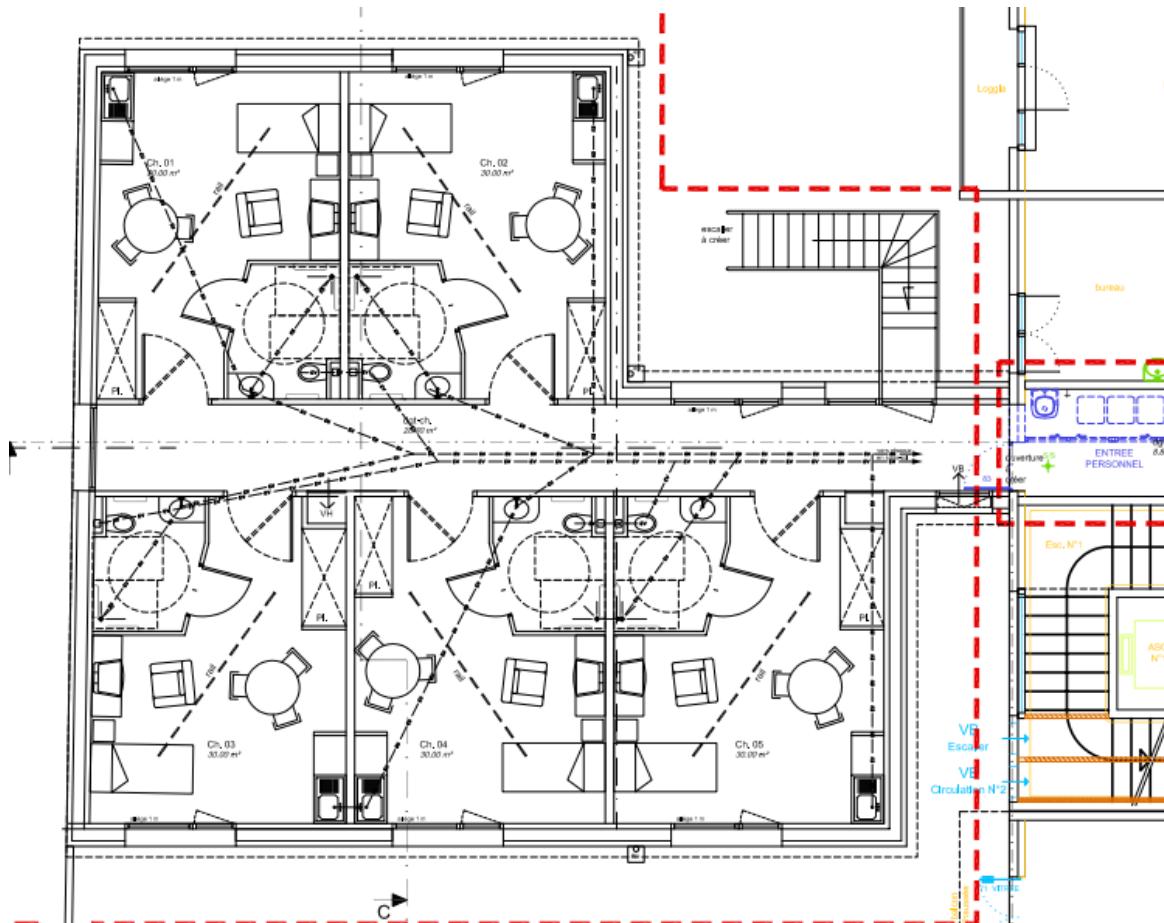
- Extension pour le local soins, bureaux accueil et direction au rez-de-chaussée, compris réfection du local soins et remise en peinture de la circulation attenante.



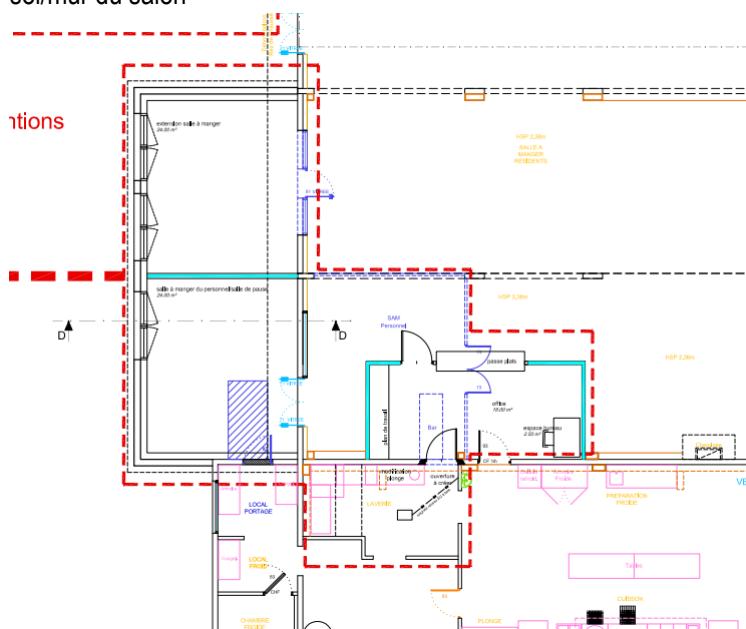
- Transformation des bureaux de la direction et d'accueil en salle polyvalente au rez-de-chaussée, compris réfection du coin café et remise en peinture de la circulation et du hall attenants



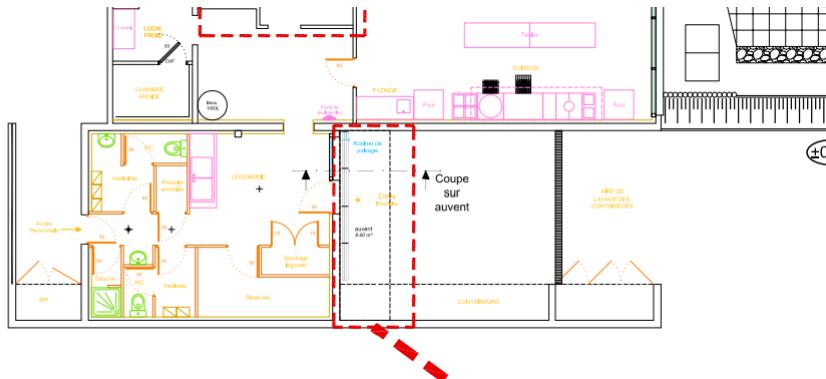
- Construction d'une extension de 5 chambres au rez-de-chaussée, compris reprise de la circulation existante de liaison



- Agrandissement de la salle à manger du personnel et la salle de pause au rez-de-chaussée, compris réfection sol/mur du salon

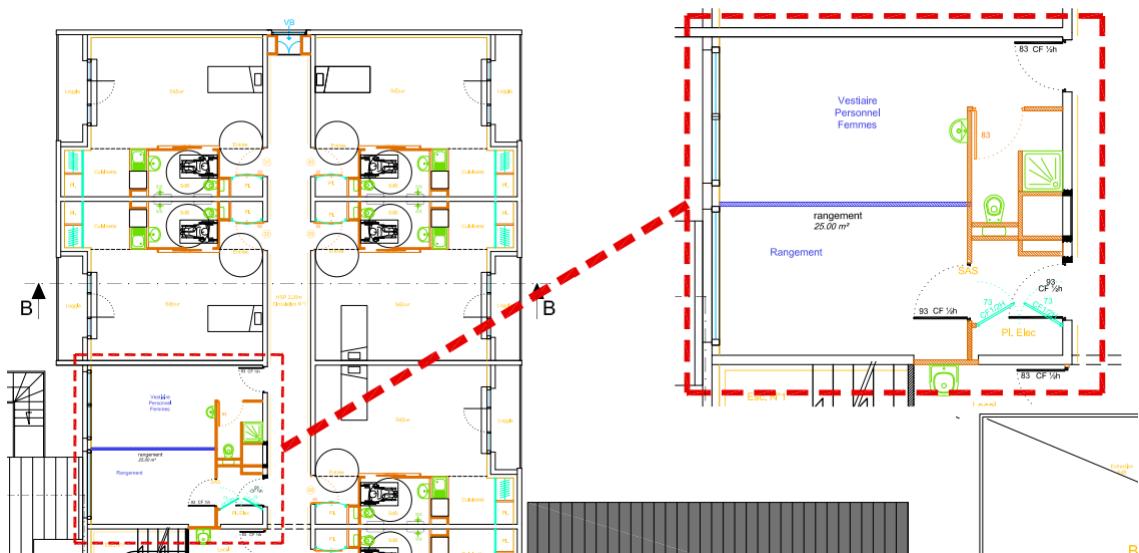


- Création d'un auvent en sortie des cuisines au rez-de-chaussée



NIVEAU 2

- Transformation de vestiaires en rangement à l'étage 2



FONCIER

- Le projet est situé 22, rue du 8 Mai 1945
- Nous sommes propriétaire du foncier

PROJECTION FINANCIERE

Estimation prévisionnelle	HT	Honoraires et divers	TVA 10 % Réhab TVA 5,5 Extensions	TTC
TRAVAUX extension et réhabilitation	1 028 874,44 €	261 509,42 €	82 415,68 €	1 372 799,54 €
TOTAL	1 028 874,44 €	261 509,42 €	82 415,68 €	1 372 799,54 €
Honoraies et divers comprennent : honoraires maîtrise d'œuvre, diagnostics, divers et aléas, actualisation ...				
Financement prévisionnel				
Prêt PAM				165 831,91 €
Prêt PLUS				706 967,63 €
Fond propre TAH				100 000,00 €
Fond propre gestionnaire				400 000,00 €
Total				1 372 799,54 €
Prévisionnelle de redevance				
	durée (années)	taux	montant en €	
Annuité d'emprunt du prêt PAM*	20	3,10%	165 831,91 €	11 249,82 €
Annuité d'emprunt du prêt PLUS*	20	3,10%	706 967,63 €	47 959,75 €
Frais Généraux 0,3% du prix de revient actualisé annuellement en fonction indice INSEE du Coût de la construction				4 118,40 €
PGR 0,3% du prix de revient actualisé comme ci-dessus la 1ère année puis évolution de 0,1% par an pour atteindre 0,8% la 6 ème année				10 982,40 €
Assurance				1 500,00 €
Total				75 810,37 €
* Taux médian ajustable sur évolution taux livret A				
Redevance actuelle 2024-2025				135 313,17 €
Redevance actuelle par mois et par logement (54 lgts)				208,82 €
Nouvelle redevance prévisionnelle totale après travaux				211 123,54 €
Nouvelle redevance prévisionnelle par mois et par logement après travaux (58lgts)				303,34 €
Soit une augmentation après travaux par logement par mois				94,52 €

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du bureau :

- D'approuver le plan de financement de l'opération présenté ci-avant.
- D'autoriser le Directeur Général à contracter les emprunts 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 de l'opération présenté ci-avant.
 - Autorise le Directeur Général à contracter les emprunts Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération.

Vote à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

