

EHPAD
OPERATION DE CONSTRUCTION-DEMOLITION PARTIELLE

AVENANT N°1
A LA CONVENTION D'ENGAGEMENTS ENTRE LA VILLE DE PLERIN ET TERRES D'ARMOR HABITAT
EN APPLICATION A LA DELIBERATION N° 44-2023 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 AVRIL 2023



ENTRE

La Commune de PLERIN, personne morale de droit public, ayant son siège à PLERIN (22190) rue de l'Espérance, CS 30310, identifiée sous le numéro SIREN 212201 875, représentée par Monsieur Ronan KERDRAON, Maire de PLERIN, autorisé à signer la présente convention par délibération n°93-2025 du conseil municipal en date du 24 novembre 2025,

Désignée par « LA COMMUNE »,

D'une part,

ET

TERRES D'ARMOR HABITAT, Office Public de l'Habitat (OPH) du Syndicat Mixte de Logement Social des Côtes d'Armor, dont le siège social est à PLOUFRAGAN (22440), 6 rue des Lys, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de SAINT-BRIEUC sous le n° 272 200 015, représenté par Monsieur Jean-Denis MEGE, Directeur Général, nommé à cette fonction suivant délibération du Conseil d'Administration en date du  et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du bureau du Conseil d'Administration de l'OPH en date du ,

Désigné par « TERRES D'ARMOR HABITAT »,

D'autre part,

Désignés ensemble par « LES PARTIES ».

PREAMBULE

Contexte et historique - L'EHPAD des Ajoncs d'Or, construit en 1974, ne répondait plus aux normes et besoins actuels pour l'accueil des personnes âgées dépendantes. En 2016, TERRES D'ARMOR HABITAT, propriétaire du bâtiment, le CCAS, gestionnaire de la structure, et LA COMMUNE ont pris la décision de construire un nouvel EHPAD à proximité, sur des terrains communaux.

Un permis de construire a été obtenu le 26 janvier 2021 pour la réalisation d'un nouvel EHPAD de 87 lits sur les parcelles communales anciennement cadastrée section BK 432p et BK 433p. La livraison de l'EHPAD dénommé

« Ti Arvor » s'est faite en avril 2023 ; le déménagement dans le nouvel établissement a eu lieu le 31 mai 2023.

Lors d'une rencontre le 7 février 2020 traitant du projet du nouvel EHPAD, il a été convenu de procéder à une cession par LA COMMUNE à TERRES D'ARMOR HABITAT de l'assiette foncière du futur EHPAD, et à la cession par TERRES D'ARMOR HABITAT à LA COMMUNE de l'assiette foncière de l'EHPAD des Ajoncs d'Or une fois celui-ci démoli.

Le service des Domaines, dans son avis du 10 janvier 2023, a estimé la valeur vénale des parcelles à bâtir. LES PARTIES ont convenu dans un premier temps de s'affranchir de cet avis en cédant les parcelles à l'euro symbolique, conformément à la délibération du conseil municipal du 3 avril 2023.

Objet du présent avenant- Au regard du projet initial, des modifications visent à conserver une partie du bâtiment de l'ancien EHPAD des Ajoncs d'Or pour le transformer en logements locatifs sociaux. LES PARTIES ont négocié et sont convenues des modifications suivantes à apporter à la convention initiale régularisée en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2023.

Le présent avenant a pour principaux objets d'amender la convention initiale régularisée en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2023 et de définir les modalités de la cession des assiettes de l'EHPAD Ti Arvor et de l'EHPAD des Ajoncs d'Or qui ne s'opère plus à l'euro symbolique.

LES PARTIES sont convenues de modifier certaines stipulations de la convention initiale conclue le 3 avril 2023 afin de tenir compte de l'évolution du projet, notamment la conservation partielle du bâtiment de l'ancien EHPAD des Ajoncs d'Or pour sa transformation en logements locatifs sociaux par TAH.

ARTICLE I – ENGAGEMENTS RECIPROQUES

I.1 Engagements de LA COMMUNE

I.1-a)

Après sollicitation d'un nouvel avis des Domaines et sous réserve du chiffrage opéré, LA COMMUNE s'engage à céder pour un montant de 225 000 € net (soit 75€/m²) une partie de la parcelle actuellement cadastrée sous le numéro 415 de la section BK (ou BK 415p), d'une superficie d'environ 3 000 m² (la surface précise sera connue à l'issue du bornage) à TERRES D'ARMOR HABITAT.

I.1-b)

LA COMMUNE s'engage à adopter une délibération modificative de celle du 3 avril 2023 n°44-2023.

I.1-c)

LA COMMUNE s'engage à assurer l'entretien des abords du bâtiment de l'EHPAD Ti Arvor.

I.2 Engagements de TERRES D'ARMOR HABITAT

I.2-a)

TERRES D'ARMOR HABITAT s'engage à démolir partiellement le bâtiment de l'ancien EHPAD des Ajoncs d'Or et à dépolluer le site de la parcelle cadastrée section BK 280, à PLERIN.

À cet effet, LES PARTIES rappellent que TERRES D'ARMOR HABITAT a prévu un engagement provisoire de 1,6 million d'euros TTC.

Conformément à la convention initiale régularisée en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2023 et du projet global de construction du nouvel EHPAD, cette somme est intégrée au prix de revient de l'opération de l'EHPAD TI ARVOR. Ce montant est prévisionnel, la somme définitive sera connue lors de l'établissement du décompte général et définitif de la démolition.

I.2-b)

Au regard de la modification du projet initial, pour conserver une partie du bâtiment de l'ancien EHPAD et le transformer en logements locatifs sociaux, TERRES D'ARMOR HABITAT s'engage de manière ferme et irrévocable à :

- Conserver le bâtiment A et le bloc infirmerie de l'ancien EHPAD les Ajoncs d'Or tel qu'ils apparaissent sur le plan annexé (ANNEXE 1) pour réaliser des Logements Locatifs Sociaux (LLS). La répartition prévisionnelle est la suivante : 30% PLAI, 40% PLUS et 30% PLS, en conformité avec le PLH de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION. Le nombre de logements est estimé à 40.

Ce nombre de logements pourra varier de plus ou moins 15% après étude architecturale. Le projet se fera par le biais d'un marché de conception-réalisation.

- Convier LA COMMUNE lors de la passation du marché de conception-réalisation, sans pour autant qu'elle participe à la sélection de l'attributaire.
- Acquérir le foncier tel que stipulé au point I.1-a). LES PARTIES conviennent que cette surface pourra varier à la marge lors des études architecturales, et de l'établissement du plan de bornage définitif.

LES PARTIES conviennent également que la surface du projet devra répondre à l'objectif de places de stationnement nécessaires à l'opération qui est de 1 par logement (soit 40 places +/- 15%).

LES PARTIES soulignent que ce prix dépasse l'indemnité de résiliation (206 000 € TTC) prévue à l'article 3 de la convention initiale régularisée en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2023.

I.2-c)

TERRES D'ARMOR HABITAT s'engage de manière ferme et irrévocable à rétrocéder à titre gratuit à LA COMMUNE le surplus du foncier qui n'aura pas fait l'objet d'un aménagement foncier à l'issue de l'opération.

1.2-d)

TERRES D'ARMOR HABITAT s'engage de manière ferme et irrévocable à rétrocéder à titre gratuit à LA COMMUNE la partie de la parcelle cadastrée BK 280 correspondant à la partie de l'ancien EHPAD démoli. Cette cession interviendra dans le mois à compter de la notification du marché de conception-réalisation pour la transformation de l'ancien EHPAD en logements locatifs sociaux (LLS).

1.2-e)

LES PARTIES soulignent que la conservation du bâti génère pour TERRES D'ARMOR HABITAT une économie de gros œuvre sur le programme de réalisation de LLS visé au point *1.2-b)*. Cette valorisation est arrêtée à la somme de 500 000 € TTC.

Cette somme viendra en déduction du plan de financement du nouvel EHPAD. LES PARTIES conviennent de manière ferme et irrévocable que cette somme viendra en déduction de la redevance versée par le gestionnaire, le Centre Communal d'Action Sociale de LA COMMUNE, selon les modalités visées à l'ARTICLE III : FLUX FINANCIERS.

1.2-f)

TERRES D'ARMOR HABITAT conservera à sa charge l'ensemble des frais d'acquisition et d'actes des mutations et des rétrocessions visées à l'article *1.2*.

ARTICLE II – CALENDRIER

LES PARTIES conviennent du calendrier prévisionnel suivant pour la réalisation des travaux et la mise en œuvre des engagements pris à l'ARTICLE I :

- au plus tard le 31/12/2024 Démarrage des travaux de démolition (pour mémoire)
- avril 2025 Lancement du marché de conception - réalisation (Phase 1, candidatures)
- septembre 2025 Fin des travaux de démolition (fin septembre 2025 au plus tard)
- juillet 2025 Phase 2 du Marché de Conception-Réalisation – Transmission du programme aux candidats
- janvier 2026 Réception des offres niveau APS.
- mars/avril 2026 Sélection du lauréat et notification du marché de conception - réalisation
- avril/mai 2026 Dépôt du permis de construire
- 4^e trimestre 2026 Démarrage des travaux de réhabilitation
- 1^{er} trimestre 2028 Livraison des logements.

Elles s'engagent à l'exécuter de bonne foi.

ARTICLE III : FLUX FINANCIERS

LES PARTIES conviennent que le prix de vente de 225 000 € net visé aux points *1.1-a)* et *1.2-b)* ne fera pas l'objet d'un versement effectif à LA COMMUNE, mais sera directement imputé en écriture comptable comme subvention exceptionnelle au profit du budget annexe de l'EHPAD, conformément au tableau annexé (ANNEXE 2).

TERRES D'ARMOR HABITAT conservera le montant correspondant afin de réduire la redevance due par le gestionnaire de l'établissement.

LES PARTIES s'engagent à effectuer toutes les écritures comptables nécessaires pour assurer la traçabilité et la justification de cette cession qui ne donnera lieu à aucun flux financier, et à adopter les délibérations appropriées pour en garantir la validité et l'opposabilité aux tiers, notamment aux notaires chargés des ventes.

ARTICLE IV : SORT DE LA CONVENTION INITIALE

LES PARTIES conviennent que la convention initiale conclue le 3 avril 2023 est modifiée uniquement en ce qu'elle est expressément contraire aux stipulations du présent avenant, à compter de la date de signature de celui-ci.

Toutes les autres stipulations de la convention initiale demeurent inchangées et continuent de s'appliquer.

ARTICLE V : ANNEXE

Le présent avenant comprend les annexes suivantes, qui en font partie intégrante et lui sont indivisible :

- ANNEXE 1 : Plan détaillant les bâtiments A et le bloc infirmerie de l'ancien EHPAD les Ajoncs d'Or qui seront conservés pour la réalisation des Logements Locatifs Sociaux (LLS). Ce plan illustre les parties du bâtiment à conserver et celles qui seront démolies.
- ANNEXE 2 : Tableau des modalités financières détaillant la réduction de la redevance due par le Centre Communal d'Action Sociale de LA COMMUNE à TERRES D'ARMOR HABITAT.

ARTICLE VI : CONFIDENTIALITE

Sans préjudice des dispositions des articles L.311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, le présent avenant a un caractère confidentiel. LES PARTIES s'engagent à ne pas en divulguer, évoquer, reproduire, sous quelque manière et sous quelque forme que ce soit, le contenu à un tiers, à l'exception toutefois :

- d'une autorité ayant légalement compétence à en exiger la copie,
- des instances de contrôle internes et externes de LA COMMUNE ou de TERRES D'ARMOR HABITAT,
- d'une juridiction,
- des cas où la production de l'avenant serait nécessaire pour son exécution.

Dans les autres cas, sa production et sa diffusion nécessitent l'accord écrit préalable de l'autre partie. A défaut, LES PARTIES se réserveraient le droit de donner toute suite judiciaire nécessaire afin de sauvegarder leurs intérêts.

*

**

Fait en deux exemplaires et six (6) pages, le

à PLERIN.

Pour la Commune de PLERIN

Le Maire

Monsieur Ronan KERDRAON

Pour TERRES D'ARMOR HABITAT,

Le Directeur Général

Monsieur Jean-Denis MEGE

*

**