

## **EXTENSION DE L'EHPAD DE SAINT BRIEUC DECISION DE PROGRAMME**

DELIBERATION BCA 2026 M03 39  
Bureau du Conseil d'Administration du 12 mars 2026

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Mme Gaëlle ROUTIER,  
M. JC DAUPHIN

Membres délibérants présents, ayant donné pouvoir :

Mme MC NACIRI donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN,  
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER,

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

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 09/02/2026*

**Contexte :**

La Mutualité Retraite (Groupe VYV) est en charge de la gestion de plusieurs EHPAD en Côtes d'Armor. Pour garantir un équilibre économique, le groupe opère un regroupement des places et répond ainsi favorablement aux politiques publiques portées par l'ARS et le CD22.

Actuellement le groupe VYV est gestionnaire des établissements suivants :

COMMUNE	Nbre de places	Propriété TAH
TRELEVERN	34	OUI
LOUANNEC	44	OUI
TREDREZ	21	OUI
CAVAN	21	OUI
PLOUISY	24	NON
PLOUMAGOAR	50	OUI
PLOUHA	67	NON
SAINT-BRIEUC	64	OUI
LOUARGAT	21	OUI
SAINT-JACUT	24	NON
	<b>370</b>	

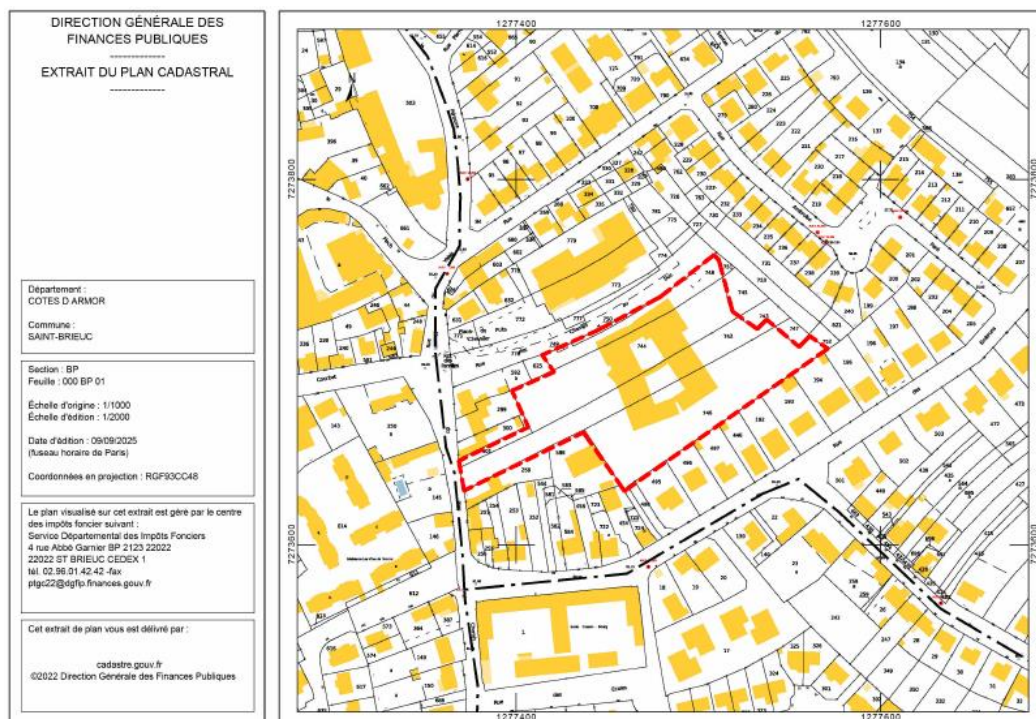
A l'issue du regroupement des établissements, VYV mettra fin aux baux de CAVAN et TRELEVERN et les places seront réparties ainsi : Construction de l'EHPAD de CAVAN (76 places) + extension SAINT-BRIEUC (21 places) :

COMMUNE	Nbre de places avant travaux	Nbre de place après travaux	Propriété TAH
CAVAN	21	0	OUI
CAVAN - (neuf)	0	76	OUI
LOUANNEC	44	44	OUI
LOUARGAT	21	0	OUI
PLOUHA	67	67	NON
PLOUSY	24	24	NON
PLOUMAGOAR	50	50	OUI
SAINT-BRIEUC	64	85	OUI
SAINT-JACUT	24	24	NON
TREDREZ	21	0	OUI
TRELEVERN	34	0	OUI
	<b>370</b>	<b>370</b>	

## Travaux d'extension de 21 logements à l'EHPAD de SAINT BRIEUC - LES CHAMPS AU DUC

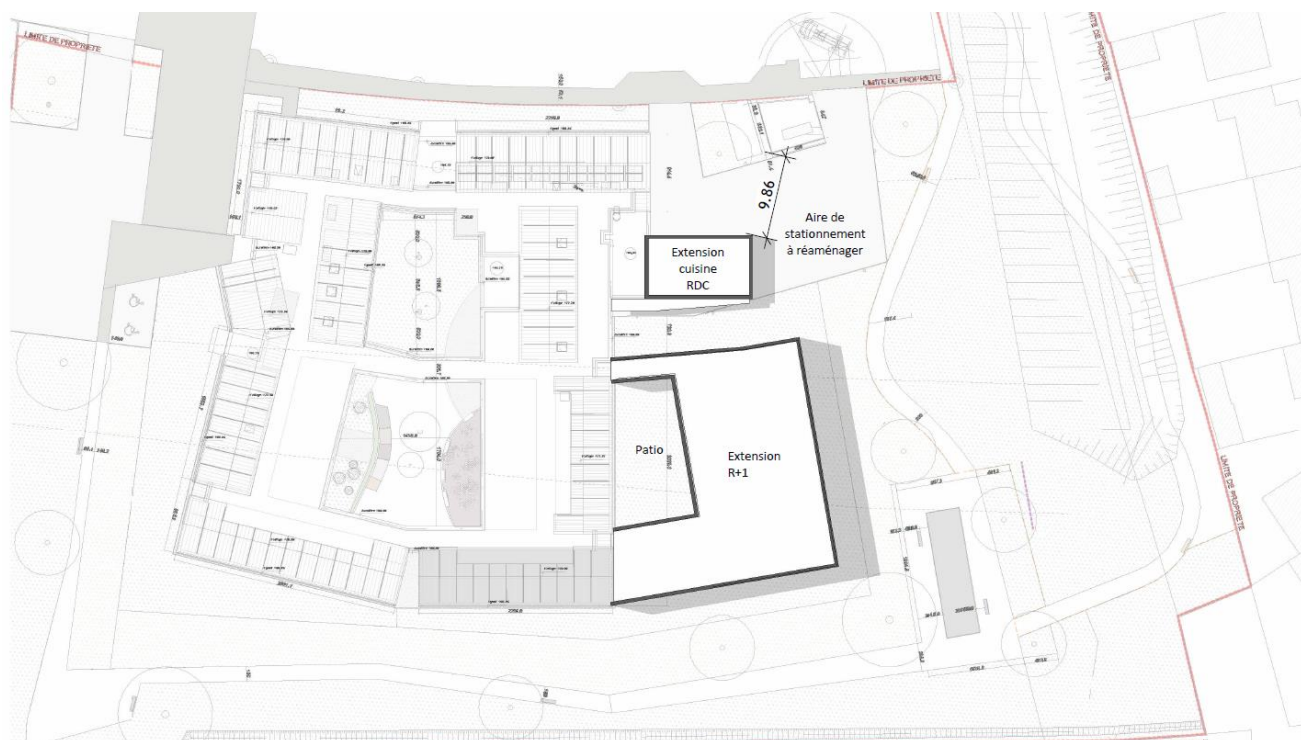
### Foncier

Le bâtiment a été livré en 2014 et une réserve foncière avait été prévue. TAH est le propriétaire du foncier. (Parcelles cadastrales : BP 749, 750, 748, 744, 742, 301, 746 ; PLUih : Zone U)



**Projet :**

Il s'agit de la construction d'une extension de 21 logements à l'endroit de la réserve foncière et d'une autre extension de la cuisine avec le réagencement de l'office de réchauffage existant afin de réaliser une cuisine de préparation.



Extrait faisabilité de septembre 2025

**Financement :**

TAH a procédé à l'estimation du projet à un prix de revient de 3 415 708 € TTC :

64 logts

Estimation prévisionnelle	HT	Honoraires et divers*	TVA 5,5 ou 10%	TTC et honoraires compris RT 2020
Extension de 21 logts ( R+1 / ascenseur ) + Extension cuisine	2 525 958 €	501 043 €	166 485 €	3 193 486 €
Rénovation cuisine	162 000 €	40 020 €	20 202 €	222 222 €
Foncier	- €			
<b>TOTAL</b>				<b>3 415 708 €</b>

Financement Prévisionnel		
Demande de subvention CD22 ? /ARS ? / LTC ? 30%		- €
Prêt PAM Caisse des Dépôts		222 222 €
Prêt PLUS Caisse des Dépôts		3 193 486 €
<b>TOTAL</b>		<b>3 415 708 €</b>

Calcul de la redevance prévisionnelle suivant la mise en location				
	Durée (années)	Taux	Montant	
Annuités du prêt PLUS	40	2,60%	3 193 486 €	129 368 €
Annuités du prêt PAM	25	2,60%	222 222 €	12 200 €
Frais Généraux 0,3% du prix de revient de l'opération hors démolition indexé annuellement sur l'indice du coût de la construction				10 247 €
PGR 0,3% du prix de revient indexé comme ci-dessus évoluant de 0,1% par an pour atteindre 0,5% la 3ème année (0,3% de calculé) puis 1% à partir de la 25 ème année				10 247 €
<b>TOTAL</b>				<b>162 062 €</b>

Redevance	
Redevance actuelle	329 065,10 €
Redevance prévisionnelle annuelle du nouvel établissement	491 127,21 €
Redevance prévisionnelle mensuelle du nouvel établissement par logement (85 logements)	413,41 €
Redevance prévisionnelle place/jour (85;365)	15,83 €

VYV a fait part de son intention de réaliser le projet.

## Subventions

VYV n'a, pour le moment, pas sollicité le Conseil Départemental des Côtes d'Armor (CD22) et l'ARS (préférant se mobiliser sur l'EHPAD de CAVAN).

## Lien contractuel avec TAH

Une convention de location est en cours. Un avenant à cette dernière devra être fait à la livraison. Une convention de partenariat avec le gestionnaire sera signée pour cadrer la relation d'ici la livraison du projet, avec une facturation de TAH à VYV à 100% en cas d'abandon du projet avant mise en location.

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

- De valider l'engagement de TAH dans la réalisation du projet sous forme de logements-foyers.
- D'autoriser le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- De valider le principe de la prise en charge à 100% des coûts visés dans la convention de partenariat par VYV en cas d'abandon du projet et la signature de cette convention,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- 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**

---

- Valide l'engagement de TAH dans la réalisation du projet sous forme de logements-foyers.
- Autorise le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- Valide le principe de la prise en charge à 100% des coûts visés dans la convention de partenariat par VYV en cas d'abandon du projet et la signature de cette convention,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la la Caisse des Dépôts et Consignations
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération

---

**Voté à l'unanimité**



La Présidente,

Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

