

## **TRAVAUX DE RENOVATION DE L'EHPAD DE PLELAN LE PETIT DECISION DE PROGRAMME**

---

DELIBERATION BCA 2026 M03 40  
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*

### **Travaux de rénovation de l'EHPAD de PLELAN LE PETIT « Résidence les chênes »**



---

### **Historique**


L'EHPAD a été construit en 1990 (44 logements), une extension a été réalisée en 2014 portant ainsi la capacité de l'établissement à 62 logements.

TERRES D'ARMOR HABITAT est propriétaire, le locataire est le CIAS de PLELAN Association  
ID : 022-272200015-20260312-BCA2026M0340-DE

## Contexte

Le CIAS a sollicité TERRES D'ARMOR HABITAT pour y entreprendre des travaux de rénovation du bâtiment de 1990.

TERRES D'ARMOR HABITAT et le GESTIONNAIRE se sont accordés pour opérer les travaux définis dans le PF 20251030 ci-après pour un prix de revient estimatif de 1 426 454 € TTC :

 <b>PLAN DE FINANCEMENT EHPAD DE PLELAN LE PETIT</b>				
Estimation prévisionnelle	HT	Honoraires et divers	TVA 10% rehab	TTC
Enveloppe travaux	1 098 963 €	197 813 €	129 678 €	1 426 454 €
Foncier				0 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 098 963 €</b>	<b>197 813 €</b>	<b>129 678 €</b>	<b>1 426 454 €</b>
Honoraires et divers comprennent : honoraires maîtrise d'œuvre, diagnostics, divers et aléas, actualisation ...				
<b>Financement prévisionnel</b>				
Fonds propres non amortissables TAH (pgr)				200 000 €
Prêt PAM				1 226 454 €
subvention				0 €
<b>Total</b>				<b>1 426 454 €</b>
<b>Augmentation prévisionnelle de redevance</b>				
	durée ( années)	taux	montant en €	
Annuité d'emprunt du prêt PAM	25	2,60%	1 226 454 €	67 331 €
Frais Généraux 0,3% du prix de revient actualisé annuellement en fonction indice INSEE du Coût de la construction				
				3 679 €
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 6ème année				
				3 679 €
Assurance				
				415 €
<b>Total</b>				<b>75 104 €</b>
* Taux médian ajustable sur évolution taux livret A				
<b>Impact prévisionnel sur l'actuelle redevance</b>				
Redevance annuelle 2025				242 614 €
<b>Nouvelle redevance prévisionnelle totale après travaux</b>				<b>281 532 €</b>
Soit une augmentation après travaux de la redevance				38 918 €

**Descriptif sommaire des travaux**

DESIGNATION DES TRAVAUX						A INTEGRER DANS LE PF TAH Visio TAH /GES du 30/10/2025
<b>I. TRAVAUX DE MENUISERIES EXTERIEURES</b>						
	1 - TRAVAUX DE DEPOSE					6 168 €
	2 - REMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURES EXISTANTES DES LOGEMENTS - Remplacement des menuiseries extérieures - Reprise des tableaux intérieurs - Peinture du pan de mur coté menuiseries extérieures - Fourniture et pose stores rouleaux					174 560 €
	3 - POSE DE MENUISERIES EXTERIEURES POUR FERMETURE DES LOGGIAS					127 200 €
	4 - REMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURES DES COMMUNS					50 995 €
	5 - REVALORISATION DE L'ENTREE DE L'ETABLISSEMENT					12 645 €
<b>TOTAL HT</b>						
<b>II. TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR/RAVALEMENT</b>						
	1 - ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR DES LOGEMENTS					270 340 €
	2 - TRAVAUX DE RAVALEMENT					27 300 €
<b>TOTAL HT</b>						
<b>III. TRAVAUX DE REVETEMENTS DE SOLS</b>						
	1 - SOLS DES COMMUNS					55 440 €
	2 - SOLS DES LOGEMENTS					0 €
<b>TOTAL HT</b>						0 €
<b>IV. TRAVAUX DE RELAMPING</b>						0 €
	1 - RELAMPING DES COMMUNS					19 647 €
	2 - RELAMPING DES PIECES DE VIE					3 900 €
<b>TOTAL HT</b>						0 €
<b>V. TRAVAUX DE RENOVATION DES SALLES D'EAU</b>						0 €
	1 - REFECTION DES REVETEMENTS DE SOLS ET MURAUX					129 852 €
	2 - TRAVAUX DE PLOMBERIE - VENTILATION					108 714 €
	3 - TRAVAUX D'ELECTRICITE					32 360 €
<b>TOTAL HT</b>						0 €
<b>VI. TRAVAUX DE RENOVATION DES KITCHENETTES</b>						0 €
<b>TOTAL HT</b>						0 €
<b>VII. TRAVAUX DE MISE AUX NORMES WC PMR</b>						0 €
	1 - WC PMR RDC					5 194 €
	2 - WC PMR ETAGE					4 648 €
<b>TOTAL HT</b>						0 €
<b>VIII. CREATION D'UN BUREAU DANS ESPACE LOCAL RANGEMENT</b>						0 €
<b>TOTAL HT</b>						0 €
<b>IX. CREATION BRISE SOLEIL ET HABILLAGE BOIS SUR TERRASSE RESTAURATION</b>						0 €
<b>TOTAL HT</b>						0 €
<b>X. CREATION D'UNE TERRASSE EN SALLE D'ANIMATIONS</b>						0 €
<b>TOTAL HT</b>						0 €
<b>TOTAL HT</b>						0 €
<b>X I. MODERNISATION CHAUFFAGE ECS</b>						0 €
<b>TOTAL HT</b>						70 000 €
<b>TOTAL HT</b>						<b>1 098 963 €</b>

## **Subventions**

Le CIAS a sollicité le Conseil Départemental des Côtes-d'Armor (CD22) et l'ARS en 2025 pour une demande de subvention, mais n'a pas obtenu d'accord (dépôt tardif du dossier). Le CD22 et l'ARS ont invité le CIAS à renouveler sa demande en 2026.

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,
- 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,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GR', written over a horizontal line.