Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 029-212901706-20251124-SIVU_DE132025-DE

SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION UNIQUE DE PLOMELIN - PLUGUFFAN

MAISON D'ACCUEIL POUR PERSONNES AGEES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS COMITÉ SYNDICAL

DU 24 NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt quatre novembre, le Comité du SIVU de PLOMELIN/PLUGUFFAN, légalement convoqué le dix-sept novembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni à la Mairie de PLOMELIN sous la Présidence de Madame Edith Le Borgne, Présidente.

Etaient présents :
Pierre-Yves BIGER, Liliane BRUNET, Alain DECOURCHELLE, Evelyne GUICHAOUA, Edith LE BORGNE, Dominique LE ROUX, Véronique PLOUHINNEC, Edith PLOUZENNEC, Yvon TROADEC

Etaient absents : Viviane RAOUL

Nombre de membres en exercice : 10
Nombre de membres présents : 09
Nombre de votants : 09

DE 13-2025 Cession de l'EHPAD Ti-Gwenn à Enéal – filiale d'Action Logement

Madame la Présidente donne lecture de l'exposé suivant :

1. **Objet de la délibération**

Le syndicat est propriétaire du bâtiment dans lequel est exploité l'EHPAD Ti-Gwenn situé au 3 Hent Kergoff 29700 Plomelin (parcelles cadastrées AA 43 et AA 41), composé de :

- Une maison de retraite dont la capacité d'accueil est de 80 places,
- Un accueil de jour dont la capacité d'accueil est de 10 places.

A la suite de la réunion du conseil municipal de Plomelin le 17 novembre, des emprises ont été cédées par la commune de Plomelin au SIVU et viennent compléter les parcelles AA 43 et AA 41. Ces emprises sont de :

- 1659 m^2 à l'ouest de l'EHPAD Ti-Gwenn,
- 618 m^2 au nord de l'EHPAD Ti-Gwenn,
- 37 m^2 à l'est de l'EHPAD Ti-Gwenn.

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 029-212901706-20251124-SIVU_DE132025-DE

L'ensemble est géré par la fondation Massé-Trévidy via une convention de location conclue pour une durée maximum de 25 ans depuis le 1er mars 2009.

Les bâtiments, construits il y a plusieurs décennies, sont aujourd'hui particulièrement vétustes et nécessitent des travaux de rénovation lourds et coûteux. Compte tenu de l'ampleur de ces investissements, le syndicat ne dispose pas des compétences internes nécessaires pour mener cette opération sous sa maîtrise d'ouvrage.

En accord avec la fondation Massé-Trévidy, le syndicat entend céder le bien à un opérateur :

- respectant les garanties en matière de vente de logement-foyer exigées à l'article L. 443-15-6 du code de la construction et de l'habitation,
- et disposant des capacités à procéder à la réhabilitation de l'ensemble immobilier.

Satisfaisant à ces deux obligations, Enéal a remis une proposition de rachat.
Foncière immobilière du groupe Action Logement, Enéal oriente ses activités principalement vers l'acquisition et la réhabilitation des murs d'établissements médico-sociaux (résidence autonomie, EPHAD). Énéal a pour mission de contribuer à la restructuration d'établissements médico-sociaux permettant de proposer une offre de logements adaptés et abordables pour les seniors, sur l'ensemble du territoire national.

Devant les garanties apportées par la société, les négociations se sont poursuivies avec Enéal. Afin de garantir la poursuite de l'activité médico-sociale et la pérennité de l'établissement, il est proposé aux élus d'autoriser la cession du bâtiment à la société Enéal.

2. Prix de cession

La Direction immobilière de l'État (services des domaines) a, dans son avis en date du 23 juillet 2024, fixé la valeur vénale de l'EHPAD à 3 586 560 euros. Enéal a soumis une proposition comprenant un prix de 1 000 000 euros assortie d'une enveloppe de travaux de 2 735 505 € HT.

La jurisprudence adminisrtative reconnaît la possibilité aux personnes publiques de vendre des biens à un prix inférieur à leur valeur vénale (c'est-à-dire à déroger à l'estimation de la Direction immobilière de l'Etat) sous certaines conditions.

Elle admet ainsi la cession à un prix inférieur à la valeur du bien à condition que deux conditions cumulatives soient réunies, à savoir :

1. La cession poursuit un but d'intérêt général ;
2. La personne publique cédante bénéficie de contreparties (avantages procurés) suffisantes dont l'effectivité est assurée.

Ainsi, le prix de cession proposé au comité syndical se justifie par des raisons d'intérêt général que présente cette vente et les contreparties suffisantes et effectives demandées à Enéal qui sont déclinées ci-après.

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 029-212901706-20251124-SIVU_DE132025-DE

3. La poursuite de l'intérêt général

Dans l'acte de vente, Enéal garantit que la vocation de l'ensemble immobilier restera un EPHAD avec a minima :

- Le maintien de la capacité d'accueil actuelle, à savoir 80 places en maison de retraite et 10 places en accueil de jour,
- La remise en état du bâtiment pour qu'il soit conforme aux normes réglementaires en matière de sécurité et d'accessibilité,
- Un loyer compatible avec les loyers plafonnés des résidents pratiqués par la Fondation ainsi que le transfert des conventions APL et des avenants.

En effet, la vente permettra le maintien sur le territoire des communes de Plomelin et Pluguffan de l'EHPAD Ti-Gwen ce qui répond à un besoin essentiel de prise en charge des personnes âgées dépendantes, en garantissant leur accès à des soins adaptés et de proximité, en participant à la solidarité et à la cohésion sociale et en évitant l'isolement de personnes vulnérables.

Cela contribuera également à l'attractivité et au dynamisme local, en maintenant voire générant des emplois (grâce à la réhabilitation de l'EHPAD) et en renforçant les services de santé et d'accompagnement.

4. Les contreparties

En contrepartie du prix d'un prix de cession inférieur à l'estimation de la Direction immobilière de l'Etat, Enéal a pris les engagements suivants dans l'acte de vente :

- Elle s'engage à maintenir, pendant une durée de vingt-cinq ans l'activité d'EPHAD au sein du bâtiment. Un nouveau bail sera conclu avec la fondation Massé-Trévidy qui demeurera ainsi en charge du fonctionnement de ce dernier, assurant la continuité de sa politique sociale et de sa mission d'accueil et d'accompagnement des personnes âgées. Si la fondation devait cesser ses activités, Enéal recherchera un nouvel exploitant de l'EHPAD qui bénéficiera des engagements de loyers d'Enéal.

- En outre, Enéal réalisera à ses frais l'ensemble des travaux nécessaires à la remise en état et à la mise aux normes du bâtiment. Ce programme prévisionnel de rénovation visera à améliorer la qualité des locaux et à garantir la sécurité et le confort des résidents sur la base d'un détail fourni dans l'acte de vente, incluant notamment :
  - La mise aux normes réglementaires en matière de sécurité et d'accessibilité,
  - La réhabilitation des espaces communs pour un meilleur confort des résidents,
  - La rénovation thermique et modernisation des installations techniques et énergétiques.

  Le montant prévisionnel des travaux envisagés est de 2 735 505 € HT ;

- Enfin, Enéal s'engage à pratiquer, pour la fondation Massé-Trévidy un loyer prévisionnel annuel de 260 000 € hors taxes, hors charges et hors indexation pendant

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 029-212901706-20251124-SIVU_DE132025-DE

la durée du bail, de manière à préserver l'équilibre financier de l'exploitation, le coût du séjour pour les résidents, et à assurer la stabilité du service rendu aux familles.

La politique définie par la fondation Massé-Trévidy est d'ouvrir au plus grand nombre la possibilité d'être accueillie au sein de l'EPHAD. En adéquation avec les tarifs réglementés et la politique du Département, le tarif moyen journalier est actuellement de 67,80 € par jour pour les résidents. Cette somme est, par ailleurs, inférieure à la moyenne nationale constatée (77,29 € selon une étude réalisée par Uni Santé auprès de 7 337 établissements) et au montant plafond défini par le Département. L'objectif est donc de permettre la poursuite de cette politique sociale.

Le bail civil qui sera conclu entre Enéal et la Fondation Massé-Trévidy respectera ces dernières conditions. Sa signature est une condition suspensive dans la promesse de vente.

5. Les garanties de l'effectivité des engagements

Afin de garantir la réalité et la pérennité des engagements d'Enéal, l'acte de vente prévoit :

- La possibilité pour le syndicat (ou en cas de dissolution de celui-ci, les communes membres) de vérifier la réalité des travaux et, pour le cas où la réalité des travaux réalisés et le coût engagé ne répondraient pas au descriptif des travaux prévus et à son coût prévisionnel, Enéal sera mis en demeure de procéder aux travaux non réalisés sous peine de saisine du juge judiciaire.

  Enéal disposera d'un délai de deux ans pour déposer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des Travaux à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Et aura 5 ans, à compter de l'obtention des autorisations d'urbanisme pour les réaliser.

- Une clause d'intéressement applicable pendant 20 ans : en cas de vente par Enéal, la moitié de la plus-value réalisée sera versée au SIVU (ou en cas de dissolution de celui-ci aux communes qui le composaient).

Enéal devra en outre avisé le SIVU (ou en cas de dissolution de celui-ci, les communes qui le composaient) de ses intentions de revendre tout ou partie du bien sur la durée de la clause.

Ces dispositifs contractuels visent à protéger les intérêts du syndicat et à assurer que la cession profite durablement aux habitants.

Un comité de suivi composé de représentants d'Enéal, du syndicat (ou en cas de dissolution de celui-ci, les communes membres) et de la Fondation Massé-Trévidy sera constitué et devra se réunir une fois par an a minima afin de suivre l'exécution des obligations contractuelles d'Enéal.

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 029-212901706-20251124-SIVU_DE132025-DE

6. En synthèse : intérêt de la vente de l'EHPAD

Cette opération présente en résumé plusieurs avantages pour le syndicat et les habitants du territoire :

- Elle permet, d'une part, de garantir le maintien de l'offre d'hébergement pour personnes âgées sur le territoire, dans des conditions rénovées et sécurisées.
- Elle évite, d'autre part, que la collectivité ne supporte le poids financier et technique des travaux de réhabilitation.
- Elle assure enfin que l'exploitant de l'EHPAD bénéficiera d'un loyer adapté et maîtrisé, favorisant la stabilité économique de l'établissement et lui permettant de poursuivre sa politique sociale.

Grâce aux garanties prévues dans l'acte de vente, le syndicat dispose d'une sécurité juridique contre tout risque de spéculation immobilière ou de détournement de la destination sociale du bien.

Le Comité syndical,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29, L. 2241-1 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L. 443-15-6 ;

Vu l'avis de la direction immobilière de l'Etat en date du 23 juillet 2024 ;

Vu la délibération du comité syndical du 21 novembre 2025 constatant la désaffectation de fait de l'EHPAD Ti-Gwenn du service public et prononcant le déclassement du domaine public des parcelles dont le SIVU est propriétaire à savoir AA 43 et AA 41 ;

Vu la note de synthèse explicative transmise à l'ensemble des élus le 17 novembre 2025 ;

Considérant que l'ensemble est géré par la fondation Massé-Trévidy via une convention de location conclue le 1er mars 2009 pour une durée de 25 ans ;

Considérant que les bâtiments sont vétustes et nécessitent des travaux de rénovation lourds et coûteux ;

Considérant que le SIVU ne dispose pas des compétences en interne pour mener une restructuration lourde sous sa maîtrise d'ouvrage ;

Considérant qu'en accord avec la Fondation Massé-Trévidy, le SIVU entend céder ce bien à un opérateur respectant les garanties en matière de vente de logement-foyer exigées à l'article L.443-15-6 du code de la construction et de l'habitation, et disposant des capacités à procéder à la réhabilitation de l'ensemble immobilier ;

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 029-212901706-20251124-SIVU_DE132025-DE

Considérant que, satisfaisant à ces deux obligations, Enéal (organisme HLM de type ESH et foncière immobilière du groupe Action Logement) a remis une proposition de rachat à hauteur de 1 000 000 € assortie d'une enveloppe de travaux de 2 735 505 € HT ;

Considérant que la Direction immobilière de l'État a fixé, dans son avis en date du 23 juillet 2024, la valeur vénale de l'EHPAD à 3 586 560 euros ;

Considérant qu' Enéal oriente ses activités principalement vers l'acquisition et la réhabilitation des murs d'établissements médico-sociaux (résidence autonomie, EPHAD) et qu'elle a pour mission de contribuer à la restructuration d'établissements médico-sociaux permettant de proposer une offre de logements adaptés et abordables pour les seniors, sur l'ensemble du territoire national ;

Considérant que la vente à un prix inférieur au prix estimé par le service des domaines doit être justifiée par des raisons d'intérêt général et par des contreparties suffisantes et effectives qui sont exposées ci-après ;

Considérant que la vente répond à des considérations d'intérêt général car le maintien sur le territoire de la Commune de Plomelin de l'EHPAD Ti-Gwenn répond à un besoin essentiel de prise en charge des personnes âgées dépendantes, en garantissant leur accès à des soins adaptés et de proximité, en participant à la solidarité et à la cohésion sociale et en évitant l'isolement de personnes vulnérables ;

Considérant que la réhabilitation de l'EHPAD contribuera également à l'attractivité et au dynamisme local, en maintenant voire générant des emplois et en renforçant les services publics de santé et d'accompagnement ;

Considérant qu'Enéal s'engage par ailleurs dans l'acte de vente à garantir que la vocation de l'ensemble immobilier restera un EPHAD avec a minima :

- Le maintien de la capacité d'accueil actuelle, à savoir 80 places en maison de retraite et 10 places en accueil de jour,
- La remise en état du bâtiment permettant à la Fondation d'assurer un service de qualité aux résidents,
- Un loyer compatible avec les loyers plafonnés des résidents pratiqués par la Fondation ainsi que le transfert des conventions APL et ses avenants.

Considérant qu'aux termes de l'acte de vente, il est prévu que la Fondation Massé-Trévidy sera maintenue en tant que locataire dans les locaux pour une durée de 25 ans minimum à compter de l'acquisition des biens ;

Considérant qu'Enéal s'engage à appliquer un loyer prévisionnel annuel de 260 000 € par an pendant la durée du bail, de manière à permettre à la Fondation la poursuite de sa politique sociale comme décrite dans la note explicative de synthèse ;

Considérant que la conclusion de ce bail entre Enéal et la fondation Massé-Trévidy respectant les conditions exposées précédemment est une condition suspensive de la promesse de vente ;

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 029-212901706-20251124-SIVU_DE132025-DE

Considérant que si la fondation devait cesser ses activités, Enéal devra rechercher un nouvel exploitant de l'EHPAD qui bénéficiera des mêmes engagements sur le plafonnement des loyers ;

Considérant que la vente évite que le syndicat ne supporte le poids financier et technique des travaux de réhabilitation dès lors qu'Enéal s'engage à réaliser une enveloppe prévisionnelle de travaux visant à :

- Mettre aux normes réglementaires en matière de sécurité et d'accessibilité,
- Réhabiliter les espaces communs pour un meilleur confort des résidents,
- Améliorer les performances thermiques et moderniser les installations techniques et énergétiques.

Le montant prévisionnel des travaux envisagés est de 2 735 505 € HT ;

Considérant que pour garantir l'effectivité de l'ensemble de ces engagements, l'acte de vente prévoit :

- La possibilité pour le syndicat (ou en cas de dissolution de celui-ci, les communes membres) de vérifier la réalité des travaux et, pour le cas où la réalité des travaux réalisés et le coût engagé ne répondraient pas au descriptif des travaux prévus et à son coût prévisionnel, Enéal sera mis en demeure de procéder aux travaux non réalisés sous peine de saisine du juge judiciaire.
  Enéal disposera d'une délai de deux ans pour déposer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des Travaux à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Et aura 5 ans, à compter de l'obtention des autroisations d'urbanisme pour les réaliser.
- Une clause d'intéressement applicable pendant 20 ans : en cas de vente par Enéal, la moitié de la plus-value réalisée sera versée au SIVU (ou en cas de dissolution de celui-ci aux communes qui le composaient).
  Enéal devra en outre avisé le SIVU (ou en cas de dissolution de celui-ci, les communes qui le composaient) de ses intentions de revendre tout ou partie du bien sur la durée de la clause.
- Un comité de suivi composé de représentants d'Enéal, du syndicat (ou en cas de dissolution de celui-ci, les communes membres) et de la Fondation Massé-Trévidy sera constitué et pourra se réunir une fois par an a minima afin de suivre l'exécution des obligations contractuelles d'Enéal.

Considérant que, par délibération du 21 novembre 2025, le comité synical a constaté la désaffectation de fait de l'EHPAD Ti-Gwenn en l'absence de sujétions de service public imposées à la fondation Massé-Trévidy et à défaut de tout contrôle ou droit de regard exercé par le SIVU sur l'activité de la Fondation depuis l'expiration de la convention de 1990,

Considérant, que par cette même délibération du 21 novembre 2025, le comité syndical a prononcé le déclassement du domaine public des parcelles AA 41 et AA 43 pour les incorporer dans le domaine privé du syndicat,

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 029-212901706-20251124-SIVU_DE132025-DE

Le comité syndical, après en avoir délibéré,
Avec 08 voix pour, 0 voix contre et 01 abstention

- **AUTORISE** Madame la Présidente à signer la vente portant sur l'EHPAD Ti-Gwenn situé au 3 Hent Kergoff 29700 Plomelin (parcelles cadastrées AA 43 et AA 41) avec Enéal au prix de 1 000 000 euros au vu des raisons d'intérêt général et des contreparties suffisantes et effectives prévues dans l'acte de vente,
- **PRECISE** qu'une emprise de 78 m^2 de la parcelle AA 41 et qu'une emprise de 293 m^2 de la parcelle AA 43 ne font pas parties de la cession à Enéal,
- **PRECISE** que les emprises cédées par la commune de Plomelin au SIVU (1659 m^2 à l'ouest de l'EHPAD Ti-Gwenn, 618 m^2 au nord et 37 m^2 à l'est) font parties des emprises cédées à Enéal.
- **AUTORISE** Madame la Présidente à prendre toutes décisions et accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,

La Présidente

Edith LE BORGNE

S.I.V.U.
29700 PLOMELIN - PLUGUFFAN