

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE D'ÉCULLY

N°2023-110

SÉANCE DU 20 DECEMBRE 2023

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 décembre 2023

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 33

PRÉSIDENT : Monsieur Sébastien MICHEL

SECRÉTAIRE ÉLUE : Madame Géraldine BALLIGAND

Membres présents : M. Sébastien MICHEL (Maire) ; Mme Agnès GARDON-CHEMAIN (adjointe) ; M. Loïc ALIRAND (adjoint) ; Mme Nathalie BRUNEAU (adjointe) ; M. Jean-Philippe CORDIN (adjoint) ; Mme Emilie ESCOFFIER-CABY (adjointe) ; M. Jean-Jacques MARGAINE (adjoint) ; Mme Brigitte RAMOND (adjointe) ; M. Christophe MOREL-JOURNEL (adjoint) ; Mme Denise MAIGRE (adjointe) ; M. Emile COHEN ; M. Pierre POINSOT ; Mme Martine BIARD ; Mme Laure DESCHAMPS ; Mme Isabelle BUSQUET ; Mme Marie-Agnès CHALANCON-FERNANDES ; Mme Christelle GERIN-EPELY ; M. Damien CADE ; Mme Géraldine BALLIGAND ; M. Nicolas de GARILHE ; M. Jacques CHEVALEYRE ; M. Vincent FRIDRICI ; M. Damien JACQUEMONT ; M. Thibaut LE NORMAND ; M. Claude LARDY ; Mme Florence ASTI-LAPPERRIÈRE ; Mme Patricia GARCIA.

Membres absents ayant donné pouvoir : M. Jean-José GARCIA donne pouvoir à Mme Brigitte RAMOND (adjointe) ; M. Jean-Pierre MANIGLIER donne pouvoir à Mme Martine BIARD ; Mme Nicole BRIAND donne pouvoir à Mme Laure DESCHAMPS ; Mme Olivia ROBERT donne pouvoir à Mme Géraldine BALLIGAND ; M. Raphaël BERGER donne pouvoir à Mme Denise MAIGRE (adjointe) ; M. Jérôme FRANÇOIS donne pouvoir à Mme Patricia GARCIA.

Membre absent : aucun

Nombre de présents : 27

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de votants : 33

OBJET ACQUISITION PAR LA VILLE D'ÉCULLY DE LA RESIDENCE AUTONOMIE LOUISE COUCHEROUX, PROPRIÉTÉ DU GROUPE AXENTIA

La Ville d'Écully a confié au Centre Communal d'Action Sociale la gestion d'une résidence autonomie (le Centre Louise Coucheroux) situé au 34 chemin de Villeneuve.

Ce bâtiment fait l'objet d'un engagement contractuel avec le bailleur propriétaire AXENTIA moyennant le versement d'une redevance annuelle s'élevant à près de 450 000 € pour l'année 2023.

La Ville d'Écully a par ailleurs conclu en 1970, un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans, également repris par AXENTIA, pour permettre l'implantation des dépendances du bâtiment : parking, jardin, cours et voies d'accès.

Dans le cadre de la stratégie patrimoniale du plan de mandat, la Municipalité d'Ecully souhaite acquérir ce bâtiment et disposer ainsi de l'ensemble des droits fonciers des dépendances afin de créer une cohérence de gestion sur l'ensemble du site du Centre Louise Coucheroux.

Par ailleurs, les hausses des charges de fonctionnement actuelles et à venir nécessitent de faire évoluer le modèle financier de la structure. La redevance locative annuelle pour le bâtiment de la résidence autonomie pèse de manière trop conséquente dans le budget de fonctionnement ; la pérennité de la structure est menacée.

De surcroît, les réglementations thermiques ainsi que le vieillissement du bâtiment vont conduire à une indispensable réhabilitation dans les années à venir. Ces investissements seront nécessairement conséquents. En restant dans le mode de fonctionnement actuel, cela induira la signature d'un nouvel accord locatif qui ne pourra qu'être revu inexorablement à la hausse, d'autant plus que la majeure partie des travaux sont à la charge de la Ville, au regard de la convention de location. Le paiement d'une redevance élevée accentuera d'autant plus le déficit.

L'acquisition de la résidence autonomie répond aux enjeux définis par la Municipalité d'Ecully en matière d'optimisation, de rationalisation et de transition écologique. Cet établissement permet de proposer une solution d'accompagnement aux Ecullois dans un contexte de vieillissement des populations.

Caractéristiques du bâtiment et des dépendances foncières :

Il s'agit d'un bâtiment de 1970 réhabilité en 2010 située sur les parcelles B175 de 1 285 m² et B176 de 3 685 m². L'ensemble immobilier s'élève sur 4 étages et comprend 78 logements.

Les parcelles consenties par bail emphytéotique regroupant une zone de stationnement, des voies de circulation représentent une surface de 3 182 m² : B177 (515 m²), B178 (407 m²), B179 (1 937 m²), B757 (323 m²).

Le montant de l'acquisition et de la rupture du bail emphytéotique s'élève à 4 790 000 €, hors frais de notaire.

— — — — —

Vu le code général des collectivités territoriales notamment ses articles L. 2122-21 et L. 2241-1 et suivants ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 1212-1 ;

Vu l'avis du Domaine portant sur l'acquisition de la résidence autonomie en date du 22 mai 2023 ;

Vu l'avis du Domaine portant sur la rupture de bail emphytéotique en date du 2 novembre 2023 ;

La Commission Urbanisme et Qualité de Vie réunie le 4 décembre 2023 entendue ;

Accusé de réception en préfecture 069-216900811-20231220-DELIB_2023_110-DE Date de réception préfecture : 26/12/2023
--

LE CONSEIL MUNICIPAL,
Après avoir délibéré,

A l'unanimité, par 33 voix pour,

- Prend acte de l'acquisition de la résidence autonomie Louise Coucheroux pour un montant de 4 000 000 €, hors frais de notaire, auprès du Bailleur AXENTIA ;
- Prend acte de la rupture du bail emphytéotique portant sur les dépendances décrites précédemment et de verser au profit d'AXENTIA une indemnité de rupture du bail pour un montant de 790 000 €, hors frais de notaire ;
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes et document relatifs à cette acquisition ;
- Dit que le montant des acquisitions et des frais afférents à la vente sont prévus au budget 2024, ligne 21321.

Ainsi délibéré,
A Écully, le 20 décembre 2023

La Secrétaire,



Géraldine BALLIGAND

Le Maire,



Sébastien MICHEL

Certifié exécutoire le **26 DEC. 2023**
Le Maire



Sébastien MICHEL

Accusé de réception en préfecture
069-216900811-20231220-DELIB_2023_110-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2023