

2023-11-30-19 : Actualisation du projet de cession des pôles et maison de santé - convention tripartite de gestion locative

L'an deux mille vingt trois, le trente novembre à 20 heures 30, en application des articles L.5211-2 et L. 5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou, sous la Présidence de Monsieur Etienne Glémot, Président.

Département de Maine-et-Loire

Arrondissement de Segré-en-Anjou-Bleu

Étaient présents : Valérie AVENEL, Jacques BONHOMMET, Marie-Ange FOUCHEREAU, Pierre-Pascal BIGOT, Jean PAGIS, Guy CHESNEAU, Diana LEPRON, Dominique MENARD, Françoise PASSELANDE, Yamina RIOU, Vincent PETIT, Patrice TROISPOILS, Pascal CRUBLEAU, Frédérique LEHON, Arnaud FREULON, David GEORGET, Etienne GLÉMOT, Vincent VIGNAIS, Marie-Claude HAMARD, Christelle BURON, Véronique LANGLAIS, Maryline LÉZÉ, Marc-Antoine DRIANCOURT, Estelle BASTARD, Michel POMMOT, Rachel SANTENAC, Brigitte OLIGNON, Virginie GUICHARD, Jean-Pierre BOISNEAU, Florence MARTIN, Antoine MICHEL, Christelle LAHAYE, Annick HODÉE, Jean-Marie JOURDAN, Jean-Pierre BRU, Mireille POILANE

Mireille POILANE se retire du vote

Étaient excusés :

Sébastien DROCHON, Isabelle CHARRAUD, Alain BOURRIER, Christian MASSEROT, Pascal CHEVROLLIER, Muriel NOIROT, Nooruddine MUHAMMAD, Liliane LANDEAU, Joël ESNAULT, Catherine BELLANGER-LAMARCHE, Juanita FOUCHER, Marie-Hélène LEOST, Michel THÉPAUT, Michel BOURCIER, Emmanuel CHARLES

Pouvoirs :

Pascal CHEVROLLIER donne pouvoir à Jean PAGIS, Muriel NOIROT donne pouvoir à Marie-Claude HAMARD, Nooruddine MUHAMMAD donne pouvoir à Etienne GLÉMOT, Liliane LANDEAU donne pouvoir à Marie-Ange FOUCHEREAU, Joël ESNAULT donne pouvoir à Florence MARTIN, Catherine BELLANGER-LAMARCHE donne pouvoir à Annick HODÉE, Michel BOURCIER donne pouvoir à Jean-Pierre BRU

Secrétaire de séance : Marie-Ange FOUCHEREAU

Membres en exercice :50
Membres présents :35
Pouvoirs :7
Quorum :26
Votants :42
Votes pour :42
Votes contre :0
Abstention :0
Date de convocation : 24/11/2023
Date d'affichage: 01/12/2023

Accusé de réception en préfecture
049-200071868-20231130-2023-11-30-19-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2023

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

SUR proposition du Président ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques, notamment, son article L 3112-1 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment, son article L 421-1 ;

VU le code civil ;

VU les statuts de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 4 juin 2020 portant délégation d'attributions dudit Conseil au Président ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2022-09-29-08 du 29 septembre 2022 présentant l'opération de cession des cinq pôles santé ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2023-09-28-22 du 28 septembre 2023 portant actualisation du projet de cession des pôles et maisons de santé et approbation d'une convention de partenariat tripartite de gestion locative ;

VU les avis de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 13 février 2023 relatifs au pôle santé du Lion-d'Angers et à la maison de santé de Chateuneuf-sur-Sarthe (commune des Hauts-d'Anjou) ;

VU l'avis actualisé de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 3 novembre 2023 relatif à la maison de santé du Louroux-Beconnais (Val d'Erdre-Auxence) ;

VU l'avis actualisé de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 6 novembre 2023 relatif au pôle santé de Vern-d'Anjou (commune d'Erdre-en-Anjou) ;

VU l'avis actualisé de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 7 novembre 2023 relatif à la maison de santé de Becon-les-Granits ;

VU l'axe 3 du projet de territoire de la CCVHA « Encourager et tirer parti du rayonnement sur tout le territoire des dynamiques urbaines attractives du bassin angevin » ;

VU l'engagement de la démarche RSO « Créer les conditions du développement socio-économique du territoire » ;

CONSIDERANT que la CCVHA est propriétaire de cinq ensembles immobiliers dits pôles et maisons de santé, situés respectivement sur le territoire des communes du Lion d'Angers, d'Erdre-en-Anjou (commune déléguée de Vern-d'Anjou), de Bécon-les-Granits, de Val-d'Erdre-Auxence (commune déléguée du Louroux-Beconnais) et des Hauts-d'Anjou (commune déléguée de Châteauneuf-sur-sarthe) et principalement dédiés à l'accueil des professionnels de santé dans le cadre de son activité d'intérêt général en vue de promouvoir l'offre et l'accès aux soins pour le bénéfice de la santé des populations du territoire ;

CONSIDÉRANT que la CCVHA, souhaitant recentrer sa politique d'action sociale sur le domaine de l'offre de soins, notamment, s'est rapprochée du bailleur social Maine-et-Loire Habitat en vue de lui céder les immeubles en cause ; que cet établissement public

Accusé de réception en préfecture 049-200071868-20231130-2023-1130-19-DE 2/5

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans les deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au Représentant de l'État dans le Département.

industriel et commercial, professionnel de l'immobilier, de la gestion immobilière et de la construction, dans le cadre de ses compétences, telles que visées, notamment, à l'article L 421-1 du code de la construction et de l'habitation, pourra apporter une plus grande efficacité dans la gestion de ces immeubles dont la vocation resterait préservée ;

CONSIDÉRANT que ces immeubles peuvent être identifiés, notamment, comme suit :

Commune	Adresse postale	Réf. cadastrales
Le Lion d'Angers	1 Avenue Phileas Fogg, 49220 Le Lion d'Angers	AK 45
Erdre-en-Anjou	5, rue Hervé Bazin, 49220 Erdre-en-Anjou	B 4553
Val-d'Erdre-Auxence	5, rue de l'hippodrome, 49370 Val d'Erdre-Auxence	N 2113
Hauts-d'Anjou	2 bis chemin de la Cigale, 49330 Les Hauts-d'Anjou	AH 1037
Bécon-les-Granits	5 impasse du Puits Moreau, 49370 Becon-les-Granits	C 1326, C 1328, C 1330

CONSIDÉRANT qu'en suite de nouvelles discussions avec Maine-et-Loire Habitat, il convient de revenir sur les modalités de cession de ces pôles et maisons de santé telles qu'exposées initialement, en septembre 2022 et dernièrement en septembre 2023 ; qu'en ce sens, si la cession reste envisagée comme un projet d'ensemble et de cession en bloc des cinq pôles et maisons de santé, il est nécessaire de restructurer la cession, notamment dans le temps, et d'opérer cette dernière, a minima, en deux phases ; qu'en dépit de cette restructuration, la valorisation des pôles reste établie à cinq millions et deux cent mille euros, pris en compte les termes de la convention de partenariat tripartite de gestion locative, dans sa dernière version jointe en annexe et exposée ci-après en ce qu'elle ouvre un droit d'occupation à la CCVHA ;

CONSIDÉRANT que, dès après la vente des pôles santé du Lion-d'Angers et de Vern-d'Anjou, à intervenir au titre de la première phase de la cession, la CCVHA et Maine-et-Loire Habitat conviennent de poursuivre leurs relations, notamment, par la voie conventionnelle, afin de permettre à la CCVHA de conserver son rôle dans le cadre de son action sociale et en matière d'offre de soins de proximité ; qu'en ce sens, un projet de convention de partenariat tripartite de gestion locative entre la CCVHA, son CIAS et Maine-et-Loire Habitat a été discutée ;

CONSIDÉRANT que cette convention de partenariat tripartite de gestion locative vise à garantir la poursuite de l'action engagée par la Communauté de communes et son Centre Intercommunal d'Action Sociale en matière d'offre de soins de proximité ; qu'à cette fin, la convention garantit, notamment, la destination des équipements et la gestion des mouvements de professionnels, étant entendu que s'agissant du CIAS, il poursuivra, quant à lui, la coordination et l'animation des équipements de santé de proximité ;

CONSIDÉRANT qu'il est convenu, selon la convention de partenariat tripartite de gestion locative, que Maine-et-Loire Habitat consentira à

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans les deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au Représentant de l'État dans le Département.

la CCVHA, aux termes d'une convention expresse à établir, un droit d'occupation, sans contrepartie financière, durant une période de cinq ans ; que les parties ont convenu, aux termes de la convention tripartite de gestion locative, que ce droit d'occupation ferait l'objet d'une valorisation à hauteur de cinquante-quatre mille euros (54 000 €) pour la période considérée, eu égard au nombre de locaux ainsi mis à disposition ;

CONSIDERANT qu'eu égard à cet équilibre global, il a été retenu entre les parties un prix de cession établi à hauteur de cinq millions cent-quarante-six mille euros (5 146 000 €) net vendeur pour les cinq immeubles en cause ;

CONSIDÉRANT qu'au titre de la première phase, il convient de procéder à la cession des pôles santé du Lion-d'Angers et de Vern-d'Anjou (commune d'Erdre-en-Anjou), ci-dessus référencés à Maine-et-Loire Habitat; que ces deux pôles sont à céder au titre d'une seule et même vente, au prix global de deux millions six-cent-soixante-six mille huit-cent-huit euros (2 666 808 €), pris en compte la décote de cinquante-quatre mille euros (54 000 €) afférente à la valorisation de ce droit d'occupation ouvert au titre de la convention de partenariat tripartite de gestion locative et assis sur les deux pôles ainsi cédés;

CONSIDÉRANT que les trois autres maisons de santé seront cédées au prix global de deux millions quatre-cent-soixante-dix-neuf mille cent-quatre-vingt-douze euros (2 479 192 €), cela dans un deuxième terme ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur GLÉMOT, rapporteur,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à l'unanimité, décide :

- **De prendre acte de la présentation faite, particulièrement, en ce qui concerne la restructuration énoncée, et de réitérer son avis favorable quant au projet de cession des cinq pôles et maisons de santé à Maine-et-Loire Habitat, ainsi exposé tant en ce qui concerne le phasage et les immeubles que le prix global de cinq millions cent-quarante-six mille euros (5 146 000 €) net vendeur, pris en compte la décote de cinquante-quatre mille euros (54 000 €) à raison des termes de la convention de partenariat tripartite de gestion locative ouvrant un droit d'occupation à la CCVHA sans contrepartie financière durant une période de cinq ans ;**
- **De valider les termes du projet de la convention de partenariat tripartite de gestion locative, jointe en annexe, ouvrant, notamment, un droit d'occupation à la CCVHA, telle que ci-dessus exposé, et d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer ladite convention ;**
- **De dire que le Président prendra les dispositions nécessaires en ce qui concerne l'opération exposée, notamment, dans le cadre des pouvoirs qui lui ont été délégués par la délibération du 4 juin 2020, pour la mise**

Accusé de réception en préfecture 049-200071868-20231130-2023-1140-15-DE
14/5
Commissariat de Nantes devant le Tribunal

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif de Nantes dans les deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au Représentant de l'État dans le Département.

en œuvre de la phase une de la cession concernant, singulièrement, les pôles santé de Vern-d'Anjou et du Lion-d'Angers, en vue d'une cession à Maine-et-Loire Habitat pour la somme de deux millions six-cent-soixante-six mille huit-cent-huit euros (2 666 808 €) net vendeur, étant pris en considération, dans la cadre de cette phase une, la décote de cinquante-quatre mille euros (54 000 €) telle qu'exposée, ainsi que pour la mise en œuvre des prochaines phases relatives aux trois autres maisons de santé telle que ci-dessus exposée, cela le moment venu ;

- D'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document utile à l'application de la présente délibération.

Pour extrait conforme au registre

Fait et délibéré en séance
le 30 novembre 2023
au Lion d'Angers,

Etienne Glémond

Président



Marie-Ange Fouchereau

Secrétaire de Séance

Accusé de réception en préfecture 5/5
049-200071868-20231130-2023-11-30-19-DE
Préfecture de Nantes - 44000 Nantes
Date de dépôt : 30/11/2023

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans les deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au Représentant de l'État dans le Département.