

Décision n°2023-169DC

Objet : cession de deux immeubles dits pôles et maisons de santé à Maine-et-Loire Habitat

Le Président de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou ;

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 présentation du projet actualisé de cession des cinq pôles et maisons de santé et approbation de la convention de partenariat tripartite de gestion locative ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2023-11-30-19 du 30 novembre 2023 portant de nouveau présentation du projet actualisé de cession des cinq pôles et maisons de santé, notamment en ce que la cession est restructurée et portant approbation de la convention de partenariat tripartite de gestion locative amendée ;

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 13 février 2023 relatif au pôle santé du Lion-d'Angers ;

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'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 » ;

CONSIDÉRANT que la CCVHA est propriétaire de cinq immeubles 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 de Maine-et-Loire Habitat en vue de lui céder les immeubles en cause ; que ce dernier, établissement public 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 que si, dans un premier temps, et notamment aux termes de la décision n°2023-111DC, il était convenu entre la CCVHA et Maine-et-Loire Habitat que la cession des cinq immeubles ci-dessus référencés devait faire l'objet d'une seule et même vente, les parties ont cependant convenu, au terme d'une nouvelle analyse de la situation, tant en plan juridique, qu'au plan financier et au plan opérationnel, de restructurer la cession, notamment dans le temps, et d'opérer cette dernière, a minima, en deux phases ;

CONSIDÉRANT 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, par ailleurs, que suite à la cession, les parties poursuivront leurs relations, notamment, par la voie conventionnelle, afin de permettre à la CCVHA de conserver un 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 dit de partenariat tripartite de gestion locative entre la CCVHA, son CIAS et Maine-et-Loire a été discutée ;

CONSIDÉRANT que cette convention dite 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 consent à 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 que ce droit d'occupation ferait l'objet d'une valorisation à hauteur de de cinquante-quatre mille euros (54 000 €) pour la période considérée ;

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 €) net vendeur, pris en compte la décote de cinquante-quatre mille euros (54 000 €) afférente à la valorisation d'un droit d'occupation ouvert au titre de la convention de partenariat tripartite de gestion locative et assis sur les deux pôles ainsi cédés telle que ci-dessous exposée ;

CONSIDÉRANT que les trois autres maisons de santé feront l'objet d'une phase ultérieure de cession à Maine-et-Loire Habitat, 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 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : céder à Maine-et-Loire Habitat, l'immeuble dit « pôle santé du Lion-d'Angers » (réf. cadastrale AK 45) et l'immeuble dit « Maison de santé de Vern-d'Anjou (réf. cadastrale B 4553), immeubles ci-dessus visés et caractérisés ;

ARTICLE 2 : la cession est consentie et acceptée au prix global de deux millions six-cent-soixante-six mille huit-cent-huit euros (2 666 808 €) net vendeur, pris en compte la décote de cinquante-quatre mille euros (54 000 €) afférente à la valorisation du droit d'occupation, sans contrepartie financière, ouvert au titre de la convention de partenariat tripartite de gestion locative et assis sur les deux pôles ainsi cédés tel que ci-dessus exposé ; la vente sera constatée et formalisée par acte authentique établi par notaire, à signer par le Président ou son représentant ;

Article 3 : la décision n°2023-111DC est abrogée ;

Article 4 : Certifier le caractère exécutoire de la présente décision qui sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département, publiée sur le site internet de la collectivité ; d'informer que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes, par courrier ou sur le site Télérecours citoyens (www.telerecours), dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le Département ;

Article 5 : Monsieur le directeur général des services de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou est chargé de l'exécution de la présente décision.

Au Lion-d'Angers, le 1^{er} décembre 2023.

Le Président,

Etienne GLEMOT



Accusé de réception en préfecture
049-200071868-20231201-2023-169DC-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2023

Publié sur le site internet, le : 1^{er} décembre 2023