



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° :2023-07-047

Cession du foncier et du bâti de l'EHPAD Saint-André à la SA ENEAL - Filiale du groupe social Action Logement (en substitution d'Axentia)

Rapporteur : Franck JOUSSELIN

<u>Date de Convocation</u> :	17 juillet 2023	<u>Séance du 24 juillet 2023</u> A 18h30, le Conseil Municipal de Morières-les- Avignon, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de juillet sous la présidence de Monsieur Grégoire SOUQUE, Maire.
<u>Date d'affichage</u> :	28 juillet 2023	
▪ Nombre de conseillers en exercice :	29	
▪ Nombre de présents :	23	
▪ Nombre de votants :	29	

Étaient présents :

Grégoire SOUQUE, Éric DEVALQUENAIRE, Catherine PRAT, Patrick DUVAL, Jeanine FAVRE SECOND, Franck JOUSSELIN, Pierre-Jean FAUCITANO, Stéphanie CASTRIGNANO, Nicolas CHASTEL, Jennifer HAMAIDE, Fabrice BAUDOIN, Huguette SAINT JEAN, Michel CAMPERGUE, Renée THOMAS, Claudine BOISSEAU, Jade MORENAS, Philippe REYNERO, Marie-Laure PERDIGUIER, Marie GAGET-MARTIN, Annick DUBOIS, Christèle PELISSIER, Gilles GIAIMO, Raphaël GOTTSCHALK

Étaient absents excusés et représentés :

Sandrine IGNERSKI À Fabrice BAUDOIN, Marie-Paule FOURMENT À Jeanine FAVRE SECOND, Estelle ROLLE À Grégoire SOUQUE, Alain FIRMIN À Renée THOMAS, Martine THEVENIN À Christèle PELISSIER, Jean-Marc FOUIN À Annick DUBOIS,

Étaient absents :

Secrétaire de séance : Jade MORENAS

A l'issue d'un appel à projet lancé par l'Agence Régionale de Santé et le conseil départemental de Vaucluse, l'association « Coallia Solidaire » a été désignée en qualité d'exploitant de l'EHPAD résidence Saint-André à Morières-lès-Avignon.

Cette désignation a été actée par arrêté conjoint de l'Agence Régionale de Santé et du conseil départemental de Vaucluse en date du 14 décembre 2016. L'autorisation a été accordée pour une durée de 15 ans à compter du 4 janvier 2017.

L'appel à projet formalisé en 2016 visait notamment à répondre aux besoins d'accueil et d'accompagnement des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer.



Le projet d'établissement de Coallia Solidaire, dans le cadre de l'exploitation de l'EHPAD, est le suivant :

- La création de deux unités Alzheimer au 1^{er} étage du bâtiment,
- La création d'un PASA en rez-de-chaussée,
- La création de surfaces supplémentaires pour individualiser les 7 chambres doubles,
- La création d'un espace salon et d'activités au sein de chaque unité de vie,
- La rénovation et la mise en accessibilité de la totalité des salles de bain des chambres.

Coallia Solidaire s'est dans un premier temps rapproché de l'entreprise Axentia afin que celle-ci se porte acquéreur de l'établissement.

En janvier 2019, le conseil municipal avait adopté une délibération approuvant le principe d'une cession du droit au bail emphytéotique à la société Axentia.

Dans le prolongement de cette délibération, cette dernière a obtenu une autorisation d'urbanisme pour la réalisation de travaux d'amélioration du bâti en date du 27/09/2021.

La municipalité a donc souhaité entreprendre les démarches en vue de la cession du foncier et du bâti de la maison de retraite. L'exploitation de l'établissement ayant été concédée depuis plusieurs années à un organisme privé par baux successifs, les parcelles figurant dans le bail emphytéotique ont ainsi fait l'objet d'une désaffectation, ainsi que d'un déclassement et d'une incorporation dans le domaine privé communal, par délibération du conseil municipal du 5 avril 2022.

Cependant malgré plusieurs années de négociations, encouragées par la commune, Coallia Solidaire et Axentia ne sont pas parvenues à un accord à propos des modalités de location et de gestion de la résidence Saint – André.

Fin 2022, Coallia Solidaire a informé la commune de la fin du partenariat avec l'entreprise Axentia, et de son souhait de se tourner vers une autre société qui sera en mesure de porter le projet.

Par courrier en date du 18 janvier 2023, la société anonyme d'H.L.M - foncière médico-sociale ENEAL, du groupe Action Logement, a proposé à la commune d'acquérir l'EHPAD Saint-André en pleine propriété, après avoir été contactée par l'association Coallia Solidaire.

Les travaux prévus sont :

- La mise en conformité technique du bâtiment (étanchéité, plomberie, chaufferie)
- La réhabilitation de la partie ancienne de l'EHPAD (embellissement des espaces communs et des parties privatives, mise en conformité de la cuisine et nettoyage des façades)
- La redéfinition des espaces de vie des usagers et le dédoublement des chambres doubles
- La création d'unités Alzheimer

ENEAL propose d'acquérir l'ensemble foncier et bâti de la maison de retraite pour la somme de 2 800 000 euros H. T. (deux millions huit cent mille euros) contre 3 200 000 euros H. T. de marge spontanément autorisée (trois millions deux cent mille euros).

A titre indicatif, il est rappelé que la société Axentia avait proposé un prix d'acquisition équivalent à celui-ci.

Ce prix représente une moins-value de l'estimation de France Domaine, qui est cependant justifiée par le coût de la réhabilitation et de la mise en conformité, évalué aujourd'hui à 5 millions d'euros H. T. soit 6 millions d'euros T.T.C.

En contrepartie de cette moins-value, la municipalité disposera d'une place au conseil d'administration de l'établissement et bénéficiera, dans la limite de ce que permet le Code de la Sécurité Sociale, d'une priorité d'affectation des résidents.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée délibérante que la réalisation des travaux de réhabilitation du bâti constitue aujourd'hui une priorité, qui améliorera le confort des résidents, des familles, et du personnel intervenant quotidiennement l'établissement.

Il est donc proposé à l'assemblée d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de vente avec la SA ENEAL.

Où l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal délibère, et

- **RAPPORTE** la délibération n° du 29 janvier 2019 actant le principe d'une cession du bail emphytéotique à la société Axentia
- **AUTORISE** la cession du foncier bâti et non-bâti de la résidence Saint – André à SA ENEAL au prix de 2 800 000€ (deux millions huit cent mille euros)
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse de vente avec la SA ENEAL dans les conditions susvisées et tous documents s'y rapportant, notamment l'acte définitif de vente.

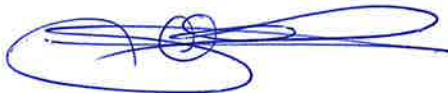
VOTE DU CONSEIL MUNICIPAL :

POUR : 23

CONTRE : 6 (Annick DUBOIS, Christèle PELISSIER, Gilles GIAIMO, Martine THEVENIN, Jean-Marc FOUIN, Raphaël GOTTSCHALK),

Le 25/07/2023

La secrétaire de séance,



Jade MORENAS

Le 25/07/2023

Le Maire,



Grégoire SOUQUE

Envoyé en préfecture le 28/07/2023

Reçu en préfecture le 28/07/2023

Publié le



ID : 084-218400810-20230724-2023_07_047-DE

