

Procès-Verbal

Extrait du Registre des Délibérations

L'an Deux Mille Vingt-Cinq, le 11 septembre à 18 h 00, les membres du Conseil d'Administration du Centre Communal d'Action Sociale, dûment convoqués, se sont réunis sous la présidence de Madame BENDJEBARA-BLAIS, Présidente.

- **Étaient présents** : Madame BENDJEBARA-BLAIS, Madame LALIGANT, Monsieur JULIEN, Madame FORESTIER, Monsieur LEVASSEUR, Madame CREVON, Madame LEVACHER et Madame PLESSIS
- **Étai(en)t excusé(s) et avai(en)t donné pouvoir** : Monsieur MARAIS (pouvoir à Monsieur JULIEN)
- **Étai(en)t absent(s) excusé(s)** : Monsieur PREMONT, Madame BOUJDI et Madame VAN DUFFEL
- **Était absente non excusée** : Madame CHEVALLIER
- Assistaient également à la séance Madame LHERNAULT et Madame FRERET
- **Secrétaire de séance** : Madame LALIGANT assistée de Madame FRERET
- **Date de la convocation** : Vendredi 5 septembre 2025

Nombre de Membres en Exercice : 13
Nombre de Présents : 8
Nombre de Votants : 9



Après avoir procédé à l'appel nominal et constaté que le quorum est atteint, Madame la Vice-Présidente ouvre la séance à 18h00, et remercie les membres de leur présence.

I – Proposition de mise en vente d'un immeuble d'habitation vacant suite à la réactualisation de l'estimation des Domaines

I. Contexte :

Lors du Conseil d'Administration du 22 mai dernier, avait été approuvée la proposition de mise en vente d'un bien immobilier vacant appartenant au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) pour un montant estimé par les Domaines, en date du 11 juin 2024, entre 170 000 € (fourchette basse) et 190 000 euros (fourchette haute).

L'avis de valeur de l'Office Notarial, qui nous accompagne dans cette vente, évaluait la valeur vénale entre 165 000 € et 175 000 €.

A la date du 08 juillet dernier, échéance des dépôts des plis cachetés, aucune offre ne nous est parvenue. Aussi, nous avons de nouveau sollicité les Domaines, au regard du marché de l'immobilier très mouvant.

Pour Rappel :

Localisation :

Le bien immobilier en question est situé au 8 rue Gambetta à Saint-Aubin-Lès-Elbeuf d'une surface habitable de 117 m² (Loi Carrez). Cet immeuble figure sous la référence cadastrale AL 22 pour une superficie de 223 m².

Objectifs de la vente :

- Diminution du coût d'entretien : le coût d'entretien de ce bien est devenu trop élevé par rapport aux bénéfices qu'il génère. La vente permettra d'alléger les charges financières du CCAS.
- Réorientation des priorités : les besoins de la population évoluent, et il est essentiel que le CCAS adapte ses ressources en conséquence. La vente de ce bien nous permettra de mieux répondre à nos missions.

Nous resterions sur les mêmes modalités de vente, à savoir :

- Vente par pli cacheté, garantissant la transparence et l'équité du processus. Ce type de vente offre une protection considérable car, contrairement aux enchères ouvertes où les prix peuvent être tirés par le bas par des offres stratégiques, il permet d'obtenir un montant plus proche de la valeur du bien.
- Le prix de mise en vente est annoncé à hauteur de 150 000 euros, conformément à l'estimation des Domaines en date du 12 août 2025.



- Une annonce de mise en vente sera formulée sur les supports de communication de la Ville dès que possible pour une date limite de soumission des offres et une ouverture des plis le 16 octobre prochain, qui aura lieu en présence de Mesdames la Présidente et Vice-Présidente du CCAS ainsi qu'un représentant de l'Office Notarial. Ce calendrier peut avoir vocation à glisser ou évoluer.
- Les offres seront évaluées sur la base de 3 critères cumulatifs, à savoir :
 - 1- le respect du montant des Domaines, soit 150 000 € minimum,
 - 2- les conditions de paiement (paiement cash ou prêt garanti),
 - 3- la présentation du projet en matière d'urbanisme (parcelle classée UAB, zone urbaine à dominante habitat de centralité), avec la mise en œuvre d'une servitude *non altius tollendi* qui instaure une interdiction pour tout propriétaire de bâtir, ou de surélever l'immeuble à sa hauteur actuelle.

Vous trouverez en annexes :

- Un descriptif du bien,
- L'évaluation réactualisée des Domaines du bien immobilier.

Pour conclure, la vente de ce bien immobilier représente une opportunité stratégique pour le CCAS de renforcer ses capacités financières et de mieux répondre aux besoins de la communauté saint-aubinoise.

Sur la base de ces éléments, après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration,

DECIDE :

- D'approuver cette proposition de cession et ses modalités

AUTORISE :

- Madame la Présidente ou Madame la Vice-Présidente à signer tous les documents relatifs à cette décision

Ainsi délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Au registre, suivent les signatures.

L'ordre du jour étant épuisé, Madame la Présidente lève la séance à 18 h 12.

