



PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CCAS
SEANCE DU 23 OCTOBRE 2025

Date de convocation : 01.10.2025

Nombre de membres en exercice : 13

Nombre de membres présents : 10

Secrétaire de séance : Mme Isabelle CHATAIGNER

Étaient Présents : Mmes BOURON Françoise, POTEREAU Peggy, FRUCHET Hélène, DULOU Jennifer, MOREAU Colette, , CHATAIGNER Isabelle, TESSIER Marie-France, MM FERRE Emmanuel, OIRY Jean-Paul et DURAND Dominique.

Absentes excusées : Mmes FOURNIER Manuela, NAULEAU Sylvia et POTHIER Corinne.

Assistaient également en tant que techniciens : M. BEIGNON Philippe, Directeur du CCAS, Mme Natacha JACQUEMARD Directrice de l'EHPAD Henri PANETIER.

ORDRE DU JOUR

I - Approbation du procès-verbal de la séance du 10/07/2025

II – EHPAD Henri PANETIER

A- Mouvements des résidents entre le 10/07/2025 et le 23/10/2025

B- Gestion des Ressources Humaines et Finances

1. Point sur les mouvements de personnel depuis le 10/07/2025
2. ERRD 2025 : Perspectives d'atterrissement

C- Projet de restructuration EHPAD

1. Acquisition du bâtiment propriété de Vendée Habitat
2. ERRD 2025 : DM3
3. Point sur les autres démarches

III – CCAS de Nieul-le-Dolent

1) Goûter des ainés

2) Questions diverses

I - Approbation du procès-verbal de la séance du 10/07/2025

Le procès-verbal de la séance du 10 juillet 2025 est approuvé à l'unanimité.

II – EHPAD Henri PANETIER

A - Mouvements des résidents entre le 10/07/2025 et le 23/10/2025

Nouveaux résidents :

Entrée le 21/07/25 : Monsieur HILAIRET Daniel (originaire de Grosbreuil)

Entrée le 25/08/25 : Madame RICHARD Cécile (originaire de Saint Mathurin)

Entrée le 10/10/25 : Madame LOIZEAU Paulette (originaire de Bournezeau)

Décès :

15/07/25 : Madame LESENECAL Denise

03/08/25 : Madame RAVELEAU Marie-Josèphe

08/09/25 : Monsieur TESSON Clément

20/09/25 : Madame DESRAY Jeannine

24/09/25 : Madame BENAITIER Marie-Josèphe

Futurs résidents :

Entrée le 03/11/2025 > Monsieur & Madame CHAIGNE Alain & Marie-Anne (originaires de Sainte-Flaive des Loups & Nieul-le-dolent)

Entrée le 10/11/2025 > Monsieur & Madame FIORA René & Micheline (originaires de Jarny & Doncourt-les-Conflans > département 54)

Entrée le 12/11/2025 > Madame CHARRIER Nelly (originaire de La Boissière des Landes) épouse de Monsieur CHARRIER Robert présent dans l'établissement depuis le 19/07/2024

Logement(s) disponible(s) : 0

B- Gestion des Ressources Humaines et Finances

B.1 - Point sur les mouvements de personnel depuis le 10/07/2025

- Pôle soins :
 - PERIN Keyssie, aide-soignante : titularisation au 01/09/2025

- Pôle hôtellerie :
 - DESHAYES Corentin, cuisinier : suspension depuis le 03/09/2025 (dossier en cours discipline)
 - WALLIEZ Benjamin, cuisinier : en remplacement de Corentin DESHAYES depuis le 03/10/2025
 - BESSEAU Johanna, agent hôtelier : remplacement congés annuels et renfort depuis le 25/08/2025 jusqu'au 31/12/2025
- Pôle nuit :
 - PUJOL Vanessa, agent de soins : titularisation au 01/09/2025
 - CHENE Anne, agent de soins : en remplacement de FEREY Mélanie en congé maladie ordinaire depuis le 18/09/2025 + congé maternité par la suite
- Pôle hébergement :
 - BESNARD Stéphanie, agent social : prorogation de stage 6 mois à compter du 01/09/2025
 - ORY Laurence, agent social : titularisation au 30/09/2025
 - VALTON Clara, agent social : disponibilité pour convenances personnelles à compter du 20/08/2025 pour une période d'un an
 - ROUSSEAU Claire, agent social : en remplacement de VALTON Clara depuis le 11/08/2025

B.2 - ERRD 2025 : Perspectives d'atterrissement

Monsieur le Président présente la perspective d'atterrissement du l'ERRD 2025 en section d'exploitation. Celui-ci devrait être proche des perspectives budgétaires initiales avec un déficit se situant autour des 80 000 euros. Le retour à l'équilibre est proche mais des efforts restent à réaliser pour y parvenir. Chaque poste de dépenses reste scruté attentivement. Au niveau des recettes, la nouvelle politique tarifaire liée à l'hébergement, engagée cette année et qui correspond davantage à la réalité du coût des services, n'a pas encore trouvé son seuil d'optimisation.

Au niveau du personnel, les équipes sont au complet avec le recrutement en cours d'année d'un médecin coordinateur (0,3 ETP) ; le renforcement du pôle administratif avec le recrutement d'une contractuelle en charge du DUERP (Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels) notamment.

A- Projet de restructuration EHPAD

1) Acquisition du bâtiment propriété de Vendée Habitat

Monsieur le Président précise à l'assemblée que l'Office Public Vendée HABITAT est vendeur de la partie du bâtiment de l'EHPAD lui appartenant et pour laquelle depuis 1973 l'EHPAD est locataire.

Cette propriété présente pour le CCAS un certain nombre d'intérêts, principalement dans le cadre de la réalisation du futur projet de construction.

Monsieur le Président précise ainsi qu'à l'occasion d'emprunts qui seront, dans le futur, conséquents pour financer le projet, il est d'ores et déjà pertinent de devenir propriétaire de l'entièreté de l'EHPAD pour les raisons suivantes :

- mettre fin à la cohabitation de 2 maîtres d'ouvrages sur un même site qui reste une exception en la matière et qui complexifie la gestion de ce type d'établissement, notamment dans la hiérarchisation des investissements nécessaires,
- être pleinement propriétaire du bien ce qui permet à l'échelle seule du CCAS de déterminer la stratégie d'emploi ou de réemploi du bâtiment,
- diminuer les charges locatives et taxes foncières impactant le budget de fonctionnement. Plus l'acquisition interviendra rapidement, plus le coût financier engendré dans le temps sera réduit en section d'exploitation.

Monsieur le Président rappelle que le CCAS étant propriétaire des parcelles adjacentes, il est également pertinent d'acquérir cet ensemble immobilier dans la perspective future du prochain PluriH notamment et plus largement en terme d'opérationnalité urbaine et foncière.

Après plusieurs échanges, un accord à l'amiable a été trouvé avec le propriétaire, en l'occurrence l'Office Public d'Habitat Vendée Habitat qui a donné son accord pour céder son bien à la commune au prix de 666 000€ net vendeur, prix auquel il conviendra d'ajouter les IRA (à ce jour 100€) et ce à compter du 1^{er} janvier 2026. Ce prix correspond au remboursement des emprunts contractés par l'OPH pour la mise en conformité du bâtiment.

Pour précision, la parcelle concernée, en l'occurrence cadastrée 161AB93, représente une superficie de 3 457M2 dont 44 logements d'EHPAD, l'ensemble étant classée en zone UB du PLUiH en vigueur.

Monsieur le Président précise que les diagnostics obligatoires seront réalisés et supportés par le vendeur.

Vu le souhait du Centre Communal d'Action Sociale de la commune de Nieul-le-Dolent de devenir pleinement propriétaire de l'EHPAD de Nieul-le-Dolent,

Vu l'accord amiable intervenu entre le CCAS de Nieul-le-Dolent et l'OPH Vendée HABITAT de définir un prix de vente à hauteur de 660 000€, prix auquel il conviendra d'ajouter les Indemnités de Remboursement Anticipé (RA),

Vu l'avis des Domaines en date du 8 octobre 2025,

Après en avoir discuté, à l'unanimité, le conseil d'administration du CCAS :

- **DELIBERE** favorablement sur l'acquisition de la parcelle cadastrée 161 AB 93, propriété actuelle de Vendée HABITAT,
- **FIXE** le prix de cette acquisition à la somme de 666 000€ net vendeur, prix auquel il conviendra d'ajouter les Indemnités de Remboursement Anticipé (IRA),
- **PRECISE** que la rédaction des actes, à la charge de la commune, sera confiée à l'étude de Maître EVEILLARD, Notaire à La Roche-sur-Yon,
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous documents à intervenir dans le cadre de cette affaire.

2) ERRE 2025 : DM3

Monsieur le Président précise que dans le cadre du financement à venir de l'acquisition par le CCAS du bâtiment propriété de Vendée HABITAT, il s'avère nécessaire de prendre une décision modificative comme suit :

Article	Libellé	Chapitre / Opération	Augmentation de crédits
D/21311	Bâtiments Publics	21	730 000.00 €
R/1641	Emprunts	16	730 000.00 €

Lors du prochain CCAS, les différentes propositions d'emprunts seront présentées.

Après en avoir discuté, à l'unanimité, le conseil d'administration du CCAS :

- **APPROUVE** la décision modificative N°3 au budget exécutoire 2025 de l'EHPAD Henri PANETIER,
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tout document à intervenir.

3) Point sur les autres démarches

* Construction d'un nouvel EHPAD : fixation du site d'implantation

Les 3 scénarios d'implantation ont été présentés au conseil municipal du 14 octobre 2025, car 2 terrains envisagés étaient propriétés de la commune. Monsieur le Président rappelle ceux-ci à l'assemblée :

SCENARIOS	AVANTAGES PRINCIPAUX RECENSES	INCONVENIENTS PRINCIPAUX RECENSES
1. CONSTRUCTION AU SUD DU SITE ACTUEL	- zonage Pluih en UB (suite à modification 2023) = pas de contraintes urbanistiques - certains équipements déjà existants (parkings) - absence de zone humide - propriété actuelle du CCAS (pas de transfert à réaliser).	- déclivité forte du terrain - emprise au sol limitée (manque d'espace) - travail en site occupé (désagréments usagers et personnels pendant toute la durée des travaux) - abattage non négligeable des sujets d'un parc boisé
2. CONSTRUCTION SUR L'ANCIEN TERRAIN DE CAMPING	- quelques équipements déjà existants (parkings) - emprise au sol moins limitée - pas de travail en site occupé - zonage Pluih en US	- déclivité forte du terrain - zone humide importante (75% de l'assiette foncière) - abattage de quelques sujets - propriété actuelle de la commune (transfert à réaliser) - transfert de l'aire de loisirs sur un autre site - quelques riverains impactés visuellement/bruit durée des travaux
3. CONSTRUCTION SUR LE TERRAIN ATTENANT AU COMPLEXE SPORTIF	- certains équipements déjà existants (parkings) - emprise au sol moins limitée - pas de travail en site occupé - pas de déclivité - pas de zone humide - zonage Pluih en US	- propriété actuelle de la commune (transfert à réaliser) - quelques riverains impactés visuellement/bruit durée des travaux - réserve foncière complexe sportif amenuisée - servitude réseau électrique (dévoiement à prévoir) - proximité d'équipements publics sportifs municipaux (lien social valorisé)

Le conseil municipal a délibéré favorablement pour le scénario 3 présentant le plus grand nombre d'avantages. Un transfert de propriété de la commune vers le CCAS interviendra lorsque le projet sera davantage défini.

Après en avoir discuté, à l'unanimité, le conseil d'administration du CCAS, de façon concordante au conseil municipal :

- APPROUVE le choix d'implantation proposé par le conseil municipal de la commune et décliné dans le scénario 3.
- AUTORISE Monsieur le Président à signer tout document à intervenir

Il est précisé que l'assiette foncière qui sera consacrée au projet sera déterminée ultérieurement une fois l'avant-projet réalisé. L'implantation initiale n'a été réalisée que pour s'assurer des possibilités spatiales du terrain. Au niveau des études préalables, les honoraires relatifs à l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sont supportés par le budget de l'EHPAD. Les autres études (urbanisme, topographie, géotechnique, zones humides...) par la commune car elles concernent également des enjeux municipaux.

*** Compte-rendu des 1ères réunions de travail avec ACOBA, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage**

Monsieur le Président précise que le cabinet ASCOR a débuté la réalisation d'un programme technique. Les premiers échanges ont permis de bien évaluer les besoins surfaciques nécessaires à chaque activité. Plusieurs scénarios de distributions seront présentés lors du prochain CCAS. Ces éléments seront également communiqués aux instances partenaires (ARS, Conseil Départemental de la Vendée) à l'occasion d'une réunion de travail en décembre 2025.

III – CCAS de Nieul-le-Dolent

Goûter des ainés : le 11 décembre 2025 - réunion préparatoire le 29 octobre 2025

Accueil en urgence d'un sans-domicile fixe : Monsieur le Président précise que depuis le mardi 7 octobre, un habitant de Nieul a été expulsé de son logement locatif par un huissier de justice et les services de la gendarmerie. Un logement d'urgence lui a été mis à disposition dans l'ancien camping au Plan d'eau. Une domiciliation en mairie a été réalisée afin de pouvoir lui donner une résidence provisoire et un adressage postal. L'assistante sociale de secteur, Mme TRICHET a été sollicitée et suit attentivement sa situation en l'accompagnant dans l'ensemble de ses démarches administratives et en essayent de trouver une solution de logement plus adapté.

Séance levée à 19h35



La secrétaire de séance

Mme Isabelle CHATAIGNER