

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE NIEUL-LE-DOLENT

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nombre de Conseillers en exercice : 13
de Présents : 10
de Votants : 10
Secrétaire de séance : Mme Isabelle CHATAIGNER

l'an deux-mil-vingt-cinq,
le vingt-trois octobre,
le CCAS de la commune de NIEUL-LE-DOLENT, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Dominique DURAND, Président
Date de convocation du CCAS : 01/10/2025

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.

OBJET : 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 contrôlés pour la 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.**

La secrétaire de séance

Isabelle CHATAIGNER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télerecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE NIEUL-LE-DOLENT

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nombre de Conseillers en exercice : 13

de Présents : 10

de Votants : 10

Secrétaire de séance : Mme Isabelle CHATAIGNER

J'an deux-mil-vingt-cinq,

le vingt-trois octobre,

le CCAS de la commune de NIEUL-LE-DOLENT, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Dominique DURAND, Président

Date de convocation du CCAS : 01/10/2025

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.

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

Monsieur le Président indique que 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	<ul style="list-style-type: none"> - zonage Pluhi 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). 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - quelques équipements déjà existants (parkings) - emprise au sol moins limitée - pas de travail en site occupé - zonage Pluhi en US 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Pluie en US

- propriété (transfert)
- que visuellement/bruit durée des travaux
- réserve foncière complexe sportif aménagée
- 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

La secrétaire de séance

Isabelle CHATAIGNER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.



CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE NIEUL-LE-DOLENT

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nombre de Conseillers en exercice : 13
de Présents : 10
de Votants : 10
Secrétaire de séance : Mme Isabelle CHATAIGNER

l'an deux-mil-vingt-cinq,
le vingt-trois octobre,
le CCAS de la commune de NIEUL-LE-DOLENT, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Dominique DURAND, Président
Date de convocation du CCAS : 01/10/2025

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.

OBJET : ERRD 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.

La secrétaire de séance

Isabelle CHATAIGNER

Envoyé en préfecture le 03/11/2025

Reçu en préfecture le 03/11/2025

Publié le

ID : 085-268500527-20251023-D_CCAS_06_03-DE

S²LO



Le Président

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site

www.telerecours.fr.