

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 06/11/2025

Date d'affichage : 06/11/2025

Nombre de Conseillers en exercice : 27 Présents : 23 Votants : 27

Le 13 NOVEMBRE 2025 à 20h30

Le Conseil Municipal de la Commune de SOURDEVAL, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie de SOURDEVAL sous la présidence de M. JEHENNE Adrien, Maire.

Étaient présents : M. JEHENNE Adrien, le Maire, Mme HAMEL Manuella, M. GAHERY Jérôme, Mme JEHAN Nadia, M. MESTRES François, Mme DESVOL Emilie, les adjoints, M. GIROULT David, Maire délégué, M. RENAULT Joël, M. LEMOUSSU Bernard, Mme HILLIOU Evelyne, M. SALLES Daniel, Mme ARSENE Anne-Marie, Mme LEFRANC Elisabeth, M. de LA PERRAUDIERE Louis-René, M. HUARD Patrick, M. BOULAY Didier, Mme MAUDUIT-JOSEPH Nelly, M. HILI Damien, Mme MARIE Christelle, M. DANGUY Sébastien, Mme BONNEL Marlène, Mme HARIVEL Magali, Mme LEPROVOST Séverine, conseillers.

Absents excusés : M. ROGER Mickaël, M. DESMASURES Jean-Claude, Mme HEUZÉ Séverine, Mme GERY Camille.

Pouvoirs : M. ROGER Mickaël à Mme DESVOL Emilie, M. DESMASURES Jean-Claude à M. M. DANGUY Sébastien, Mme HEUZÉ Séverine à Mme LEPROVOST Séverine, Mme GERY Camille à Mme BONNEL Marlène.

Secrétaire de séance : Mme HARIVEL Magali.

Avis du Conseil municipal sur la souscription par le CCAS d'un emprunt de 250 000 €

Le CCAS de Sourdeval a engagé une réflexion autour de l'acquisition et de la rénovation de l'immeuble situé 6, rue de Mortain. L'objectif est d'y développer une maison partagée destinée à des personnes âgées en perte d'autonomie, en partenariat avec la société « Cettefamille ».

Le coût de l'acquisition de cet immeuble s'établit à 281 500€ net vendeur auquel s'ajoutent les frais d'agence de 13 500 € et les frais de notaire sont estimés à 22 630 € soit un total de 317 630€.

Le projet, tel qu'esquissé avec la société « Cettefamille », prévoit la création de neuf chambres individuelles avec salle d'eau privative, une chambre dédiée au personnel, ainsi que des espaces collectifs (salon, salle à manger, cuisine, jardin privatif). L'ensemble représenterait une surface habitable de plus de 300 m².

Pour rendre cet aménagement possible, un volume de travaux et d'équipements évalué à 573 000 € HT est nécessaire (rénovation, mise aux normes, ascenseur, mobilier). Cette charge financière repose intégralement sur le bailleur, la société « Cettefamille » n'envisageant pas de cofinancement.

En contrepartie, un bail commercial d'une durée de 20 à 25 ans serait conclu, garantissant à la commune la perception d'un loyer, composé d'une part fixe et d'une part variable indexée sur le taux d'occupation. Deux schémas ont été proposés à la suite de négociations :

- 25 k€ loyer fixe + 25 k€ loyer variable si 80% de taux d'occupation (donc total de 56K€ si 100%)
- 35 K€ loyer fixe + 15 k€ loyer variable si 80% de taux d'occupation (donc total de 54K€ si 100%).
La 2^e proposition permet d'avoir une rentabilité plus rapide.

Lors de la séance du 25 juin 2025, le Conseil d'administration du CCAS avait autorisé le Président à signer le compromis d'acquisition, sous réserve des conditions suspensives suivantes :

« La présente acquisition est conclue sous la condition suspensive de l'approbation, par délibération du Conseil d'administration du CCAS, des travaux à réaliser conformément au cahier des charges de la société "Cette Famille", ces travaux étant indispensables à la validité du projet. »

« La présente acquisition est réalisée sous la condition suspensive de l'obtention par le CCAS, auprès d'un établissement financier habilité, d'un prêt destiné à financer les travaux de rénovation du bien susvisé. En cas de refus de prêt notifié par

écrit, la présente vente sera réputée nulle et non avenue, sans indemnité ni pénalité pour aucune des parties. Le vendeur reconnaît avoir été informé de cette condition et l'accepte expressément. »

Par délibération du 17 septembre 2025, le Conseil d'administration du CCAS de Sourdeval a décidé de procéder à l'acquisition et à la rénovation de cet immeuble.

Il convient donc que le CCAS souscrive un emprunt de 250 000 € tel qu'il avait été prévu au Budget primitif 2025 du CCAS voté le 10 avril 2025.

L'article L.2121-34 du Code Général des Collectivités Territoriales, dans sa version en vigueur depuis le 18 février 2015 stipule que « les délibérations des Centres communaux d'action sociale relatives aux emprunts sont prises sur avis conforme du Conseil municipal »

Le Conseil d'administration du CCAS, dans sa séance du 12 novembre 2025 a délibéré favorablement pour demander l'avis conforme du Conseil municipal de la Commune de Sourdeval, de recourir à un emprunt de 250 000 € en vue d'acquérir l'immeuble désigné ci-dessus.

Ce projet constitue un service supplémentaire, novateur et ambitieux pour la commune. La situation de ce bien est un emplacement idéal d'autant que le terrain en centre-ville est peu disponible et cette bâtisse risque de devenir une verrue et la commune a tout intérêt à investir dans le patrimoine communal ; cette rue est la vitrine de Sourdeval.

Il présente de beaux volumes mais des travaux sont nécessaires pour répondre au cahier des charges d'une telle structure.

Une trentaine de maisons sont en cours de projet et la société a de nombreux partenaires.

Montant des travaux estimés par la société "Cettefamille" : 450 000€ HT et 40 000€ d'aléas.

Daniel SALLES adhère au projet mais demande si un détail des travaux est donné (inquiétudes lors de la visite : toitures, fenêtres avec volants roulants électriques nécessaires pour des personnes âgées...) et s'interroge pour savoir ce qu'il va se passer en cas de dépassement.

La commune va faire appel à un cabinet pour faire une contre-estimation pour ne pas avoir de mauvaises surprises : étude de faisabilité avec le cabinet Composite.

L'idée est de savoir si le montant est sous-évalué afin d'être prudent. Le CCAS financera l'étude.

Fonctionnement de cette maison :

Permanence en continuité dans cette maison et un veilleur de nuit (qui ne dort pas) est présent tous les jours.

C'est bien la société qui choisit en fonction des premiers résidents.

Le CCAS est juste bailleur et c'est la société qui gère tout. La location est meublée mais les résidents peuvent apporter leurs propres meubles.

François MESTRES ajoute que 7 membres du conseil sont élus au CCAS et il faut faire confiance aux élus qui représentent la commune au CCAS.

Le Conseil municipal, invité à en délibérer donne son accord à l'unanimité.

Pour extrait conforme au Registre des Délibérations du Conseil Municipal.
A Sourdeval, le 13 novembre 2025.

Le Maire,
Adrien JEHENNE

