

Note explicative

Objet : Vente d'un terrain communal situé Allée de Verdun, en vue de la construction d'une résidence autonomie

Rappel du contexte

Par délibération en date du 25 octobre 2023, le Conseil Municipal a désigné la société **A.G.P.I.** comme opérateur retenu dans le cadre de l'appel à candidatures relatif au **projet « Verdun »**, et a approuvé le principe de réalisation d'une résidence autonomie.

Ce projet a été reconnu d'intérêt communal et général en ce qu'il vise à développer une offre de logements adaptés aux seniors et aux personnes à mobilité réduite (PMR), répondant aux besoins de la population vieillissante.

Le programme prévoyait :

- **En rez-de-chaussée** : des locaux commerciaux, médicaux, paramédicaux ou professionnels, destinés à rester propriété de la société AGPI.
- **Dans les étages** : la réalisation de 21 logements inclusifs, à destination de personnes âgées et/ou à mobilité réduite, ou d'associations à vocation sociale.

Modalités initiales de règlement

L'offre initiale de la société AGPI prévoyait un règlement en dation, à hauteur de 70 000 € HT, venant en déduction du montant des travaux à la charge de la commune pour la construction des 21 logements inclusifs.

Le coût estimatif desdits travaux, à réaliser par la commune, était évalué à 2 622 473,75 € HT soit 3 146 968,50 € TTC.

Cependant, compte tenu des contraintes financières, réglementaires et juridiques pour assurer directement la maîtrise d'ouvrage de ces logements par la commune, cela engendre des délais importants voire l'impossibilité de réaliser l'ensemble du projet.

Nouvelle proposition de la société AGPI

Par courrier en date du 19 août 2025, la société AGPI a proposé, en substitution, une acquisition avec paiement comptant.

Elle formule ainsi une nouvelle offre fixée à 84 000 € TTC au comptant, tout en assurant la réalisation complète du projet « Verdun », comprenant :

- en rez-de-chaussée, des locaux commerciaux, médicaux, paramédicaux ou professionnels ;
- et dans les étages, 21 logements inclusifs destinés aux seniors et/ou PMR.

Ce montant est conforme à l'avis des Domaines, annexé à la délibération du 25 octobre 2023

Conditions particulières d'usage

Afin de garantir la vocation sociale et inclusive du projet, le Conseil Municipal est invité à :

- Limiter l'usage des logements en étage à une résidence autonomie pour seniors et/ou PMR pendant une durée minimale de 99 ans à compter de la vente ;
- Préciser qu'en cas de non-respect de cette obligation (abandon, changement d'usage, autre exploitation), la commune pourra prononcer la résolution de plein droit de la vente et exiger la restitution du terrain avec l'ensemble des constructions et aménagements, sans indemnité ni compensation pour l'acquéreur ou ses ayants droit ;
- Stipuler que l'acte de vente signé par la société AGPI devra obligatoirement intégrer cette clause d'usage sur une durée de 99 ans.

Intérêt communal

La cession du terrain communal situé Allée de Verdun, assortie de ces garanties, permet de :

- Répondre aux besoins croissants de logements adaptés pour les seniors et PMR,
- Sécuriser la réalisation du projet sans charge financière directe pour la commune,
- Préserver l'affectation sociale du programme dans la durée.

En conséquence

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'accepter la modification des modalités de règlement en remplacement de la dation, pour un prix de 84 000 € TTC au comptant,
- de confirmer la conformité du montant à l'avis des Domaines,
- de valider les conditions particulières d'usage précisées ci-dessus,
- et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte et document nécessaire à la réalisation de cette opération.

AR Prefecture

006-210600573-20250828-250824-DE
Reçu le 11/09/2025
Publié le 11/09/2025