Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213502362-20251218-SG2025_648-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON

Séance du 18 décembre 2025 - Délibération n° 2025-104

EHPAD LES CHARMILLES

VENTE DES DEUX BÂTIMENTS "GRAPPES"
AU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE REDON

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 8 décembre, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans la salle des Mariages de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

Nombre de membres du Conseil	
En exercice	29
Présents	24
Votants	27
Vote	
Pour	27
Contre	0
Abstention	0

Président de séance : Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

En présence de l'ensemble des membres du Conseil Municipal à l'exception de :

- Absents excusés ayant donné mandat de vote :
Monsieur Lionel Remande, pouvoir donné à Monsieur Benoit Quélard.
Madame Mangala Tual, pouvoir donné à Monsieur Thomas Maréchal.
Madame Catherine Sorin, pouvoir donné à Madame Martine Évain.
- Absents excusés n'ayant pas donné mandat de vote :
Monsieur André Croguennec.
Madame Anaïs Cadoret.

Secrétaire de séance : Madame Géraldine Denigot.

Rapport de Pascal Duchêne, Maire.

Les bâtiments "grappes" de l'EHPAD Les Charmilles accueillent trente-cinq logements de type T1 bis, construits en 1985 par la SA d'HLM Les Foyers sur un terrain appartenant à la Commune de Redon, dans le cadre d'un bail emphytéotique en date du 16 avril 1985, prenant effet le 1er janvier 1985 pour une durée de 55 ans.

Ces logements, compte tenu de leur ancienneté et de leur vétusté, ne répondent plus aux normes actuelles de performance énergétique et de confort pour les résidents.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213502362-20251218-SG2025_648-DE

C'est la raison pour laquelle le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Redon, propriétaire et gestionnaire de tous les autres logements au sein de l'EHPAD Les Charmilles, souhaite procéder à une opération de démolition - reconstruction des deux bâtiments "grappes". Toutefois, pour mener à bien ce projet, le CCAS doit tout d'abord devenir propriétaire des logements.

La première étape du processus a consisté, pour la Commune de Redon, à négocier avec la SA d'HLM Les Foyers une résiliation anticipée du bail emphytéotique, afin que les deux bâtiments "grappes" et leur terrain d'assiette reviennent dans le patrimoine communal. L'acte de résiliation du bail emphytéotique a été signé devant notaire le 27 décembre 2024, moyennant le versement d'une indemnité de résiliation anticipée, par la Ville de Redon à la SA d'HLM Les Foyers, d'un montant de 450 000 euros.

La seconde étape à engager maintenant consiste à vendre au CCAS de Redon les trente-cinq logements constituant les grappes nord et sud du foyer-logement Les Charmilles, édifiés sur les parcelles cadastrées section AC n° 402, 434 et 435 pour une superficie totale de 5 532 m².

Un accord est intervenu entre la Commune et le CCAS sur un prix de vente de 453 000 euros, correspondant au montant de l'indemnité de résiliation anticipée du bail emphytéotique, majoré des frais payés par la Ville lors de la signature de l'acte notarié.

Le Service du Domaine a été consulté et a estimé la valeur vénale des deux bâtiments "grappes" à la somme de 535 000 euros, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant ainsi la valeur minimale de vente sans justification particulière à 481 000 euros.

Ainsi, il convient pour la Commune de Redon de passer outre à l'avis du Domaine et de justifier dans la présente délibération le prix de vente qu'elle a fixé.

En l'occurrence, en retenant un prix de 453 000 euros, la Ville entend soutenir le projet porté par son CCAS et souhaite réaliser une opération neutre pour le budget communal, puisqu'il s'agit uniquement de récupérer les sommes engagées pour résilier le bail emphytéotique avec la SA d'HLM Les Foyers.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2241-1 à 7, ainsi que L. 1311-9 à 12 et R. 1311-3 à 5,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 3211-14, L. 3221-1 et R. 3221-6,

Vu le projet de démolition - reconstruction des trente-cinq logements constituant les grappes nord et sud de l'EHPAD Les Charmilles, porté par le CCAS de Redon, nécessitant l'acquisition de ces deux bâtiments "grappes" auprès de la Ville,

Vu l'avis du Service du Domaine en date du 24 novembre 2025, estimant la valeur vénale des biens à la somme de 535 000 euros, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant ainsi la valeur minimale de vente sans justification particulière à 481 000 euros,

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213502362-20251218-SG2025_648-DE

Considérant que la Commune de Redon souhaite vendre les deux bâtiments au CCAS au prix de 453 000 euros, correspondant au montant de l'indemnité de résiliation anticipée du bail emphytéotique versée à la SA D'HLM Les Foyers, majoré des frais payés par la Ville lors de la signature de l'acte notarié,

Considérant que la Ville souhaite réaliser une opération neutre pour le budget communal, en récupérant uniquement les sommes engagées pour résilier le bail emphytéotique,

Considérant qu'il y a donc lieu de passer outre à l'avis du Domaine,

Vu la présentation à la commission Aménagement du territoire et Urbanisme, Habitat et Mobilités, Développement durable et Transition écologique du 3 novembre et du 1er décembre 2025,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

DÉCIDE de vendre les deux bâtiments "grappes" de l'EHPAD Les Charmilles, accueillant trente-cinq logements de type T1 bis, édifiés sur un terrain situé rue Lucien Poulard et cadastré section AC n° 402, 434 et 435 pour une superficie totale de 5 532 m², au Centre Communal d'Action Sociale de Redon au prix de 453 000 euros.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué aux Affaires Foncières à signer l'acte notarié à intervenir et tous les documents afférents.

Pour extrait conforme,

Pascal Duchêne
Maire de Redon

La Secrétaire de séance,
Géraldine Denigot
4ème Maire-Adjointe

Mis en ligne le