



Ville de Castelnaudary

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
HOTEL DE VILLE - BP N°1100
11491 CASTELNAUDARY

L'an deux mille vingt-cinq,

Nombre de membres : 11

Le Mercredi 09 Avril 2025 à 10h45,

En exercice : 11
Présents : 07
Votants : 09

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Patrick MAUGARD,

Délibération N°2025-15

Date de convocation : le 03 Avril 2025,

MATIERE : DOMAINE ET
PATRIMOINE
SOUS-MATIERE : AUTRES
ACTES DE GESTION DU
DOMAINE PUBLIC

PRESENTS : M. Patrick MAUGARD, Mme Nicole CATHALA-LEGUEVAQUES, M. Philippe GREFFIER, Mme Elisabeth ESCAFRE, Mme Jacqueline RATABOUIL, Mme Magdeleine FOUILLAT, M. Jean TIRAND.

PROCURATIONS :

Mme Jacqueline BESSET donne procuration à M. Philippe GREFFIER, Mme Monique CARPENTIER donne procuration à Mme Nicole CATHALA-LEGUEVAQUES.

OBJET :
**VENTE DE L'EHPAD « LE
CASTELOU »**

ABSENTE : Mme Zohra KUFEL, Mme Catherine BAILLEAU.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Magdeleine FOUILLAT.

Vu Monsieur le Président rappelle au Conseil d'Administration que le CCAS a acquis diverses parcelles et bâtiments afin d'édifier après travaux de démolition un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), aujourd'hui dénommé « LE CASTELOU ».

En 2005, le CCAS a créé un budget annexe afin d'affecter le foncier et les travaux dans le coût réel de cet EHPAD. Celui-ci a été mis en fonctionnement le 1^{er} juin 2008.

L'E.H.P.A.D. dispose de 65 chambres individuelles. Le bâtiment comporte :

- Un rez-de-chaussée comprenant : un hall d'accueil avec partie bureaux ; un secteur d'hébergement A de 12 lits et B de 11 lits (personnes désorientées) ; et une partie technique (cuisine, lingerie, stockage épicerie, atelier).
- Un étage comprenant : une aile d'hébergement C de 14 lits ; une aile d'hébergement D de 14 lits ; une aile d'hébergement E de 14 lits ; et une partie centrale bureaux, espace rencontre et salle à manger.

Accusé de réception en préfecture
011-261100150-20250409-DB202515-DE
Reçu le 10/04/2025

Dans le cadre de l'amélioration et de l'évolution du service public d'hébergement auprès des personnes âgées dépendantes,

l'EHPAD a été transformé en établissement public autonome (EPA) le 1^{er} octobre 2010. Le budget de l'EHPAD a été clôturé et transféré pour une valeur brute de **8 039 308.68 € dont 7 599 842.66 € de foncier.**

Par convention du 27 septembre 2010, le CCAS a procédé au transfert de la gestion des biens au profit de l'EPA, pour une durée de 10 ans à compter du 1^{er} octobre 2010, moyennant la prise en charge par l'EPA de la charge des emprunts (capital et intérêt) en lieu et place du CCAS. Ainsi, les charges d'emprunt, d'amortissement et les subventions de l'ensemble immobilier faisant l'objet de cette opération ont été transférées à l'EPA. Cette convention de transfert de gestion est arrivée à terme le 30 septembre 2020 et a été prorogée par avenants jusqu'au 31 mai 2025.

Monsieur le Président demande au Conseil d'Administration, l'autorisation de procéder à la signature de l'acte authentique de vente conformément aux dispositions de l'article L 3112-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) compte tenu :

- que les biens cédés sont nécessaires à l'exercice des compétences de l'établissement public qui les acquiert,
- qu'ils relèveront du domaine public de l'établissement public.
S'agissant d'une vente dans le cadre de l'article L 3112-1 du CGPPP, il n'y aura pas lieu de déclasser lesdits biens avant leur cession.

Il convient de régulariser la cession au profit de l'EPA des biens ayant fait l'objet de la précédente convention de transfert de gestion, au prix d'un euro symbolique.

Il est précisé que la valeur nette comptable de ce bien s'élève, à ce jour, à **5 523 041.67 € dont 5 523 039.84 Euros pour le bien immobilier et 1.80 Euros de mobilier et matériel non amortis** (correspondant à la valeur brute du bien déduction faite des amortissements).

La valeur brute de **8.039.308,68 Euros**, s'applique aux biens immobiliers pour **7 599 842.66 Euros** et au mobilier et matériel pour **439 466,02 Euros**.

Lequel prix est compensé par la prise en charge par l'EPA des emprunts initialement souscrits par le CCAS et des dépenses d'équipement et de fonctionnement intégralement payées par l'EPA dans le cadre de son budget annexe, conformément au compte de gestion et aux tableaux attestés par Madame la Trésorière de Carcassonne, annexés à la présente.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APRES AVOIR DELIBERE

D'APPROUVER la vente au profit de l'EPA dénommé « L'EHPAD LE CASTELOU », des parcelles suivantes :

Parcelles	Surface cadastrale en m ²
AI 158	1090
AI 159	1835
AI 163	750
AI 186	510
AI 564	283
AI 565	152
AI 566	149
AI 567	95
AI 568	52
AI 569	278
AI 652	522
AI 680	1258
Total	6974

INDIQUE que le prix payé à la signature de l'acte est fixé à 1 euro symbolique étant précisé que celui-ci fait l'objet d'une compensation pour une valeur de **8 039 308,68 Euros** s'appliquant aux biens immobiliers pour **7.599.841,63 Euros** et au mobilier et matériel pour **439.466,02 Euros**, et d'une valeur comptable de **5 523 842.66 Euros**.

INDIQUE que la valeur comptable sera portée dans l'évaluation sur l'acte authentique.

PRECISE que la différence entre le compte de gestion du CCAS et celui de l'EHPAD (8 035 808.80 Euros au lieu de 8 039 308.68 Euros) correspond à la cession d'un véhicule par l'EHPAD LE CASTELOU.

INDIQUE que les diagnostics immobiliers ne seront pas produits et que de ce fait le CCAS ne sera pas exonéré de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés pouvant affecter les biens vendus.

AUTORISE Monsieur le Président à signer l'acte authentique de vente à recevoir par Maître Jean-Pierre ESCOBAR Notaire à CASTELNAUDARY.

PRECISE que les frais afférents à cette cession seront partagés pour moitié entre l'EHPAD et le CCAS.

PRECISE que l'avis des Domaines est sollicité préalablement à la signature de l'acte authentique.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Castelnaudary le 09 Avril 2025

Le Président,

Patrick MAUGARD

Ampliation faite le :
10 AVR. 2025
Certifié exécutoire par réception
en Préfecture le :
10 AVR. 2025
Et par publication le :
10 AVR. 2025
Par délégation,
La Vice-Présidente du CCAS,

Nicole CATHALA-LEGUEVAQUES

