



LISTE DES DÉLIBÉRATIONS

**Conseil d'administration
du vendredi 20 juin 2025**

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt juin à douze heures quarante-cinq, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

Présents : M. Norbert SAMAMA, Mme Marion LALOUE, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Katherine LE FOLL, Mme MICHEL Ginette, M. Nicolas PALLIER, Mme Evelyne IZARN, M. LOMBARD Jean-Pierre.

Excusés : M. Raphaël THIOILLIER, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, Mme Christine MAITZNER donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, M. Jean DUROCHER donne pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à Réjane DOUNONT.

Absents : M. Thibaut GUYONNET DUPERAT

Nombre d'administrateurs en exercice : 15
Membres Présents : 9
Ayant donné procuration : 3
Nombre de Votants : 12



N°	Rédacteur	Rapporteur	Objet
1	EHPAD	K.BENJELLOUN	Adaptation du Protocole 1607 h - ADOPTÉE
2	EHPAD	K.BENJELLOUN	Mise en place du RIFSEEP – Adaptation - ADOPTÉE
3	EHPAD	K.BENJELLOUN	Etat de réalisation des recettes et des dépenses 2024- ADOPTÉE
4	EHPAD	K.BENJELLOUN	Bail emphytéotique et constitution de servitude en vue de la construction d'une résidence autonomie et habitat inclusif à proximité de l'EHPAD Andrée Rochefort - ADOPTÉE
5	CCAS	N.SAMAMA	Convention d'aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT) – Année 2025 - ADOPTÉE
6	CCAS	N.SAMAMA	Fonds de solidarité au logement – Appel de fonds 2025 - ADOPTÉE
7	CCAS	N.SAMAMA	Subvention exceptionnelle pour la réservation d'un stage sportif ou d'un camp au Futuroscope - ADOPTÉE
8	CCAS	D.BRULÉ	Compte financier unique – exercice 2024 - ADOPTÉE

L'ordre du jour étant clos, la séance est levée à 14h20.

Le Maire,
Président du CCAS,
Norbert SAMAMA



DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN

SEANCE DU 20 JUIN 2025

N° EHPAD/2025/6/1

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt juin à douze heures quarante-cinq, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

Présents : M. Norbert SAMAMA, Mme Marion LALOUE, M. Hervé HOGOMMAT, , Mme Katherine LE FOLL, Mme MICHEL Ginette, M. Nicolas PALLIER, Mme Evelyne IZARN, M. LOMBARD Jean-Pierre.

Excusés : Mme Réjane DOUNONT, M. Raphaël THIOLLIER, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, Mme Christine MAITZNER donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, M. Jean DUROCHER donne pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à Réjane DOUNONT .

Absents : M. Thibaut GUYONNET DUPERAT

Nombre de membres en exercice : 15	Membres Présents : 8
Ayant donné procuration : 2	Nombre de votants : 10

OBJET : Adaptation du Protocole 1607h

Le rapporteur expose :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L2313-1, R2313-3, R2313-8,

VU le Code Général de la Fonction Publique, notamment ses articles L313-1 et L332-8,

VU le Code de la santé publique,

VU le Code de l'action sociale et des familles et notamment son article L.312-1 relatif aux établissements et services sociaux et médico-sociaux,

VU l'article L.123-5 alinéa 3 du même code, relatif à la possibilité de gérer par un CCAS en services non personnalisés, les établissements sociaux et médico-sociaux,

VU l'article L.313-12 du même code, relatif aux modalités de conventionnement de ces établissements, entre le président du conseil départemental, les organismes d'assurance maladie, et la collectivité,

VU les articles L.314 et suivants du même code, relatifs aux dispositions financières des établissements et services sociaux et médico-sociaux,

VU le Code de la sécurité sociale,

VU le protocole 1607h validé par délibération du 15 décembre 2023

VU l'avis du Comité Social Territorial en date du 1^{er} décembre 2023,

Le conseil d'administration du CCAS est invité à se prononcer sur une adaptation du protocole 1607h qui a fait l'objet d'un retour d'expérience après plus d'une année de mise en œuvre opérationnelle.

Ces adaptations ont été travaillées avec les représentants du personnel de l'établissement et font également suite à une intervention de consultants en organisation mis à disposition par l'ARS afin d'optimiser l'organisation et améliorer le service rendu.

Ces adaptations concernent principalement les éléments suivants :

- Gestion des jours fériés
- Production de planning et délai de communication aux services
- Clarification du calcul des jours de congés
- Modalités de remplacement

CONSIDERANT la nécessité d'adapter le protocole initialement voté le 15 décembre 2023 et mettre en place une nouvelle version de ce protocole

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le protocole de temps de travail annexé à la présente délibération
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à mettre en œuvre ce protocole à compter du 01 juillet 2025

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont les membres présents signé au registre

Pour extrait conforme,
Le Président,
Norbert SAMAMA





PROTOCOLE RELATIF AU TEMPS DE TRAVAIL

PRÉAMBULE

Le présent protocole fixe des règles communes à l'ensemble des agents de l'EHPAD Andrée Rochefort dans le domaine de l'organisation du temps de travail.

Ces règles sont fixées sans préjudice des évolutions législatives et réglementaires applicables à la Fonction Publique Territoriale.

Toute modification du présent protocole devra être soumise à l'avis du Comité Social Territorial et fera l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration

Vu la Loi N°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droit et obligation des fonctionnaires,

Vu la Loi N°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant disposition statutaire relative à la Fonction Publique Territoriale,

Vu la Loi N°2004-626 du 30 juin 2004 relative à la solidarité pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées,

Vu la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, notamment son article 115,

Vu la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique,

Vu le Décret N°2001-623 du 12 juillet 2001 pris pour application de l'article 7-1 de la Loi N°84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'ARTT dans la fonction publique Territoriale,

Vu le Décret N°2000-815 du 25 août 2000 relatif à l'ARTT pour la Fonction Publique d'Etat et dans la magistrature,

Vu le Décret 85-1250 du 26 novembre 1985 relatif aux congés annuels des fonctionnaires territoriaux et notamment aux congés dit « de fractionnement »,

Vu le Décret 2015-580 du 28 mai 2015 permettant à un agent public civil le don de jours de repos à un autre agent public parent d'un enfant gravement malade,

Vu la circulaire ministérielle du 18 janvier 2012 n° NOR MFPF1202031c relative aux modalités de mise en œuvre de l'article 115 de la loi n° 2020-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011,

Vu l'avis du Comité Social Territorial en date du 01 décembre 2023

Vu la délibération n°... du 15 décembre 2023 approuvant le présent protocole,

Titre I – CHAMP D'APPLICATION

Article 1.1 – Personnel concerné

L'intégralité des dispositions du présent protocole est applicable de droit aux fonctionnaires et personnels de droit public du CCAS-EHPAD Andrée Rochefort du Pouliguen ou mis à disposition.

Il est applicable aux personnels de droit privé (emplois aidés, contrat d'apprentissage) sans préjudice des dispositions législatives et réglementaires applicables à ces personnels.

Article 1.2 – Date d'entrée en vigueur du protocole

Le présent protocole, soumis à l'avis préalable du Comité Social Territorial du 01 décembre 2023 entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024.

Article 1.3 – Non respect du protocole

Le non respect par un agent des règles édictées dans le présent protocole fera l'objet d'un rappel à l'ordre.

En cas de nouveau manquement dans le délai d'un an suivant le rappel à l'ordre, une sanction disciplinaire pourra, sur proposition du responsable hiérarchique, être prise à l'encontre de l'agent.

Titre II – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TEMPS DE TRAVAIL

Article 2.1 – Durée du travail effectif

Le décret N°2000-815 du 25 août 2000 relatif à l'Aménagement et à la Réduction de Temps de Travail dans la Fonction Publique d'Etat précise dans son article 2 que « **la durée du travail effectif s'entend comme le temps pendant lequel les agents sont à la disposition de leur employeur et doivent se conformer à ses directives sans pouvoir vaquer librement à des occupations personnelles** ».

La durée de référence du travail effectif est fixée à 35 heures par semaine.

Ces valeurs s'entendent sans préjudice des sujétions liées à la nature de certaines missions, à la définition des cycles de travail qui en résultent, et des heures supplémentaires susceptibles d'être effectuées.

La durée annuelle est calculée comme suit :

Nombre total de jours dans l'année		365 jours
Repos Hebdomadaires	2 jours X 52 semaines	- 104 jours
Congés annuels (pour 1 agent travaillant 5j/s)	5 X durée hebdo de travail	- 25 jours
Jours fériés		- 8 jours
Nombre de jours travaillés		228 jours
Nombre d'heures travaillées	Nbre de jours X 7 heures	1 596 heures
	Arrondi à	1 600 heures
Journée de Solidarité		+ 7 heures
TOTAL		1 607 heures

La journée de solidarité sera travaillée sous la forme d'une retenue d'un jour de RTT pour les personnels sur un poste à temps complet ou fera l'objet d'un temps de travail supplémentaire pour les autres personnels.

Article 2.2 - Garanties relatives aux temps de travail et de repos

L'organisation du travail doit respecter les garanties minimales ci-après définies :

- La durée hebdomadaire de travail effectif, heures supplémentaires comprises, ne peut excéder ni 48 heures au cours d'une même semaine, ni 44 heures en moyenne sur une période de 12 semaines consécutives ;
- Le repos hebdomadaire, comprenant en principe le dimanche, ne peut être inférieur à 35 heures consécutives ;
- La durée quotidienne de travail ne peut excéder 10 heures ;
- Les agents bénéficient d'un repos minimum quotidien de 11 heures ;
- L'amplitude maximale de la journée de travail est fixée à 12 heures ;
- Le travail normal de nuit comprend au moins la période comprise entre 22 heures et 5 heures ou une autre période de 7 heures consécutives comprise entre 22 heures et 7 heures ; le travail supplémentaire de nuit comprend la période entre 21h00 et 6h00 ;
- Aucun temps de travail quotidien ne peut atteindre 6 heures sans que les agents bénéficient d'un temps de pause d'une durée minimale de 20 minutes, incluse dans le temps de travail.

La pause méridienne correspond à une durée de 45 minutes minimum et de 1 heure 30 maximum Cette pause est obligatoire. Elle devra être prise entre 12 heures et 14 heures.

Les temps de trajet pendant et pour les besoins du service sont intégrés dans les horaires de travail des agents. Afin de respecter l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée, les réunions inter-services seront organisées entre 9h et 17 heures et dans le respect de la pause méridienne.

Article 2.3 - Les conditions de dérogation aux garanties

Il peut être dérogé aux garanties minimales lorsque les circonstances exceptionnelles le justifient et sur une période limitée, par décision de la direction générale qui en informera les représentants du personnel du Comité Social Territorial

Ces circonstances exceptionnelles peuvent donner lieu à des aménagements ponctuels d'horaires.

Article 2.4 – Les jours fériés

Ils sont au nombre de 11 : Pâques, Fête du travail (01/05), Armistice 1945 (08/05), Ascension, Pentecôte, Fête Nationale (14/07), Assomption (15/08), Toussaint (01/11), Armistice 1918 (11/11), Noël (25/12), Jour de l'an (01/01).

Les jours fériés sont chomés pour le personnel administratif, animation, lingerie et technique qui travaille sur 5 jours par semaine.

Pour les autres personnels (Soin, Hotellerie, Restauration) les jours fériés sont inclus au même titre que les autres jours dans le cycle de travail quotidien et annuel qu'impose l'activité de l'établissement ouvert 24H/24 et 7 jours sur 7.

Les agents appelés à travailler un jour férié dans le cadre de leur temps de travail habituel sont rémunérés normalement. Ils bénéficieront cependant du versement de l'indemnité prévue au titre des décrets suivants [Décret n° 91-875 du 6 septembre 1991 (JO du 7 septembre 1991) • Décret n° 98-1057 du 16 novembre 1998 modifié (JO du 17 novembre 1998) • Décret n° 2008-797 du 20 août 2008 (JO du 22 août 2008) • Décret n° 92-7 du 2 janvier 1992 (JO du 1er janvier 1992)] instituant une indemnité pour travail du dimanche et des jours fériés en faveur des agents relevant de la filière médico sociale.

Un jour férié inclus dans une période de congé annuel n'est pas imputé sur la durée de ce congé sauf si ce jour était prévu comme un jour travaillé dans le cycle de travail et le planning prévisionnel annuel qui en découle à l'instar des autres jours travaillés.

Afin de tenir compte de cette organisation de travail, il est attribué un forfait annuel de 8 jours de congés supplémentaires aux agents travaillant sur ce cycle de travail annuel (Soin, Hotellerie, Restauration).

La direction de l'établissement s'engage à réaliser des plannings les plus équilibrés possibles pour répartir au mieux et de manière équitable le nombre de jours fériés travaillés par agent. En contrepartie, cela implique que certains cycle récurrents puissent être modifiés pour tenir compte de la recherche de cet équilibre.

Titre III – LES CONGES

Tous les agents inclus dans le champ d'application de ce protocole ont droit à des congés annuels selon les modalités suivantes, sans préjudice de tout autre congé instauré par les textes.

Les congés annuels sont attribués pour l'année civile (N), et doivent être pris avant le 31 décembre de la même année (N).

Au terme de cette période, les jours restants qui n'auront pas été pris pourront, à la demande de l'agent concerné, être épargnés sur un compte épargne temps ou seront perdus définitivement (cf. règlement du CET).

Article 3.1 – Les droits à congés :

Le nombre de jours de congés est fixé à **5 fois la durée hebdomadaire moyenne de travail** soit, par exemple, pour un agent travaillant sur :

- 5 jours : 25 jours
- 4 jours : 20 jours

Les jours de congés annuels seront comptabilisés en jours ouvrés. L'agent souhaitant s'absenter devra utiliser une journée de congé en fonction de sa période normale de travail sur le jour concerné.

Les agents arrivés ou partis en cours d'année ont droit aux congés annuels au prorata de leur temps de présence dans la collectivité, arrondi à la demi-journée supérieure.

Cas particulier :

Les congés annuels ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une indemnisation, sauf, à titre exceptionnel, pour les agents contractuels qui n'auraient pas été en mesure de solder leurs congés avant de quitter leurs fonctions.

Article 3.2– Les jours de fractionnement :

Lorsque les droits à congés annuels sont utilisés en **dehors des périodes du 1er mai au 31 octobre**, des jours de congés supplémentaires sont octroyés :

- entre 1 et 7 jours pris en dehors de la période : **un jour** supplémentaire
- à partir de 8 jours ou plus pris en dehors de la période : **deux jours** supplémentaires

Pour un agent exerçant ses activités à temps partiel ou à temps non complet, il n'y a pas de calcul au prorata. Ces jours sont attribués dans les mêmes conditions que pour les agents travaillant à temps plein.

Les jours acquis sont ajoutés aux congés annuels dès lors que les agents remplissent les conditions d'attribution d'1 ou 2 jours de fractionnement.

Article 3.3– Le don de jours de repos :

Les agents ont la faculté de renoncer, anonymement et sans contrepartie, à tout ou partie des jours de repos non pris (congés annuels et jours RTT), y compris ceux épargnés sur un compte épargne temps :

- Au bénéfice d'un autre agent du même employeur qui assume la charge d'un enfant de moins de 20 ans atteint d'une maladie, d'un handicap, ou victime d'un accident d'une particulière gravité rendant indispensable une présence soutenue et des soins contraignants.
- Au bénéfice d'un agent qui vient en aide à une personne atteinte d'une perte d'autonomie d'une particulière gravité ou présentant un handicap lorsque cette personne est pour le bénéficiaire du don l'une de celles mentionnées au 1° et 9° de l'article L 3142-16 du Code du travail.
- Au bénéfice d'un agent parent d'un enfant qui décède avant l'âge de 25 ans ou assume la charge effective et permanente d'une personne qui décède avant cet âge.

Le don de jours de repos s'effectuera selon les conditions et modalités définies par les décrets n° 2015-580 du 28 mai 2015 et n° 2018-874 du 9 octobre 2018.

Article 3.4– Les modalités de pose de jours d'absence :

Le calendrier des congés est établi par la direction générale, sous réserve des nécessités de service et après consultation des agents.

Afin de réguler au mieux la présence des agents dans les effectifs, un planning prévisionnel des absences (congés + ARTT) sera demandé à chaque agent avant le 15 décembre de l'année n pour la période allant du 1^{er} janvier de l'année n+1 au 30 septembre de l'année n+1 et avant le 30 mars de l'année n+1 pour la période allant du 01 octobre de l'année n+1 au 31 décembre de l'année n+1.

En contrepartie, la direction générale s'engage à valider ces périodes d'absences dans un délai d'un mois soit au plus tard le 15 janvier de l'année n+1 et le 30 avril de l'année n+1.

Tout agent ne respectant pas ces délais, se verra imposer par la direction générale les périodes de travail et d'absences nécessaires au bon fonctionnement du service .

Pour rappel, les périodes d'absences ne doivent pas conduire à ne plus pouvoir répondre au besoin de continuité du service. La priorité dans le choix des congés annuels, notamment sur les périodes de vacances scolaires, sera donnée aux agents ayant des enfants en bas âge.

Le nombre de week-ends à l'année étant défini à l'avance sur le planning, tout souhait de congés sur un week-end (hors période d'été) ou autre jour travaillé et non planifié, doit faire l'objet d'un échange avec un ou une collègue.

Dans le cas où cet échange ne serait pas possible entre agents, une demande exceptionnelle (une par an) de congés de week-end pourra être réalisée au moins 2 mois avant la date d'absence prévue. Elle sera alors étudiée par la direction générale et pourra être exceptionnellement accordée selon les nécessités de service.

Article 3.5– Le report des congés non pris pour raisons de santé :

Un fonctionnaire ayant acquis des congés annuels durant une année mais qui n'aurait pas pu en bénéficier du fait d'un congé pour raison de santé peut en retrouver l'usage à l'issue de ce congé, y compris si ce dernier se termine une autre année que l'année d'acquisition de ses congés annuels.

Période de report des congés annuels

Le juge européen a posé une limite au report des congés annuels non pris pour raison de santé, en jugeant que si la période de report doit dépasser substantiellement la durée de la période de référence pour laquelle elle est accordée, elle doit également protéger l'employeur d'un risque de cumul trop important de périodes d'absence du travailleur et des difficultés que celles-ci pourraient impliquer pour l'organisation du travail. En l'occurrence, il a considéré la période de report de quinze mois à l'expiration de laquelle le droit au congé annuel payé s'est éteint, comme suffisante, au motif que ce délai permettait « d'assurer au congé payé de garder son effet positif pour le travailleur en sa qualité de temps de repos ».

Un arrêt du Conseil d'Etat a récemment confirmé que les congés annuels d'un fonctionnaire qui n'avaient pas pu être pris au cours d'une année civile donnée, pouvaient être reportés dans la limite de 15 mois au terme de la même année (CE du 26/04/2017, req. 406009). Le Conseil d'Etat a également précisé qu'en l'absence de dispositions, ce droit au report s'exerçait dans la limite de quatre semaines, conformément aux dispositions de l'article 7 de la directive européenne 2003/88/CE.

Titre IV – L'ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

La direction générale doit prendre toutes les dispositions relatives au bon fonctionnement du service public dont elle a la charge.

La direction générale doit respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ou les modalités d'adaptation prévues dans le présent règlement, validées par le CST de l'établissement et le Conseil d'Administration en cas d'impossibilité de remplacement

Les membres du comité social territorial doivent être consultés par mail pour des adaptations temporaires des règles d'organisation du temps de travail ou par invitation à une réunion de travail pour toute modification durable des règles d'organisation du temps de travail non prévues par le présent règlement.

La direction générale s'engage à réaliser des plannings équitables et équilibrés quant à l'alternance en matière de présence le week-end.

Les plannings seront communiqués dans chaque service par affichage, en respectant un délai de prévenance de deux semaines avant leur entrée en vigueur.

En cas d'urgence ou de difficulté dans le fait d'assurer la continuité du service, la direction pourra s'affranchir de ce délai et solliciter les agents en repos ou en congés pour effectuer un remplacement. Dans ce cas une contrepartie est prévue dans l'application du régime indemnitaire.

De manière générale, les horaires de pause sont modulés pour les équipes de soin afin qu'une présence à 50% soit assurée en permanence auprès des résidents.

Article 4.1 –Fonction de direction générale

Compte tenu de la disponibilité et de l'autonomie dans l'organisation de son temps de travail nécessaire pour accomplir ses fonctions, la direction générale n'est astreinte à aucun temps de travail hebdomadaire. son travail s'organise sur 228 jours dans l'année. Elle bénéficie de 10 jours de RTT.

Article 4.2 –Les services supports

Ces service comprennent, les services administratifs, la lingerie et le service technique.

Le temps de travail hebdomadaire est fixé à 36 h 45 par semaine pour l'ensemble des agents à temps complet et au prorata temporis pour les agents à temps partiel. Chaque agent disposera d'un planning personnel qui sera validé par la direction générale.

Compte-tenu de la durée hebdomadaire de travail choisie, les agents bénéficieront de 10 jours de réduction du temps de travail (ARTT) afin que la durée annuelle du travail effectif soit conforme à la durée annuelle légale de 1607 heures.

Pour les agents exerçant leurs fonctions à temps partiel, le nombre de jours ARTT est proratisé à hauteur de leur quotité de travail (dont le nombre peut être arrondi à la demi-journée supérieure).

Article 4.3 – La restauration

Le temps de travail est fixé sur un cycle de 26 jours travaillés sur 6 semaines sur la base de 7h30 par jour en semaine et 10h le week end avec un week end travaillé sur 3 pour un agent à temps complet.

Le temps de travail passe à 10h par jour lors de la nécessité de remplacement d'un collègue.

Compte-tenu du cycle de travail et de la durée hebdomadaire de travail choisie, les agents bénéficieront de 22 jours de congés annuels(CA) et de 7 jours de réduction du temps de travail (ARTT) afin que la durée annuelle du travail effectif soit conforme à la durée annuelle légale de 1607 heures.

Pour les agents exerçant leurs fonctions à temps partiel, le nombre de jours ARTT est proratisé à hauteur de leur quotité de travail (dont le nombre peut être arrondi à la demi-journée supérieure).

Les agents de ce service qui bénéficient d'une réduction du temps de travail au titre des sujétions particulières sont ceux qui remplissent les conditions suivantes :

- Travailler plus de 4 week-end sur une période de 6 mois entre le 01 janvier et le 30 juin d'une année N ou entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre d'une année N : attribution de 2 jours

Article 3.3 – L'hôtellerie

Le temps de travail est fixé sur un cycle de 29 jours travaillés sur 6 semaines sur la base de 7h15 par jour avec un week end travaillé sur deux pour un agent à temps complet.

Compte-tenu du cycle de travail et de la durée hebdomadaire de travail choisie, les agents bénéficieront de 25 jours de congés annuels(CA) et de 7 jours de réduction du temps de travail (ARTT) afin que la durée annuelle du travail effectif soit conforme à la durée annuelle légale de 1607 heures.

Pour les agents exerçant leurs fonctions à temps partiel, le nombre de jours ARTT est proratisé à hauteur de leur quotité de travail (dont le nombre peut être arrondi à la demi-journée supérieure).

Les agents de ce service qui bénéficient d'une réduction du temps de travail au titre des sujétions particulières sont ceux qui remplissent les conditions suivantes :

- Travailler plus de 9 week-end sur une période de 6 mois entre le 01 janvier et le 30 juin d'une année N ou entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre d'une année N : attribution de 2 jours

En cas d'absence de personnel et d'une impossibilité de remplacement par ordre de priorité par permutation d'agents ou par l'embauche d'agent extérieurs, la direction pourra mettre en place un horaire coupé d'une durée de 8h sur la journée avec dérogation sur l'amplitude horaire pouvant aller jusqu'à 13h30 (au lieu des 12 heures). La direction s'engage à faire en sorte que le repos de 11h entre 2 prises de poste soit respecté (sauf cas exceptionnel)

Article 3.4 – L'équipe de soins de jour (hors infirmières)

Le temps de travail est fixé sur un cycle de 29 jours travaillés sur 6 semaines sur la base de 7h15 par jour avec un week end travaillé sur deux pour un agent à temps complet.

Compte-tenu du cycle de travail et de la durée hebdomadaire de travail choisie, les agents bénéficieront de 25 jours de congés annuels(CA) et de 7 jours de réduction du temps de travail (ARTT) afin que la durée annuelle du travail effectif soit conforme à la durée annuelle légale de 1607 heures.

Pour les agents exerçant leurs fonctions à temps partiel, le nombre de jours ARTT est proratisé à hauteur de leur quotité de travail (dont le nombre peut être arrondi à la demi-journée supérieure).

Les agents de ce service qui bénéficient d'une réduction du temps de travail au titre des sujétions particulières sont ceux qui remplissent les conditions suivantes :

- Travailler plus de 9 week-end sur une période de 6 mois entre le 01 janvier et le 30 juin d'une année N ou entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre d'une année N : attribution de 2 jours

Article 3.5 – L'équipe de soins de nuit (hors infirmières)

Le temps de travail est fixé sur un cycle de 6 semaines où se succèdent 3 nuits travaillées et 3 nuits de repos sur la base de 10h par jour pour un agent à temps complet.

Compte-tenu du cycle de travail et de la durée hebdomadaire de travail choisie, les agents bénéficieront de 20 jours de congés annuels(CA) et de 11 jours de réduction du temps de travail (ARTT) afin que la durée annuelle du travail effectif soit conforme à la durée annuelle légale de 1607 heures.

Pour les agents exerçant leurs fonctions à temps partiel, le nombre de jours ARTT est proratisé à hauteur de leur quotité de travail (dont le nombre peut être arrondi à la demi-journée supérieure).

Les agents de ce service bénéficient d'une réduction du temps de travail de 4 jours au titre des sujétions particulières eu égard au rythme particulier de travail.

Article 3.6 – Les infirmières

Le temps de travail est fixé sur un cycle de 19 jours travaillés sur 4 semaines sur la base de 7h15 par jour en semaine et 10h par jour le week end avec un week end travaillé sur quatre pour un agent à temps complet.

Compte-tenu du cycle de travail et de la durée hebdomadaire de travail choisie, les agents bénéficieront de 25 jours de congés annuels(CA) et de 7 jours de réduction du temps de travail (ARTT) afin que la durée annuelle du travail effectif soit conforme à la durée annuelle légale de 1607 heures.

Pour les agents exerçant leurs fonctions à temps partiel, le nombre de jours ARTT est proratisé à hauteur de leur quotité de travail (dont le nombre peut être arrondi à la demi-journée supérieure).

Les agents de ce service qui bénéficient d'une réduction du temps de travail au titre des sujétions particulières sont ceux qui remplissent les conditions suivantes :

- Travailler plus de 9 week-end sur une période de 12 mois entre le 01 janvier et le 31 décembre d'une année N : attribution de 2 jours

Article 3.7 – Le temps non complet :

Pour les agents travaillant à temps non complet, les modalités d'organisation de travail sont les mêmes que celles appliquées aux temps complets, au prorata du temps de travail.

Article 3.8 Modalités d'utilisation de jours ARTT

Le décompte des jours ARTT s'effectue par journée complète .

Les jours ARTT doivent être pris au cours de la période de référence du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année (N). Au terme de cette période, les jours restants qui n'auront pas été pris pourront, à la demande de l'agent concerné, être épargnés sur un compte épargne temps ou seront perdus définitivement.

Les jours ARTT non pris, ne donnent lieu à aucune indemnité compensatrice.

Article 3.9 Réduction des jours ARTT pour raison de santé

Les absences au titre des congés pour raisons de santé réduisent de manière proportionnelle le nombre de jours RTT que l'agent peut acquérir, conformément aux préconisations de la circulaire du 18 janvier 2012 relative aux modalités de mise en œuvre de l'article 115 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011.

Ne sont, toutefois, pas concernés les congés de maternité, adoption ou paternité et les autres congés particuliers comme le congé pour exercer un mandat électif local, les décharges d'activités pour mandat syndical, ou encore le congé de formation professionnelle.

Fait à Le Pouliguen le XXX 2025
Le Président du CCAS

Norbert SAMAMA

DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN

SEANCE DU 20 JUIN 2025

N° EHPAD/2025/6/2

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt juin à douze heures quarante-cinq, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

Présents : M. Norbert SAMAMA, Mme Marion LALOUÉ, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Katherine LE FOLL, Mme MICHEL Ginette, M. Nicolas PALLIER, Mme Evelyne IZARN, M. LOMBARD Jean-Pierre.

Excusés : M. Raphaël THIOLLIER, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, Mme Christine MAITZNER donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, M. Jean DUROCHER donne pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à Réjane DOUNONT.

Absents : M. Thibaut GUYONNET DUPERAT

Nombre de membres en exercice : 15	Membres Présents : 9
Ayant donné procuration : 3	Nombre de votants : 12

OBJET : Mise en place du RIFSEEP

Le rapporteur expose :

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la fonction publique, notamment ses articles L712-1, L712-2, L712-13, L713-1, L714-4 à L714-8 ;

Vu le décret n° 91-875 du 6 septembre 1991 modifié pris pour l'application du premier alinéa de l'article 88 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale ;

Vu le décret n° 2010-997 modifié du 26 août 2010 relatif au régime de maintien des primes et indemnités des agents publics de l'État et des magistrats de l'ordre judiciaire dans certaines situations de congés ;

Vu le décret n° 2014-513 du 20 mai 2014 portant création du RIFSEEP dans la Fonction Publique de l'Etat ;

Vu le décret n°2014-1526 du 16 décembre 2014 relatif à l'appréciation de la valeur professionnelle des fonctionnaires territoriaux ;

Vu la circulaire NOR : RDFF1427139C du 5 décembre 2014 relative à la mise en œuvre du régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel ;

Vu les délibérations :

- n°2016/10/8 en date du 25 octobre 2016 relative au RIFSEEP pour la direction de l'établissement
- n°2017/01/1 en date du 17 janvier 2017 relative au RIFSEEP pour les adjoints territoriaux d'animation
- n°2017/01/2 en date du 17 janvier 2017 relative au RIFSEEP pour les adjoints administratifs
- n°2017/01/3 en date du 17 janvier 2017 relative au RIFSEEP pour les adjoints techniques
- n°2017/01/4 en date du 17 janvier 2017 relative au RIFSEEP pour les auxiliaires de soins
- n°2017/01/5 en date du 17 janvier 2017 relative au RIFSEEP pour les infirmiers(es) diplômés d'Etat
- n°2024/6/4 en date du 28 juin 2024 relative à l'application du RIFSEEP

Vu l'avis du Comité Social Territorial en date du 13 juin 2025

Considérant ce qui suit :

Le régime indemnitaire doit tenir compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP).

Il se compose :

- D'une part fixe : indemnité liée aux fonctions, aux sujétions et à l'expertise (IFSE),
- D'une part variable : complément indemnitaire tenant compte de l'engagement professionnel et de la manière de servir (CIA).

La collectivité a engagé une réflexion visant à généraliser la mise en place du RIFSEEP au sein de l'EHPAD Andrée Rochefort, afin de remplir les objectifs suivants :

- Valoriser le travail des agents,
- Favoriser leur motivation en prenant en compte la charge de travail inhérente à chaque poste de l'organigramme,
- Tenir compte des conditions d'exercice des fonctions et de l'engagement professionnel des agents,
- Renforcer la cohésion interne et l'équité,
- Limiter la fuite de compétences
- Renforcer l'attractivité de la collectivité.

Il appartient à l'organe délibérant, conformément aux dispositions légales énoncées ci-dessus, de déterminer par délibération, les modalités du RIFSEEP révisé.

Il apparaît nécessaire d'adapter certains principes de la délibération du 28 juin 2024 afin de mieux l'adapter aux missions de l'établissement

Il est proposé à l'assemblée délibérante

- Le règlement du RIFSEEP selon le dispositif suivant :

Article 1 : Bénéficiaires

L'IFSE liée au groupe de fonction est versée aux fonctionnaires stagiaires et titulaires ainsi qu'aux agents contractuels de droit public sur emploi permanent ou en contrat de projet,

La partie variable (CIA) est attribuée sous réserve de remplir les conditions pour bénéficier de l'entretien professionnel et de réception du compte-rendu de cet entretien.

Ne peuvent bénéficier du RIFSEEP :

- Les agents recrutés en contrat de droit privé (contrat aidé, apprenti, etc.)
- les contractuels de droit public sur emploi non permanent
- Les vacataires
- Les agents relevant de filières non éligibles au RIFSEEP

Article 2 : Montants de référence

Pour l'Etat, chaque part de la prime est composée d'un montant de base, modulable dans la limite de plafonds précisés par arrêté ministériel. Ces plafonds sont applicables aux agents de la collectivité et évoluent selon les mêmes conditions que les montants applicables aux fonctionnaires de l'Etat.

Article 3 : Modalités de versement

Les montants individuels attribués au titre de l'IFSE et du CIA seront librement définis par l'autorité territoriale, par voie d'arrêté individuel, dans la limite des conditions prévues par la présente délibération.

Article 4 : Mise en œuvre de l'IFSE – Groupes de fonction, typologies et montants attribués

La part fonctionnelle (IFSE - groupe de fonction) peut varier selon le niveau de responsabilités, le niveau d'expertise ou les sujétions auxquelles les agents sont confrontés dans l'exercice de leurs missions.

Le montant individuel dépend du rattachement de l'emploi occupé par un agent à l'un des groupes fonctionnels définis ci-dessous.

Ce montant fait l'objet d'un réexamen :

- En cas de changement de fonctions ou d'emploi,
- En cas de changement de catégorie (à la suite d'une promotion interne ou à la nomination suite à la réussite d'un concours),
- A minima tous les 4 ans en l'absence de changement de fonctions. L'autorité n'est toutefois pas tenue de revaloriser le montant de l'IFSE de l'agent.

La détermination des groupes de fonction vise à valoriser les fonctions exercées. Les différents postes sont répartis dans une architecture de 8 groupes de fonction définis au regard des critères suivants :

Critère professionnel 1	Critère professionnel 2	Critère professionnel 3
Fonctions d'encadrement, de coordination, de pilotage ou de conception	Technicité, expertise, expérience ou qualification nécessaire à l'exercice des fonctions	Sujétions particulières ou degré d'exposition du poste au regard de son environnement professionnel
Définition	Définition	Définition
Tenir compte des responsabilités plus ou moins lourdes en matière d'encadrement ou de coordination d'une équipe, d'élaboration et de suivi de dossiers stratégiques ou bien encore de conduite de projets.	Valoriser l'acquisition et la mobilisation de compétences plus ou moins complexes dans le domaine fonctionnel de référence de l'agent	Contraintes particulières liées au poste : physiques, responsabilités prononcées, lieux d'affectation, etc.

Les groupes de fonction suivants ont donc été définis :

Tableau de synthèse

A-1	Direction Générale	C.E. des attachés territoriaux
A-2	Infirmière de coordination et/ou membres du CODIR	CE des Infirmiers territoriaux en soins généraux
A-3	Infirmière	CE des Infirmiers territoriaux en soins généraux
B-1	Expertise technique ou management intermédiaire et/ou membre du CODIR ou infirmière de coordination	C.E. des rédacteurs territoriaux CE des Infirmiers territoriaux en soins généraux
B-2	Gestionnaire ou infirmière	C.E. Rédacteurs territoriaux
B-3	Emploi qualifié de soin	C.E. des aides-soignants territoriaux
C-1	Management de proximité, polyvalence, expertise technique et/ou membre du CODIR	CE des agents de maîtrise territoriaux CE des adjoints d'animation territoriaux
C-2	Agent opérationnel	CE des agents sociaux territoriaux CE des adjoints administratifs territoriaux CE des adjoints d'animation CE des agents sociaux territoriaux CE des adjoints techniques

L'IFSE est composée de plusieurs parts :

- L'IFSE liée au groupe de fonctions versée mensuellement
- L'IFSE complémentaire versée en 2 fois en juin et novembre
- L'IFSE supplémentaire : pour des conditions d'exercice particulière des missions

A – IFSE liée au groupe de fonction

Pour chaque groupe de fonction, le plafond maximal est celui applicable aux fonctionnaires de l'Etat (cf. décret n°2014-503 du 20 mai 2014 et sa circulaire d'application du 5 décembre 2014).

L'IFSE liée au groupe de fonctions est versée mensuellement.

Elle comprend :

- Un montant attribué individuellement, auquel peuvent s'ajouter :
- Un complément afin de tenir compte de l'expérience acquise. Ce montant évolue tous les 5 ans en cas de maintien dans le poste ou de mobilité dans un poste relevant du même groupe de fonction. L'expérience est calculée à compter du 01 juillet 2024 pour les agents présents dans l'établissement à cette date ou de la date d'entrée de chaque agent dans son groupe de fonction actuel, postérieurement à cette date. Ce montant est de 20 euros mensuels pour 5 ans d'expérience, 40 euros mensuels pour 10 ans d'expérience et 60 euros mensuels pour 15 ans d'expérience.
- Un maintien individuel au titre du niveau indemnitaire perçu antérieurement par l'agent, avant l'entrée en vigueur de la présente délibération ou au titre d'une mutation pour tenir compte du niveau indemnitaire perçu antérieurement par l'agent avant son arrivée dans l'établissement.

B – IFSE complémentaire

Elle est calculée en fonction de l'indice majoré détenu par l'agent et répond à l'opération suivante :

70 % du traitement indiciaire (IBM *valeur du point * 70%* Quotité de travail) / 2. (Cf Article 6).

Cette IFSE complémentaire est versée en deux fois, en juin et en novembre à parts égales aux agents titulaires et stagiaires de la fonction publique.

C – IFSE supplémentaire

Elle est versée aux agents qui font preuve d'adaptabilité ou qui participent activement au recrutement de personnel afin d'assurer des remplacements temporaires ou permanents. Cette IFSE supplémentaire est versée en une seule fois.

- **Adaptabilité**

Les efforts particuliers des personnels qui font preuve d'adaptabilité durant l'année lors d'un besoin de remplacement ou de renfort de dernière minute méritent d'être récompensés :

- Un montant de 20 euros d'IFSE supplémentaire sera octroyé par agent qui remplace un collègue sur sollicitation de la direction si cette sollicitation intervient moins de 48h avant l'horaire de remplacement quelle que soit la durée du remplacement (50% pour un second remplacement de même nature dans le mois)
- Un montant de 40 euros d'IFSE supplémentaire sera octroyé par agent qui remplace un collègue sur sollicitation de la direction si cette sollicitation intervient moins de 24h avant l'horaire de remplacement quelle que soit la durée de remplacement (50% pour un second remplacement de même nature dans le mois)

Ce montant sera versé le mois suivant la période de remplacement.

Cette IFSE supplémentaire ne concerne pas :

- les modifications de planning à la demande du salarié
- les demandes de permutation entre collègues
- les prolongations de contrat de travail

- **Parrainage**

Durant les périodes de difficultés de recrutement de personnel dans l'établissement (fixées par arrêté signé de l'autorité territoriale), la collectivité souhaite mettre en place une prime permettant de récompenser chaque agent qui ferait fonctionner son réseau et permettrait l'embauche de salariés sur les métiers en tension.

Ainsi, un agent qui a présenté la candidature d'une personne retenue :

- pour un remplacement ou un surcroît d'activité de moins de 5 jours sur un mois bénéficiera d'une IFSE supplémentaire de 20 euros le mois suivant le dernier jour d'emploi réalisé par la personne recrutée si celle-ci a signé un CDD et a honoré ses jours de travail

- pour un remplacement ou un surcroît d'activité de 5 jours à un mois consécutif bénéficiera d'une IFSE complémentaire de 40 euros le mois suivant le dernier jour d'emploi réalisé par la personne recrutée si celle-ci a signé un CDD et a honoré ses jours de travail
- pour un remplacement ou un surcroît d'activité sur une durée de travail de 1 à 6 mois (selon les besoins du service) bénéficiera d'une IFSE complémentaire de 60 euros le mois suivant le dernier jour d'emploi réalisé par la personne recrutée si celle-ci a signé un CDD et a honoré ses jours de travail
- pour un contrat supérieur à 6 mois bénéficiera d'une IFSE complémentaire de 100 euros le mois suivant le 6ième mois de travail réalisé par la personne recrutée si celle-ci a signé un CDD et a honoré ses 6 premiers mois de travail

Cette IFSE est cumulable en fonction du nombre de contrats parrainés, signés et honorés
Un même agent peut cumuler plusieurs IFSE supplémentaires.

Cas particuliers IFSE supplémentaire :

- **Intérim de remplacement :** au-delà de 2 mois d'exercice et tant que le recrutement d'un agent sur le poste remplacé n'est pas réalisé ou que le poste n'est pas supprimé, , sur proposition du responsable de service ou de pôle et après validation par l'autorité territoriale.

Concerne l'agent qui effectue le cumul de l'exercice de ses fonctions avec celles du poste de l'agent absent :

- ✓ Lorsque l'agent pallie l'absence d'un collègue dépendant d'un groupe de fonction de niveau inférieur ou équivalent – 30 € par mois.
- ✓ Lorsque l'agent pallie l'absence d'un collègue ayant un niveau d'emploi supérieur : 30 % de l'IFSE groupe de fonctions, de la personne remplacée avec un minima de 50 euros mensuel. Si plusieurs agents remplacent la fonction d'un agent durant son absence pour un poste à responsabilité et/ou membre du CODIR, a minima, l'IFSE plancher de l'agent remplacé est répartie entre le nombre d'agents concernés.
- **IFSE régie :** allouée aux régisseurs d'avances en fonction du montant maximum de l'avance pouvant être consentie, aux régisseurs de recettes en fonction du montant moyen des recettes encaissées mensuellement ou aux régisseurs d'avances et de recettes en fonction du montant total du maximum de l'avance et du montant moyen des recettes effectuées mensuellement. Le montant est versé une fois par an selon un barème fixé par arrêté ministériel du 28 mai 1993 sur production d'un état dressé par la collectivité.

Article 6 : Modalités de maintien et de retenue de l'IFSE

L'IFSE (groupe de fonctions et complémentaire) est maintenue dans les cas suivants :

- Congés annuels, RTT, repos compensateurs
- Congés bonifiés
- Congés pris au titre du compte épargne temps
- Absence liée à une action de formation professionnelle
- Congé pour formation syndicale
- Décharge de service pour exercer un mandat syndical
- Congés de maternité, d'adoption, de paternité et d'accueil de l'enfant
- Congés pour invalidité temporaire imputable au service
- Autorisation spéciale d'absence

L'IFSE liée au groupe de fonction n'est pas versée pendant les périodes de : maladie ordinaire à demi-traitement, longue maladie, longue durée, grave maladie, période préparatoire au reclassement, congé parental, congé de proche aidant, congé de solidarité familiale, disponibilité, congé de formation professionnelle, suspension, exclusion temporaire de fonctions, faits de grève, au prorata du nombre d'heures d'absence de l'agent en cas de jour incomplet.

Toutefois, lorsqu'un agent est placé en CLM, CLD ou CGM à la suite d'une demande présentée au cours d'un congé de maladie, les primes et indemnités qui lui ont été versées durant son congé de maladie lui demeurent acquises.

L'IFSE (toutes catégories) est proratisée dans les cas suivants :

- Agents admis à exercer leurs fonctions à temps partiel de droit ou sur autorisation (selon la quotité de travail, excepté pour les temps partiels à 80 % et 90 % pour lesquels la fraction est égale respectivement aux 6/7^e et aux 32/35^e)
- Agents occupant un emploi à temps non complet (selon la quotité de travail)
- Agents en temps partiel thérapeutique (selon la quotité de travail)

L'IFSE complémentaire est versée au prorata du temps de présence, c'est-à-dire au résultat de la division entre le nombre total de jours travaillés théoriques – le nombre de jours d'absence pour congés maladie quels qu'ils soient / nombre total de jours travaillés théoriques.

La régularisation du calcul se fera sur le versement de Novembre en tenant compte de la durée des jours travaillés de Novembre N-1 à Octobre N.

Article 7 : Mise en œuvre du CIA, critères et montants attribués

Le CIA représente la part liée à l'engagement professionnel et à la manière de servir.

La mise en place du CIA est obligatoire, en revanche son attribution individuelle est facultative et dépend de l'engagement professionnel et de la manière de servir de l'agent qui sont appréciés dans le cadre de l'entretien annuel d'évaluation.

Le montant individuel sera déterminé à partir de la grille suivante qui comporte 2 parties :

Une première partie relative à la « part générale » basée sur des critères et des sous critères appréciant l'agent au travers de son esprit d'équipe, de son implication personnelle et sa contribution au travail collectif.

Chaque sous critère étant évalué sur 1 à 3 points avec une valeur du point fixée par arrêté de l'autorité territoriale (9 euros pour 2025) sachant qu'un nombre minimal de 20 points est requis pour avoir droit à cette part générique.

Une seconde partie relative à la part « réalisation des objectifs » basée sur 4 sous critères évalués chacun sur 3 points avec une valeur du point fixée par l'autorité territoriale (13 euros pour 2025)

Date de l'évaluation :				
nom de l'agent évalué :				
service de rattachement :				
nom du N+1 évaluateur :				
Sont éligibles : *les titulaires et stagiaires ayant au moins 6 mois d'ancienneté dans la collectivité *les contractuels (hors saisonniers et de droit privé) sur emploi permanent				
CRITERES D'EVALUATION POUR L'ATTRIBUTION DE LA PART C.I.A. (COMPLEMENT INDEMNITAIRE ANNUEL)				
A - critères d'évaluation				
critères	définition	Evaluation		
		1	2	3
		Rarement	Ponctuellement	Régulièrement
esprit d'équipe				
partage, échange	partage ses connaissances, transmet ses savoirs et est solidaire avec ses collègues...			3
disponibilité	sait se rendre disponible auprès de l'équipe, répond en cas d'imprévu...			3
relationnel individuel et responsabilité collective	est attentif à la qualité des relations avec les collègues (bienveillance, politesse, bonne humeur, attitude positive,...) est attentif aux conséquences de son savoir être sur le collectif (numéros, résolution de conflit,...)			3
implication personnelle				
efforts de progression	fait évoluer ses méthodes, recherche à améliorer son travail...			3
organisation personnelle	organise son travail, gère son temps et anticipe ses échéances...			3
résultats	recherche l'efficacité, la fiabilité et la qualité de son travail. Prend des initiatives...			3
conscience professionnelle	(discipline) respecte le bien être des résidents et la qualité de service, les consignes. le matériel, honore ses rendez			3
contribution au travail collectif				
résolution des difficultés	cherche des solutions aux difficultés en privilégiant la communication directe...			3
qualité de la collaboration	fait en sorte de faciliter le travail des autres (rapidité des réponses, transmission des informations, organisation en			3
adaptabilité	formule des propositions d'évolution, sait s'adapter aux changements...			3
remontées des informations	rend compte de son travail, fait part de ses difficultés, de ses erreurs...			3
TOTAL DES POINTS OBTENUS		0	0	33
Barème : 1 point = 9 euros		montant CIA part générale		297
Réalisation des objectifs				
organisation et participation	est force de proposition pour organiser le temps de travail du groupe et participe aux travaux de groupe			3
implication	propose des actions d'amélioration dans le cadre des groupes de travail			3
mise en œuvre opérationnelle	participe activement à la mise en œuvre des actions d'améliorations validées suite au travaux de groupe			3
évaluation	Assure le suivi opérationnel et rend compte des résultats obtenus			3
TOTAL DES POINTS OBTENUS		0	0	12
Barème : 1 point = 13 euros		montant CIA part réalisation des objectifs		156
		TOTAL CIA EN ATTRIBUE A L'AGENT (valeur temps plein)		453

L'appréciation se fera par le N+1 et puis sera validé par le représentant de l'autorité territoriale. Pour les agents à temps non complet ou à temps partiel, le montant est proratisé selon la quotité de travail, excepté pour les temps partiels de droit ou sur autorisation à 80 % et 90 % pour lesquels la fraction est égale respectivement aux 6/7^e et aux 32/35^e. Le montant attribué sera révisé annuellement et fera l'objet d'un arrêté individuel. Elle fera l'objet d'un versement unique annuel.

Article 8 : Cumul

L'IFSE et le CIA sont exclusifs de tout autre régime indemnitaire de même nature, à l'exception des primes et indemnités légalement cumulables.

Le RIFSEEP est cumulable avec certaines primes et indemnités, notamment :

- L'indemnisation des dépenses engagées au titre des fonctions exercées (frais de déplacement, indemnité de mission) ;
- Les indemnités différentielles complétant le traitement indiciaire et la GIPA (dispositif compensant les pertes de pouvoir d'achat) ;
- La prime d'intéressement à la performance collective des services ;
- Les sujétions ponctuelles directement liées à la durée du travail (heures supplémentaires, astreintes, indemnité horaire pour travail de nuit, jours fériés et dimanches, ...) ;
- La prime de responsabilité des emplois administratifs de direction ;
- La Nouvelle Bonification indiciaire (NBI) ;
- L'indemnité forfaitaire complémentaire pour élections ;
- La prime de responsabilité versée aux agents détachés sur emploi fonctionnel ;
- Les primes régies par l'article L.714-11 du code général de la fonction publique (prime annuelle, 13^{ème} mois, ...).

Le RIFSEEP est exclusif de toutes autres primes et indemnités liées aux fonctions et à la manière de servir. Ainsi, il ne pourra se cumuler avec :

- La prime de fonction et de résultats (PFR) ;
- L'indemnité forfaitaire pour travaux supplémentaires (I.F.T.S.) ;
- L'indemnité d'administration et de technicité (I.A.T.) ;
- L'indemnité d'exercice de missions des préfectures (I.E.M.P.) ;
- La prime de service et de rendement (P.S.R.) ;
- L'indemnité spécifique de service (I.S.S.) ;
- La prime de fonction informatique ;
- L'indemnité allouée aux régisseurs d'avances et de recettes ;
- L'indemnité de sujétions spéciales ;
- La prime d'encadrement ;
- La prime forfaitaire mensuelle des auxiliaires de soins ou de puériculture ;
- La prime spéciale de sujétions des auxiliaires de puériculture ou de soins ;

Article 9 : Date d'effet

Pour les cadres d'emplois non concernés par la mise en place du RIFSEEP, l'entrée en vigueur des dispositions de la présente délibération est conditionnée à la parution des arrêtés ministériels correspondants.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, à l'unanimité, décide :

- **D'abroger** toutes les délibérations relatives au RIFSEEP des agents, antérieures à la présente délibération ;
- **D'adopter** l'ensemble du nouveau dispositif RIFSEEP tel que prévu par la présente délibération
- **De rendre opérationnelle** la présente délibération pour le versement de l'IFSE complémentaire dès son adoption et dès le 01 juillet 2025 pour les autres volets de la délibération
- **D'autoriser** l'autorité territoriale à signer tout acte y afférent ;
- **De charger** l'autorité territoriale de veiller à la bonne exécution de la présente délibération
- **D'inscrire** au budget les crédits correspondants ;

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont les membres présents signé au registre

Pour extrait conforme,
Le Président du CCAS,
Norbert SAMAMA



DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN

SEANCE DU 20 JUIN 2025

N° EHPAD/2025/6/3

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt juin à douze heures quarante-cinq, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

Présents : M. Norbert SAMAMA, Mme Marion LALOUE, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Katherine LE FOLL, Mme MICHEL Ginette, M. Nicolas PALLIER, Mme Evelyne IZARN, M. LOMBARD Jean-Pierre.

Excusés : M. Raphaël THIOLLIER, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, Mme Christine MAITZNER donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, M. Jean DUROCHER donne pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à Réjane DOUNONT.

Absents : M. Thibaut GUYONNET DUPERAT

Nombre de membres en exercice : 15	Membres Présents : 9
Ayant donné procuration : 3	Nombre de votants : 12

OBJET : ETAT DE REALISATION DES RECETTES ET DEPENSES 2024

Le rapporteur expose :

A la clôture des comptes au 31/12/2024 les dépenses d'investissement s'élèvent à **122.483,83 €** pour contre **78.083,91 €** en 2023. Cette augmentation est due principalement à une mise à jour des comptabilisations non faites en 2023 des emprunts ainsi que des restitutions de cautions personnes décédées.

Les recettes d'exploitation s'élèvent à **2.991.575,64 €** pour des dépenses à hauteur de **3.393.372,71 €** d'où un résultat déficitaire de **301.797,07 €**.

Les résultats 2024 en fonctionnement et en investissement se traduisent comme suit :

EHPAD ANDREE ROCHEFORT EHPAD				
Année	2024			2024
Résultats issus du Compte de Gestion				
	Exploitation		Investissement	
Dépenses nettes	3.393.372,71		122.483.83	
Recettes nettes	2.991.575,64			
Report 2017				
Résultat excédentaire				
Résultat déficitaire	301.797,07			

Cet exercice est à nouveau marqué par un déficit de **301.797,07** soit une diminution de près de **26%** par rapport à 2023 et ce malgré la mise en place d'un régime indemnitaire plus équitable pour l'ensemble du personnel et les régularisations des carrières qui ont couté près de **70 k €** à l'établissement.

Les résultats à affecter en exploitation pour l'exercice 2024 sont :

Hébergement : + 493.983

Dépendance : - 375.334

Soins : - 420.446

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, à l'unanimité,

- ✓ **VALIDE** l'Etat des Réalisations des Recettes et Dépenses pour l'exercice comptable 2024 et l'affectation des résultats

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont les membres présents signé au registre

Pour extrait conforme,
Le Président du CCAS,
Norbert SAMAMA



**DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN**

SEANCE DU 20 JUIN 2025

N° EHPAD/2025/6/4

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt juin à douze heures quarante-cinq, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

=====
Présents : M. Norbert SAMAMA, Mme Marion LALOUÉ, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Katherine LE FOLL, Mme MICHEL Ginette, M. Nicolas PALLIER, Mme Evelyne IZARN, M. LOMBARD Jean-Pierre.

Excusés : M. Raphaël THIOLLIER, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, Mme Christine MAITZNER donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, M. Jean DUROCHER donne pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à Réjane DOUNONT.

Absents : M. Thibaut GUYONNET DUPERAT

Nombre de membres en exercice : 15	Membres Présents : 9
Ayant donné procuration : 3	Nombre de votants : 12

=====

OBJET : Bail emphytéotique et constitution de servitude en vue de la construction d'une résidence autonomie et habitat inclusif à proximité de l'EHPAD Andrée Rochefort

Le rapporteur expose :

Par délibération du 20 juin 2023, le Conseil d'administration du CCAS a validé le projet d'avenant au bail existant avec CISON et de nouveau bail en vue de la construction d'une résidence autonomie sur une partie du terrain actuellement occupée par l'EHPAD Andrée Rochefort.

Depuis cette date, le projet a fait l'objet d'une mise au point en matière de :

- Clarification du découpage parcellaire
- Nécessité de mise en place d'une servitude
- Financement en bénéficiant notamment de subventions :
 - o du département de Loire Atlantique qui a choisi d'accompagner ce projet innovant qui mutualise les moyens des différentes parties prenantes de ce projet composite incluant, une résidence autonomie, des logements inclusifs avec Saint-Jean de Dieu, de 2 logements sociaux sur le même site que celui ou est déjà implanté l'EHPAD Andrée Rochefort
 - o de la ville du Pouliguen pour 110 k€ permettant notamment d'optimiser le montage financier de l'opération et de limiter l'impact de la pénalité SRU pour la ville du Pouliguen étant entendu que ce nouvel équipement constitue un apport en nouveaux logement sociaux pour la ville.
- La mise en place d'un loyer en contrepartie du bail emphytéotique

Ces éléments sont retranscrits dans la proposition de bail emphytéotique ajustée et de la proposition de servitude annexées à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, à l'unanimité,

- ✓ Approuve le projet de bail emphytéotique annexé,
- ✓ Approuve le projet de constitution de servitude annexé,
- ✓ Autorise M. le Président du CCAS et de l'EHPAD Andrée Rochefort à signer la proposition de bail emphytéotique et de projet de constitution de servitude annexés ainsi que tous les éléments ou avenants permettant la mise en œuvre du projet de Résidence autonomie et d'habitat inclusif présenté ci-avant.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont les membres présents signé au registre

Pour extrait conforme,
Le Président du CCAS,
Norbert SAMAMA



Vu pour être annexé
à la délibération ENPA 2025/6/4
du Conseil d'administration 20.06.2025
Le Président du CCAS



CHG / CG / MP
Dossier N° 1041995

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE
A LE POULIGUEN (44510), 17 rue Jules Benoît, pour le BAILLEUR et le
PRENEUR
ET A LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), 20, avenue Jean de Neyman. Résidence
Avant Scène BP 227, au siège de l'office notarial, pour le Receveur**

Maître Christelle COSSADE soussignée, notaire au sein de la Société «Notaires Presqu'île Associés, Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial», dont le siège est à LA BAULE-ESCOUBLAC (Loire Atlantique), 20 Avenue Jean de Neyman, Résidence "Avant Scène", identifié sous le numéro CRPCEN 44117 ,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique contenant :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

BAILLEUR

Le **CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN**, Etablissement public administratif , ayant son siège social à LE POULIGUEN (44510), 17, rue Jules Benoît, identifiée au SIREN sous le numéro 264400458

Plein-proprétaire du BIEN donné à bail.
Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

EMPHYTEOTE

La société dénommée **CISN RESIDENCES LOCATIVES**, Société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 719901,00 EUROS, ayant son siège social à TRIGNAC (44570), 13, avenue Barbara, identifiée au SIREN sous le numéro 006380158 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE.

Il est ici précisé que :

- ladite Société était précédemment dénommée "SA D'HLM de SAINT NAZAIRE & DE LA REGION DES PAYS DE LA LOIRE",
- cette dénomination a été changée en celle de "SA D'HABITATIONS A LOYER

MODERE DE SAINT NAZAIRE & DE LA REGION DES PAYS DE LA LOIRE", suivant Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires tenue le 24 janvier 1975, puis en celle de "ESPACE DOMICILE HLM SAINT-NAZAIRE REGION", suivant Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires tenue le 26 avril 1993 et enfin en celle actuelle de "ESPACE DOMICILE, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré" suivant Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires tenue le 2 décembre 2002,

- et son siège social, précédemment fixé à SAINT NAZAIRE (Loire-Atlantique), 30 avenue Léon Blum, a été transféré à son adresse actuelle suivant délibération du 26 juin 2008,
- qu'aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 16 juillet 2020, la dénomination de la société a été modifiée : ESPACE DOMICILE société anonyme d'habitations à loyer modéré est devenue CISON RESIDENCES LOCATIVES société anonyme à loyer modéré

Ci-après dénommée le « PRENEUR ou EMPHYTEOTE ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le **CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN** est ici représentée par **Monsieur Norbert SAMAMA**

En vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du CCAS en date du **20 juin 2025**, visé par la préfecture de NANTES le xxxx, dont un extrait certifié conforme est annexé aux présentes.

- La société **CISON RESIDENCES LOCATIVES** est ici représentée par Madame Lise Anne LE HAY, agissant elle-même au nom et pour le compte de la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, en sa qualité de Directrice de ladite société, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 15 décembre 2016.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de délibérations du Conseil d'Administration en date des 18 février 2021, 10 mars 2023 et du 15 février 2024, ci-annexées.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux [articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime](#) qu'ils viennent de conclure entre eux.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le **CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN**, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à la société **CISON RESIDENCES LOCATIVES EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

1°) A LE POULIGUEN (44510) rue Louis Loday,

Un terrain formant le **lot numéro 1 du plan de division** établi par le cabinet AGE, géomètre expert à LA BAULE, le 17 octobre 2024, ci-annexé

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	528	Rue Louis Loday	00 ha 00 a 47 ca
AX	531	Rue Louis Loday	00 ha 00 a 09 ca
AX	533	Bd de Civanam	00 ha 07 a 99 ca
AX	540	Bd de l'Atlantique	00 ha 05 a 31 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etant ici précisé que :

- La parcelle AX 528 provient de la division de la parcelle AX 499
- La parcelle AX 531 provient de la division de la parcelle AX 507
- La parcelle AX 533 provient de la division de la parcelle AX 502
- La parcelle AX 540 provient de la division de la parcelle AX 505

Ainsi qu'il résulte d'un procès verbal établi en date du 04 septembre 2024, publié au service de la publicité foncière de ST NAZAIRE 1, le XXX, volume 2024P numéro XXXX

ETANT ICI PRECISE que :

- La parcelle AX 499 provient de la division de la parcelle AX 261
- La parcelle AX 502 provient de la division de la parcelle AX 246
- La parcelle AX 505 provient de la division de la parcelle AX 385

2°) A LE POULIGUEN (44510) rue Louis Loday,

Un terrain formant le **lot numéro 2 du plan de division** établi par le cabinet AGE, géomètre expert à LA BAULE, le 17 octobre 2024, ci-annexé

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	538	Bd de l'Atlantique	00 ha 00a 25 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etant ici précisé que la parcelle AX 538 provient de la division de la parcelle AX 505

Ainsi qu'il résulte d'un procès verbal établi en date du 04 septembre 2024, publié au service de la publicité foncière de ST NAZAIRE 1, le XXX, volume 2024P numéro XXXX

ETANT ICI PRECISE que la parcelle AX 505 provient de la division de la parcelle AX 385

3°) A LE POULIGUEN (44510) rue Louis Loday,

Un terrain formant le **lot numéro 3 du plan de division** établi par le cabinet AGE, géomètre expert à LA BAULE, le 17 octobre 2024, ci-annexé

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	537	Bd de l'Atlantique	00 ha 01a 25 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etant ici précisé que la parcelle AX 537 provient de la division de la parcelle AX 505

Ainsi qu'il résulte d'un procès verbal établi en date du 04 septembre 2024, publié au

service de la publicité foncière de ST NAZAIRE 1, le XXX, volume 2024P numéro XXXX

ETANT ICI PRECISE que la parcelle AX 505 provient de la division de la parcelle AX 385

4°) A LE POULIGUEN (44510) rue Louis Loday,

Un terrain formant le **lot numéro 4 du plan de division** établi par le cabinet AGE, géomètre expert à LA BAULE, le 17 octobre 2024, ci-annexé

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	522	Bd de l'Atlantique	00 ha 00a 25 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etant ici précisé que :

La parcelle AX 522 provient de la division de la parcelle AX 384

Ainsi qu'il résulte d'un procès verbal établi en date du 04 septembre 2024, publié au service de la publicité foncière de ST NAZAIRE 1, le XXX, volume 2024P numéro XXXX

5°) A LE POULIGUEN (44510) rue Louis Loday,

Un terrain formant le **lot numéro 5 du plan de division** établi par le cabinet AGE, géomètre expert à LA BAULE, le 17 octobre 2024, ci-annexé

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	523	Bd de l'Atlantique	00 ha 00a 61 ca
AX	526	10 Bd de Civanam	00 ha 00a 01 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etant ici précisé que :

La parcelle AX 523 provient de la division de la parcelle AX 384

La parcelle AX 526 provient de la division de la parcelle AX 500

Ainsi qu'il résulte d'un procès verbal établi en date du 04 septembre 2024, publié au service de la publicité foncière de ST NAZAIRE 1, le XXX, volume 2024P numéro XXXX

ETANT ICI PRECISE que la parcelle AX 500 provient de la division de la parcelle AX 261

EFFET RELATIF

acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DEJOIE notaire à LA BAULE-

ESCOUBLAC le 18 mars 1992, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 2 le 1er avril 1992, volume 1992P, numéro 1303.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques GUILLET, notaire à LA BAULE ESCOUBLAC le 09 mars 2010, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE, le 21 avril 2010 volume 2010P numéro 1456.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 2 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de SAINT NAZAIRE 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé ni laisser acquérir aucune servitude sur les immeubles objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information est annexé au présent acte.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTEOTE**. L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BAILLEUR** est devenu propriétaire des parcelles de la manière suivante :

- Pour partie pour les avoir acquises de la COMMUNE DU POULIGUEN, à titre gratuit et sans le versement d'une indemnité,

Suivant acte reçu par Maître Jean DEJOIE notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC le 18 mars 1992,

Ledit acte contient toutes les déclarations d'usage

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 2 le 1er avril 1992, volume 1992P, numéro 1303

- Pour le surplus, pour les avoir acquises de la COMMUNE DU POULIGUEN, à titre gratuit et sans le versement d'une indemnité,

Suivant acte reçu par Maître Jacques GUILLET, notaire à LA BAULE ESCOUBLAC le 09 mars 2010,

Ledit acte contient toutes les déclarations d'usage

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE, le 21 avril 2010 volume 2010P numéro 1456.

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **cinquante-cinq (55) années entières** et consécutives prenant effet le **1^{er} septembre 2025 pour finir le 1^{er} septembre 2080**.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par [l'article 1768 du Code civil](#), sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

Le bien est destiné à accueillir 23 logements locatifs sociaux (avec des financements PLAI, PLUS et PLS)

L'**EMPHYTEOTE** prend les biens loués en sa qualité d'organisme HLM

L'**EMPHYTEOTE** ne pourra changer la destination des lieux loués.

L'**EMPHYTEOTE** déclare avoir obtenu un permis de construire, valant également autorisation de démolir les constructions existantes, le 1^{ER}septembre 2023 sous le numéro PC 044135 23 T 0018 afin d'édifier un ensemble de 23 logements locatifs sociaux pour 1122,5 m2 comprenant :

- 15 logements autonomie (11 PLS et 4 PLUS)
- 6 logements inclusifs (6 PLS)
- 2 logements (PLS)

L'**EMPHYTEOTE** déclare que le permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain.

Cet affichage a été constaté par Maître Julien BEAUFILS, commissaire de justice à ST NAZAIRE, les 14 septembre, 16 octobre 2023, et par Maître Caroline HACHET, commissaire de justice à ST NAZAIRE le 15 novembre 2023.

Une copie de l'arrêté du permis, ainsi qu'une copie des procès-verbaux de constat d'affichage demeurent annexées aux présentes

L'**EMPHYTEOTIQUE** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait.

Par une attestation datée du 13 janvier 2025, Monsieur l'Adjoint au Maire a confirmé que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait.

Par une attestation datée du 13 janvier 2025, le greffe du Tribunal administratif a confirmé que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux.

L'**EMPHYTEOTE** déclare avoir obtenu :

- Une décision favorable de financement portant le numéro 20241226038 en date

du 15 janvier 2025, pour 15 logements locatifs en résidence autonomie pour personnes âgées (4 PLUS, et 11 PLS)

- Une décision favorable de financement portant le numéro 20255010107031 en date du 15 janvier 2025, pour 2 logements locatifs sociaux (2 PLS)
- Une décision favorable de financement portant le numéro 202550110018 en date du 15 janvier 2025, pour la construction de 6 logements locatifs sociaux (6 PLAI)
- Une décision favorable de financement portant le numéro 202550110019 en date du 15 janvier 2025, pour une subvention complémentaire au titre du financement de logements PLAI adaptés

L'EMPHYTEOTE déclare avoir obtenu de la part de la Commune du POULIGUEN, une subvention d'investissement dans le cadre de la construction d'une résidence autonomie, conformément à la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2023, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

4°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'EMPHYTEOTE devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

5°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de [l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime](#), l'EMPHYTEOTE, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

6°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le BAILLEUR ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le BAILLEUR autorise, d'ores et déjà, l'EMPHYTEOTE à effectuer ces travaux. L'EMPHYTEOTE informera alors le BAILLEUR de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

7°) Assurances.

a) Obligations pour l'EMPHYTEOTE

L'EMPHYTEOTE devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante

;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au BAILLEUR par la production des polices et des quittances.

b) Obligations pour l'EMPHYTEOTE de répondre de l'incendie

L'EMPHYTEOTE répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

8°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'EMPHYTEOTE ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il pourra effectuer sur le fonds objet des présentes toutes constructions, et toutes améliorations qu'avec l'autorisation préalable du BAILLEUR, et obtention des autorisations administratives et légales

Le **BAILLEUR** pourra se faire assister d'un architecte de son choix, aux frais du **PRENEUR**, pour tout avis sur le projet et tout contrôle des travaux en cours.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

9°) Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

10°) Servitudes

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** s'engage à consentir toutes servitudes utiles au projet de l'**EMPHYTEOTE** (servitudes de passage piétons, véhicules, réseaux divers). Pour les besoins de l'opération, un acte de constitution de servitudes sera régularisé concomitamment aux présentes.

11°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

A la fin du bail, le **BIEN** deviendra la propriété exclusive du **BAILLEUR** sans indemnité de part ni d'autre, étant ici précisé que les contrats de location signés entre l'**EMPHYTEOTE** et les sous-locataires devront faire l'objet, conformément à l'article L 444-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un nouveau bail signé entre le **BAILLEUR** aux présentes et ces mêmes sous-locataires afin que ces derniers ne se trouvent pas dans la situation d'occupants sans droits ni titres à l'issue du présent bail emphytéotique

*L'**EMPHYTEOTE** devra rendre les biens en conformité avec la législation qui sera alors applicable au jour de la remise des biens au **BAILLEUR**.*

A ce titre, les parties s'engagent à faire établir un mois avant la fin du bail, par un professionnel qualifié, un diagnostic des biens loués identique à celui sera exigé au même jour en matière de vente d'un bien immobilier.

*Si le rapport révèle la non-conformité des biens loués et de leurs installations, ou un risque pour les personnes ou les biens, même sans obligation de travaux, l'**EMPHYTEOTE** s'engage dès maintenant à faire à ses frais tout travaux de remise en état ou de remise aux normes, au plus tard dans les trois mois à compter de l'établissement du diagnostic.*

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

En cas de sous-location ou cession, l'**EMPHYTEOTE** reste responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes ainsi que du paiement de la redevance.

2°) Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **bailleur**, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance globale fixée à CENT DIX

MILLE EUROS (110 000,00 €) pour la totalité de la durée du bail.

La somme de CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 €) formant le montant global de la redevance sera acquittée en trois annuités, par la comptabilité de l'office notarial :

- trente-sept mille euros (37 000,00 €) en 2025, exigible au plus tard le 31 décembre 2025,
- trente-six mille euros (36 000,00 €) en 2026, exigible au plus tard le 31 décembre 2026,
- trente-six mille euros (36 000,00 €) en 2027, exigible au plus tard le 31 décembre 2027,

Ainsi, qu'il résulte de l'échéancier fixé au sein de l'office notarial dénommé en tête des présentes, par l'EMPHYTEOTE au BAILLEUR, ainsi que le Receveur Municipal le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance sans réserves.

DONT QUITTANCE

COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Aux termes d'un pouvoir sous seing privé, demeuré annexé aux présentes, XXXXXX, le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à XXXXXX collaborateur de l'office notarial à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties sus-nommées, de reconnaître avoir reçu de l'acquéreur, en moyen légaux de paiement, le montant des redevances et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiements et quittances, en vertu de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales et l'article L 2241-1 Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

IMPOTS ET TAXES

L'EMPHYTEOTE devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

PRIVILEGE

Le BAILLEUR se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou

exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'EMPHYTEOTE déclare que ledit état lui a été remis

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,

les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,

les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols, établi sur la base de la consultation des sites Casias, Basol et Installations classées, est annexé.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Plan d'exposition aux bruits

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition

- qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

L'immeuble n'est concerné par aucune disposition particulière.

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le EMPHYTEOTE ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b) A la demande du BAILLEUR

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à [l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime](#),
- en cas d'agissements de l'EMPHYTEOTE de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

AVIS DES DOMAINES

Conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du Code de la Construction, l'EMPHYTEOTE a sollicité l'avis des domaines.

Cet avis demeure annexé aux présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1.

Le présent bail est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1049 du Code Général des Impôts, compte de la qualité d'organisme HLM de l'EMPHYTEOTE.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à XXXXXXXXXX. Cependant, en application de l'article 881 L du Code Général des Impôts, la contribution de sécurité immobilière est réduite de moitié, compte tenu de la qualité de l'EMPHYTEOTE

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'EMPHYTEOTE, qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention du preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données

personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur TREIZE (13) pages.

FAIT à LA BAULE-ESCOUBLAC, en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Après avoir spécialement approuvé :

Mots rayés :

Chiffres nuls :

Blancs barrés :

Lettres rayées :

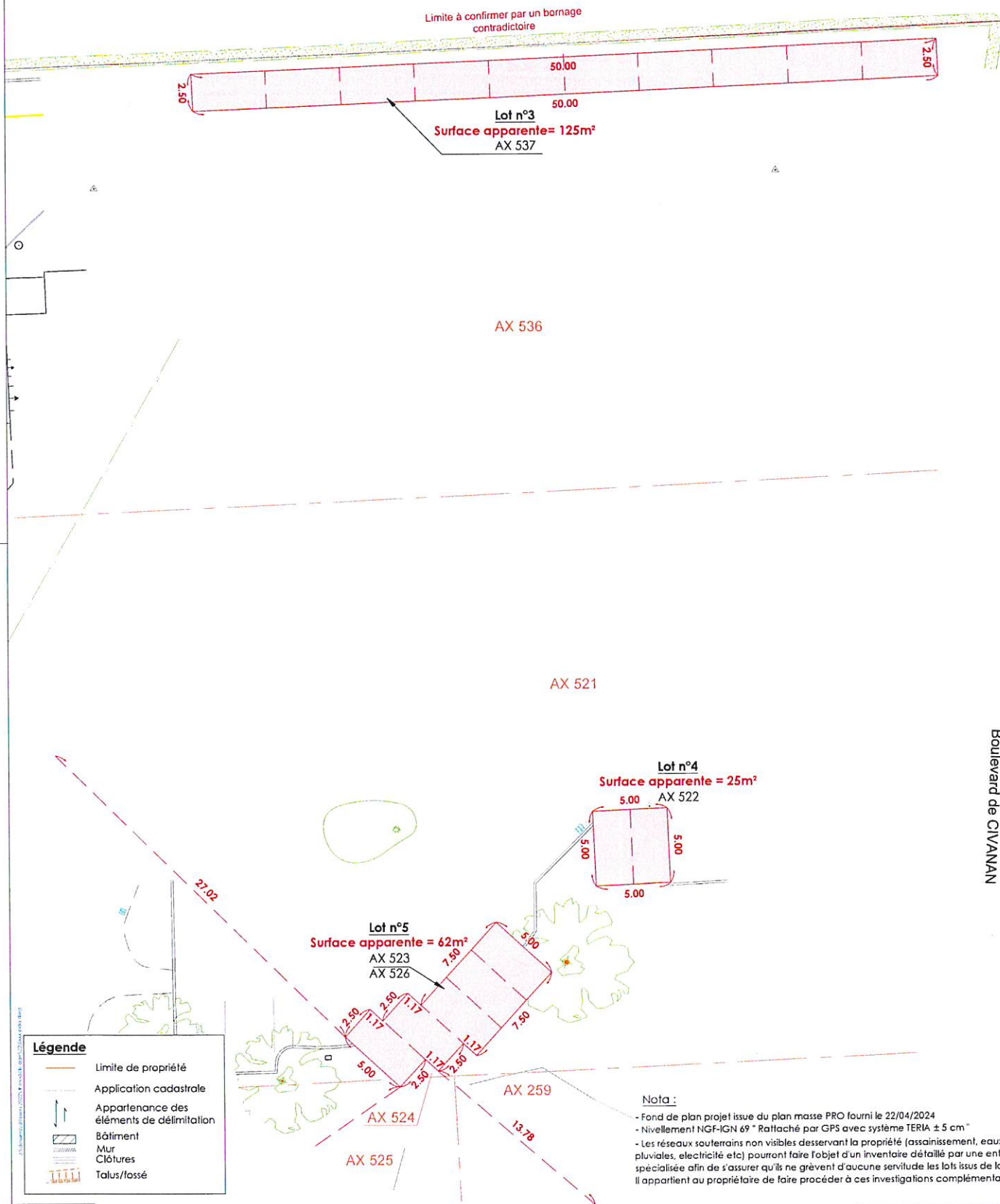
Lignes rayées :

Renvois :

PLAN DE DIVISION

Plan 2/2

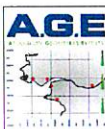
Projet CISN - Résidence Andrée Rochefort



Boulevard de CIVANAN

Légende

- Limite de propriété
- Application cadastrale
- Appartenance des éléments de délimitation
- Bâtiment
- Mur
- Clôtures
- Talus/fossé

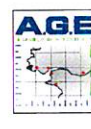


Fabien PALFROY
Géomètre Expert - Diplômé ICH
f.palfroy@age-lb.com
Germain BATARD
Géomètre Expert - ESTP
g.batard@age-lb.com
successeurs de :
Etienne PRINCE
Stéphane PRIEUR-DELAJE

AGENCE DE LA BAULE
9, avenue Flarian BP n°3
44500 LA BAULE
Tél : 02.40.42.78.40
AGENCE DE SAINT-NAZAIRE - BUREAU VPD
10 Rue Louis Pasteur
44600 SAINT NAZAIRE
Tél : 02.40.65.00.04

AGENCE DE PORNIC - SUD LOIRE
420, rue de la Janvrie BP1412
44214 PORNIC
Tél : 02.40.82.01.44
AGENCE DE NANTES
20, boulevard Poincaré
44000 NANTES
Tél : 02.72.65.99.00

AGENCE DE SAINT-BREVIN
31, avenue Pierre Guillo
44250 SAINT-BREVIN-LES-PINS
Tél : 09.51.11.91.15



Echelle 1/250e
Dressé le : 17-04-2024
MAJ : 01-10-2024
Dossier 22.0254B/RE-DC

Vu pour être annexé
à la délibération *EAPAS/2025/614*
du Conseil d'administration *20.06.2025*
Le Président du CCAS



CHG / CG / MP
Dossier N° 1041995

**A LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), 20, avenue Jean de Neyman. Résidence
Avant Scène BP 227, au siège de l'office notarial,**

Maître Christelle COSSADE soussignée, notaire au sein de la Société «Notaires
Presqu'île Associés, Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial», dont le siège
est à LA BAULE-ESCOUBLAC (Loire Atlantique), 20 Avenue Jean de Neyman, Résidence
"Avant Scène", identifié sous le numéro CRPCEN 44117 ,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur
support électronique, contenant :

CONSTITUTION DE SERVITUDES :

IDENTIFICATION DES PARTIES

- 1) Le **CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN**,
Etablissement public administratif , ayant son siège social à LE POULIGUEN (44510), 17,
rue Jules Benoît, identifié au SIREN sous le numéro 264400458
- 2) La société dénommée **CISN RESIDENCES LOCATIVES**, Société anonyme
d'habitations à loyer modéré au capital de 719901,00 EUROS, ayant son siège social à
TRIGNAC (44570), 13, avenue Barbara, identifiée au SIREN sous le numéro 006380158 et
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le **CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU
POULIGUEN** est ici représentée par Monsieur Norbert SAMAMA ;
En vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du CCAS en date du 20 juin
2025, visé par la préfecture de NANTES le xxxx, dont un extrait certifié conforme est annexé
aux présentes.

- La société **CISN RESIDENCES LOCATIVES**, est ici représentée par Madame Lise
Anne **LE HAY**, agissant elle-même au nom et pour le compte de la société CISN
RESIDENCES LOCATIVES, en sa qualité de Directrice de ladite société, nommée à cette

fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 15 décembre 2016.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de délibérations du Conseil d'Administration en date des 18 février 2021, 10 mars 2023 et du 15 février 2024, ci-annexées.

NATURE DE LA SERVITUDE RECIPROQUE

Les parties souhaitent bénéficier d'une servitude de **passage réciproque (piétons-véhicules)**

La société CISON RESIDENCES LOCATIVES souhaite bénéficier d'une servitude de **passage piétons-véhicules**

Les parties souhaitent bénéficier d'une **servitude de passage réciproque de réseaux divers, avec installation de candélabres.**

EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est rappelé que le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN a consenti ce jour, préalablement aux présentes, un bail emphytéotique profit de la société CISON RESIDENCES LOCATIVES pour une durée de cinquante cinq (55) ans.

Ce bail emphytéotique a été établi conformément aux dispositions des articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural et de la Pêche.

Il est ici rappelé qu'un bail emphytéotique confère des droits réels immobiliers au profit du preneur, lui permettant ainsi de constituer pour les besoins du projet, des servitudes, conformément aux dispositions des articles L 451-1 et L 451-9 du Code Rural et de la Pêche

Pour les besoins de la réalisation du projet, des servitudes doivent être constituées entre la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, titulaire de droits réels immobiliers en vertu du bail emphytéotique, et le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN, bailleur.

En effet, le terrain d'assiette du présent bail est concerné par le passage des divers réseaux au profit de l'EHPAD. Lors de la réalisation des travaux de la Résidence Autonomie dénommée « xxxxxxxxxxxx », la société CISON RESIDENCES LOCATIVES procédera au dévoiement des réseaux existants de l'EHPAD.

Par ailleurs, il est ici rappelé les dispositions de l'article 705 du Code Civil :

« Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main ».

Ceci exposé, il est passé au présent acte de constitution des servitudes.

1ent- SERVITUDE DE PASSAGE RECIPROQUE- PIETONS-VEHICULES

FONDS SERVANT ET FONDS DOMINANT

La servitude de passage réciproque (piétons et tous véhicules) s'exercera de manière réciproque sur les fonds ci-après désignés, lesquels seront tant fonds servant que fonds dominant :

1) BIEN SIS A LE POULIGUEN (44510), LIEUDIT : Bd DE L'ATLANTIQUE

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), Bd de l'Atlantique, Bd de l'Atlantique,

Un terrain nu correspondant au lot numéro 2 du plan de division ci-annexé.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	538	Bd de l'Atlantique	0	00	25
<u>Contenance Totale :</u>			0ha 00a 25ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Dont les droits réels immobiliers appartiennent à :

- la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, REQUERANT aux présentes

Effet relatif

- Bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le . Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE, préalablement aux présentes.

Situation hypothécaire

Le propriétaire des droits réels immobiliers déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

2) BIEN SIS A LE POULIGUEN (44510), LIEUDIT : BD DE L'ATLANTIQUE

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), Bd de l'Atlantique,

Terrain nu destiné à accueillir la future résidence autonomie, avec ses aires de circulations et espaces verts, correspondant au lot 1 du plan de division ci-annexé.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	528	RUE LOUIS LODAY	0	00	47
AX	531	RUE LOUIS LODAY	0	00	09
AX	533	BD DE CIVANAM	0	07	99
AX	540	BD DE L'ATLANTIQUE	0	05	31

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Dont les droits réels immobiliers appartiennent à :

- la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, REQUERANT aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

- Bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le xxxxxx. Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE, préalablement aux présentes

Situation hypothécaire

Le propriétaire des droits réels immobiliers déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

3) BIEN SIS A LE POULIGUEN (44510) 1, BOULEVARD DE CINAVAM, LIEUDIT : BOULEVARD DE CINAVAM

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), boulevard de Cinavam,
Des terrains sur lesquels est édifié un bâtiment à usage d'EHPAD, avec ses aires de circulation, parkings et espaces verts

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	521	boulevard de Cinavam	0	23	47
AX	525	boulevard de Cinavam	0	13	08
AX	527	boulevard de Cinavam	0	00	05
AX	529	boulevard de Cinavam	0	00	20
AX	530	boulevard de Cinavam	0	00	07
AX	532	boulevard de Cinavam	0	04	86
AX	534	boulevard de Cinavam	0	00	62
AX	535	boulevard de Cinavam	0	01	36
AX	536	boulevard de Cinavam	0	20	89
AX	539	boulevard de Cinavam	0	00	54
<u>Contenance Totale :</u>			0ha 65a 14ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Appartenant au :

- CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN
REQUERANT aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DEJOIE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le 18 mars 1992 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2, le 1er avril 1992, volume 1992 P numéro 1303.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques GUILLET, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le 9 mars 2010 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2, le 21 avril 1990, volume 1990 P numéro 1456.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière, SAINT-NAZAIRE 2 est devenu SAINT-NAZAIRE.

Situation hypothécaire

Le propriétaire déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

EMPRISE DE LA SERVITUDE

1) Concernant l'immeuble sis à LE POULIGUEN (44510), lieudit : Bd de l'Atlantique, la servitude de passage réciproque (piétons et tous véhicules) s'exercera sur :
section : AX, numéro : 538, lieudit : Bd de l'Atlantique, contenance : 0ha 00a 25ca,
D'une superficie apparente de 25 m², figurant sous le lot 2 du plan de division

2) Concernant l'immeuble sis à LE POULIGUEN (44510), lieudit : Bd de l'Atlantique, la servitude de passage réciproque (piétons et tous véhicules) s'exercera sur :
- section : AX, numéro : 528, lieudit : RUE LOUIS LODAY, contenance : 0ha 00a 47ca
- section : AX, numéro : 531, lieudit : RUE LOUIS LODAY, contenance : 0ha 00a 09ca
- section : AX, numéro : 533, lieudit : BD DE CIVANAM, contenance : 0ha 07a 99ca
- section : AX, numéro : 540, lieudit : BD DE L'ATLANTIQUE, contenance : 0ha 00a 00ca

D'une superficie totale apparente de 1386 m², figurant sous le numéro 1 du plan de division ci-annexé.

3°) Concernant l'immeuble sis à LE POULIGUEN (44510) 1, boulevard de Cinavam, lieudit : boulevard de Cinavam, la servitude de passage réciproque (piétons et tous véhicules) s'exercera sur :

- section : AX, numéro : 521, lieudit : , boulevard de Cinavam, contenance : 0ha 23a 47ca
- section : AX, numéro : 525, lieudit : , boulevard de Cinavam, contenance : 0ha 13a 08ca
- section : AX, numéro : 527, lieudit : , boulevard de Cinavam, contenance : 0ha 00a 05ca
- section : AX, numéro : 529, lieudit : , boulevard de Cinavam, contenance : 0ha 00a 20ca
- section : AX, numéro : 530, lieudit : , boulevard de Cinavam, contenance : 0ha 00a 07ca
- section : AX, numéro : 532, lieudit : , boulevard de Cinavam, contenance : 0ha 04a 86ca
- section : AX, numéro : 534, lieudit : , boulevard de Cinavam, contenance : 0ha 00a 62ca
- section : AX, numéro : 535, lieudit : , boulevard de Cinavam, contenance : 0ha 01a 36ca
- section : AX, numéro : 536, lieudit : , boulevard de Cinavam, contenance : 0ha 20a 89ca
- section : AX, numéro : 539, lieudit : , boulevard de Cinavam, contenance : 0ha 00a 54ca

Ainsi matérialisés sur le plan de division et le plan cadastral, ci-annexés.

DUREE DE LA SERVITUDE

La présente servitude est constituée à compter de ce jour, conformément aux articles 686 du Code civil et suivants.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE RECIPROQUE -PIETONS-VEHICULES

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, en vélos, avec ou sans véhicules à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs de la résidence autonomie et de l'EHPAD, quels qu'ils soient.

S'il y a des portails d'accès, ils devront toujours être refermés après leur ouverture.

La société CISON RESIDENCES LOCATIVES (ou ses ayants droits successifs) devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et s'il y a lieu assumera régulièrement l'entretien des portails d'accès.

Les frais d'entretien seront répartis en fonction du nombre de logement ou d'hébergement entre les deux fonds.

Le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN pourra utiliser les voies et chemins figurant dans l'assiette de la future résidence autonomie, afin d'entretenir ses espaces verts. Il devra veiller à nettoyer si besoin les voies et chemins utilisés afin de ne pas y laisser de déchets verts.

L'utilisation des chemins et voies d'accès ne devra pas apporter de nuisances à l'autre fonds.

En ce qui concerne les frais d'établissement du passage liés à la future résidence autonomie dénommée « Résidence Andrée Rochefort » (lots 1 et 2 du plan de division ci-annexé), les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatifs aux

portails existants dans les clôtures sont à la charge exclusive de la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, qui s'y engage expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs de ce fonds.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

2ent- SERVITUDE DE PASSAGE - PIETONS-VEHICULES

La servitude de passage (piétons et tous véhicules) s'exercera sur le fonds servant au profit du fonds dominant :

A/ Fonds dominant

1) BIEN SIS A LE POULIGUEN (44510), LIEUDIT : BD DE L'ATLANTIQUE

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), Bd de l'Atlantique, Bd de l'Atlantique,

Un Terrain nu destiné à accueillir dix (10) stationnements extérieurs de la future résidence autonomie, correspondant au lot 3 du plan de division ci-annexé.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	537	BD DE L'ATLANTIQUE	0	01	25

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Dont les droits réels immobiliers appartiennent à :

- la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, REQUERANT aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

- bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le 1er mai 2025. Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE, préalablement aux présentes.

Situation hypothécaire

Le propriétaire déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

2) BIEN SIS A LE POULIGUEN (44510), LIEUDIT : BD DE L'ATLANTIQUE

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), Bd de l'Atlantique, Bd de l'Atlantique,

Un terrain nu destiné à accueillir deux (2) stationnements extérieurs de la future résidence autonomie, correspondant au lot 4 du plan de division ci-annexé.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	522	BD DE L'ATLANTIQUE	0	00	25

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Dont les droits réels immobiliers appartiennent à :
 - la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, REQUERANT aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

- bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le 1er janvier 2025. Une copie authentique de cet acte est actuellement en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE.

Situation hypothécaire

Le propriétaire déclare :
 - que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
 - qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

3) BIEN SIS A LE POULIGUEN (44510), LIEUDIT : Bd DE L'ATLANTIQUE

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), Bd de l'Atlantique, Bd de l'Atlantique,

Un terrain nu destiné à accueillir cinq (5) stationnements extérieurs de la future résidence autonomie, correspondant au lot 5 du plan de division ci-annexé.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	523	BD DE L'ATLANTIQUE	0	00	61
AX	526	10BD DE CIVANAM	0	00	01

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Dont les droits réels immobiliers appartiennent à :
 - la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, REQUERANT aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

- bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le 1er mai 2025. Une copie authentique de cet acte est actuellement en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE.

Situation hypothécaire

Le propriétaire déclare :
 - que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
 - qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

4) BIEN SIS A LE POULIGUEN (44510), LIEUDIT : Bd DE L'ATLANTIQUE

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), Bd de l'Atlantique,

Un Terrain nu destiné à accueillir la future résidence autonomie, correspondant à une partie du lot 1 du plan de division ci-annexé.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	533	BD DE CIVANAM	0	07	99

AX 540 BD DE L'ATLANTIQUE 0 05 31

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Dont les droits réels immobiliers appartiennent à :

- la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, REQUERANT aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

- Bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le . Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE, préalablement aux présentes

Situation hypothécaire

Le propriétaire déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

B/ fonds servant

Bien sis à LE POULIGUEN (44510) 1, boulevard de Cinavam, lieudit : boulevard de Cinavam

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), boulevard de Cinavam,
Des terrains correspondant aux aires de circulation de l'EHPAD

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	521	boulevard de Cinavam	0	23	47
AX	525	boulevard de Cinavam	0	13	08
AX	527	boulevard de Cinavam	0	00	05
AX	536	boulevard de Cinavam	0	20	89

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Appartenant au :

- CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN
REQUERANT aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DEJOIE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le 18 mars 1992 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2, le 1er avril 1992, volume 1992 P numéro 1303.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques GUILLET, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le 9 mars 2010 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2, le 21 avril 1990, volume 1990 P numéro 1456.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière, SAINT-NAZAIRE 2 est devenu SAINT-NAZAIRE.

Situation hypothécaire

Le propriétaire déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou

autres charges grevant le BIEN.

EMPRISE DE LA SERVITUDE

L'emprise de la servitude de passage s'exercera sur les aires de circulation du fonds servant, afin de permettre au Fonds dominant et à ses ayants-droits de stationner sur les parkings extérieurs situés sur l'assiette du Fonds Dominant (lots 3, 4 et 5 du plan de division)

La servitude de passage permettra également au propriétaire du fonds dominant d'accéder à l'accès secondaire de la future résidence autonomie.

Le plan cadastral, le plan de division et le plan de masse (localisant l'accès secondaire de la future Résidence) demeurent annexés aux présentes.

DUREE DE LA SERVITUDE

La présente servitude est constituée à compter de ce jour, conformément aux articles 686 du Code civil et suivants.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE PIETONS-VEHICULES

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT, les membres de sa famille, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du FONDS DOMINANT.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, vélos, avec ou sans véhicules à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs de la Résidence Autonomie à édifier sur le lot numéro 2 du plan de division.

Si des portails d'accès sont installés, ils devront toujours être refermés après leur ouverture.

À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ces portails.

L'utilisation des chemins et voies d'accès ne devra pas apporter de nuisances au Fonds Servant.

Le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et s'il y a lieu assumera régulièrement l'entretien des portails d'accès.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

3ent- SERVITUDE DE PASSAGE RECIPROQUE DE RESEAUX et CABLES DIVERS- ET DROIT D'INSTALLATION DE CANDELABRES

FONDS SERVANT ET FONDS DOMINANT

La servitude de passage réciproque (réseaux et câbles divers), et d'installation de candélabres pour l'éclairage, s'exercera de manière réciproque sur les fonds ci-après désignés, lesquels seront tant fonds servant que fonds dominant :

1) BIEN SIS A LE POULIGUEN (44510), LIEUDIT : Bd DE L'ATLANTIQUE

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), Bd de l'Atlantique,

Un terrain nu destiné à accueillir la future résidence autonomie, avec ses aires de circulations et espaces verts, correspondant au lot 1 du plan de division ci-annexé.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	528	RUE LOUIS LODAY	0	00	47

AX	531	RUE LOUIS LODAY	0	00	09
AX	533	BD DE CIVANAM	0	07	99
AX	540	BD DE L'ATLANTIQUE	0	05	31

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Dont les droits réels immobiliers appartiennent à :

- la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, REQUERANT aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

- Bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le XXX. Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE, préalablement aux présentes

Situation hypothécaire

Le propriétaire déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

2) BIEN SIS A LE POULIGUEN (44510), LIEUDIT : BD DE L'ATLANTIQUE

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), Bd de l'Atlantique, Bd de l'Atlantique,

Un Terrain nu destiné à accueillir dix (10) stationnements extérieurs de la future résidence autonomie, correspondant au lot 3 du plan de division ci-annexé.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	a	ca
AX	537	BD DE L'ATLANTIQUE	01	25

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Dont les droits réels immobiliers appartiennent à :

- la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, REQUERANT aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

- bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le 1er mai 2025. Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE, préalablement aux présentes.

Situation hypothécaire

Le propriétaire déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

3) BIEN SIS A LE POULIGUEN (44510) 1, BOULEVARD DE CIVANAM, LIEUDIT : BOULEVARD DE CIVANAM

Sur la commune de LE POULIGUEN (44510), boulevard de Cinavam,
Des terrains sur lesquels est édifié un bâtiment à usage d'EHPAD, avec ses aires de circulation, parkings et espaces verts

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	521	boulevard de Cinavam	0	23	47
AX	527	boulevard de Cinavam	0	00	05
AX	529	boulevard de Cinavam	0	00	20
AX	530	boulevard de Cinavam	0	00	07
AX	532	boulevard de Cinavam	0	04	86
AX	534	boulevard de Cinavam	0	00	62
AX	535	boulevard de Cinavam	0	01	36
AX	536	boulevard de Cinavam	0	20	89

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Appartenant au :

- CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN
REQUERANT aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DEJOIE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le 18 mars 1992 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2, le 1er avril 1992, volume 1992 P numéro 1303.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques GUILLET, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), le 9 mars 2010 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2, le 21 avril 1990, volume 1990 P numéro 1456.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière, SAINT-NAZAIRE 2 est devenu SAINT-NAZAIRE.

Situation hypothécaire

Le propriétaire déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

EMPRISE DE LA SERVITUDE

L'emprise de la servitude de passage réciproque de réseaux divers (eau potable, électricité, télécoms, eaux pluviales, eaux usées) est matérialisée sur le plan des réseaux extérieurs et le plan dénommé « plan assainissement »

Les plans de ces réseaux divers demeurent annexés aux présentes.

Des candélabres seront installés afin d'assurer l'éclairage des stationnements et des voies de circulation.

DUREE DE LA SERVITUDE

La présente servitude est constituée à compter de ce jour, conformément aux articles 686 du Code civil et suivants.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE RECIPROQUE DE PASSAGE RESEAUX DIVERS

Le droit de passage des réseaux et câbles divers sera exercé aux emplacements délimités sur les plans ci-annexés, sur une bande de 3 mètres de largeur autour des canalisations.

La société CISON RESIDENCES LOCATIVES réalisera l'installation des réseaux, des câbles et des candélabres à ses frais, conformément aux normes en vigueur pour la profondeur desdits réseaux et câbles et conformément aux règles de l'art.

La société CISON RESIDENCES LOCATIVES devra remettre les fonds en l'état après la réalisation des travaux d'installation des réseaux, câbles et candélabres.

Afin d'effectuer les vérifications utiles et réaliser les travaux ultérieurs d'entretien ou de réparation, un droit de passage piétons ou avec tout engin nécessaire sera accordé au propriétaire du fonds dominant, et à toutes entreprises qualifiées et agréées pour la gestion desdites réseaux, câbles et candélabres.

Les frais d'entretien et de réparation des réseaux, câbles et candélabres seront répartis en fonction du nombre de logements impactés.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Notamment, il ne pourra être édifié aucune construction ni effectué aucune plantation d'arbustes ou de végétaux ayant des racines profondes sur le tracé de ladite servitude.

EVALUATION

Servitudes constituées à titre gratuit

En ce qui concerne la 1^{ère} servitude, elle est consentie sans aucune indemnité.

En ce qui concerne la 2^{ème} servitude, elle est consentie sans aucune indemnité.

En ce qui concerne la 3^{ème} servitude, elle est consentie sans aucune indemnité.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur de chaque servitude établie est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €), soit à la somme totale de quatre cent cinquante euros (450,00 €)

IMPOTS SUR LA MUTATION

Chaque constitution de servitude de passage est assujettie à la taxe de publicité foncière prévue par l'article 678 du Code général des impôts au taux de 0,70% sur l'évaluation à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) auquel s'ajoute les frais d'assiette et de recouvrement au taux de 2,14 % assis sur la taxe de publicité foncière.

LIQUIDATION DES DROITS

Base Taxable de chacune des servitudes (150 €) soit une base taxable totale de 450,00 € pour les trois constitutions de servitudes.

	Assiette	Taux	Taxe
Taxe Départementale	450,00 €	0,70 %	2,00 €
Frais d'Assiette	1,00 €	2,14 %	1,00 €
TOTAL DROITS			3,00 €

Le service de la publicité foncière percevra le montant minimum de la contribution de sécurité immobilière, soit : 15,00 €.

Taxe de publicité foncière - Montant minimum perçu par le service de publicite fonciere de st nazaire

Conformément à l'article 674 du Code général des impôts, les présentes sont soumises au minimum de perception de 25 euros.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les personnes morales parties aux présentes attestent par leurs représentants respectifs ès-qualités :

- qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation du présent acte ;
- que la présente opération entre, chacune en ce qui la concerne, dans le cadre de

l'objet social de la société qu'ils représentent et a été autorisée par l'ensemble de leurs associés :

Elles déclarent également par leur représentant respectifs ès-qualités :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

ORIGINE DE PROPRIETE

- En ce qui concernant les droits réels immobiliers détenus par la société CISN RESIDENCES LOCATIVES

Le requérant est propriétaire de droits réels immobiliers suite au bail emphytéotique concédé par

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE, le
Dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE dès avant les présentes

- En ce qui concerne les parcelles appartenant au CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DU POULIGUEN,

Le **requérant** est devenu propriétaire des parcelles de la manière suivante :

- Pour partie pour les avoir acquises de la COMMUNE DU POULIGUEN, à titre gratuit et sans le versement d'une indemnité,
Suivant acte reçu par Maître Jean DEJOIE notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC le 18 mars 1992,
Ledit acte contient toutes les déclarations d'usage
Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 2 le 1er avril 1992, volume 1992P, numéro 1303

- Pour le surplus, pour les avoir acquises de la COMMUNE DU POULIGUEN, à titre gratuit et sans le versement d'une indemnité,
Suivant acte reçu par Maître Jacques GUILLET, notaire à LA BAULE ESCOUBLAC le 09 mars 2010,
Ledit acte contient toutes les déclarations d'usage
Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE, le 21 avril 2010 volume 2010P numéro 1456.

HISTORIQUE DES DIVISIONS CADASTRALES

Le plan du procès-verbal de cadastre mentionnant les parcelles cadastrales sus-désignées ainsi que les parcelles avant division demeure annexé aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte de constitution de servitude sera publié au service de la publicité foncière de la situation des fonds servants et fonds dominant, conformément aux prescriptions du décret N° 55-22 du 4 janvier 1955 contenant réforme de la publicité foncière et aux textes

subséquents, aux frais de la société CISON RESIDENCE LOCATIVES.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par la société CISON RESIDENCES LOCATIVES, qui s'y oblige.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

AUTORISATION DE REMISE DE PIECES ET DOCUMENTS

Les parties autorisent le notaire soussigné, à remettre aux parties, qui accepte les originaux et/ou exemplaires dématérialisés et/ou copies de toutes pièces et documents figurant en annexe du présent acte établi sur support électronique, à l'exclusion de toute procuration et de toute notification ; considérant que le présent acte contient l'intégralité des conventions et pièces auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5

ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a lieu sans indemnité ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ou modifié par aucune contre-lettre contenant stipulation d'indemnité.

CERTIFICAT D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Commune :
LE POULIGUEN (135)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1415R

Document vérifié et numéroté le 04/09/2024

A NANTES (Sdif-44)

Par Romain TALON
Géomètre du Cadastre
Signé

Service Départemental des Impôts Fonciers
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre
2, rue du Général Marguerite
CS 13513
44035 NANTES CEDEX 1
Téléphone : 02 53 55 16 28

drfp44.sdif-ptgc@dgfp.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou d'arpentage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille n° 6463.

A , le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Section : AX
Feuille(s) : 000 AX 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 04/09/2024
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage
dressé

Par GERMAIN BATARD - PV - (2)

Réf. : 22-0254B

Le 21/06/2024



Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
LE POULIGUEN

Section : AX
Feuille : 000 AX 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

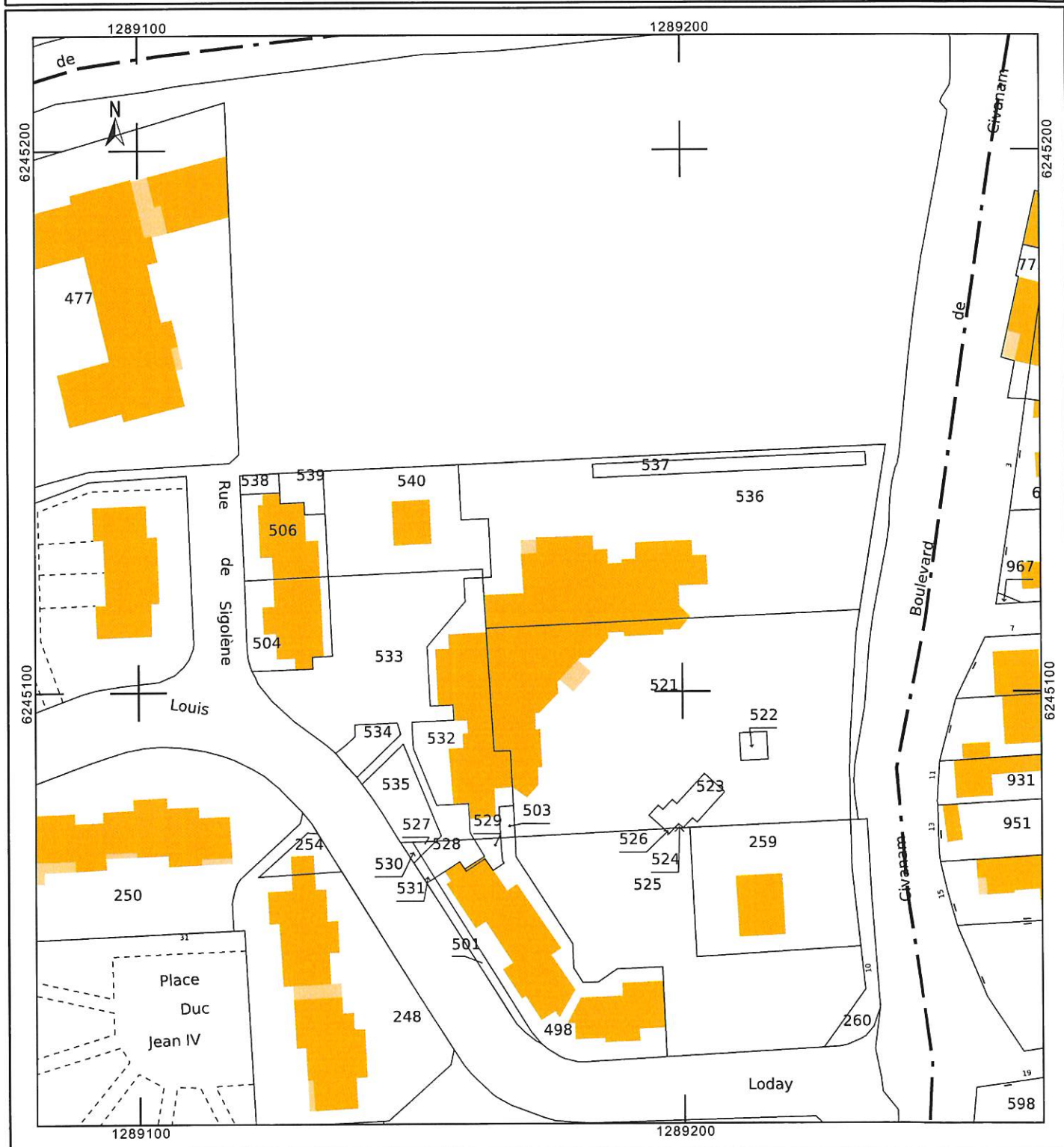
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale 2, rue du Général Margueritte
44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél. 02 53 55 16 28 -fax
sdif44.ptgc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN

SEANCE DU 20 JUIN 2025

N° CCAS/2025/6/1

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt juin à douze heures quarante-cinq, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

Présents : M. Norbert SAMAMA, Mme Marion LALOUE, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Katherine LE FOLL, Mme MICHEL Ginette, M. Nicolas PALLIER, Mme Evelyne IZARN, M. LOMBARD Jean-Pierre.

Excusés : M. Raphaël THIOLLIER, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, Mme Christine MAITZNER donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, M. Jean DUROCHER donne pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à Réjane DOUNONT .

Absents : M. Thibaut GUYONNET DUPERAT

Nombre de membres en exercice : 15	Membres Présents : 9
Ayant donné procuration : 3	Nombre de votants : 12

OBJET : CONVENTION D'AIDE AUX ORGANISMES LOGEANT A TITRE TEMPORAIRE DES PERSONNES DEFAVORISÉES (ALT) – ANNÉE 2025

Le rapporteur expose :

Lors de sa séance du 28 juin 2024, le Conseil d'Administration a autorisé le Président du CCAS à signer une convention d'aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT) avec la Préfecture.

En effet, dans le cadre de la gestion de ses deux logements d'urgence, le CCAS peut bénéficier d'une aide financière. Pour rappel, cette aide est versée en fonction des capacités mensuelles d'accueil prévues par la convention et sur la base de justificatifs produits par le CCAS.

Cette convention étant arrivée à échéance, il convient donc de signer une nouvelle convention pour une période d'un an, soit du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025. La convention pourra être reconduite annuellement par voie d'avenant sous réserve des crédits disponibles et des conditions citées dans cette dernière.

En contrepartie, du versement de cette aide, qui s'effectuera en deux fois, le CCAS s'engage à fournir tous les documents nécessaires à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités et s'engage à accueillir à titre temporaire des personnes ou des familles défavorisées qui se trouvent sans domicile ou nécessitant un accueil temporaire dans les locaux dont elle dispose.

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité,

- **Approuve** la convention d'aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées pour l'année 2025,
- **Autorise** le Président du CCAS à signer cette convention.

Pour extrait conforme
 Le Président,
Norbert SAMAMA



Vu pour être annexé
à la délibération CCAS/2025/16/11
du Conseil d'administration du 20.06.2025
Le Président du CCAS

Service : Public de la Rue au Logement
Affaire suivie par : C.GREGOIRE/R.GOULAMHOUSSEN
☎ : 06 31 50 88 79
✉ : ddets-tarification-subvention@loire-atlantique.gouv.fr



CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION

Action financée : ALLOCATION LOGEMENT TEMPORAIRE (ALT 1)

N° 2025 - DDETS44-25-0004 - 25-066485

EJ CHORUS :

Convention conclue entre l'État et Centre Communal d'Action Sociale Le Pouliguen, en application de l'Article L.851-1 du Code de la Sécurité Sociale.

- VU** la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 ;
- VU** la loi n°2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- VU** les décrets n° 2012-1246 et 2012-1247 du 7 novembre 2012 et l'arrêté du 11 décembre 2012 relatifs à la gestion budgétaire et comptable publique ;

- VU** le décret n°2017-1472 du 13 octobre 2017 relatif à l'aide au logement temporaire ;
- VU** la circulaire du Premier Ministre du 29 septembre 2015 relative aux relations entre les pouvoirs publics et les associations ;

- VU** la circulaire n° DGCS/SD1A/2015/325 du 17 décembre 2015 relative à la mise en œuvre des dispositions de l'article 30 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relatif au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) ;

- VU** le budget opérationnel 2024 du Programme 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » ;

- VU** l'arrêté préfectoral n°2021/SGAR/DREETS/53 du 29 mars 2021 portant organisation de la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités des Pays de la Loire ;

l n°2024/SGAR
me GIUDICEL

- Visa des actes relatifs aux délégations de signature ;**

Et

N° SIRET : 264 400 458 000 24

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

En contrepartie du versement de cette aide, l'organisme s'engage à accueillir, à titre temporaire, des personnes ou des familles défavorisées qui se trouvent sans domicile, ou nécessitant un hébergement temporaire, dans des locaux dont il dispose, ou qu'il mobilise auprès de bailleurs privés ou publics ou de gérants d'hôtels meublés.

L'État contribue financièrement à ce projet d'intérêt économique général. Il n'attend aucune contrepartie directe de cette contribution.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES LOGEMENTS MOBILISES ET DES CAPACITES D'ACCUEIL OFFERTES PAR L'ORGANISME GESTIONNAIRE AUX PERSONNES DEFAVORISEES
--

2-1 - Description des locaux possédés, loués ou susceptibles d'être mobilisés au cours de l'année par l'organisme gestionnaire

Les locaux sont décrits en annexes 1.

2-2 – Capacité d'accueil correspondant aux locaux visés ci-dessus et modification de la capacité d'accueil pendant la durée de la Convention

Une description précise du public accueilli au sein des logements conventionnés est jointe en annexe à la convention (cf. annexe 4).

La capacité totale d'accueil déclarée par l'organisme gestionnaire au titre de la présente convention est de : 7 personnes (cf. annexe 1).

➤ Dans le cas d'une demande d'augmentation de capacité :

L'organisme gestionnaire est tenu de solliciter l'accord des services de l'Etat en amont de tout projet de captation.

A l'appui de sa demande, l'organisme gestionnaire s'engage à fournir tous documents utiles tels que : l'adresse exacte du logement et sa typologie, le montant du loyer et des charges, la capacité d'accueil envisagée, l'identité et la qualité du bailleur (privé ou public).

Dans le cas d'un conventionnement avec un hôtel meublé, l'organisme gestionnaire devra fournir le dernier procès-verbal de la visite de la commission de sécurité incendie.

L'organisme peut, durant la période de validité de la convention, et sur la base d'un avenant, obtenir une modification à la hausse de la capacité d'accueil prévue par la convention. Cette modification sera prise en compte dans le calcul de l'aide lors des versements prévus par la convention (avance et/ou paiement intermédiaire et/ou solde).

La procédure de conventionnement du logement respectera alors les étapes suivantes :

- l'organisme gestionnaire informe la DDETS de son projet de modification,
- si la DDETS donne son accord sur le projet de conventionnement :
 - l'organisme gestionnaire transmet à la DDETS la copie du bail, le titre de propriété ou le contrat d'occupation du logement concerné, et renseigne la fiche modificative en vue de la rédaction de l'avenant ;
 - la DDETS propose un avenant et ses annexes (1,2 en cas de nouveau projet), à la signature de l'organisme gestionnaire ;

- l'organisme gestionnaire signe l'avenant et ses différentes annexes sans dater les documents et les transmet par voie postale et de manière dématérialisée en un exemplaire ;
- la DDETS signe et date l'avenant ;
- la DDETS transmet un exemplaire de l'avenant et de ses annexes à l'organisme gestionnaire.

➤ Dans le cas d'une diminution de capacité (résiliation du bail ou de la convention d'occupation précaire, l'immobilisation du logement pour travaux, etc.) :

L'organisme gestionnaire s'engage à informer les services de l'Etat de tous changements dans la composition du parc conventionné dans les meilleurs délais et au plus tard, au cours du mois suivant.

A l'appui de sa déclaration, le cas échéant, l'organisme gestionnaire est tenu de communiquer la copie du courrier de résiliation adressé à son bailleur précisant les délais de préavis ainsi que le courrier de réponse du bailleur.

La procédure de déconventionnement du logement respectera alors les étapes suivantes :

- l'organisme gestionnaire informe la DDETS de son projet de modification,
- l'organisme gestionnaire transmet à la DDETS la copie du bail, le titre de propriété ou le contrat d'occupation du logement concerné et renseigne la fiche modificative en vue de la rédaction de l'avenant,
- la DDETS propose un avenant à la signature de l'organisme gestionnaire,
- l'organisme gestionnaire signe l'avenant et ses différentes annexes sans dater les documents et les transmet par voie postale et de manière dématérialisée en un exemplaire,
 - la DDETS signe et date l'avenant,
 - la DDETS transmet un exemplaire de l'avenant et de ses annexes à l'organisme gestionnaire.

Les modifications à la baisse, de faible ampleur, de la capacité d'accueil, peuvent être prises en compte en N+1 par l'établissement d'une nouvelle convention ou d'un avenant, ainsi que d'une régularisation lors du premier versement de l'aide en début de gestion ;

Toute modification importante des capacités d'accueil (augmentation ou diminution) fera l'objet d'un avenant à la convention initiale et sera pris en compte au titre des versements comme suit :

- lors du 1er versement : pour toute modification du patrimoine déclarée effective entre le 1er janvier et la date de signature de la convention initiale ou de son avenant de reconduction,
- lors du versement du solde : pour toute modification du patrimoine déclarée effective postérieure au 30/08 et jusqu'au 30/10 de l'année en cours. Toute modification à prévoir au-delà du 30/10 sera prise en compte lors du 1er versement de l'année N+1.

Dans le cas spécifique où l'organisme gestionnaire viendrait à cesser son activité en cours d'année, un avenant de résiliation serait alors établi dans les meilleurs délais.

ARTICLE 3 – CONDITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

3-1 – Conditions financières

L'organisme bénéficie, pour les capacités d'accueil ainsi définies, d'une aide financière prévisionnelle d'un montant annuel maximum de **7 694 €**, calculée par référence aux barèmes prévus par l'arrêté interministériel en vigueur pour l'année 2025.

L'aide est calculée en fonction des capacités mensuelles d'accueil prévues par la convention (annexe 1) et sur la base des justificatifs produits par l'organisme correspondant à chacun des locaux concernés, à savoir :

- Les titres de propriété et les baux ou toute autre convention de location, pour des locaux en propriété ou en location ;
- toute pièce justificative, ou, à défaut, une attestation sur l'honneur du représentant de l'organisme gestionnaire, pour les autres locaux précisant la date de mobilisation effective du local. Des vérifications sur pièces et sur place pourront être diligentées par le Préfet. Dans le cas d'une location de chambre au sein d'un hôtel meublé, l'organisme gestionnaire s'engage à redemander annuellement au gérant le dernier procès-verbal de la visite de la commission de sécurité incendie.

L'organisme gestionnaire s'engage à fournir, chaque année, au Préfet, conformément au I de l'article R.851-6 du Code de la Sécurité sociale, les pièces justificatives nécessaires à la vérification des capacités réelles d'hébergement de l'année passée et de l'occupation des places constatée. Ces documents porteront sur l'année civile. Celles-ci comprennent notamment la quittance de loyer du mois de décembre et les comptes tenus selon les normes établies par le Plan Comptable Général. Les recettes devront faire apparaître le montant des aides perçues et leur provenance, de même que le montant des participations acquittées par les ménages (isolés ou familles) hébergés. Les dépenses devront mentionner le paiement des locaux réservés, mobilisés par l'organisme.

3-2 – Versement

- 75% du montant annuel prévisionnel de la contribution prévue à l'article 3.1 soit 5 770 € à la notification de la convention après vérification de la bonne utilisation de la subvention l'année précédente au titre de la même action ;

- 25% avant le 30 novembre, soit 1924 € après actualisation des capacités mobilisables transmises pour le 31 octobre (annexe 1).

La somme de **7 694 €** est imputée sur les crédits du programme n°177, activité 017701061215, domaine fonctionnel 0177-12-15, catégorie de produit 10.05.01.

L'aide sera créditée au compte de l'organisme gestionnaire dont les coordonnées bancaires sont les suivantes :

Titulaire du compte SGC PONTCHATEAU

Banque : BANQUE DE FRANCE

Domiciliation : PARIS

IBAN : FR523000100752F4480000000087

BIC : BDFEFRPPCCT

L'ordonnateur de la dépense est le Préfet de la Loire-Atlantique.

Le comptable assignataire est Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique.

3-3 – Autres engagements

La structure soit, communique sans délai aux services de l'État la copie des déclarations mentionnées aux articles 3, 6 et 10, 11 et 13-1 du décret du 16 août 1901 portant réglementation d'administration publique pour l'exécution de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, soit, informe de toute nouvelle déclaration enregistrée dans le RNA et fournit la copie de toute nouvelle domiciliation bancaire.

L'association s'engage à faire figurer le logo du ministère ou mentionner de manière lisible son concours dans tous les documents produits dans le cadre de la convention (publication, communication, information) relevant des objectifs conduits.

Afin de valoriser les faits marquants du bilan de l'activité de l'association, elle produira les travaux significatifs réalisés : bilans, compte-rendu, actes de journées ou de conférences ; toute publication, communication, revue ou brochure réalisée dans ce cadre.

En cas d'inexécution ou de modification des conditions d'exécution et de retard pris dans l'exécution de la présente convention, pour une raison quelconque, l'association s'engage à en informer aux services de l'État sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception ».

ARTICLE 4 – CONDITION D'ATTRIBUTION ET D'OCCUPATION DES LOCAUX

L'organisme s'engage à loger en priorité les personnes défavorisées, au sens de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, visant à la mise en œuvre du droit au logement, et particulièrement celles qui ne peuvent temporairement avoir accès à un logement autonome ouvrant droit aux aides personnelles au logement de droit commun (APL, ALF et ALS).

➤ Conditions liées au séjour

En ce qui concerne les personnes de nationalité étrangère, l'organisme gestionnaire s'engage à vérifier la validité de leur titre de séjour dont la durée doit être supérieure à trois mois, les enfants de nationalité étrangère pouvant justifier de leur résidence régulière en France par la production soit d'un extrait d'acte de naissance en France, soit d'un certificat de contrôle médical délivré par l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration (OFII) à l'issue de la procédure de regroupement familial et comportant le nom de l'enfant, soit d'un visa de long séjour.

➤ Déclaration au SIAO

En application de la loi n° 2014-366 du 22/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), les organismes gestionnaires sont tenus de déclarer leurs places conventionnées à l'ALT au Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO).

L'article L 345-2-7 du Code de l'action sociale et des familles (CASF) dispose que « les organismes gestionnaires bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnées à l'article L851-1 du Code de la sécurité sociale :

- mettent à disposition du SIAO leurs places d'hébergement et l'informe de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;
- mettent en œuvre les propositions d'orientation du SIAO, conformément aux articles L 345-1, L 345-2-2 et L 342-2-3 du CASF et, le cas échéant, motivent le refus d'une admission.

Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence, les personnes en situation de détresse médicale, psychique ou sociale sous réserve d'en informer le SIAO ».

L'organisme gestionnaire peut, le cas échéant, proposer des candidatures pour les logements dont il a la gestion. Pour ce faire il devra se mettre en lien avec la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) et le SIAO 44 aux fins de validation.

L'organisme gestionnaire devra déclarer ses admissions, sorties et vacances de places en temps réel via le logiciel SI-SIAO au SIAO 44.

Si une vacance anormale du parc, au-delà de 20% des locaux mobilisés, était constatée, le nombre de logements ou de chambres conventionnées devra être réduit, par avenant, ou par une procédure de résiliation dans les conditions prévue à l'article 10 de la présente convention.

L'organisme conventionné devra adresser dans un délai d'un mois à compter de la signature de la présente convention les modalités opérationnelles de mise à disposition des places ALT auprès du SIAO du département.

Il est souhaitable que les organismes gestionnaires soient capables, par eux-mêmes ou par le biais des partenariats, d'assurer un accompagnement social minimum des personnes accueillies. Lorsque les personnes isolées ou les familles accueillies ont besoin d'un accompagnement social, l'organisme doit s'efforcer de l'assurer, en recourant aux services sociaux de droit commun (service social départemental), aux financements de droit commun (Fonds de Solidarité pour le Logement), ou à défaut aux aides destinées à l'accompagnement d'un public particulier (personnes malades, personnes sous-main de justice, service de suite de CHRS, personnes sans domicile etc.), afin d'aider les personnes à accéder rapidement aux différents droits auxquels elles peuvent prétendre, et préparer avec elles un projet de relogement en relation avec les autres dispositifs mis en place localement.

Un tableau mensuel indiquant les personnes prêtes au logement sera transmis par l'organisme gestionnaire au SIAO 44 aux fins d'inscription dans l'application SYPLO (système priorité logement / gestion des logements relevant du contingent préfectoral), dans le but d'améliorer la fluidité hébergement/logement.

La transmission de la liste au SIAO 44 de candidatures de ménages prêts au relogement (par référence au document cadre AFFIL) ne doit cependant pas être envisagée comme l'unique réponse pour le relogement des ménages.

Les organismes gestionnaires sont incités à développer et à entretenir un partenariat avec des bailleurs afin de diversifier les solutions de relogement.

ARTICLE 5 – ACCUEIL DES BÉNÉFICIAIRES DE L'ALT 1

L'organisme gestionnaire s'engage à remettre à la personne ou à la famille accueillie un document indiquant les références de son logement, ainsi que celles de l'organisme gestionnaire mentionnant les obligations qui lui incombent, notamment en ce qui concerne le respect des locaux et, éventuellement, son accord pour un suivi social. Ce document devra mentionner la participation financière éventuelle demandée par l'organisme.

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS RELATIVES A LA MAINTENANCE ET A L'ENTRETIEN DES LOCAUX

Lors de la signature de la convention et de sa reconduction, le représentant de l'Etat s'assure du respect des normes de salubrité prévues à l'Article R.851-3 du code de la sécurité sociale, et de la conformité des locaux à la déclaration figurant à l'annexe 1. En cas de non-conformité, soit l'aide n'est pas attribuée, soit elle est suspendue, à compter du premier jour du mois civil suivant la constatation par le représentant de l'Etat.

L'organisme s'engage à maintenir les locaux en bon état d'entretien.

Le principe du logement individuel doit prévaloir. La cohabitation de plusieurs personnes dans une chambre étant à proscrire sauf situation exceptionnelle, le partage d'un logement de

plusieurs pièces peut être envisagé, à condition que chaque occupant ou chaque famille ait la libre-disposition de son espace privé (chambre ou ensemble de pièces). Le respect de la vie privée et de l'intimité est primordial.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS ENVERS L'ÉTAT

Pour la reconduction de la présente convention, l'organisme doit fournir, pour le 31 janvier de l'année N+1 au Préfet, une nouvelle prévision de la capacité d'hébergement en nombre et en type de logement pour l'année à venir, détaillée mois par mois (cf. annexe 1) ;

L'organisme doit également fournir au préfet avant la fin du premier trimestre de l'année N+1 :

- les comptes tels que mentionnés à l'article 3;
- le bilan d'occupation évoqué à l'article 5 et arrêté au 31 décembre (cf. annexe 4).

Ce bilan d'occupation réalisé sur l'année civile, indique selon le modèle type joint en annexe 4 le nombre et les caractéristiques des ménages accueillis ainsi que la durée moyenne de leur séjour. Pour le réaliser, l'organisme doit recueillir, au fil de l'eau, les informations sur les personnes logées.

L'organisme s'engage également à remplir une fois par an la déclaration de données statistiques consolidée sur l'application internet dédiée :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/alt1-2024>

ARTICLE 8 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour l'année 2025.

ARTICLE 9 – CONDITIONS DE RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION

La convention pourra être reconduite annuellement par voie d'avenant sous réserve des crédits disponibles. Les avenants feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Le nombre d'année de reconduction par avenant ne pourra pas excéder 3 années consécutives, soit une durée de convention de 4 ans au total. Au-delà de ce terme, les parties devront signer une nouvelle convention.

Un exemplaire sera adressé à l'organisme gestionnaire par voie dématérialisée.

Le montant de l'aide est calculé chaque année en fonction des dispositions de l'article 3.

ARTICLE 10 – RÉSILIATION

La convention peut être résiliée par l'une des deux parties, avec un préavis de trois mois.

En cas d'inexécution, par l'organisme, de ses engagements contractuels ou d'une fausse déclaration, le Préfet, après mise en demeure par lettre-recommandée avec avis de réception, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention dans un délai d'un mois.

L'organisme, en cas d'évènements exceptionnels, peut également résilier la présente convention dans un délai d'un mois.

ARTICLE 11 - CONTRÔLES

L'organisme est également tenu de fournir, au Ministre chargé du Logement ou à son représentant, ainsi qu'au Ministre chargé de la Sécurité Sociale ou à son représentant, ou aux membres des Corps d'Inspection de l'Etat, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle de l'application de la présente convention.

Un contrôle sur place peut être réalisé par les services de l'Etat.

L'organisme s'engage à faciliter l'accès à toutes pièces justificatives de dépenses et à tout autre document dont la production serait jugée utile dans le cadre de ce contrôle.

ARTICLE 12 - RECOURS

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à Nantes, le

Pour la structure,	Pour l'État,
--------------------	--------------

**DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN**

SEANCE DU 20 JUIN 2025

N° CCAS/2025/6/2

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt juin à douze heures quarante-cinq, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

Présents : M. Norbert SAMAMA, Mme Marion LALOUÉ, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Katherine LE FOLL, Mme MICHEL Ginette, M. Nicolas PALLIER, Mme Evelyne IZARN, M. LOMBARD Jean-Pierre.

Excusés : M. Raphaël THIOLLIER, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, Mme Christine MAITZNER donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, M. Jean DUROCHER donne pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à Réjane DOUNONT .

Absents : M. Thibaut GUYONNET DUPERAT

Nombre de membres en exercice : 15	Membres Présents : 9
Ayant donné procuration : 3	Nombre de votants : 12

OBJET : FONDS DE SOLIDARITÉ AU LOGEMENT – APPEL DE FONDS 2025

Le rapporteur expose :

Vu la Loi du 13 août 2004 et par courrier du 29 avril 2025, le Conseil Départemental invite les CCAS à participer aux dépenses liées au logement et à l'énergie dans le cadre du Fonds de solidarité au logement. S'agissant d'une participation à titre volontaire, le montant de la subvention est laissé à l'appréciation du Conseil d'Administration. Pour information, le montant appelé en 2025 est de 2 990.79 € soit 550 € de plus qu'en 2024.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- **Décide** d'attribuer une subvention de 2 990,79 € pour l'année 2025.

Cette somme sera versée directement au Conseil Départemental de Loire-Atlantique par mandat administratif et imputée à l'article 6574 du budget.

Pour extrait conforme,
Le Maire, Président du CCAS,
N. SAMAMA





Direction générale solidarité
Direction solidarités insertion
Service emploi et logement
Affaire suivie par :
Alice PICEL
Tél. 07 87 23 58 70

Vu pour être annexé
à la délibération CCAS/2025/16/2
du Conseil d'administration 20/06/2025
Le Président du CCAS



Nantes, le 29 avril 2025

Monsieur Norbert SAMAMA
Maire du Le Pouliguen
Hôtel de Ville
17 rue Jules Benoit
BP 122
44510 LE POULIGUEN

Objet : Fonds de solidarité pour le logement : appel de fonds 2025
PJ : Bilan des aides FSL accordées en 2024 aux habitants de votre commune
RIB du département de Loire-Atlantique

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous adresser l'appel de fonds 2025 du fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Depuis sa réforme en 2023, le FSL départemental intervient de manière croissante auprès des ménages confrontés à une difficulté inhérente au logement. En deux ans, le nombre de ménages aidés par le FSL a augmenté de 72 % pour atteindre 3 100 ménages. Les aides à l'accès et au maintien dans le logement ont connu une évolution de 10 % tandis que les aides énergie/eau ont été multipliées par trois. Les mesures d'accompagnement social lié au logement ont permis en 2024 d'accompagner 825 ménages (+13 %). L'accès à cet accompagnement a été simplifié pour les jeunes, les femmes victimes de violences conjugales et les ménages menacés d'expulsion. Enfin, le Slime, qui permet un accompagnement renforcé des ménages confrontés à la précarité énergétique, couvre désormais l'intégralité du département.

Le FSL est un outil partenarial dont le Département assure la gestion dans le cadre d'un budget annexe permettant une stricte traçabilité des fonds. Son évolution répond à un enjeu essentiel d'accès et de maintien dans le logement. Elle s'est traduite par une augmentation des dépenses de 2,5 M€ en 2022 à 3,5 M€ en 2024. Cette dynamique a été soutenue par une hausse des contributions du Département, de la CAF, du CLER- Réseau pour la transition énergétique et de certains fournisseurs d'énergie.

En tant que communes, vous financez le FSL à travers vos contributions volontaires et je vous en remercie. L'an dernier, un montant de 2440,79 € a été appelé auprès de votre collectivité.

Les contributions communales n'ont pas évolué depuis la mise en place du FSL. Leur part dans le budget total ne cesse de diminuer (7% en 2021 à 5% en 2025). Pour garantir l'équilibre du budget annexe du FSL, il nous faudra viser progressivement une évolution de cette dernière avec l'objectif que les contributions des communes et intercommunalités représentent 10% des recettes de ce dispositif partenarial. Un travail sera engagé en ce sens avec l'ensemble des collectivités au cours du 1er semestre cette année.

Dès 2025, face aux besoins croissants des ménages dans un contexte de fortes tensions sur le logement et l'énergie, je vous invite à accroître de 550 € votre participation. Ce montant correspond à une aide moyenne attribuée à un ménage en matière d'accès au logement.

Cette participation pourra être versée sur le compte de la paierie départementale dont vous trouverez les coordonnées bancaires en pièce jointe. Une fois ce versement effectué et afin que les services départementaux procèdent à l'émission du titre de recette, je vous remercie de bien vouloir adresser la délibération correspondante à l'adresse suivante solidarite.logement@loire-atlantique.fr.

Plus globalement, et en cohérence avec le résultat de l'enquête à laquelle vous avez été invités à répondre l'an dernier, je souhaite que nous puissions travailler ensemble à une meilleure connaissance du FSL, au renforcement des liens partenariaux (communes, EPCI, associations, bailleurs) et à une meilleure compréhension du financement de ce dispositif. Des réunions seront prochainement organisées en ce sens.

Confiant dans votre volonté de soutenir l'aide aux plus fragiles de nos concitoyens, et dans l'attente de votre engagement,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du conseil départemental

A stylized signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line.

Michel MENARD

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN****SEANCE DU 20 JUIN 2025****N° CCAS/2025/6/3**

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt juin à douze heures quarante-cinq, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

=====

Présents : M. Norbert SAMAMA, Mme Marion LALOUE, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Katherine LE FOLL, Mme MICHEL Ginette, M. Nicolas PALLIER, Mme Evelyne IZARN, M. LOMBARD Jean-Pierre.

Excusés : M. Raphaël THIOLLIER, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, Mme Christine MAITZNER donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, M. Jean DUROCHER donne pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à Réjane DOUNONT .

Absents : M. Thibaut GUYONNET DUPERAT

Nombre de membres en exercice : 15 Membres Présents : 9
Ayant donné procuration : 3 Nombre de votants : 12

=====

OBJET : Subvention exceptionnelle pour la réservation d'un stage sportif ou d'un camp au Futuroscope

Le rapporteur expose :

La ville du Pouliguen s'appuie cette année sur les associations sportives afin d'offrir à son public Jeunes des stages sportifs et met en place un partenariat avec la ville de Batz sur mer afin d'unir les moyens des 2 espaces jeunes des 2 collectivités pour offrir un service de qualité aux jeunes du territoire.

Ce dispositif constitue une nouveauté pour les familles. La ville du Pouliguen souhaite accompagner les enfants dans leur développement aussi bien à travers la pratique sportive ou la découverte culturelle et scientifique et notamment les publics fragilisés sur le plan économique qui sont souvent éloignés de ces pratiques.

Aussi, elle a décidé à titre exceptionnel de mettre en place pour l'été 2025 une subvention de 20 euros par enfant, pour les familles dont le coefficient familial est inférieur à 1 000 et qui inscriront leur enfant à un stage sportif ou un camp au Futuroscope en juillet ou aout 2025.

Cette subvention pourra être sollicitée par les familles auprès du CCAS par mail ou courrier ou dépôt de documents sur place attestant du coefficient familial, d'une preuve de résidence au Pouliguen et d'une preuve d'inscription à un stage sportif ou à un camp au Futuroscope.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- **Approuve** le principe de cette subvention
- **Autorise** M. le Président du CCAS et de l'EHPAD Andrée Rochefort à mettre en œuvre les modalités opérationnelles de cette aide au sein du CCAS

Pour extrait conforme,
Le Maire, Président du CCAS,
N. SAMAMA



DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN

SEANCE DU 20 JUIN 2025

N° CCAS/2025/6/4

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt juin à douze heures quarante-cinq, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

=====
Présents : M. Norbert SAMAMA, Mme Marion LALOUE, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Katherine LE FOLL, Mme MICHEL Ginette, M. Nicolas PALLIER, Mme Evelynne IZARN, M. LOMBARD Jean-Pierre.

Excusés : M. Raphaël THIOLLIER, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, Mme Christine MAITZNER donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, M. Jean DUROCHER donne pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à Réjane DOUNONT .

Absents : M. Thibaut GUYONNET DUPERAT

Nombre de membres en exercice : 15	Membres Présents : 9
Ayant donné procuration : 3	Nombre de votants : 12

=====

OBJET : Compte Financier Unique – exercice 2024

Le rapporteur expose :

L'article 242 de la loi des finances n° 2018-1317 pour 2019, permettait aux collectivités territoriales volontaires de mettre en œuvre le Compte Financier Unique, à titre expérimental, avant sa généralisation.

Compte tenu des avantages offerts par le Compte Financier Unique en termes de sincérité des comptes et d'information financière et budgétaire, il est apparu opportun pour la commune de participer à l'expérimentation du Compte Financier Unique, à partir de l'exercice 2023, en signant une convention avec le représentant de l'État.

Par délibération du 4 juillet 2022, le conseil municipal a autorisé le maire à signer ladite convention tripartite commune/préfecture/DRFiP ; convention co-signée le 23 août 2022.

Dès lors que la commune a opté pour le Compte Financier Unique, le CCAS de la commune doit aussi adopter le Compte Financier Unique, ce qui est fait pour l'exercice 2024.

Le CFU est un document **commun** à l'ordonnateur et au comptable public, qui se substitue au compte administratif et au compte de gestion. À lui seul, il remplit les mêmes fonctions de « rendus de comptes ».

Suivant l'article L2313-1 du CGCT une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles est jointe au budget et au compte administratif afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux. Dans ce cadre, un rapport de présentation du compte financier unique 2024 est joint au dossier.

Le Compte Financier Unique, suivant le CGCT, devant être voté par l'assemblée délibérante, il est proposé aux membres du Conseil d'administration le projet de délibération ci-joint.

Le Conseil d'administration,

VU le Code Général des Collectivités Locales ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2022 portant sur l'expérimentation du Compte Financier Unique (CFU) sur l'exercice 2023;

VU la convention tripartite commune/préfecture/DRFiP en date du 23 août 2022,

VU le rapport de présentation du CFU;

VU le CFU pour l'exercice 2024;

CONSIDERANT que le Président a quitté la séance et que le conseil d'administration a siégé sous la présidence de Mme Marion LALOUE;

CONSIDERANT le CFU 2024 présenté et résumé comme suit :

CCAS LE POULIGUEN		
	Investissement	Fonctionnement
Recettes réalisées	18 977,51	124 312,55
Dépenses réalisées	28 017,22	143 838,35
Résultat exercice	-9 039,71	-19 525,80
Restes à réaliser	14 346,60	0,00
Report antérieur	73 316,91	46 225,20
résultat cumulé	49 930,60	26 699,40

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, décide de ;

✓ **APPROUVER** le Compte Financier Unique 2024 pour le budget du CCAS du POULIGUEN ;

✓ **DONNER** pouvoir au Président pour prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Le Président du CCAS,
N. SAMAMA





Rapport de présentation du Compte Financier Unique exercice 2024

(article L2313-1 CGCT : une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles est jointe au budget et au compte administratif afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux)

0- Présentation du Compte Financier Unique

Le Président et le comptable de la DGFIP élaborent ensemble le « **compte financier unique** » ;

Le CFU présente une **information financière rationalisée et simplifiée**, plus facile à lire ;

Grâce au CFU, les doublons qui existaient entre le compte administratif et le compte de gestion ont disparu ;

Pour l'assemblée délibérante, le calendrier de vote est inchangé.

Dans un seul document, le CFU, figurent à la fois des données d'exécution budgétaire et des informations patrimoniales : ces données se complètent permettre de mieux apprécier la situation financière du budget concerné.

Dans la **partie I** (**Informations générales et synthétiques**), figurent des informations clés :

Ratios synthétiques :

- Dépenses réelles de fonctionnement/H : 31,18€ ;
- Recettes réelles de fonctionnement/H : 31,04€ ;
- Dépenses d'équipement/H : 7€ ;
- Dépenses personnel/Dépenses réelles : 50,28% ;
- Dépenses réelles de fonctionnement+ remboursement capital des emprunts/recettes réelles de fonctionnement : 100,44%.

En l'absence de ratios moyens pour les autres CCAS, l'intérêt de ces ratios est limité.

Une nouvelle présentation des résultats de l'exercice. Le déficit d'investissement de l'exercice se chiffre à 9 039,71€ et l'excédent d'investissement cumulé à 64 277,20€ et à 49 930,60€ avec les restes à réaliser. Le déficit de fonctionnement de l'exercice se chiffre à 19 525,80€ et l'excédent de fonctionnement cumulé à 26 699,40€.

Pour ce qui concerne l'EHPAD, le déficit d'investissement de l'exercice se chiffre à 100 383,83€ et l'excédent d'investissement cumulé à 927 090,46€. Le déficit de fonctionnement de l'exercice se chiffre à 301 797,07€ et le déficit de fonctionnement cumulé à 837 869,70€.



Il nous est rappelé l'existence d'un budget annexe pour l'EHPAD ANDREE ROCHEFORT ;

Un état détaille les restes à réaliser de l'exercice précédent ;

Le bilan et le compte de résultat sont présentés de façon synthétique.

Dans la **partie II (Exécution budgétaire)** les modalités de vote du budget sont précisées.

Dans le compte rendu de l'exécution budgétaire, la « vue d'ensemble » (grands équilibres) est fournie par l'ordonnateur (maire) et les « vues détaillées » sont apportées par le comptable de la DGFIP.

La **partie III (États financiers)** présente la vision patrimoniale : le bilan (qui présente notamment la valeur des biens immobilisés, le niveau des créances et des dettes en fin d'exercice) et le compte de résultat (qui explique comment le patrimoine a évolué au cours de l'exercice clos). Une balance générale des comptes clôture cette partie.

Les « états annexés » (en **partie IV**) apportent des informations complémentaires budgétaires, comptables ou de gestion, en particulier, présentation croisée, dette, méthode d'amortissement, provisions et personnel.

Pour la première fois figure l'annexe « impact du budget pour la transition écologique ». Pour le Compte Financier Unique 2024, seul l'axe « atténuation du changement climatique » est concerné pour certains comptes d'imputation en investissement. Les comptes utilisés en investissement par la CCAS ne sont pas concernés pour cet exercice 2024.

1- Compte Financier Unique, CCAS

Les charges de fonctionnement se chiffrent à 143 838,35€ (+27,34% ; +31K€). Les charges à caractère général ont progressé de manière importante. Les achats ont fortement diminué sous l'effet de la baisse des prix de l'électricité et consommation d'eau. Par ailleurs, les allocations chauffage imputées précédemment en fournitures sont imputées désormais en aides.

A l'inverse, les autres charges externes ont augmenté de plus d'un tiers. Les charges de copropriétés et de maintenance ont progressé sensiblement. Les travaux d'entretien des bâtiments ont repris leur rythme normal. Les taxes foncières ont augmenté du fait de l'intégration du logement des halles. Les honoraires ont été augmenté de 4 000€ correspondant aux frais de gestion des appartements loués par SOLIHA.

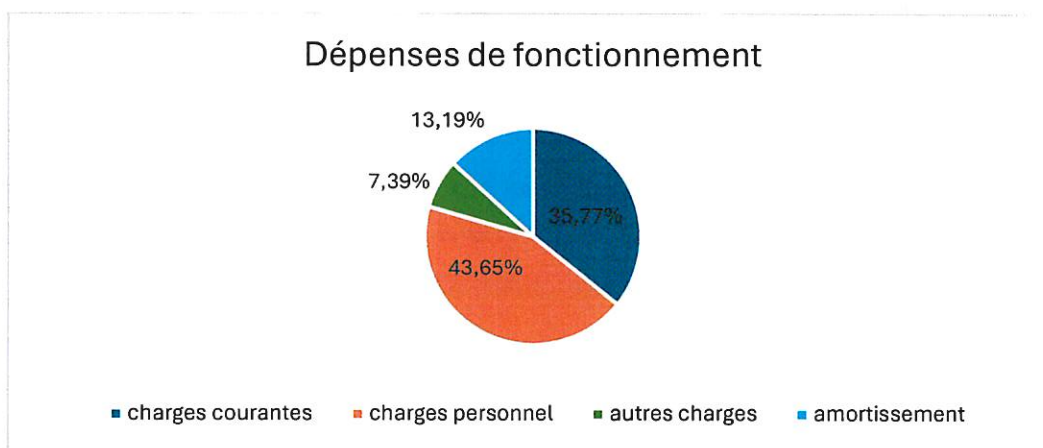
Les charges de personnel ont grandement progressé suite à la mise en place, en année pleine, du temps partagé d'un agent communal au profit du CCAS. Sur l'année

2024, l'agent communal a travaillé 35% de son temps pour le CCAS.

La progression des autres charges de gestion courante concerne, d'une part, un nombre plus important d'allocations étudiants et, d'autre part, un versement au fonds de solidarité logements.

Le montant des amortissements a été augmenté du fait de l'intégration des travaux effectués sur le logement des halles.

La répartition des charges de fonctionnement est la suivante :



Les dépenses de personnel restent prépondérantes (43,65% contre 40,37% en 2023). Les charges courantes représentent 35,77% des dépenses de fonctionnement (39,57% en 2023). Les autres charges représentent 7,39% (4,37% en 2023). La part des amortissements reste importante (13,19% contre 15,69% en 2023).

Le taux de réalisation des dépenses se chiffre à 77,33%.

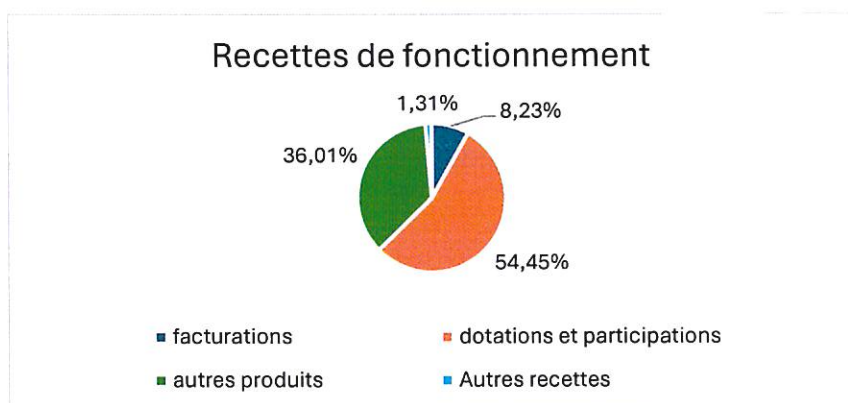
Les recettes de fonctionnement se chiffrent à 124 312,55€ (+4,49% ; +5K€. En 2024, la recette des concessions de cimetières revient à un niveau habituel.

En 2024, les remboursements de frais des locataires ont été imputés au compte « revenus des immeubles ».

Au chapitre « dotations » outre la participation financière de 7 694€, pour la mise à disposition de deux logements d'urgence. Ce chapitre enregistre la subvention d'équilibre versée par la commune soit 60 000€ pour 2024 comme en 2023.

Le montant des loyers perçus en 2024 (44 763€) comprend le remboursement des charges.

La répartition des recettes de fonctionnement est la suivante :



La participation communale représente 48,15% des recettes du CCAS, le montant des loyers à 36% et le produit des concessions de cimetières 8,22%.

Le taux de réalisation des recettes se chiffre à 88,74%.

Le déficit de fonctionnement de l'exercice 2024 se chiffre à 19 525,80€ et l'excédent cumulé de fonctionnement à 26 699,40€.

Le bilan s'établit ainsi :

en k€

	Actif			Passif	
	2023	2024		2023	2024
Terrains	16	16	Dotations	1 646	1 646
Constructions	628	636	Fonds Globalisés	501	501
Autres immobilisations	4	4	Subventions	51	51
Affectations	1 907	1 907	Neutralisations	201	201
			Réserves	226	226
			Report à nouveau	40	46
			Résultat exercice	6	-19
			Dettes	3	3
Haut de bilan	2 555	2 563		2 674	2 655
Recettes à encaisser	9	13	Dettes fournisseurs	19	1
Créances sur entités publiques	60	0	Dettes budgets annexes	385	56
			Autres dettes	8	17
Trésorerie	466	153	Régularisations	4	0
Bas de bilan	535	166	Bas de bilan	416	74
TOTAL BILAN	3 090	2 729	TOTAL BILAN	3 090	2 729

En haut de bilan, les immobilisations en valeur nette ont augmenté de 8K€.

Les recettes de haut de bilan ont été diminuées de 18K€, correspondant aux résultats reportés.

En bas de bilan, la trésorerie a diminué de 313K€ du fait de l'EHPAD.

La trésorerie se chiffre à 153K€,

Le déficit d'investissement de l'exercice 2024 se chiffre à 9 039,71€ et l'excédent cumulé d'investissement à 64 277,20€. En prenant en compte les restes à réaliser de l'exercice 2023 (14 346,60€), la section d'investissement affiche un excédent définitif de 49 930,60€.

