

## REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU 4 DECEMBRE 2023

Président	Jackie GOULET CLAISSE
Etaient Présents	Béatrice BERTRAND, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Jacqueline TARDIVEL - Administrateurs.
Etaient absents excusés	Gilles TALLUAU, représenté par M. Jackie GOULET CLAISSE Sylvie GAREL

### N°2023-30 : OPPORTUNITE D'ENGAGEMENT D'UNE OPERATION D'AQUISITION-AMELIORATION DE L'EHPAD de MONTREUIL BELLAY

Lors d'une rencontre avec la mairie de Montreuil Bellay en Octobre 2023, Saumur Habitat a été sollicité pour étudier la réhabilitation de l'ilot de l'EHPAD prévue d'être désaffecté. L'EHPAD est actuellement géré par le Centre Hospitalier de Saumur et sera rétrocédé à la ville de Montreuil Bellay suite au déménagement des résidents dans leur nouvel établissement en fin d'année 2024.

Le site est constitué de 3 bâtiments d'époques différentes : le bâtiment historique « Saint Jean », le bâtiment « Mail » datant des années 70 et l'extension « Fraternité » construite dans les années 90.

La commune propose un programme de restructuration de l'ensemble comprenant des logements locatifs sociaux à destination de personnes âgées et de locaux communs avec un dispositif d'animation porté par une structure associative et une partie de logements en accession.



## APPROCHE TECHNIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

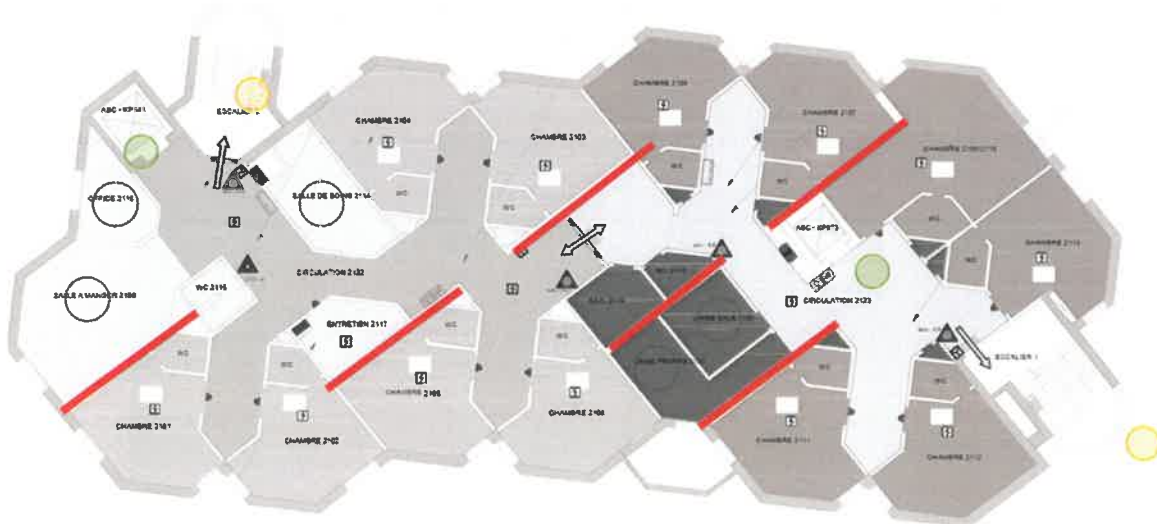
L'état général des bâtiments nécessite une réhabilitation lourde et onéreuse. En effet :

- le bâtiment « Saint Jean » comporte 2 niveaux. Il est classé patrimoine exceptionnel à l'AVAP (dont escalier intérieur classé petit patrimoine). Il mesure 350 m<sup>2</sup> et 7 m de profondeur (trop faible pour du logement). Les hauteurs sous faux-plafond d'environ 4 m ne correspondent pas à des critères du logement social. La construction est très vétuste et non habitée depuis plusieurs décennies. Les planchers bois seront à vérifier, voire à reprendre. Prévoir une reconversion vers des logements privés pourrait s'avérer trop onéreux à la revente dans un secteur assez détendu.
- La bâtiment « Mail » comporte 4 niveaux et mesure environ 1 600 m<sup>2</sup>. Il pourrait contenir une vingtaine de logements. La vétusté avancée (surtout au 4<sup>ème</sup> niveau avec des chambres qui ne sont plus louées) nécessite également une réhabilitation très lourde. Le bâtiment est déjà équipé d'un ascenseur. L'organisation en longueur du bâtiment sur 11 m de profondeur est correcte pour faire des logements traversants.



Figure 1 Plan d'un étage type du bâtiment Mail

- Le bâtiment « Fraternité » s'organise sur 3 niveaux équipés de 2 ascenseurs. Il présente également des chambres individuelles avec cabinet de toilettes (sans douche dans les chambres). Cette organisation n'est pas réutilisable en logement en l'état. Une réhabilitation lourde doit également avoir lieu. La forme complexe du bâtiment avec de nombreux murs porteurs (en rouge) rend complexe la mutation. Il devra être envisagé de faire 2 cages d'escaliers distinctes (pour éviter les couloirs).



### **APPROCHE DU MARCHE LOCATIF PUBLIC :**

Il y a actuellement 143 demandes en cours sur la commune ainsi réparties :

- 77 demandes externes (dont 44% résident sur la commune dans le parc privé)
- 66 demandes de mutation (dont 76 % résident actuellement dans le parc locatif social sur la commune).
- Seulement 10,5 % des 143 demandeurs souhaitent un logement collectif contre 89.6 % un logement individuel.

La commune répond largement aux obligations de la loi SRU de 20% de logements sociaux avec un taux de 24.21% (référence 2021).

Des programmes sont en construction par Maine et Loire Habitat avec le promoteur Novalys à hauteur de 58 logements. La commercialisation de la 1<sup>ère</sup> tranche s'avère difficile (information de la ville confirmée par Maine et Loire Habitat). Saumur Habitat a également 30 logements collectifs en projet de construction, prévus pour une livraison en 2025.

En conclusion, la trop faible demande de logements et la difficulté actuelle à commercialiser les logements récemment livrés ne rend pas favorable l'engagement de ce projet. Par ailleurs, les difficultés techniques de transformation d'usage et l'état actuel de vétusté nécessiteront des engagements de dépenses extrêmement importants. Sans financements exceptionnels de type fonds friche et de la collectivité, cette opération sera difficile à équilibrer financièrement.

Enfin, le bâtiment Saint Jean devra être sorti de ce périmètre car incompatible avec du logement social et très complexe pour de l'accession privée.

Le risque locatif est très important au regard des engagements financiers à prévoir pour une telle opération.

**APRES DISCUSSION, LE BUREAU DECIDE DE NE PAS DONNER SUITE A L'OPPORTUNITE D'ENGAGER L'OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE L'EHPAD de MONTREUIL BELLAY.**

Pour extrait conforme,  
SAUMUR, le 4 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL,  
Philippe PLAT.

*Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture*

Accusé de réception en préfecture  
049-274900026-20231204-Bureau-2023-30-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023