

**DEPARTEMENT****AIN****EXTRAIT DU REGITRE DES DELIBERATIONS****DU CONSEIL MUNICIPAL****COMMUNE DE CHANAY**Séance du 13 décembre 2022

Conseillers

En exercice : 15

Ayant pris part à la

Délibération : 15

Convocation : 06/12/2022

L'an deux mil vingt-deux, le treize décembre, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur CALDAIROU Henri, Maire.

**Présents :** Bornard J. - Caldaïrou H. - Chivot D. - Jeambenoit E. - Jouhaud L. - Le Carff C. - Noel F. - Prigent C. - Rebucini C. - Roux C. - Ticky Monekosso H. - Tournillac C.

**Absents représentés :** Chapuis R. représenté par Chivot D.  
Forrat C. représentée par Caldaïrou H.  
Picot S. représenté par Rebucini C.

**Secrétaire de Séance :** Tournillac C.

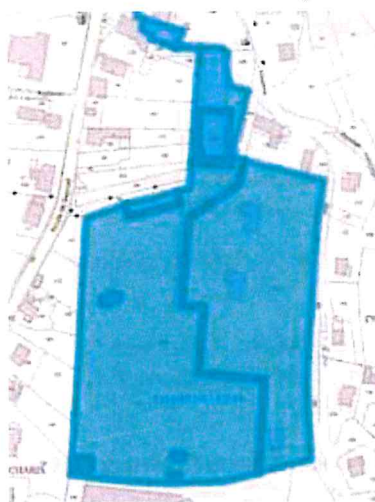
Délibération : 2022-045

**Objet : Déclaration d'intention sur la résiliation anticipée du bail emphytéotique - MGEN.**

**Préambule**

La commune de Chanay a conclu un bail emphytéotique avec l'Œuvre des pupilles de l'école publique de l'Ain le 23 janvier 1934 pour une durée de 99 ans. Ce bail a été cédé à la MGEN pour le temps restant à courir à compter du 1<sup>er</sup> juin 1953 ; son échéance est donc fixée au 22 janvier 2033.

L'emprise du bail est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrées suivantes :

**Section : AM****N° :****105****109****110****138****139****140****141****142****143****144**

Elle forme un tènement d'une superficie d'environ 2,8 hectares sur lequel se trouve un ensemble bâti constitué :

- Du bloc médical (ancien hospice de Chanay édifié avant la conclusion du bail),
- D'une galerie reliant le bloc médical au pavillon Sud,
- Du pavillon Sud,
- D'une salle de spectacle,
- De trois villas.

Aujourd'hui, seule la troisième villa reste occupée par la MGEN.

Délibération publiée sur le site internet de la commune le 15 décembre 2022.

Du fait de la décision de délocalisation du centre MGEN de Chanay vers le pôle de centralité du Pays Bellegardien, et dans cette perspective, la MGEN et la commune de Chanay envisagent, à ce stade, de procéder d'un commun accord à la résiliation anticipée du bail emphytéotique.

La nécessité de maintenir l'équilibre financier de la commune, affecté par le départ de la MGEN, contraint la municipalité à devancer la mise en œuvre des différentes Opérations d'Aménagement Programmé (OAP) inscrites au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Bellegardien, et en particulier celle du « Champ de Chêne ».

A cet effet, plusieurs réunions de travail ont été organisées entre les parties :

- Jeudi 17 février 2022 en visio-conférence,
- Jeudi 14 avril 2022 dans les locaux de la mairie de Chanay,
- Lundi 19 septembre 2022 en visio-conférence,

Dans le même temps la commission municipale « MGEN » s'est réunie les 2 mars, 21 avril, 6 septembre, et 27 septembre 2022.

Suite à cette dernière réunion, un courrier en date du 6 octobre 2022 a été transmis à la MGEN afin de faire le point sur l'état d'avancement des discussions. (Pièce jointe)

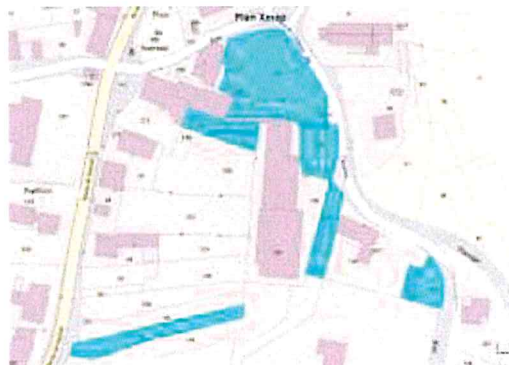
Au cours du mois de novembre 2022, la commune, avec l'accord de la MGEN, a fait procéder à une inspection des charpentes des deux premières villas et du bloc médical. Aucun défaut majeur n'a pu être constaté.

Le jeudi 17 novembre 2022, une nouvelle rencontre entre les parties s'est tenue dans les locaux de la MGEN à Chanay. S'en est suivie une réunion de la commission municipale le 24 novembre à l'issue de laquelle ont pu être précisés les termes de l'accord pouvant être formalisé :

- Déconstruction, comprenant toutes les opérations de dépollution et désamiantage de la passerelle reliant le bloc médical au pavillon sud, du pavillon Sud, du petit bâtiment mitoyen et de la salle de spectacle, sous maîtrise d'ouvrage et aux frais de la MGEN. Les travaux, confiés à une entreprise du choix de la MGEN, seront réalisés conformément à un cahier des charges préalablement soumis à la commune pour approbation.
- Restitution anticipée à la commune de Chanay pour une valeur de reprise de 400 000,00 €, en dédommagement de la perte de la valeur d'occupation par la MGEN jusqu'à l'échéance du bail emphytéotique :
  - Des deux premières villas et du bloc médical, libres de tous mobiliers et objets divers, en bon état de conservation hors d'eau et hors d'air,
  - De la 3<sup>ème</sup> villa occupée,
  - De l'ensemble de l'emprise foncière, objet du bail,

Compte tenu du fait qu'au terme du bail, l'ensemble des améliorations réalisées par le locataire, notamment les constructions, deviennent propriété exclusive du bailleur sans indemnités, la valeur de reprise a été estimée sur la valeur d'occupation par la MGEN jusqu'à l'échéance du bail.

- Mise en location de la 3<sup>ème</sup> villa sous couvert d'un bail ordinaire de trois ans, renouvelable, entre la commune de Chanay et la MGEN,
- Vente par la MGEN à la commune de Chanay des parcelles cadastrées AM 99, 108, 189, 191, 219, 308, 309, situées aux abords du tènement concerné par le bail emphytéotique, présentées ci-dessous, représentant une superficie totale de 3 240 m<sup>2</sup>, pour un montant global de 70 000,00€.



**Vu** le bail emphytéotique conclu le 23 janvier 1934 entre les « Hospices de Chanay » et « l'Œuvre des pupilles de l'école publique de l'Ain » par devant Maître HUTTIN, notaire à Bourg,

**Vu** la cession de bail par l'association « l'œuvre des pupilles de l'école publique de l'Ain » à la société « Mutuelle Générale de l'Éducation Nationale » enregistrée le 23 mars 1954 en l'étude de Maître BERRURIER, notaire au Mesnil-Saint-Denis (Seine et Oise),

**Vu** les articles L 451-1 à 13 du Code Rural,

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** ce qui précède,

**Considérant** que l'ensemble du site, objet du bail emphytéotique, n'est plus utilisé par la MGEN à l'exception de la troisième villa,

**Considérant** le projet de délocalisation du centre MGEN de Chanay vers le pôle de centralité du Pays Bellegardien,

**Considérant** l'OAP « Champ de Chêne » inscrite au PLUiH du Pays Bellegardien,

**Considérant** la volonté partagée par la MGEN et la commune de Chanay de procéder, à l'amiable, à la résiliation du bail,

#### **Le Conseil, après avoir entendu l'exposé,**

- Donne son acceptation de principe à la résiliation anticipée du bail emphytéotique,
- Prend acte des éléments exposés ci-dessus,
- Dit que la vente par la MGEN des parcelles listées ci-dessus devrait être réalisée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023,
- Précise qu'un acte notarié devrait officialiser la fin du bail, ainsi que le transfert de propriété du bâti à la commune, propriétaire du sol, dans les formes requises entre autres par l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation,
- Dit que l'ensemble des opérations devrait être formalisé par voie d'accord conclu avant le 31 décembre 2023,
- Dans le cas contraire, dit qu'une décote d'un montant de 11 000,00 € sur la valeur de reprise s'appliquerait chaque trimestre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 ; la somme totale de 470 000 € ainsi due par la commune pour la cession des parcelles hors bail et la résiliation du bail se trouve donc garantie jusqu'au 31/12/2023.
- Dit que le montant de la location de la 3<sup>ème</sup> villa devrait correspondre au prix du marché,
- Subordonne la signature de l'ensemble des actes nécessaires aux opérations, à l'accompagnement de la commune par l'EPF de l'Ain, sous couvert de conventions de portage,
- Dit qu'en l'absence d'un accord entre les parties, celles-ci retrouvent leur entière liberté de saisir le juge compétent pour arbitrer tout différend éventuel,
- Autorise le Maire à transmettre la présente délibération à la personne en charge du patrimoine immobilier de la MGEN pour lui donner acte des intentions de la commune. Il attend désormais l'agrément de la MGEN sur l'ensemble de ces points.

**ADOPTÉ :**  
à l'unanimité des membres  
présents et représentés

Ainsi fait et délibéré  
Les jours mois et ans que dessus,

Le Maire.  
Hermi CALDAIROU



Le secrétaire de séance,  
Claire TOURNILLAC

Délibération publiée sur le site internet de la commune le 15 décembre 2022.



**Arrondissement de Nantua**

**Canton de Valserhône**

**Commune de Chanay**

**32 route de Seyssel**

**01420 CHANAY**

**☎ 04.50.59.50.38**

**@ [secretariat@mairiedechanay.fr](mailto:secretariat@mairiedechanay.fr)**

**<http://www.mairie-chanay.fr>**

Madame Laurence HENOCQ  
Chargée de patrimoine immobilier  
Direction de l'immobilier  
MGEN Action Sanitaire et Sociale  
3 Square Max-Hymans  
75748 – PARIS Cedex 15

A Chanay, le 06 octobre 2022.

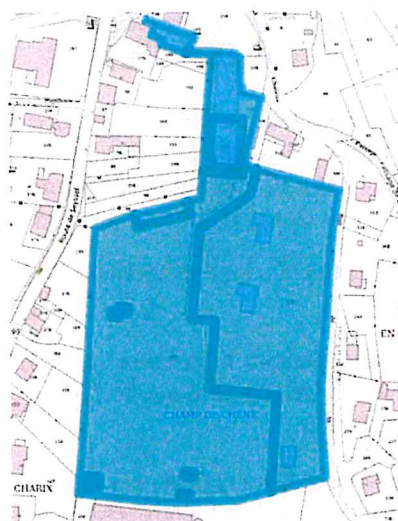
**Objet : Commune de Chanay / MGEN : Discussions préalables à la résiliation anticipée amiable du bail emphytéotique - Point de situation au 06 octobre 2022.**

Chère Madame,

Nous revenons vers vous dans le cadre du dossier visé en référence, à la suite de notre réunion tenue le 19 septembre 2022.

Initialement conclu avec l'Œuvre des pupilles de l'école publique de l'Ain le 23 janvier 1934 pour une durée de 99 ans, le bail emphytéotique a été cédé à la MGEN pour le temps restant à courir à compter du 1<sup>er</sup> juin 1953. L'échéance du bail est donc fixée au 22 janvier 2033.

**Emprise du bail**



La réunion en visio-conférence du 19 septembre dernier avait pour objet la poursuite des discussions préalables en vue de la résiliation anticipée amiable du bail.

L'ordre du jour s'est articulé autour des trois points suivants :

1. Chiffrage des opérations de démolition et désamiantage des bâtiments compris dans l'emprise du bail,
2. Restitution des trois villas comprises dans l'emprise du bail,
3. Cession de terrains de la MGEN situés autour de l'emprise du bail.

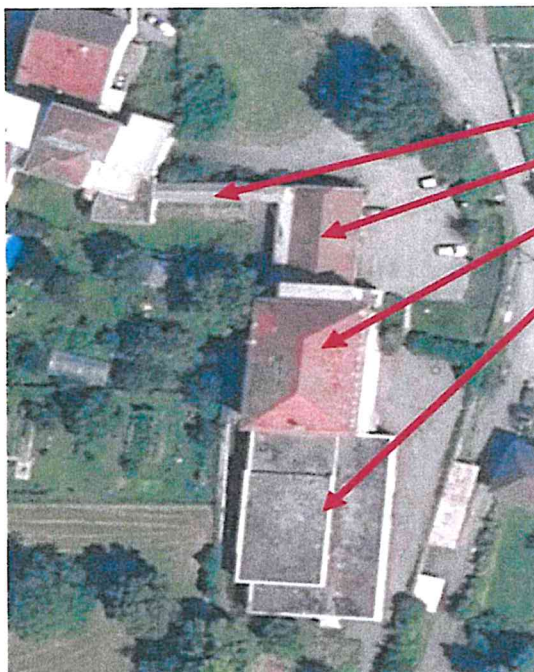
À la suite de nos échanges, j'ai organisé une réunion en mairie le 27 septembre 2022 pour tenir informé légitimement les membres de la « commission municipale MGEN », composée de 9 Elus municipaux.

La présente a pour objet de reprendre et synthétiser les principaux éléments de nos discussions, tels que nous les avons évoqués ensemble.

1. Démolition et désamiantage de bâtiments compris dans l'emprise du bail

Est concerné par ce point l'ensemble immobilier formé par :

- La salle de spectacle,
- Le pavillon sud et le petit bâtiment mitoyen,
- La passerelle reliant le pavillon sud au bloc médical.



Ces bâtiments sont aujourd'hui voués à la déconstruction du fait de l'absence d'entretien par la MGEN depuis l'arrêt de leur utilisation (40 années pour le pavillon sud) ; un entretien minimum eût été nécessaire pour permettre leur maintien en bon état d'usage. Ainsi, aux termes de notre échange, nous sommes convenus que les opérations de démolition de ces bâtiments relèvent de la MGEN.

Pour ces opérations, vous nous avez présenté deux devis dont les montants sont inférieurs à 400 000,00 € TTC.

Nous vous avons précisé que ces estimations étaient inférieures à celle réalisée par l'Agence Départementale d'Ingénierie de l'Ain à la demande de la commune de Chanay, dont l'évaluation est de 636 000,00 € TTC, salle de spectacle non comprise.

Cela étant, vous avez proposé d'assurer la maîtrise d'ouvrage de ces opérations de démolition et de désamiantage, compte tenu de vos liens privilégiés avec des entreprises spécialisées dans ce secteur d'activité, notamment le groupe « EPC Occamat ».

**Disposition à retenir :** Sur la base des devis qu'elle a fait établir, la MGEN assure la maîtrise d'ouvrage des opérations de déconstruction et désamiantage des bâtiments évoqués précédemment.

**Observations des élus :**

- La municipalité considère nécessaire que l'état final attendu du site lors de sa restitution soit davantage précisé (concassage des inertes, format des gravats, nature de la couche finale...).



- La municipalité signale à votre attention la présence d'une cuve à fuel de 20 000 litres sur le côté ouest du pavillon sud, remplie de béton après la fermeture au public de la salle de spectacle ; la cuve sera bien entendu également retirée.
- Le devis présenté par le groupe « EPC Occamat » prévoit la démolition des infrastructures des bâtiments jusqu'à -1,0 m sous le terrain naturel. Or, compte tenu de la présence de locaux en dessous du niveau du terrain naturel (sous-sols), il convient naturellement de préciser que la démolition des bâtiments devra être réalisée jusqu'à -1,0 m sous les niveaux bâtis (sous-sols inclus).

## 2. Restitution des trois villas comprises dans l'emprise du bail

Il s'agit des trois villas de superficies habitables de l'ordre de 230 m<sup>2</sup> pour chacune des deux premières et de 90 m<sup>2</sup> pour la troisième.



Ces trois villas ont fait l'objet d'un avis de valeur en date du 15 décembre 2021 établi par l'agence « Lanchamp Immobilier » de Seyssel (74). Sur la base d'une méthodologie propre aux professionnels de l'immobilier, cette agence propose une valeur de reprise de 300 000,00 €.

La MGEN, quant à elle, opte pour une valeur de reprise de 400 000 €.

**Disposition à retenir** : Compte-tenu du contexte global des négociations en cours, la commune de Chanay prend note de la valeur de reprise de 400 000 € proposée par la MGEN, sous réserve des observations suivantes.

### **Observations des élus** :

- Dans l'attente de la restitution des villas, il conviendra de s'assurer de leur maintien à une température intérieure de 10°C pour éviter toute dégradation.
- L'évaluation faite par l'agence « Lanchamp Immobilier » ne présuppose aucuns travaux de structure. Avant finalisation des discussions, la municipalité demande de pouvoir procéder, à ses frais, à un état des lieux du gros œuvre (charpente + maçonnerie) de chacune des trois villas.
- Par ailleurs, le bloc médical n'a pas été évoqué lors de la réunion ; or le bâtiment n'a fait l'objet d'aucun diagnostic et certains désordres peuvent être suspectés :
  - Présence possible de plomb et d'amiante,
  - Installation de chauffage hors d'usage (effet du gel),
  - Doutes sur l'étanchéité de la toiture.

*En tout état de cause, ce bâtiment n'est, à ce jour, pas en état d'usage, à défaut d'opérations d'entretien auxquelles la MGEN était également tenue selon le bail.*

*Avant finalisation des discussions, la municipalité demande donc également de pouvoir procéder pour ce bâtiment, à ses frais, à :*

- *Un état des lieux du gros œuvre (charpente + maçonnerie),*
- *Un diagnostic amiante et plomb.*

*Selon les résultats de ces études, une discussion complémentaire pourra intervenir entre les parties pour affiner les valeurs proposées pour la reprise des villas.*

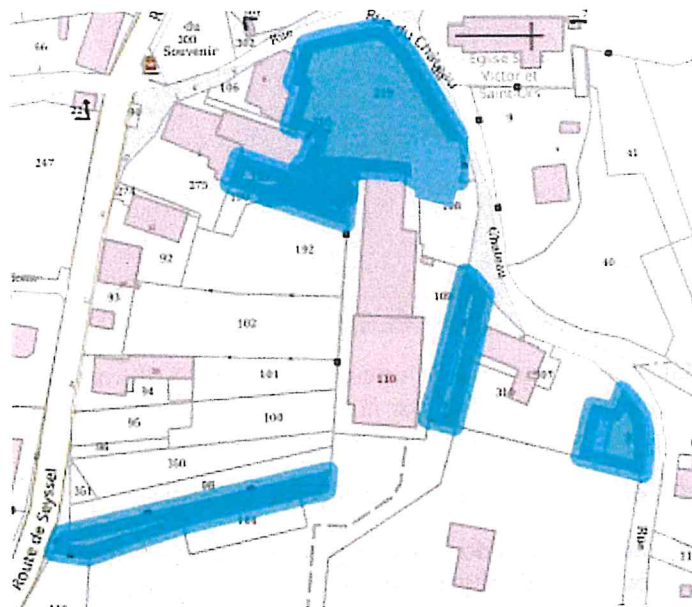
*Quoi qu'il en soit, la commune de Chanay entend souligner qu'elle souhaite œuvrer pour permettre le meilleur départ de la MGEN tout en préservant les intérêts de chacun ; la commune reste également animée d'un esprit de conciliation, certaine qu'il en est de même pour son cocontractant.*

*Néanmoins, elle entend également rappeler que l'état d'abandon des bâtiments évoqués ci-dessus, qui est seulement la conséquence du non-respect des obligations d'entretien incombant à la MGEN aux termes du bail, est malheureusement à l'origine de la présente discussion.*

### 3. Parcelles de terrain propriété de la MGEN intéressant la commune de Chanay

Comme évoqué, la commune de Chanay souhaite par ailleurs acquérir diverses parcelles, propriété de la MGEN, situées aux abords du tènement concerné par le bail emphytéotique.

Ces parcelles sont les suivantes :



| Section | N°  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Zonage PLUiH |
|---------|-----|------------------------------|--------------|
| AM      | 99  | 477                          | Ucb          |
| AM      | 108 | 359                          | Ucb          |
| AM      | 189 | 203                          | Ucb          |
| AM      | 191 | 99                           | Ucb          |
| AM      | 219 | 1 511                        | Ucb          |
| AM      | 308 | 325                          | Ucb          |
| AM      | 309 | 266                          | Ucb          |
| TOTAL   |     | 3 240                        |              |



Accusé de réception en préfecture  
001-210100822-20221213-D2022-045-DE  
Date de télétransmission : 14/12/2022  
Date de réception préfecture : 14/12/2022

La commune de Chanay et la MGEN entendent dissocier cette cession des discussions en cours.

La MGEN consent la vente de ces parcelles à la commune de Chanay pour un montant total de 70 000,00 €.

**Disposition à retenir** : Le prix de vente des parcelles peut en effet être fixé à 70 000,00 €.

**Observations des élus** :

*Indépendamment des points n° 1 & 2, ces parcelles peuvent faire l'objet d'une vente directe entre la MGEN et la commune de Chanay.*

*Les éléments inhérents à cette acquisition peuvent d'ores et déjà être transmis au notaire pour élaboration, finalisation et signature d'un acte authentique dans les meilleurs délais.*

Restant à votre écoute, et dans l'attente de nos prochains échanges, je vous prie de recevoir, Madame, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,  
H. CALDAIROU