

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DU LUNDI 8 SEPTEMBRE 2025

Vu la délibération du Conseil d'Administration N° 2021-58 du 19 octobre 2021, autorisant le recours aux formes de délibérations collégiales à distance,

Le Conseil d'Administration du Centre Communal d'Action Sociale de la ville de Mérignac s'est assemblé sous la Vice-Présidence de Madame Sylvie CASSOU-SCHOTTE, à la suite d'une convocation du Président en date du 2 septembre 2025.

Nombre de membres en exercice : 15

PRÉSENTS : 11

Mesdames, Messieurs : Sylvie CASSOU-SCHOTTE – Vice-Présidente, Sylvie DELUC, Michèle BOURGEON, Fabienne JOUVET, Marie-Michelle MAURY, Annie MONBEIG, Jacques NAU, Emilie MARCHES, Ghislaine BOUVIER, Pierre MAGE, Arnaud ARFEUILLE.

EXCUSÉS : 4

Mesdames, Messieurs : Thierry TRIJOLET – Président, Hélène MAZEIRAUD-PERON, Kubilay ERTEKIN, Marie-Ange CHAUSSOY,

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Emilie MARCHES

ADMINISTRATIFS :

Présents :

Pascal DELANCHY, Directeur du CCAS, Florence LEBON, Directrice adjointe du CCAS, Carole

LASNAMI, Directrice Générale Adjointe, Florian POCQUET, Directeur Administratif et Financier

Le quorum étant réuni, Madame Sylvie CASSOU-SCHOTTE ouvre la séance à 18h00.

**ADOPTION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 30 JUIN 2025
ADOpte A L'UNANIMITE**

Décision 2025-08 DECISION DU PRÉSIDENT du 22 août 2025

**RÉSILIATION UNILATÉRALE DE LA CONVENTION DE DÉLÉGATION DE
SERVICE PUBLIC RELATIVE A LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE LA
RÉSIDENCE AUTONOMIE PLEIN CIEL –**

Madame Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Vice-Présidente du Centre Communal d'Action Sociale

rappelle aux membres du Conseil d'Administration que le CCAS de Mérignac, délégant, a confié à la société Philogéris Service Public, délégataire, la gestion et l'exploitation de la résidence autonomie Plein Ciel par une convention de délégation de service public conclue le 3 décembre 2018, pour une durée de douze ans.

Parallèlement, le CCAS de Mérignac, l'office public de l'habitat Aquitanis et la société Philogéris Service Public sont liés par deux autres conventions :

- une convention de location, signée le 16 novembre 2015 entre l'office public de l'habitat Aquitanis et le CCAS de Mérignac et annexée à la délégation de service public, aux termes de laquelle l'office public de l'habitat, en sa qualité de bailleur, a mis à la disposition du CCAS de Mérignac, preneur, un immeuble ayant pour destination un établissement d'hébergement pour personnes âgées valides, situé à Mérignac, pour une durée de 55 ans ;
- une convention tripartite, conclue le 21 mars 2019 entre le CCAS de Mérignac, l'office public de l'habitat Aquitanis et la société Philogéris Service Public, définissant les modalités de versement de la redevance d'occupation prévue dans les deux conventions de location et de délégation de service public.

Ces trois conventions constituent un ensemble contractuel.

En vertu de l'article 26 de la convention de délégation de service public, le délégataire s'engage à verser au bailleur de la résidence, Aquitanis, une redevance d'occupation. Le montant annuel de cette redevance a été fixée, par cette convention, à 211 805,16 euros en valeur octobre 2015.

« Le délégataire versera au bailleur, AQUITANIS une redevance d'occupation qui commencera à courir à compter de la date d'entrée dans les lieux augmentée de 30 jours calendaires, calculé sur la base du prix de revient prévisionnel et du plan de financement prévisionnel de l'opération. Le montant annuel de la redevance d'occupation est fixé à 211 805,16 € (DEUX CENTS ONZE MILLES HUIT CENTS CINQ EUROS ET SEIZE CENTIMES), en valeur octobre 2015. » (extrait)

Le défaut de paiement par le délégataire d'une partie ou de la totalité du loyer, charges et accessoires, à leur échéance est susceptible de mettre en jeu la clause résolutoire prévue dans la convention de délégation de service public (article 38 de la convention de délégation de service public).

« En cas de faute d'une particulière gravité, notamment si le délégataire n'assure plus le service dont il a la charge en vertu des dispositions du contrat de délégation pendant un (1) mois, le délégant pourra prononcer elle-même la déchéance du délégataire et ce, sans indemnités. Cette mesure devra être précédée d'une mise en demeure du délégataire. Dans ce cas, le délégataire remettra au délégant, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, la résidence Plein Ciel en bon état d'entretien et de fonctionnement. S'il n'en était pas ainsi, le délégant demanderait la remise en état de la résidence et des installations aux frais du délégataire et pourrait en outre prétendre à des dommages et intérêts. »

L'article 12.1 de la convention de location, annexée à la délégation de service public et auquel renvoie l'article 3 de la convention tripartite, prévoit une clause résolutoire visant le défaut de paiement et le non-respect des obligations du preneur.

« A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyers, des charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou de remboursements de frais et sous réserve des dispositions de l'article 8/A/4, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente, un (1) mois après un commandement de payer, ou/et sommation restés infructueux, la présente sera résiliée de plein droit après constatation judiciaire, et l'expulsion pourra intervenir sur simple Ordonnance de Référé.

Tous les frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme supplément et accessoires du loyer.

Le BAILLEUR reprendra le bien libre de tous occupants et le relouera à un PRENEUR de son choix pour y exercer une activité qui pourra être différente de la présente. Si un PRENEUR ayant une activité similaire et présentant un dossier correspondant aux attentes du BAILLEUR se manifeste, ce dernier le privilégiera par rapport aux autres. »

C'est dans ce contexte contractuel qu'il a été constaté, au mois de juin 2025, que la société Philogéris Service Public est débitrice d'une dette d'un montant de 143 336,89 euros au titre des

loyers, charges, intérêts et autres frais dus à l'office public de l'habitat Aquitanis depuis le premier trimestre de l'année 2024.

Par conséquent, l'office public de l'habitat Aquitanis a fait délivrer par acte de commissaire de justice, au CCAS de Mérignac et à la société Philogéris Service Public le 17 juin 2025, un commandement de payer la somme de 143 336,89 euros. Ce commandement de payer met en demeure le délégataire et le preneur de payer cette somme dans un délai d'un mois, au risque d'activer la clause résolutoire de la convention tripartite du 21 mars 2019.

Par courrier en date du 9 juillet 2025, le CCAS de Mérignac a mis en demeure la société Philogéris Service Public de régulariser cette situation d'impayés, arrêtée à un montant de 143 336,89 euros au 11 juin 2025, et de verser à l'office public de l'habitat Aquitanis ce montant dans le délai restant imparti par le commandement de payer.

Nonobstant, la société débitrice Philogéris Service Public n'a procédé à aucun règlement total ou partiel de la somme due. Par suite, considérant que cette circonstance constitue une faute d'une particulière gravité et un manquement par la société Philogéris Service Public à ses obligations prévues par la délégation de service public, le CCAS de Mérignac est en droit de résilier pour faute la convention de délégation de service public conclue le 3 décembre 2018, conformément aux stipulations de l'article 38 précité.

Aux fins, d'une part, de régler l'achèvement de la délégation de service public et, d'autre part, de s'assurer de la continuité du service public, le CCAS de Mérignac entend différer l'entrée en vigueur de la résiliation au 31 décembre 2025 avant d'étudier les futures modalités de gestion et d'exploitation de la résidence autonomie.

*

Vu le code de l'action sociale et des familles et notamment son article R314-78,

Vu la convention de location conclue entre l'office public de l'habitat Aquitanis et le CCAS de Mérignac du 16 novembre 2015, autorisée par délibération du conseil d'administration du CCAS du 20 octobre 2015,

Vu la délibération n°2018-024 « Délégation de service public pour la résidence autonomie Plein Ciel – choix du délégataire » du 24 septembre 2018,

Vu la convention de délégation de service public conclue entre le CCAS de Mérignac et la société Philogéris service public, délégataire, pour la gestion et l'exploitation de la résidence autonomie Plein Ciel du 3 décembre 2018,

Vu la convention tripartite conclue entre l'office public de l'habitat Aquitanis, la société Philogéris Service public et le CCAS de Mérignac du 21 mars 2019 relative au versement de la redevance d'occupation,

Vu le commandement de payer du 17 juin 2025 émis par l'office public de l'habitat Aquitanis au CCAS de Mérignac et à la société Philogéris Service Public au titre des loyers, charges, intérêts et autres frais, dus par le délégataire depuis le 1^{er} trimestre 2024,

Vu le courrier du 9 juillet 2025 du CCAS de Mérignac à l'attention de la société Philogéris Service Public de mise en demeure de payer les loyers, charges, intérêts et autres frais d'un montant de 143 336,89 euros,

Considérant qu'en n'apportant aucune réponse au CCAS de Mérignac, en ne procédant à aucun règlement des impayés de loyers et de charges au profit de l'office public de l'habitat Aquitanis depuis la mise en demeure de payer, la société Philogéris Service Public a commis une faute grave de nature à justifier que le CCAS de Mérignac, en sa qualité de délégant, prononce la résiliation de la convention de délégation de service public,

Compte tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil d'Administration de :

- Activer l'article 38 de la convention de délégation de service public relative à la gestion et à l'exploitation de la résidence autonomie Plein Ciel portant « sanctions résolutoires »,
- Prononcer, en conséquence, la résiliation pour faute de la convention de délégation de service public à effet au 31 décembre 2025,
- Dire que la résiliation n'ouvre droit à aucune indemnité de quelque nature que ce soit pour la société Philogéris Service Public autre que les règlements prévus à la convention de délégation de service public,
- Ordonner à la société Philogéris Service Public de remettre au CCAS de Mérignac la résidence Plein Ciel en bon état d'entretien et de fonctionnement,
- Dire qu'à défaut de remise en bon état d'entretien et de fonctionnement de la résidence, le CCAS de Mérignac pourra y pourvoir aux frais de la société Philogéris Service Public et

- réclamer, en outre, les dommages et intérêts dus,
- Autoriser le Président à signer tous les documents relatifs à cette résiliation,
 - Conclure entre le CCAS de Mérignac et la société Philogéris Service Public un protocole relatif aux transferts des salariés, des contrats de toute nature et de l'ensemble des biens affectés à l'exploitation de la résidence autonomie Plein Ciel,
 - Préciser que les futures modalités de gestion et d'exploitation de la résidence autonomie Plein Ciel interviendront ultérieurement.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Sylvie CASSOU SCHOTTE évoque la décision en 2018-2019 de confier cette résidence à un délégataire qui est Philogéris Service Public pour une durée de 12 ans.

Pendant ces 6 années de gestion, Philogéris Service Public n'a pas fait montre d'une grande transparence dans la tenue des comptes, il y a eu des irrégularités au niveau des versements à Aquitanis. Une première dette de loyer a été réglée en 2023 auprès d'Aquitanis, mais une nouvelle dette est apparue dès le début d'année 2024. La situation se dégrade et les contacts avec le délégataire sont compliqués. La confiance se rompt peu à peu. Des documents financiers sont demandés au délégataire mais ne sont jamais communiqués.

En juillet 2024, le CCAS de Mérignac apprend qu'une partie des filiales du groupe Philogéris est en situation de redressement judiciaire. Il s'agit de la filiale EHPAD.

La dette de Philogéris contractée auprès d'Aquitanis continue de grossir. Le bailleur Aquitanis met ainsi en demeure en juillet 2025, via un commandement de payer, le CCAS de Mérignac et la société Philogéris Service public de régler cette dette dans un délai d'un mois. A ce jour, la dette n'est toujours pas réglée et aucun contact n'a pu être établi avec Philogéris Service Public. C'est la raison pour laquelle la délibération de résiliation du contrat de DSP est présentée ce soir afin que le contrat soit résilié pour faute et qu'une suite, plus sereine, soit envisagée via une reprise en régie par le CCAS.

Pierre Mage prend la parole et déclare que le CCAS de Mérignac va dorénavant prendre le risque financier de cette gestion d'établissement.

Sylvie CASSOU SCHOTTE répond par l'affirmative, la reprise en régie est privilégiée et s'est décidée avec l'accord du Président du CCAS.

Annie MONBEIG demande si a été étudiée la possibilité d'avoir un nouveau délégataire.

Pascal DELANCHY répond que le fait de se projeter sur une nouvelle DSP prend en moyenne 18 mois. Pendant ces 18 mois le CCAS doit travailler sur un nouveau cahier des charges, laisser un temps aux entreprises et / ou fondations de candidater. Ensuite, il y a un temps d'analyse des candidatures et de choix d'un prestataire.

Aujourd'hui, il faut acter rapidement la reprise en régie de la résidence autonomie avant que des conséquences financières plus graves n'interviennent en imaginant que le délégataire arrête ou ne puisse plus payer les salaires ou les fournisseurs.

Des discussions ont ensuite lieu sur les différences de modèle de gestion entre régie directe par le CCAS ou délégation de service public.

La délibération présentée est votée favorablement pour une résiliation du contrat de DSP à l'unanimité.

Après la fin des échanges, la séance est levée à 18h50.

Emilie MARCHES

Secrétaire de séance



Sylvie CASSOU-SCHOTTE

Vice-Présidente du Centre Communal
d'Action Sociale

