

Conseillers en exercice :	77	L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept mars, à dix-neuf
Présents :	58	heures, le Conseil Communautaire s'est réuni en séance
Absents excusés :	11	ordinaire à la salle des Conférences du Rozier Coren à
Pouvoirs :	8	Saint-Flour, après convocation légale en date du 21 mars
Votants :	66	2023, sous la Présidence de Madame Céline CHARRIAUD.

**Présents :**

MME Agnès AMARGER, MME Annie ANDRIEUX, MME Béatrice ANTONY, MME Nicole BATIFOL, MME Pierrette BEAUREGARD, MME Sophie BENEZIT, M. Jean-Paul BERTHET, MME Marina BESSE, M. Gilles BIGOT, M. Richard BONAL, M. Jean-Luc BOUCHARINC, M. Robert BOUDON, M. Jean-Marc BOUDOU, M. Alberto COSTANTINI, MME Céline CHARRIAUD, M. Pierre CHASSANG, MME Yolande CHASSANG, M. Benjamin SALSON, M. Gilbert CHEVALIER, M. Guy CLAVILIER, M. Gérard COURET, M. Philippe DE LAROCHE, M. Frédéric DELCROS, M. Philippe DELORT, M. Gérard DELPY, MME Ghislaine DELRIEU, M. Philippe ECHALIER, M. Christian GENDRE, M. Jérôme GRAS, MME Martine GUIBERT, M. Jean-Pierre JOUVE, MME Nathalie LESTEVEN, MME Annick MALLET, M. Philippe MATHIEU, M. Bernard MAURY, M. Jean-Marie MEZANGE, M. Guy MICHAUD, M. Daniel MIRAL, M. Jean-Jacques MONLOUBOU, M. Gérard MOULIADÉ, M. Louis NAVECH, MME Emmanuelle NIOCEL JULHES, M. René PELISSIER, M. Jean-Luc PERRIN, MME Marie PETITIMBERT, M. Loïc POUDEROUX, M. Marc POUGNET, M. Jean-Claude PRIVAT, M. Bernard REMISE, MME Bernadette RESCHE, M. Jean-Paul RESCHE, MME Jeanine RICHARD, M. Sébastien CUSSAC, M. Robert ROUSSEL, M. Jean-Luc SABATIER, MME Maryline VICARD, M. Christophe VIDAL, M. David VITAL.

**Absents excusés :**

M. Frédéric ASTRUC, M. Robert BERTRAND, M. Claude BONNEFOI, M. Bernard COUDY, M. Éric GOMESSE, MME Nadine JANVIER, MME Sylvie PORTAL, M. Pascal POUDEVIGNE, M. Olivier REVERSAT, MME Patricia ROCHÈS, M. Pierre SEGUIS.

**Pouvoirs :**

M. Didier AMARGER donne pouvoir à M. Gilbert CHEVALIER  
M. Éric BOULDOIRES donne pouvoir à M. Philippe DELORT  
MME Bonnie DELEPINE donne pouvoir à MME Annick MALLET  
M. Vital GENDRE donne pouvoir à M. Bernard REMISE  
MME Olivia GUEROUULT donne pouvoir à M. Philippe DE LAROCHE  
M. Adrien LAMAT donne pouvoir à M. Marc POUGNET  
MME Marine NEGRE donne pouvoir à MME Maryline VICARD  
M. Louis PECHAUD donne pouvoir à MME Sophie BENEZIT

Monsieur Loïc POUDEROUX a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

La Présidente certifie qu'un extrait de la présente délibération sera publié sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté le **07 AVR. 2023**, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture du Cantal, le **07 AVR. 2023**

Tout recours contentieux à l'encontre de la présente délibération doit être déposé, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, auprès du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**OBJET : MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE COMMUNAUTAIRE DE PIERREFORT : APPROBATION DU PROTOCOLE D'ACCORD A INTERVENIR AVEC LES FUTURS LOCATAIRES**

RAPPORTEUR : Monsieur Philippe DELORT

**Considérant** le projet de territoire de Saint-Flour Communauté approuvé lors de la séance du 30 juin 2021, et sa fiche n°44 « Maisons de santé territoriales : contribuer à l'aménagement de MSP et au développement de l'offre de soins » ;

**Vu** le projet de maison de santé pluridisciplinaire de Pierrefort, souhaité par les différents professionnels de santé en activité sur la commune, à savoir la SCM Pierrefort Santé, composée du cabinet infirmier et du cabinet de masseur kinésithérapie de Pierrefort, et les Docteur Boris Berlande et Docteur Sofia Guinot, médecins généralistes ;

**Rappelant** que ce projet a fait l'objet au préalable d'une étude de faisabilité technique et financière, en lien étroit avec les différents professionnels de santé impliqués dans ce projet, et qui a permis de définir un avant-projet répondant aux besoins de chacun ;

**Considérant** que cette construction immobilière d'une surface totale de 260.02 m<sup>2</sup>, accueillera la SCM Pierrefort Santé et les docteurs Boris Berlande et Sofia Guinot, un bureau permanencier pour des bureaux secondaires de praticiens médicaux et paramédicaux, et une extension du bâtiment sera possible pour l'accueil de nouveaux praticiens, notamment un cabinet dentaire ;

**Précisant** que les docteurs Boris Berlande et Sofia Guinot, s'engagent à intégrer la SCM Pierrefort santé, et que Saint-Flour Communauté, maître d'ouvrage de l'opération, sera le bailleur de la totalité des locaux à la SCM Pierrefort Santé, les aspects fonctionnels et logistiques de la structure étant directement gérés par le futur locataire ;

**Vu** l'acquisition de la parcelle cadastrée section AD n° 608 d'une surface de 2 175 m<sup>2</sup>, cédée par la commune de Pierrefort à l'euro symbolique ;

**Vu** le permis de construire accordé en date du 22 août 2022 et considérant qu'un modificatif sera prochainement déposé au vu de l'ajustement du projet ;

**Rappelant** que cette opération, d'un montant prévisionnel au stade APD de 892 950 € HT, est inscrite au Contrat Cantal Développement 2022-2027, pour un montant de subvention de 465 000 €, et qu'une subvention au titre du plan santé Région est en cours d'instruction ;

**Rappelant** que ce projet s'inscrit pleinement dans le contrat local de Santé en cours de mise en œuvre sur le territoire de notre Bassin de Santé Intermédiaire, et plus particulièrement sur l'axe en faveur de la démographie médicale et que l'objectif est de poursuivre la politique de structuration du territoire en termes d'offres de soins ;

**Considérant** que, pour la poursuite des démarches notamment de consultation des entreprises et démarrage du chantier, il convient de conclure un protocole d'accord avec la SCM Pierrefort Santé et les docteurs Boris BERLANDE et Sofia GUINOT, ayant pour objet de fixer les engagements de chacune des parties dans cette opération pendant la phase travaux, tel qu'annexé à la présente délibération ;

**Précisant** que ce protocole d'accord a été validé au préalable par les professionnels de santé ;

**Vu** l'avis favorable du bureau exécutif du 20 mars 2023 ;

Le Conseil Communautaire après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

👉 **APPROUVE** le projet de protocole d'accord à intervenir avec la SCM Pierrefort Santé et les docteurs Boris BERLANDE et Sofia GUINOT, en vue de leur engagement au sein de cette future maison de santé pluridisciplinaire à Pierrefort, tel qu'annexé à la présente délibération ;

👉 **AUTORISE** Madame le Président à signer ledit protocole d'accord et toutes les pièces nécessaires à l'aboutissement de ce projet.

Accusé de réception en préfecture  
015-200066660-20230327-DELIB2023-036-DE  
Date de télétransmission : 07/04/2023  
Date de réception préfecture : 07/04/2023

**POUR : 65 VOIX**

**ABSTENTION : 1 (M. Richard BONAL)**

Ainsi délibéré en séance les jours, mois et an susdits, et les membres présents ont signé au registre,

La Présidente,

Céline CHARRIAUD



Le secrétaire de séance

M. Loïc POUDETOUX

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a vertical stroke, positioned below the name "M. Loïc POUDETOUX".



## Maison de santé pluridisciplinaire de Pierrefort

### Protocole d'accord

Entre

**Saint-Flour Communauté,**

Représentée par Céline CHARRIAUD, Présidente

Autorisé par délibération n°2023- du conseil communautaire en date du 27 mars 2023

Désignée ci-après « La COMMUNAUTE DE COMMUNES »

et

**La SCM Pierrefort Santé, représentée par  
Docteur Boris BERLANDE, médecin généraliste  
Docteur Sofia GUINOT, médecin généraliste  
n° SIRET**

Désignés ci-après « le BENEFICIAIRE »

\*\*\*\*\*

#### Contexte :

Dans son projet de territoire 2021-2026, Saint-Flour Communauté a inscrit une fiche projet n°44 relatives aux maisons de santé territoriales.

A ce titre, Saint-Flour communauté s'est engagée dans la construction de la maison de santé pluridisciplinaire communautaire de Pierrefort.

Cette construction immobilière d'une surface totale de 260.02 m<sup>2</sup>, sur une parcelle de 2 175m<sup>2</sup>, permettra l'accueil des professionnels de santé déjà en activité sur la commune soit : deux médecins généralistes, un cabinet infirmier et un cabinet de masseur kinésithérapeute ; un bureau permanencier est prévu pour l'accueil de praticiens médicaux et paramédicaux en cabinet secondaire. Il est aménagé dans la perspective d'une extension possible pour l'accueil ultérieur de nouveaux professionnels de santé.

La SCM Pierrefort Santé sera le futur locataire de cet équipement. Elle regroupe à ce jour le cabinet infirmier de Pierrefort (Mesdames DAUZONNE, GUENIOT et SALSON) et Sebastien GRABBIA, masseur

Kinésithérapeute. Docteur Boris BERLANDE et Docteur Sofia GUINOT, médecins généralistes, s'engagent à intégrer cette SCM avant la livraison de la maison de santé de Pierrefort.

Cette opération s'inscrit pleinement dans le Contrat Local de Santé en cours de mise en œuvre sur le territoire de notre Bassin de Santé Intermédiaire, et plus particulièrement sur l'axe en faveur de la démographie médicale.

L'objectif est de poursuivre la politique de structuration du territoire en termes d'offre de soins et renforcer son attractivité

Une étude de faisabilité a été menée au préalable en lien étroit avec les différents professionnels de santé concernés. Elle a fait l'objet de plusieurs réunions de concertation avec le cabinet d'architecte missionné sur ce projet, le cabinet Allègre Eschalièr, pour définir le programme des travaux et l'avant-projet définitif.

Saint-Flour Communauté, maître d'ouvrage de l'opération, sera le bailleur de la totalité des locaux à la SCM Pierrefort Santé. Les aspects fonctionnels et logistiques de la structure seront directement gérés par le futur locataire.

A ce stade, et pour permettre le démarrage des travaux, un protocole d'accord doit être conclu avec chacun des futurs utilisateurs, à savoir la SCM Pierrefort Santé, et les médecins généralistes, fixant les engagements de chacune des parties dans cette opération pendant la phase travaux.

A l'issue de cette phase, dès la livraison de l'équipement, un bail professionnel entre Saint-Flour Communauté et la SCM Pierrefort Santé sera signé.

## **Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

### **I. Engagements de la COMMUNAUTE DE COMMUNES :**

En qualité de maître d'ouvrage de l'opération, la COMMUNAUTE DE COMMUNES s'engage dès la signature du présent protocole à :

1. Réaliser les travaux de construction de la maison de santé pluridisciplinaire de Pierrefort sise Le bourg – 15 320 Pierrefort, conformément à l'avant-projet ci-annexé, détaillant les surfaces (annexe n°1)

Saint-Flour communauté est propriétaire du foncier nécessaire à cette construction (parcelle section AD n°608 de 2175m<sup>2</sup>) acheté à l'euro symbolique à la commune de Pierrefort, par acte notarié en date du 23 mars 2022 ;

Un permis de construire a été attribué par arrêté n° PC 015 152 21 S0012 en date du 26 août 2022 et fera l'objet d'une demande de modificatif suite à la révision du projet ;  
L'avant-projet a été élaboré de manière à permettre ultérieurement une extension susceptible d'accueillir de nouveaux professionnels de santé notamment un cabinet dentaire.

2. Inscrire toutes les dépenses nécessaires à l'aboutissement de cette opération (travaux, maîtrise d'œuvre, bureaux d'études techniques, assurance dommage ouvrage et toutes autres dépenses annexes) aux budgets primitifs 2023 et 2024, sachant que les études préalables, contrats de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique et Etude géotechnique ont été attribués ;
3. Solliciter les subventions susceptibles de soutenir cette opération sachant qu'à ce jour sont en cours de mobilisation :

- o 465 000 € Au titre du contrat Cantal Développement 2022-2027, approuvé par conseil communauté en date du 27 février 2023 et du commission permanente du conseil départemental en date du ... 2023 ;
  - o 250 000 € (plafonds) sollicités au titre du plan santé Région, déposé auprès de la Région, en cours d'instruction et dont l'engagement des professionnels de santé est un préalable (objet du présent protocole d'accord) à son obtention ;
4. Engager une procédure de consultation des entreprises conformément au code de la commande publique dès la signature du présent protocole et à signer les marchés de travaux de cette opération au plus tard le 30 septembre 2023 ;
  5. Louer les locaux de la future maison de santé pluridisciplinaire en état de fonctionnement non équipés en matériel médical et en mobilier aux occupants ;
  6. Appliquer des conditions de location des locaux calculées sur la base de l'ensemble des dépenses réelles liées à cette opération, déduction faite des participations publiques obtenues, pour la location de la totalité du bâtiment soit 260.02 m<sup>2</sup>.

Ces couts prévisionnels de loyer sont calculés sur la base des dépenses et recettes suivantes :

- Dépenses prévisionnelles : Cout opération (stade APD Fev.2023) : 892 950 € HT
  - o Etudes préalables 11 800 €
  - o Travaux : 729 900 €
  - o Maîtrise d'œuvre : 69 000 €
  - o Frais annexe : 15 000 €
  - o Contrôle technique / CSPS 7 250 €
  - o Assurance dommage ouvrage : 20 000 €
  - o Dépenses imprévues : 40 000 €
- Recettes : subventions prévisionnelles
  - o 465 000 € Au titre du contrat Cantal Développement ;
  - o 250 000 € Au titre De la Région – plan santé région ;

Au vu de ces éléments, le coût du loyer total prévisionnel, à ce stade, de la totalité de la maison de santé pluridisciplinaire, sur la base d'un emprunt d'un montant de 180 0000 €, à amortissement constant d'une durée de 20 ans à un taux d'intérêt de 4%, est estimé **1 500 € HT par mois soit 1 800 € TTC** correspondant à la location de la totalité du bâtiment

Ce prix ne comprend pas les charges locatives (électricité, chauffage, eau ...) et le cas échéant les charges de fonctionnement (secrétariat, entretien ...) qui sont étroitement liées à l'exploitation des locaux et qui devront être directement gérées et souscrite par le BENEFCIAIRE ;

7. Ajuster Le coût définitif de location au regard du plan de financement définitif de cette opération, à la livraison du bâtiment (dépenses définitives et subventions publiques perçues) ;

8. Engager les travaux dès la signature des marches de travaux aux entreprises attributaires, et après accord du BENEFCIAIRE, notamment sur le cout final des travaux sur la base des offres de entreprises, pour une durée prévisionnelle de 12 mois.

9. Associer LE BENEFCIAIRE aux différentes phases du projet et le tenir informer de toutes modifications majeures du programme et de tout dépassement significatif du coût de l'opération. Ils peuvent être associés à des réunions de chantier pour disposer des éléments nécessaires au suivi de l'opération : possiblement au démarrage pour connaitre les étapes du chantier ; en milieu de chantier pour porter à connaissance toute modification nécessitant un changement de type de travaux et préalablement à tout avenant.

10. Poursuivre l'accompagnement du BENEFICIAIRE par la coordonnatrice territoriale de santé des professionnels de santé dans leurs différentes démarches de prospections de nouveaux collaborateurs ;

11. Conclure une convention de bail professionnel d'une durée de 9 ans, avec le BENEFICIAIRE dans le mois qui précède la réception des travaux avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> du mois de la mise en service des locaux, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires.

12. intégrer dans cette convention de bail professionnel, en cas de cessation d'un membre de la SCM pour causes de retraite, décès, ou maladie d'une durée supérieure à 3 mois, la renégociation par le bailleur du loyer global avec diminution d'une valeur égale à la part locative du membre sortant.

## **II. Engagements du BENEFICIAIRE :**

Le BENEFICIAIRE s'engage à :

1. valider l'avant-projet (annexe n°1) notamment les surfaces, la distribution des bureaux et des espaces ;

2. intégrer la future maison de santé pluridisciplinaire de Pierrefort, dès sa livraison, et louer la totalité de la maison de santé d'une surface totale de 260.02 m<sup>2</sup>, **au cout prévisionnel total de 1 500 € HT par mois soit 1 800 € TTC**, comme détaillé à l'article I.6 ci-dessous ;

3. justifier de l'intégration des Docteur BERLANDE et Docteur GUINOT, dans la SCM PIERREFORT SANTE, par la transmission d'une copie des statuts modifiés de la SCM PIERREFORT SANTE avant le démarrage du chantier ;

4. apporter le matériel et le mobilier nécessaires à l'exercice des différentes spécialités et assurer la gestion du bien tel qu'il aura été réalisé par la Communauté de communes ;

6. effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'exercice des différentes spécialités (autorisations, agrément, assurance ...) ;

7. signer avec LA COMMUNAUTE DE COMMUNES le contrat de bail d'une durée de 9 ans dans le mois qui précède la réception des travaux avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> du mois de la réception de l'équipement avec ou sans réserve, étant entendu qu'une clause de résiliation en cas de cession d'activités sera stipulée dans le contrat de bail avec précision d'un préavis de 6 mois sauf cas de force majeure.

8. sous louer les locaux pris à bail que pour les activités seules médicales et paramédicales et en informer le bailleur.

## **III. Conditions suspensives :**

La poursuite de la phase opérationnelle du projet et le démarrage des travaux sont suspendus aux conditions suspensives qui suivent :

- Validation par le conseil communautaire du présent protocole d'accord ;
- Obtention par la COMMUNAUTE DE COMMUNES de l'accord des établissements prêteurs ;
- Obtention de toutes les autorisations administratives qui se révéleraient nécessaires ;
- Démarrage des travaux de viabilisation et de VRD de la commune de Pierrefort ;
- Signature du présent protocole d'accord.

#### **IV. Cession**

Le BENEFICIAIRE ne sera autorisé à transmettre le présent protocole que moyennant le consentement exprès, préalable et écrit de la COMMUNAUTE DE COMMUNES.

Au cas où la cession serait autorisée, les nouveaux bénéficiaires seront impérativement tenus de toutes les obligations découlant du présent protocole.

#### **V. Résiliation :**

**En cas de résiliation du présent protocole** et pour quelque cause que ce soit, sauf le cas visé par l'article IV et stipulations contractuelles et sauf si la cause n'est pas imputable au BENEFICIAIRE, celui-ci s'engage :

- si cette résiliation intervient après la signature des marchés de travaux et avant le démarrage du chantier, à rembourser à LA COMMUNAUTE DE COMMUNES les frais d'études engagés par le maître d'ouvrage à compter de la signature du présent protocole et au prorata des surfaces concernées, auxquels s'ajoutent les éventuelles parts d'indemnités de résiliation des marchés,

- si cette résiliation intervient après le démarrage du chantier, à rembourser à LA COMMUNAUTE DE COMMUNES le reste à charge de l'opération globale proratisé à la surface réservée dans le cadre du présent protocole.

#### **VI. Règlement des litiges**

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application du présent protocole, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec de voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de ce protocole devra être porté devant le Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

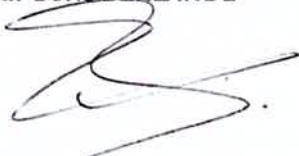
La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Saint-Flour,  
Le

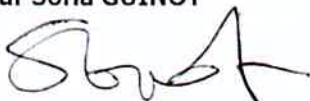
**Pour le BENEFICIAIRE**  
**La SCM**



**Docteur Boris BERLANDE**



**Docteur Sofia GUINOT**



**Pour Saint-Flour Communauté**  
**La Présidente**

Céline CHARRIAUD