

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 Septembre 2022

Nombre de Conseillers	
en exercice	27
présents	22
représentés	3
votants	25
Refus de vote	
Ne prennent pas part au vote	
Vote	
Pour	25
Contre	
Abstentions	

Présents : Dominique BONNET, Jean-François GAILLARD, Christelle MORBOIS Aurélien BERTHOD-BLANC, Véronique LAMBERT, André JOURD'HUI, Catherine CATHENOZ (Adjoint), Joël MOUREAUX, Christine GRILLOT, Sébastien JACQUES (arrivé à 19h), Hervé CORON (Conseillers Municipaux délégués), Marie-Madeleine SOUDAGNE, Marie-Line LANG JANOD, Karine DUMONT, Armande REYNAUD (arrivée à 18h43), Olivier GRILLOT, Laurent GAUDIN, Claire PROST-JACQUOT, Antoine SEIGLE-FERRAND, Roland CHAILLON, Nicole CHOULOT, Marie-Hélène RAFFANEL (Conseillers Municipaux)

Excusés et représentés :

Jacky REVERCHON représenté par Olivier GRILLOT
Pascal PINGLIEZ représenté par Dominique BONNET
Nicolas DEVAUX représenté par Aurélien BERTHOD-BLANC

Absents : Valérie BLONDEAU, Catherine WYCZTAK

Secrétaire de séance : Antoine SEIGLE-FERRAND

Convocation : 16 septembre 2022

n° 115

Objet : Modification du bail avec les professionnels de santé pour l'occupation des locaux de la maison de santé

VU la délibération du 5 juillet 2013, dans laquelle le Conseil Municipal a autorisé le Maire à signer un bail professionnel d'occupation des locaux de la maison de santé moyennant un loyer mensuel de 7 euros par m² (6.70 €/m² pour le loyer et 0.30 €/m² forfait pour les charges) occupés par chaque professionnel de santé à compter de la date d'entrée dans les locaux de la Maison de Santé Pluridisciplinaire, soit un loyer global mensuel pour la municipalité correspondant au prorata des surfaces occupées par les professionnels de santé à l'exclusion des parties communes.

VU la délibération du 27 mai 2016, dans laquelle :

- le Conseil Municipal a autorisé le Maire à signer un bail de location des locaux de la maison de santé André Bonnotte à compter du 1^{er} juin 2016, avec les professionnels de santé ayant intégré la SISA (M. et Mme Guginot, Melle Faucheux, Mme Flattot et Mme Acerbis, Mme Cottet et Mme Romand, Mme Wicker, M. et Mme Nado, M. Roquebert, Mme Denis-Masson) ;

- le Conseil Municipal a autorisé le Maire à signer un bail de location, à compter du 1^{er} juin 2016, des locaux de la maison de santé André Bonnotte, avec les professionnels de santé n'ayant pas intégré la SISA (Mme Colin, Mme Diètre, et un bail sera signé par la SCM la Glantine pour les kinésithérapeutes non associés à la SISA (Mme Boban, Mme Macedo, M Geneve) ;

VU la délibération du 19 mai 2017, dans laquelle le Conseil Municipal a modifié le bail de la SCM la Glantine suite à information de Madame Boban, kinésithérapeute, appartenant à la SCM la Glantine, de son départ de la maison de santé pour cause de déménagement suite à la mutation professionnelle de son époux. Le bail avec la SCM la Glantine à laquelle appartient Madame Boban devait donc être modifié à compter du 1^{er} juillet 2017 : le nom de Mme Boban devait être supprimé de la SCM la Glantine et la surface des locaux réglée par la SCM devait être réduite de la surface de bureau occupée par Madame Boban.

.../.

.../. 2 –

VU la délibération du 6 juillet 2017, dans laquelle le Conseil Municipal a :

- modifié l'article 6 « loyer » du bail de la SCM la Glantine en ajoutant la clause suivante précisant :
« En cas de présence de 5 kinésithérapeutes, la SCM la GLANTINE règlera 149.62 m² x 7 € soit 1 047.34 €/mois, révisable selon les conditions susvisées. Dans l'hypothèse d'un nombre de kinésithérapeutes inférieur ou égal à 4, la SCM la GLANTINE règlera 149.62 m² x 4/5^{ème} x 7 € soit 837.87 €/mois, révisable selon les conditions susvisées » ;

- autorisé le Maire à signer un bail de location modifié, des locaux de la maison de santé André Bonnotte à compter du 1^{er} septembre 2017, avec les professionnels de santé de la SCM la Glantine ;

VU la note de synthèse n° 2022-108 élaborée en application de l'article L 2121-12 du Code général des collectivités territoriales et adressée aux conseillers municipaux avec la convocation pour la séance du 23 septembre 2022,

VU l'avis de la commission « affaires générales, finances et personnels » réunie le 15 septembre 2022,

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,

CONSIDERANT que depuis l'entrée des professionnels de santé dans la « maison de santé pluridisciplinaire André Bonnotte », le 31 août 2015, des baux ont donc été signés avec les 25 professionnels de santé :

- un bail avec les 2 dentistes M. et Mme Guginot
- un bail avec la SCM 2 M dentaire M et Mme Berrard/Kannapel
- un bail avec la diététicienne Mme Faucheux Lenoir (2 j/semaine) et avec la psychologue Mme Diètre (2.5j/semaine)
- un bail avec les 2 infirmières Mme Flattot et Mme Acerbis
- un bail avec les 3 infirmières Mme Cottez, Mme Romand et Mme Wicker
- un bail avec les 2 médecins M. et Mme Nado (1/2 du secteur médical du RDC)
- un bail avec la psychologue Mme Rigaud Colin
- un bail avec une thérapeute familiale Mme Tissot (3.5j/semaine)
- un bail avec la SCM la Glantine regroupant les 4 (ou 5 selon période) kinésithérapeutes
- un bail avec un enseignant en activités physiques adaptées, M Bossis (4h/sem)
- un bail avec l'ostéopathe Mme Carementrant
- un bail avec la médecine du BTP (1/2 du secteur médical du RDC)
- un bail avec la médecine du travail OPSAT (3 bureaux)

sachant que certains professionnels de santé sont membres de la SISA (Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires créée en 2016) : M. et Mme Guginot, Mme Faucheux Lenoir, Mme Flattot et Mme Acerbis, Mme Cottez et Mme Romand, Mme Wicker, M. et Mme Nado, Mme Denis-Masson, M. et Mme Kannapel (par ailleurs membres de la SCM 2M Dentaire concernant la location des locaux),

CONSIDERANT que depuis l'ouverture de la maison de santé, la ville de Poligny a réalisé les travaux suivants pour un montant de 51 878.42 € TTC soit 42 232.01 € HT et n'a jamais modifié le montant du loyer au m² :

En 2015 : parquet flottant complémentaire kinésithérapeutes POUX	5 720.61 € TTC
potelets GHM	4 616.40 € TTC
En 2016 : isolation réseau air comprimé EIMI	339.96 € TTC
bandes PVC salles attentes médecins et kinés Jura Menuiserie	1 698.00 € TTC
panneau indicatif Signaux Girod	126.35 € TTC
En 2017 : revêtement de sol dentistes	993.60 € TTC
travaux électricité dentistes EIMI	1 798.14 € TTC
modification courants forts et faibles dentistes SMI	2 091.43 € TTC
En 2018 : climatisation des cabinets dentaires	9 678.65 € TTC
frais MO mobilier décoration JUST	18 065.28 € TTC
En 2021 : volets pour vélux PONCET	6 595.20 € TTC
En 2022 : cannes télescopiques velux Poncet	160.80 € TTC

.../. 3 –

CONSIDERANT que les frais de maîtrise d'œuvre et les travaux d'aménagement des combles 175 011.55 € TTC, ne sont pas comptabilisés dans les travaux réalisés pour les professionnels puisque des bureaux supplémentaires sont loués.

CONSIDERANT que les charges de fonctionnement réglées par la ville de Poligny depuis 2015 (entretien ascenseur et portes coulissantes, ligne téléphonique ascenseur, entretien chaudière et extincteurs, répartiteur radiateurs, location déshumidificateur, ré engazonnement, réfection locaux suite sinistre, taxe foncière, taxe d'aménagement) représentent 63 130.80 €,

CONSIDERANT que les coûts des nouveaux travaux HT de 42 232.01 € auxquels sont additionnés les charges réglées de 63 130.80 € représentent donc 105 362.81 € pour 7 ans (15 051.83 €/an en moyenne),

CONSIDERANT que les loyers encaissés depuis 7 ans représentent 283 341.05 € dont 271 214.05 € (95.72 %) pour le loyer et 12 127 € (4.28 %) pour les charges. Les charges payées par les professionnels ne couvrent pas les charges réglées de 63 130.80 € par la ville, ni les travaux nouveaux réalisés par la ville pour 42 232.01 €.

CONSIDERANT que l'inflation actuelle de 6 % par an environ, va accentuer l'écart entre les charges réglées par la ville et le coût de 0.3 €/m² payé par les professionnels de santé,

CONSIDERANT que l'article 6 du bail de location des locaux de la maison de santé est ainsi rédigé : « *le loyer sera révisable, à la date anniversaire du début d'activité de la MSP, à partir de la 4^{ème} année, puis tous les ans sur la base de l'indice de révision des loyers (IRL), l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date du 4^{ème} anniversaire* »,

CONSIDERANT que le principe de détermination du loyer n'a jamais été augmenté depuis la 4^{ème} année après le début d'activité de la maison de santé soit le 31/08/2019 ; il a été révisé selon l'indice de référence des loyers,

CONSIDERANT qu'il est donc proposé au conseil municipal, d'augmenter le loyer des locaux de la maison de santé à 7.50 €/m² (au lieu de 7 €/m²) répartis en 6.70 € pour le loyer et 0.80 € pour les charges soit 0.50 € supplémentaire pour les charges à compter du 1^{er} octobre 2022,

CONSIDERANT que cette augmentation engendrera un gain de 578 m² actuellement loués x 0.50 € soit 289 € mensuel pour la ville, soit 3 468 €/an supplémentaire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
à l'unanimité des voix,

1/ AUTORISE le Maire à modifier les baux de location signés avec les professionnels de santé qui louent des locaux au sein de la maison de santé André Bonnotte ainsi qu'il suit :

Art 6 loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 7.50 euros par m² (6.70 €/m² pour le loyer et 0.80 €/m² forfait pour les charges) occupés par chaque professionnel de santé à compter du 1^{er} octobre 2022, soit un loyer global mensuel pour la municipalité correspondant au prorata des surfaces occupées par les professionnels de santé à l'exclusion des parties communes.

Le principe de calcul du loyer à 7.50 € par m² est défini pour une période de 10 années à compter du 01/10/2022. Le loyer sera révisable, tous les ans au 1^{er} octobre, sur la base de l'indice de révision des loyers (IRL), l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date du 01/10/2022.

.../.

.../. 4 –

Etant entendu que pour chaque pôle médical et paramédical, le nombre de professionnels mutualisant les locaux est défini comme suit :

- dentistes : 4
- kinésithérapeutes : 5
- enseignant en activités physiques adaptées 1
- médecins : 5
- infirmières : 5
- spécialistes : 2
- psychologue : 1 puis 2 à compter du 2/11/2022
- thérapeute : 1
- ostéopathe : 1

Le loyer sera versé à terme échu.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la commune de Poligny dans le cadre de la présente convention, celle-ci sera soumise à l'application d'un intérêt au taux légal.

L'occupation effective des lieux fera l'objet d'une constatation contradictoire entre la commune de Poligny et le preneur.

Le choix des praticiens supplémentaires se fera uniquement avec l'accord des professionnels de santé en place.

Les locaux vacants seront à la charge de la ville de Poligny.

2/ DIT que les autres termes des baux restent inchangés

Fait à POLIGNY, les an, mois et jour que dessus,
Pour copie certifiée conforme à l'original.

Le Maire,



Dominique BONNET