



Séance du 30 janvier 2024

Le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle communale de Saint-Germain-le-Châtelet, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc ANDERHUEBER, Président.

Nombre de conseillers
En exercice : 42
Présents : 35
Absents : 07
dont suppléés : 0
dont représentés : 1
Votes pour : 36
Votes contre : 0
Abstention : 0
Suffrages exprimés : 36

Titulaires présents : M. AERENS, L. AFFHOLDER, J-L. ANDERHUEBER, O. BAZIN, R. BEGUE, J-P. BRINGARD, L. BROS-ZELLER, C. CANAL, M-J. CHASSIGNET, J. CHIPAUX, C. CODDET, C. CONILH-NOBLAT, A. DOYEN, A. FENDELEUR, A. FESSLER, J. GROSCLAUDE, P. GUIGON, J-M. HUGARD, M. JACQUEY, P. LACREUSE, M. LEGUILLON, C. LESOU, G. MICLO, P. MIESCH, F. MONCHABLON, S. MOREL, A. NAWROT, V. ORIAM-BELOT, E. OTERNAUD, E. PARROT, A-S. PEUREUX-DEMANGELLE, J-L. SALORT, G. TRAVERS, D. VALLVERDU, A. ZIEGLER

Pouvoirs : C. PARTY à C. CANAL

Secrétaire de séance : E. PARROT

Date de la convocation
19/01/2024

Date de publication
05/02/2024

Délibération n° 005-2024

Objet : Maison de santé - signature d'un bail commun - sages-femmes

Vu

- l'arrêté préfectoral n°90-2023-12-06-00003 du 6 décembre 2023 relatif aux statuts communautaires,
- la délibération n°103-2019 du 27 juin 2019 portant création d'une maison de santé pluriprofessionnelle à Giromagny,
- la délibération n°021-2021 du 9 mars 2021 portant détermination des loyers,
- la délibération n°015-2022 du 5 avril 2022 portant signature des baux,
- la délibération n°102-2023 du 3 octobre 2023 portant transfert de la salle de soins non programmés et par conséquent modification du loyer de l'association Aspros,

Considérant

- que la Communauté de communes des Vosges du sud est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 75 faubourg de Belfort à Giromagny (ancien siège communautaire) suite à la fusion de l'ex-CCPSV et de l'ex-CCHS selon l'arrêté de fusion n°90-2016-12-14-002 du 14 décembre 2016 faisant acte du transfert de propriétés de tous les biens dont les biens immobiliers au profit de la Communauté de communes des Vosges du sud,
- la demande de deux sage-femmes quant à la location commune de deux bureaux,
- la présentation des caractéristiques du bail professionnel devant être souscrit avec les professionnelles de santé en leurs noms ou toute personne morale qu'il leur plaira de se substituer,
- la proposition des tarifs des loyers,

Afin de remédier à la désertification médicale, le conseil communautaire, par délibération n°103-2019 du 27 juin 2019, a autorisé le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour la construction d'une maison de santé pluriprofessionnelle regroupant en un même lieu des professionnels de santé et permettant l'arrivée de nouveaux professionnels sur le territoire communautaire.

Le projet prévoyait, au 75 faubourg de Belfort à Giromagny, la réalisation sur 2 niveaux, de 12 locaux à usage professionnel proposés à la location.

Deux sage-femmes se sont portées candidates à la location de deux bureaux à compter du 1^{er} février 2024.

Monsieur le Président propose de répondre favorablement à ces demandes.

Aussi, il convient à présent de définir les modalités de ces locations.

Le contrat qui sera conclu entre la communauté de communes et les futurs preneurs se présentera comme suit :

- Bail à usage professionnel, régi par l'article 57-A de la loi du 23 décembre 1986 inséré dans la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et les dispositions du code civil relatives au bail professionnel,

Le bail professionnel proposé sera conclu pour une durée de 6 années consécutives reconduit pour la même durée. Le congé et la résiliation anticipée seront soumis à un délai de préavis de

- bail 11 : 1^{er} étage – un bureau de 23 m² et un bureau de 17m² pour un loyer commun de 666 € (383€ + 283€),

Pour rappel, les revenus locatifs sont les suivants :

- bail 1 : RDC bureau de 23 m² : 383 € - médecin,
- bail 2 : RDC bureau de 22 m² : 367 € - médecin,
- bail 3 : RDC bureau de 27 m² : 450 € - médecin,
- bail 4 : RDC bureau de 22 m² : 367 € - médecin,
- bail 5 : RDC bureau de 26 m² : 433 € - infirmières,
- bail 6 : 1^{er} étage bureau de 21 m² : 350 € - psychologues,
- bail 7 : 1^{er} étage bureau de 21 m² : 350 € ostéopathe,
- bail 8 : locaux communs, seuls sont comptabilisés :
 - le secrétariat pour 13m² soit 217 €,
 - la salle de soins non programmés, après transfert, d'une superficie de 23m² soit 383 €,
 - la salle de réunion d'une superficie de 26m² soit 433 €,Soit un total de 62 m² facturés – répartition interne des coûts) : 1033 €,
- bail 9 : RDC bureau de 27 m² : 450 € - bureau encore disponible à la location,
- bail 10 : 1^{er} étage bureau de 15 m² pour un loyer de 250 € - orthopédoclogue,
- bail 11 : 1^{er} étage – un bureau de 23 m² et un bureau de 17m² pour un loyer commun de 666 € (383€ + 283€) - sage-femmes,
- bail 12 : RDC bureau de 20 m² pour un loyer de 333 € (ancienne salle de soins non programmés) – bureau encore disponible à la location (faisant actuellement l'objet de locations ponctuelles par une psychomotricienne).

A ce jour, deux bureaux sont encore disponibles à la location.

Le loyer mensuel du bail 11 intégrant les 2 bureaux des sage-femmes serait de 666 euros hors charges et payable à terme échu le 10 de chaque mois.

Les revenus locatifs de la maison de santé louée intégralement représentant 5 432 € hors charges.

La SCM constituée par les deux sage-femmes intégrera l'association Aspros. Pour rappel, concernant l'association Aspros, le bail dédié est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 12 396 € qui est payable à terme échu le 10 de chaque mois par mensualité de 1 033 € dont la somme 433 € correspond à la salle de réunion.

Concernant l'association Aspros, il est précisé que les biens loués sont les suivants : les communs d'une surface globale d'environ 396 m² listés en vert aux plans demeurés ci-annexés comprenant, à savoir :

- Entrée, SAS
- Accueil,
- Locaux à usage d'annexes
- Locaux à usage d'archives,
- Salles d'attente,
- Aires de circulation,
- Locaux techniques,
- Local poubelles,
- Salle de réunion,
- Sanitaires publics et privés,
- Local à usage de secrétariat,
- Local pour les soins non programmés,
- Local ménage,

Indépendamment du loyer, le preneur devra rembourser en sus, des charges locatives.

A titre de garantie, le preneur versera le montant d'un loyer dès la signature du contrat.

La communauté de communes prendra à sa charge différents frais notamment les coûts liés à l'éclairage extérieur (parking et auvent), l'entretien des espaces verts et extérieurs, le déneigement, les contrôles périodiques liées à l'installation électrique et à l'alarme incendie / blocs de secours /défibrillateur, la taxe foncière, le contrat de maintenance de l'élévateur, le contrat lié à l'installation des extincteurs et une partie des charges liée aux installations de génie climatique.

La communauté de communes prendrait également à sa charge les frais d'acte liés à la rédaction du bail.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,
ACCEPTE les termes du bail professionnel devant être souscrit avec toute personne morale qu'il leur plaira de se substituer,
APPROUVE le tarif des loyers comme indiqué ci-dessus,
AUTORISE Monsieur le Président à signer tous les documents relatifs à cette décision et tout acte notarié.

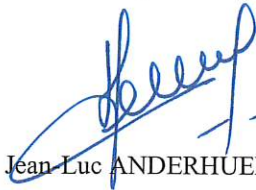
Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- SGC Belfort 2,
- Office GAY et Associés.

Visa préfectoral

Fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus.
Ont signé au registre tous les membres présents.
Pour extrait conforme,

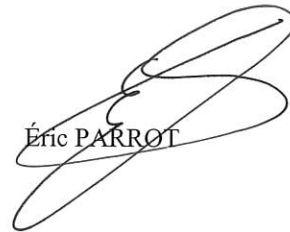
Le Président,



Jean-Luc ANDERHUEBER



Le secrétaire de séance,



Éric PARROT