

2023/01/07

COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 31 janvier 2023 - Délibération n° 2023/01/07

Objet : CONSTRUCTION D'UNE CLINIQUE VETERINAIRE A AHUN : PROPOSITION DE PROTOCOLE D'ACCORD AVEC LES VETERINAIRES ASSOCIES, PREALABLE AU CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER.

L'an deux mille vingt-trois, le 31 janvier, à dix-huit heures trente minutes, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest s'est réuni en session ordinaire à l'espace culturel Claude Chabrol, commune de Sardent, sur la convocation en date du 23 janvier 2023, qui lui a été adressée par M. Le Président, conformément aux articles L 5211-2 et 2122-8 alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents : DESLOGES Georges – BOUDEAU Philippe – FAURE Josette – SARTY Denis – SIMON-CHAUTEMPS Franck – ESCOUBEYROU Luc – SPRINGER Liliane – RIGAUD Régis – POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène – MALIVERT Jacques – SUCHAUD Michelle – FINI Alain – GARGUEL Karine – BOSLE Alain – LAGRAVE Annick – GAUTIER Laurent – MAGOUTIER Gérard – VALLAEYS Gaël – CLONCHON Bruno – DAVID Robert – DUBREUIL Raymond – PARAYRE Régis – BERTELOOT Dominique – DUGAY Jean-Pierre – FERRAND Marc – MEYER Christian – SALGUERO-HERNANDEZ Jean-Manuel – MOREAU Jean-Claude – BUSSIERE Jean-Claude – RABETEAU Raymond – PAROT Jean-Pierre – ROYERE Joël – SALADIN Christine – COUCAUD Thierry – LAROCHE Michel – GRENOUILLET Jean-Yves – CALOMINE Alain – LAGRANGE Serge – DERIEUX Nicolas – PAMIES Jean-Michel – DEFEMME Catherine – NOURRISEAU Pierre-Marie – GAUDY Sylvain – TROUSSET Patrick – GAILLARD Thierry – DUGUET Pierre – PATAUD Annick – CAILLAUD Monique – LAPORTE Martine.

Etaient excusés : COTICHE Thierry – DUBOUIS Sandrine – FLOIRAT Myriam – BENABDELMALEK Clément – DESSEAUVE Nadine – DAURY Claudine – POITOU Delphine – AUGUSTYNIAC Jérôme.

Pouvoirs :

1. M. Thierry COTICHE Sandrine donne pouvoir à M. DESLOGES Georges ;
2. Mme DUBOUIS Sandrine donne pouvoir à M. BOUDEAU Philippe ;
3. Mme FLOIRAT Myriam donne pouvoir à Mme Karine GARGUEL ;
4. M. BENABDELMALEK Clément donne pouvoir à M. Régis RIGAUD ;
5. Mme DESSEAUVE Nadine donne pouvoir à M. GRENOUILLET Jean-Yves ;
6. Mme DAURY Claudine donne pouvoir à M. RABETEAU Raymond ;
7. Mme POITOU Delphine donne pouvoir à Mme DEFEMME Catherine ;
8. M. AUGUSTYNIAC Jérôme donne pouvoir à M. GAILLARD Thierry.

Suppléance : Néant.

Secrétaire de séance : M. DERIEUX Nicolas

Scrutin ordinaire

En exercice	Présents	Votants			
64	49	57			
Pour	Contre	Abstention(s)	Blanc(s)	Nul(s)	Refus de vote
43	2	12	0	0	0

Vu la délibération n°2022/03/04 du Conseil communautaire attribuant le construction de 2 cliniques vétérinaires ;

Vu la délibération n°BC20221001 du Bureau communautaire approuvant le plan de financement de l'opération de construction de 2 cliniques vétérinaires ;

Vu la délibération n°2022/10/05 du Conseil communautaire approuvant l'avant-projet définitif de l'opération ;

Vu la délibération n°BC20230101 du Bureau communautaire approuvant la modification du plan de financement de l'opération de construction de 2 cliniques vétérinaires ;

M. Le Président expose les éléments suivants :

Le plan de financement de l'opération a été mis à jour par délibération du Bureau communautaire. La version propre à la clinique vétérinaire à Ahun est la suivante :

Dépenses prévisionnelles (en € HT)		Recettes prévisionnelles (en € HT)		% Recettes
Travaux	778 640,00 €	Etat (DETR)	467 000,77 €	50%
Aléas sur travaux (5%)	38 932,00 €	Conseil départemental – Contrat « Boost'ter »	139 749,88 €	15 %
Maîtrise d'œuvre	82 146,52 €	Autofinancement Com Com	327 250,88 €	35 %
Frais divers (études,diagnostics)	21 920,21 €			
Assurances dommages-ouvrages	12 362,80 €			
Sous-total éligible aux financements publics	934 001,53 €	Sous-total recettes	934 001,53 €	100 %
Taxe aménagement+redevance archéologique	7 520,86 €	Autofinancement Com Com	7 520,86 €	
Sous-total dépenses non éligibles aux financements publics	7 520,86 €	Sous-total recettes	7 520,86 €	
TOTAL CLINIQUE AHUN	941 522,39 €	TOTAL RECETTES	941 522,39 €	
		Reste à charge total CCCSO	334 771,74 €	

M. Le Président rappelle que la signature d'un protocole d'accord, par clinique, préalable à la signature d'un crédit-bail immobilier, est désormais impérative avant d'engager la consultation des entreprises de travaux et de notifier les marchés associés.

L'autofinancement de l'opération, comprenant notamment les intérêts d'emprunts nécessaires, serait ensuite répercuté sur les vétérinaires associés, sous forme de loyers, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, sur une durée de 15 années.

Au terme du crédit-bail, les vétérinaires associés deviennent propriétaires de l'ensemble foncier et immobilier, après avoir réglé la valeur résiduelle des biens, à savoir 1,00 € HT pour le bâtiment, et, spécifiquement pour la clinique vétérinaire d'Ahun le prix au m² pour la parcelle d'assiette viabilisée sur la ZA de La Ganne.

Chaque crédit-bail (et la vente du terrain viabilisé de la ZA Ahun) est soumis à TVA.

Les vétérinaires associés, s'ils le souhaitent, sont libres de moduler leurs remboursements sur les 15 années, mais dans tous les cas de figure, la somme totale due à la Communauté de communes devra être remboursée dans son intégralité au terme du crédit-bail, pour représenter une opération neutre.

Le planning d'exécution des cliniques vétérinaires d'Ahun et de Bourgneuf, bien que faisant l'objet de deux marchés de travaux distincts, sera commun aux deux constructions.

Le cadre contractuel avec les vétérinaires associés se décline en 3 étapes :

- 1. Avant l'engagement des travaux, un protocole d'accord, à signer sous seing privé, par acte administratif, début février 2023**, qui sera valable jusqu'à la signature du futur contrat de crédit-bail immobilier. Ce document a pour objet de préciser les objectifs de l'opération, les engagements respectifs des parties, les conditions suspensives et de résiliation. Il vise également à informer à ce stade les vétérinaires associés

des principales dispositions du futur crédit-bail immobilier, tant que sur les lieux que sur les conditions financières.

2. **Un contrat de crédit-bail immobilier**, valable 15 années, à signer devant notaire, pour permettre l'entrée dans les lieux des vétérinaires associés, une fois le chantier terminé et les réserves levées (au plus tard le 1^{er} juillet 2024). Ce contrat, qui **vaut promesse d'achat**, prévoit notamment :
 - ⑤ Le montant des loyers et apports éventuels que verseront les vétérinaires associés à la Communauté de communes pour couvrir la part d'autofinancement des travaux qu'a avancée la Communauté de communes.
 - ⑤ Le montant des charges et autres contributions dues par les vétérinaires associés.
 - ⑤ Les conditions de la promesse d'achat du bâtiment et du terrain d'assiette de la ZA de la Ganne, à Ahun.
3. Au terme des 15 ans du contrat de crédit-bail immobilier, seront signés **un acte authentique de vente** pour le bâtiment au prix résiduel de l'euro symbolique (budget annexe « immobilier d'entreprise ») et un acte authentique pour le terrain d'assiette viabilisé (prix complet au m² au budget annexe « zones économiques »).

Pour éviter tout risque juridique et financier pour les vétérinaires comme pour la Communauté de communes, mais également par commodité dans l'exécution des actes, la Communauté de communes a demandé aux vétérinaires de faire évoluer leur statut professionnel actuel, en cours de protocole et avant la signature du crédit-bail.

Les conditions financières associées (montants maximums d'opération, de reste à charge Com Com et de remboursements attendus au crédit-bail immobilier d'une durée de 15 ans) sont les suivantes :

- ⑤ 150 000 € d'apport des vétérinaires,
- ⑤ loyer mensuel prévisionnel maximum de 1 100,00 € HT sur 180 mois.

Le statut professionnel du signataire serait le suivant :

- ⑤ Société d'Exercice Libéral à Responsabilité (SELARL), créée au plus tard le 1^{er} avril 2024, en substitution aux Dr. Elodie THOMAS et Vincent CALMELS contractualisant jusqu'à cette date, solidairement, en leurs nom et responsabilité personnels avec la Communauté de communes.

Le projet de protocole d'accord a fait l'objet d'un envoi aux Conseillers communautaires en amont de la séance.

Après avoir entendu cet exposé et en avoir débattu, le Conseil communautaire :

- Approuve le projet de protocole d'accord avec les vétérinaires associés d'Ahun, sur le modèle annexé à la présente délibération ;
- Approuve les conditions financières précitées,
- Autorise M. Le Président à signer le protocole d'accord avec les vétérinaires associés d'Ahun, sur le modèle annexé à la présente délibération ;
- Autorise M. Le Président à signer le futur crédit-bail immobilier, d'une durée de 15 années conformément aux dispositions du protocole d'accord.
- Autorise également M. Le Président à signer tout avenant éventuel au protocole d'accord, puis au contrat de crédit-bail immobilier, dès lors où les modifications apportées ne remettent pas en cause les conditions financières des actes signés initialement.
- Autorise M. Le Président à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente décision.

Fait et délibéré les jour et mois et an susdits,
Au registre suivant les signatures.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,
Sylvain GAUDY.

