

COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 18 octobre 2022 - Délibération n° 2022/10/05

Objet : AVANT-PROJET DEFINITIF DES CLINIQUES VETERINAIRES A AHUN ET A BOURGANEUF ET POSITION DE PRINCIPE SUR LA POURSUITE DE L'OPERATION.

L'an deux mille vingt-deux, le 18 octobre, 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 11 octobre 2022, 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 : COTICHE Thierry – DESLOGES Georges – DUBOUIS Sandrine – SARTY Denis – SIMON-CHAUTEMPS Franck – ESCOUBEYROU Luc – POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène – MALIVERT Jacques – SUCHAUD Michelle – GARGUEL Karine – BOSLE Alain – LAGRAVE Annick – GAUTIER Laurent – MAGOUTIER Gérard – DESSEAUVE Nadine – CLOCHON Bruno – DUBREUIL Raymond – BERTELOOT Dominique – DUGAY Jean-Pierre – LANDREVIE Laurence – MEYER Christian – MOREAU Jean-Claude – BUSSIERE Jean-Claude – RABETEAU Raymond – PAROT Jean-Pierre – ROYERE Joël – SALADIN Christine – COUCAUD Thierry – LAROCHE Michel – POITOU Delphine – LAINE Joël – GRENOUILLET Jean-Yves – LAGRANGE Serge – DERIEUX Nicolas – SAINT-GEORGES Bruno – DEFEMME Catherine – NOURRISEAU Pierre-Marie – GAUDY Sylvain – PICOURET Michel – PATAUD Annick – CAILLAUD Monique.

Etaient excusés : BOUDEAU Philippe – FAURE Josette – SPRINGER Liliane – RIGAUD Régis – FINI Alain – FLOIRAT Myriam – BENABDELMALEK Clément – PARAYRE Régis – FERRAND Marc – SALGUERO-HERNANDEZ Jean-Manuel – FOURIGNON Vincent – PAMIES Jean-Michel – TROUSSET Patrick – GAILLARD Thierry – DUGUET Pierre – LAPORTE Martine.

Pouvoirs :

1. M. BOUDEAU Philippe donne pouvoir à M. DESLOGES Georges
2. Mme FAURE Josette donne pouvoir à M. COTICHE Thierry
3. M. RIGAUD Régis donne pouvoir à Mme POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène
4. M. FINI Alain donne pouvoir à M. MALIVERT Jacques
5. Mme FLOIRAT Myriam donne pouvoir à M. BOSLE Alain
6. M. BENABDELMALEK donne pouvoir à Mme GARGUEL Karine
7. M. PARAYRE Régis donne pouvoir à M. ESCOUBEYROU Luc
8. M. GAILLARD Thierry donne pouvoir à M. GRENOUILLET Jean-Yves
9. M. DUGUET Pierre donne pouvoir à M. DUBREUIL Raymond
10. Mme LAPORTE Martine donne pouvoir à M. GAUDY Sylvain

Suppléance : Mme LANDREVIE Laurence remplace M. PARAYRE Régis – M. SAINT-GEORGES Bruno remplace M. Jean-Michel PAMIES – M. PICOURET Michel remplace M. TROUSSET Patrick.

Secrétaire de séance : M. Jean-Claude MOREAU.

Scrutin ordinaire

En exercice	Présents	Votants			
64	41	51			
Pour	Contre	Abstention(s)	Blanc(s)	Nul(s)	Refus de vote
51	0	0	0	0	0

Vu la délibération n°20210512 du Conseil communautaire en date du 21 mai 2021 portant le portage immobilier des cliniques vétérinaires à Ahun et Bourganeuf, sous réserve financière, autorisant M. Le Président à signer le compromis de vente et les actes authentiques d'acquisition des parcelles concernées par le projet ;

Vu la délibération n°20220304 du Conseil communautaire en date du 16 mars 2022 attribuant le marché n°2021-29 de maîtrise d'œuvre du projet et M. Le Président à signer puis à notifier le marché à l'attributaire ;

M. Le Président expose les éléments suivants :

Le Conseil communautaire a approuvé en mai 2021 le principe du portage immobilier des cliniques vétérinaires à Ahun et Bourganeuf par la Communauté de communes, sous réserve de la faisabilité technique et financière de l'opération. En mars 2022, le Conseil communautaire a attribué le marché de maîtrise d'œuvre.

Le groupement attributaire a été invité à présenter l'avant-projet définitif en réunion de bureau communautaire le mardi 04 octobre 2022.

Le projet consiste en :

- Ⓢ La construction de deux cliniques vétérinaires, portées par la Communauté de communes, à Ahun et à Bourganeuf.
- Ⓢ Une mise à disposition de celles-ci aux vétérinaires futurs utilisateurs par des crédits-baux immobiliers, de 15 années chacun, au terme desquels ils deviendront propriétaires après s'être acquittés des loyers.

Un premier plan de financement avait été présenté pour la phase d'attribution de la maîtrise d'œuvre.

Ce dernier a été retravaillé dans le cadre de l'APD.

L'estimation initiale des travaux a été revue à la hausse compte tenu du contexte économique et affinée en fonction du projet.

Dépenses prévisionnelles (en € HT)		Recettes prévisionnelles (en € HT)		% Recettes
Travaux	1 530 810,00 €	Etat - DETR 2022	748 325,90 €	40%
Aléas sur travaux (5%)	76 540,50 €	Bonification Etat CRRTE-DETR-DSIL	188 548,64 €	10%
Maîtrise d'œuvre	161 500,46 €	Boos'Ter	150 000,00 €	8%
Frais divers (études, diagnostics,...)	55 534,00 €	Sous-total subventions publiques	1 086 874,55 €	58%
Assurances dommages-ouvrages	24 422,80 €			
Frais acquisition terrains et bornage	22 007,00 €			
Sous-total éligible à financements publiques	1 870 814,76 €			
Taxe aménagement et redevance archéologique	14 671,68 €	Autofinancement Com Com - emprunts	798 611,89 €	42%
TOTAL DEPENSES	1 885 486,44 €	TOTAL RECETTES	1 885 486,44 €	100%

A noter que des négociations sont en cours avec la Région Nouvelle Aquitaine pour identifier les programmes de financements dans lequel pourrait s'inscrire l'opération, dans la limite des 80% de financements publics.

Le détail des montants de travaux par site est le suivant :

Site	Surface bâtie	Montant travaux	Coût total au m ² construit
Ahun	287 m ²	778 408,78 € HT	2 712 € HT / m ²
Bourganeuf	268 m ²	752 401,22 € HT	2 807 € HT / m ²

Préalablement à la signature du crédit-bail, et donc pour permettre l'engagement de la phase opérationnelle des projets, un protocole d'accord sera signé entre la Communauté de communes et les vétérinaires, pour chaque clinique. Il fixe les engagements des parties, notamment financiers, et les conditions suspensives à la réalisation des opérations.

Considérant la volonté d'une opération blanche pour la Communauté de communes, le Conseil communautaire sera amené à statuer sur l'intégration des clauses suivantes au sein du protocole d'accord :

- Ⓢ Prise en charge intégrale du reste à charge de Creuse Sud-Ouest, intérêts des emprunts vétérinaires ;
- Ⓢ Remboursement intégral du reste à charge engagé par la Communauté de communes en cas de retrait des vétérinaires du projet sur toute la durée de remboursement de l'opération prévue au protocole d'accord (15 ans).
- Ⓢ Possibilité de revoir à la baisse les annuités des vétérinaires et prévoir une dernière mensualité plus conséquente pour procéder à l'acquisition définitive à l'issue des 15 ans.

Projections de loyers en fonction du plan de financement actualisé :

	Montants
Reste à charge prévisionnel CSO	798 611,89 €
Répartition annuités prévisionnelles sur 15 ans	Ahun : 27 347,16 € Bourganeuf : 26 688,59 €
Loyers mensuels prévisionnels sur 15 ans	Ahun : 2 278,93 € Bourganeuf : 2 224,05 €

A noter que les intérêts des emprunts seront à intégrer dans les loyers.

Pour Ahun, les annuités prévoient également le remboursement de la valeur du terrain viabilisé de la zone d'activité.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du code de la commande publique et aux clauses du marché de maîtrise d'œuvre, la validation de l'avant-projet définitif doit s'accompagner de la passation d'une modification n°1 au marché de maîtrise d'œuvre, applicable à l'ensemble des éléments de mission : études réalisées, études restantes et suivi de chantier.

En fonction de la révision du plan de financement, le marché passerait de 115 234,49 € HT à 161 500,46 € HT soit +40%.

En ce qui concerne le planning prévisionnel, les vétérinaires pourraient investir les lieux à la fin du premier trimestre 2024, sous réserves :

- Ⓢ des délais d'instruction des permis de construire,
- Ⓢ des délais d'instruction et de la décision des financeurs,
- Ⓢ des résultats des appels d'offres (lots pouvant être infructueux) et des délais de décision du Conseil communautaire.

A l'issue de cet exposé, M. Le Président invite l'assemblée à se prononcer sur les éléments précités.

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

- Approuve l'avant-projet définitif des cliniques vétérinaires à Ahun et à Bourganeuf et valide la poursuite de l'opération.
- Approuve les conditions exposées ci-avant pour intégration dans le projet de protocole d'accord avec les cabinets vétérinaires.
- Autorise M. Le Président à signer la modification n°1 au marché de maîtrise d'œuvre du projet de cliniques vétérinaires.
- Autorise M. Le Président à signer tout autre document relatif à la présente délibération.

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

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,
Sylvain GAUDY.

