

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST**  
**DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
Séance du 18 octobre 2022 - Délibération n° BC2022/10/01

**Objet : PLAN DE FINANCEMENT RELATIF AU PROJET DE CONSTRUCTION DE 2 CLINIQUES VETERINAIRES A AHUN ET A BOURGANEUF - AUTORISATION DE DEMANDE DE SUBVENTIONS.**

L'an deux mille vingt-deux, le 18 octobre, à vingt-et-une heures trente, le Bureau communautaire de la Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest s'est réuni en session ordinaire, à l'espace 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 :**

GAUDY Sylvain – GRENOUILLET Jean-Yves – MALIVERT Jacques – NOURRISEAU Pierre-Marie – SIMON-CHAUTEMPS Franck – SUCHAUD Michelle.

**Etaient excusés :** Thierry GAILLARD et Martine LAPORTE.

**Pouvoirs :** Martine LAPORTE donne pouvoir à Sylvain GAUDY.

Scrutin ordinaire

En exercice	Présents	Votants			
8	6	7			
Pour	Contre	Abstention(s)	Blanc(s)	Nul(s)	Refus de vote
7	-	-	-	-	-

Vu la délégation de pouvoir consentie par le Conseil communautaire au Bureau communautaire pour « *Autoriser toutes les demandes de subventions au profit de la Communauté de communes et d'approuver les plans de financements correspondants, ainsi que toute modification de ceux-ci, en conformité avec les autorisations budgétaires ou en vue de faire confirmer des financements permettant l'inscription ultérieure des opérations au budget.* »

Pour rappel le Conseil communautaire a approuvé en mai 2021 le principe du portage immobilier des cliniques vétérinaires à Ahun et Bourgneuf 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 :

- ③ La construction de deux cliniques vétérinaires, portées par la Communauté de communes, à Ahun et à Bourgneuf.
- ③ 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 au regard du contexte économique et affinée en fonction du projet.

Dépenses prévisionnelles (en € HT)		Recettes prévisionnelles (en € HT)		% Recettes
Travaux	1 531 270,00 €	Etat - DETR 2022	748 538,52 €	40%
Aléas sur travaux (5%)	76 563,50 €	Bonification Etat CRRTE-DETR-DSIL	187 134,63 €	10%
Maîtrise d'œuvre	161 548,99 €	Boos'Ter	150 000,00 €	8%
Frais divers (études, diagnostics,...)	55 534,00 €	<b>Sous-total subventions publiques</b>	<b>1 085 673,15 €</b>	<b>58%</b>
Assurances dommages-ouvrages	24 422,80 €			
Frais acquisition terrains et bornage	22 007,00 €			
<b>Sous-total éligible à financements publics</b>	<b>1 871 346,29 €</b>			
Taxe aménagement et redevance archéologique	14 671,68 €	<b>Autofinancement Com Com - emprunts</b>	<b>800 344,82 €</b>	<b>42%</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 886 017,97 €</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 886 017,97 €</b>	<b>100%</b>

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 <sup>2</sup> construit
Ahun	287 m <sup>2</sup>	778 640,00 € HT	2 713 € HT / m <sup>2</sup>
Bourganeuf	268 m <sup>2</sup>	752 630,00 € HT	2 808 € HT / m <sup>2</sup>

### ⑤ Le protocole d'accord :

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 en amont de la réunion du Bureau communautaire sur l'intégration des clauses suivantes au sein du protocole d'accord :

- ⑤ Prise en charge intégrale du reste à charge de Creuse Sud-Ouest, intérêts des emprunts compris par les vétérinaires ;
- ⑤ 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).
- ⑤ 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.

A titre d'information, les projections de loyers suivantes ont été réalisées en fonction du plan de financement actualisé :

	Montants (en € HT)
Reste à charge prévisionnel CSO	800 344,82 €
Répartition annuités prévisionnelles sur 15 ans	Ahun : 27 354,64 € Bourganeuf : 26 696,00 €
Loyers mensuels prévisionnels sur 15 ans	Ahun : 2 279,55 € Bourganeuf : 2 224,67 €

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.

⑤ **Modification n°1 au marché de maîtrise d'œuvre :**

Conformément aux dispositions du code de la commande publique et aux clauses du marché, la validation de l'avant-projet définitif doit s'accompagner de la passation d'une modification 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 161 548,99 € HT soit +40%. Le Conseil communautaire sera également amené à statuer sur ce point en amont de la réunion du Bureau communautaire.

⑤ **Planning prévisionnel :**

Les vétérinaires pourraient investir les lieux à la fin du premier trimestre 2024, sous réserves :

- ⑤ des délais d'instruction des permis de construire,
- ⑤ des délais d'instruction et de la décision des financeurs,
- ⑤ des résultats des appels d'offres (lots pouvant être infructueux) et des délais de décision du Conseil communautaire.

Après avoir entendu cet exposé et en avoir débattu, le Bureau communautaire, à l'unanimité :

- Approuve le plan de financement exposé ci-avant.
- Autorise M. Le Président à déposer les dossiers de subventions auprès des financeurs.
- Autorise le Président à signer ladite convention et tout autre document relatif à 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.

