

COMMUNE DE MENDE

**OBJET :**

**Protocole  
d'accord  
Maison de  
Santé  
Pluridiscipli-  
naire (MSP)**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Séance Publique du 06 juillet 2020**

L'an deux mille vingt, le six du mois de juillet, le Conseil Municipal de MENDE s'est assemblé exceptionnellement à l'Espace Evènements Georges Frêche, Place du Foirail à Mende, sous la présidence de Monsieur Laurent SUAU, Maire, en session ordinaire suivant convocations faites régulièrement.

Nombre de  
Conseillers  
Municipaux :  
▪ en exercice : 33  
▪ présents à la  
séance : 26  
▪ représentés : 7  
▪ absents : 0

**Etaient présents :** Monsieur Laurent SUAU, Maire, Madame Régine BOURGADE, Madame Françoise AMARGER-BRAJON, Monsieur Vincent MARTIN, Monsieur François ROBIN, Adjoint, Monsieur Alain COMBES, Madame Patricia ROUSSON, Monsieur Christophe LACAS, Madame Betty ZAMPIELLO, Monsieur Thierry JACQUES, Madame Stéphanie MAURIN, Monsieur Philippe TORRES, Madame Marie PAOLI, Monsieur Raoul DALLE, Madame Valérie TREMOLIERES, Madame Sonia NUNEZ VAZ, Madame Catherine COUDERC, Monsieur Nicolas TROTOUIN, Madame Ghaliya THAMI, Monsieur Francisco SILVANO, Monsieur Philippe POUGET, Monsieur Karim ABED, Monsieur Jérémy BRINGER, Madame Marise DA SILVA, Madame Fabienne HIERLE, Monsieur Bruno PORTAL, Conseillers Municipaux.

Date de l'envoi et  
de l'affichage de  
la convocation :  
**29 juin 2020**

**Par procuration :** Monsieur Jean-François BERENGUEL (Monsieur François ROBIN), Madame Elisabeth MINET-TRENEULE (Madame Marie PAOLI), Madame Aurélie MAILLOLS (Monsieur Laurent SUAU), Adjoint, Madame Catherine THUIN (Madame Régine BOURGADE), Monsieur Aurélien VAN de VOORDE (Madame Betty ZAMPIELLO), Monsieur Nicolas ROUSSON (Madame Patricia ROUSSON), Madame Emmanuelle SOULIER (Monsieur Philippe POUGET), Conseillers Municipaux.

Date de  
l'affichage à la  
porte de la Mairie  
du compte-rendu  
de la séance :

**10 JUL. 2020**

Il a été, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé immédiatement à la nomination d'un secrétaire, pris dans le sein du Conseil, Mme Françoise AMARGER BRAJON, Adjointe, ayant été désignée pour remplir ces fonctions, les a acceptées. Monsieur le Président a ouvert la séance.

Monsieur Thierry JACQUES expose :

Indiquer si le  
Conseil a décidé  
de se former en  
comité secret :  
Non

La Commune de Mende et le groupement Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP), bénéficiaire final du projet de MSP sis avenue Victor Hugo à Mende, et dont la structuration est en cours de finalisation, ont étudié ensemble un projet d'implantation d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) dans les locaux à édifier sur le territoire de la Commune de MENDE, le long de la voie Victor Hugo – Parcelles cadastrées AK 387 et AK 874 (en totalité pour les 2) et parcelle AI 287 (en partie).

Elles ont constaté qu'il était de leur intérêt commun de réaliser aussi rapidement que possible cette implantation dans les meilleures conditions. La Collectivité a décidé de soutenir cette initiative qui s'inscrit dans une politique de maintien et de développement de l'offre médicale en milieu rural en réalisant pour le compte du BENEFCIAIRE, en procédure atelier-relais, l'immeuble destiné à accueillir toutes les activités médicales de professionnels de santé.

En conséquence, les parties ont conclu la convention ci-jointe pour fixer leurs engagements respectifs.

Il est donc proposé :

- D'**APPROUVER** le protocole dont le projet est joint en annexe,
- D'**AUTORISER** sa signature par Monsieur le Maire.

Après délibération, le Conseil Municipal, avec 25 voix pour (Mme Elizabeth MINET TRENEULE ne prenant pas part au vote) et 7 voix contre, **ADOpte** les propositions du rapporteur.

Publié le ...1.0...JUIL. 2020  
Le Maire,

Pour extrait conforme,  
Mende, le 7 juillet 2020  
Le Maire  
Laurent SUAU



PROJET

## PROTCOLE D'ACCORD

### Entre les soussignés :

Monsieur Laurent SUAUX, Maire de Mende, agissant en cette qualité, en vertu de l'article L 2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2020, annexée aux présentes, dont il certifie, sous sa responsabilité, conformément à l'article L 5214 - 11 de la loi n° 82-213 du 2 Mars 1982, le caractère exécutoire,

d'une part et désignée ci-après "LA VILLE DE MENDE"

### Et :

La ....., au capital de ....., dont le siège social est à MENDE (48000) – ....., ....., au registre du Commerce & des Sociétés de Mende, représentée par M./Mme ....., agissant en qualité de ....., [à préciser dès la création du groupement *Maison de Santé Pluridisciplinaire*]

d'autre part et désignée ci-après " LE BENEFICIAIRE "

### ***il a été convenu et arrêté ce qui suit :***

## EXPOSE

Les parties ont étudié ensemble un projet d'implantation d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) dans les locaux à édifier sur le territoire de la Commune de MENDE, le long de la voie Victor Hugo – Parcelles cadastrées AK 387 et AK 874 (en totalité pour les 2) et parcelle AI 287 (en partie).

Elles ont constaté qu'il était de leur intérêt commun de réaliser aussi rapidement que possible cette implantation dans les meilleures conditions. La Collectivité a décidé de soutenir cette initiative qui s'inscrit dans une politique de maintien et de développement de l'offre médicale en milieu rural en réalisant pour le compte du BENEFICIAIRE, en procédure atelier-relais, l'immeuble destiné à accueillir toutes les activités médicales de professionnels de santé.

En conséquence, les parties ont conclu la présente convention pour fixer leurs engagements respectifs.

## CONVENTION

### **Article 1 - Engagements de la VILLE DE MENDE**

---

La VILLE DE MENDE se rendra propriétaire d'un terrain d'une contenance de 5000 ??? m<sup>2</sup>, situé à Mende sur le long de la Voie Victor Hugo, propriété des Consorts CLAVEL. Le prix du terrain a été fixé sur la base de 70 € le m<sup>2</sup>, soit 350 000 €.

La VILLE DE MENDE s'engage à l'équiper de la manière suivante :

1 immeuble de 1668 m<sup>2</sup> répartis selon le tableau des surfaces joint en annexe, ainsi que des aménagements viaires, réseaux, parkings et espace verts sur la parcelle.

Le programme de construction dont les caractéristiques ont été arrêtées avec le BENEFCIAIRE et qui fera l'objet de la consultation de concours de maîtrise d'œuvre permettant d'arrêter l'architecte de l'opération (ci-après désigné l'Architecte) est également annexé aux présentes.

La consistance et les caractéristiques techniques des travaux à réaliser résulteront des plans, notices descriptives et estimatives établis par l'Architecte retenu à l'issue d'une procédure de concours de maîtrise d'œuvre menée par la VILLE DE MENDE. Les différents choix relatifs à ces travaux s'effectueront avec l'accord des deux parties.

La VILLE DE MENDE s'engage à faire réaliser ces travaux à concurrence d'un prix principal et maximal de 4 460 000 € hors taxes (quatre millions quatre cent soixante mille euros hors taxes), comprenant le coût des constructions à édifier et des travaux à effectuer, les honoraires de l'Architecte, du Bureau d'Etudes, assurance Dommage Ouvrage et autres dépenses annexes suivant état estimatif joint en annexe, hors coût du terrain et frais préalables.

La VILLE DE MENDE, Maître d'Ouvrage associera pleinement le BENEFCIAIRE aux différentes phases de l'opération.

Ces biens sont destinés à être mis à la disposition du BENEFCIAIRE, en application du présent protocole.

## Article 2 - Engagements du BENEFICIAIRE

---

1°) Le BENEFICIAIRE s'engage, dans les conditions précisées dans les articles ci-après, et dans le cadre de la présente opération réalisée par la VILLE DE MENDE, à ouvrir à MENDE, le long de l'Avenue Victor Hugo et à l'issue des travaux objet de la présente, une Maison de santé regroupant une quinzaine de professionnels de santé.

Dans ce cadre, le BENEFICIAIRE prévoit :

- L'installation à terme (5 ans) de 29 professionnels de santé, soit 33 salariés sur le site de la MSP, au profit de personnes recrutées pour l'essentiel dans le bassin d'emploi de MENDE ;
- L'accueil sur place ou par moyen dématérialisé de la patientèle (secrétariat, consultations sur place et à distance, échanges entre professionnels de santé de la structure du BENEFICIAIRE et extérieurs...) ;
- Toutes installations et équipements connexes nécessaires au fonctionnement de la Maison de Santé Pluridisciplinaire et non prévus au programme de l'opération (Véhicules, Stockages Spécifiques...) ;
- l'acquisition des équipements médicaux et/ou spécialisés nécessaires au fonctionnement des diverses entités.

2°) En cas de résiliation du présent protocole à l'initiative du BENEFICIAIRE et pour quelque cause que ce soit autre que celle prévue à l'article 3 ci-après, le BENEFICIAIRE s'engage à rembourser à l'ensemble des frais engagés par cette dernière à sa demande expresse, à savoir :

- \* si cette résiliation intervient avant la signature des marchés de travaux : les frais de géomètres, notaires, d'études ou d'ingénierie, de publicité et procédure de marchés publics engagés, y compris le cas échéant les indemnités dues à ses prestataires pour rupture de contrat. A racheter les terrains d'assiette du projet ou à compenser la VILLE DE MENDE à hauteur de 20 % du coût d'acquisition soit 70 000 € (= 20 % x 5 000 m<sup>2</sup> x 70 €) ;
- \* si cette résiliation intervient après passation des marchés de travaux : l'intégralité du coût des travaux, études et prestations diverses, engagés au jour de la résiliation du contrat, y compris les indemnités éventuellement dues aux entreprises et prestataires de services par le Maître d'Ouvrage,

Ces sommes seront reversées déduction faite des charges et frais occasionnés par cette résiliation au BENEFICIAIRE, si dans les six mois de la résiliation la VILLE DE MENDE trouvait à louer les immeubles dans des conditions similaires à celles du présent contrat. Si la VILLE DE MENDE n'avait pas trouvé preneur à la fin de ce délai, ces sommes resteraient acquises.

## **Article 3 - Délais**

---

Le calendrier normal de réalisation établi en fonction des caractéristiques propres à l'opération aboutit à une livraison des biens immobiliers, objet du présent protocole, dans un délai de 28 mois à compter de la signature des présentes.

En cas de non réalisation dans les délais prévus, des conditions suspensives exposées à l'article 5 comme pour tout événement extérieur à la volonté de la VILLE DE MENDE, remettant en cause le planning de l'opération, un avenant sera conclu afin de convenir de la nouvelle date de livraison.

## **Article 4 - Promesse de contrat de crédit-bail**

---

Le BENEFCIAIRE s'engage irrévocablement à conclure avec la VILLE DE MENDE, au plus tôt dans les 15 jours de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives visées à l'article 5 et au plus tard dans les trois mois suivant la réception des travaux, un contrat de crédit-bail, aux conditions essentielles suivantes. Le BENEFCIAIRE dispense la VILLE DE MENDE de rappeler ici l'ensemble des charges et conditions du contrat de crédit-bail à intervenir et dont le modèle est réputé annexé.

### **4.1 - Prise d'effet et durée**

Le bail prendra effet au jour de la signature de l'acte notarié ou administratif le constatant.

Il se poursuivra 20 ans après la date de prise d'effet du dernier des prêts consentis à la VILLE DE MENDE et concourant au financement de l'opération.

### **4.2 - Loyers**

Le BENEFCIAIRE devra régler à la VILLE DE MENDE, le loyer de base ainsi que les charges annexes liées à la propriété des immeubles. Il n'est pas prévu de charges de préfinancement, celles-ci sont donc ventilées dans le loyer de base (*cf. infra frais intercalaires*).

#### **4.21 . Loyer de base**

Le BENEFCIAIRE sera, à compter de la livraison des immeubles, redevable à la VILLE DE MENDE d'un loyer annuel de base fixé à 90 € du m<sup>2</sup> soit 150 120 € hors taxes (cent cinquante mille cent vingt euros hors taxes) pour une surface de 1 668 m<sup>2</sup>.

L'évaluation provisoire de ces loyers a été calculée sur la base d'emprunt au taux de 2 % sur 20 ans et de travaux de maintenance et d'entretien à hauteur de 184 550 € HT sur la durée du bail après prise de possession du bâtiment. Les frais intercalaires correspondant aux avances de trésorerie pendant les phases d'études et de construction, générées par le décalage entre les paiements des prestations dues et l'encaissement des divers financements, sont forfaitairement arrêtés à 50 000 €.

Le montant définitif du loyer sera arrêté au vu des financements obtenus.

Ce loyer sera payable d'avance, par acompte mensuel représentant le douzième des redevances annuelles.

Dans l'attente de la signature du contrat de crédit-bail immobilier et à compter de l'achèvement des locaux objet des présentes, la VILLE DE MENDE est autorisée à facturer au BENEFICIAIRE, les échéances du prêt dues par la VILLE DE MENDE, en capital et intérêts, et dont les termes seraient échus.

#### **4.22 . Charges annexes**

Elles comprendront :

- a/ Toutes taxes que la VILLE DE MENDE pourrait être amenée à payer au titre de la présente opération, en application de la réglementation de densité ou de construction en surdensité par rapport au plan d'occupation des sols.
- b/ Les primes d'assurance incendie, explosion et responsabilité civile de l'ensemble immobilier.
- c/ Les impôts fonciers et toutes autres taxes éventuelles dont la VILLE DE MENDE sera redevable en sa qualité de propriétaire du bien immobilier.
- d/ La garantie de paiement des loyers : le BENEFICIAIRE apportera, via un cautionnement bancaire suffisant accordé par un ou plusieurs organismes financiers notoirement solvables, une garantie de paiement des loyers sur toute la durée du bail. Il devra fournir annuellement à la VILLE DE MENDE les justificatifs relatifs à la reconduction et aux conditions de forme et de fonds éventuellement requises pour la mise en œuvre de la caution.

#### **4.3 - Option d'achat**

La VILLE DE MENDE consentira au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les biens immobiliers faisant l'objet des présentes.

Cette option pourra être levée à l'expiration du bail de 20 ans, ou éventuellement par anticipation.

Dans le cas où l'option d'achat sera levée par le BENEFICIAIRE par anticipation, le prix de cession du bien immobilier sera calculé de manière à permettre à la VILLE DE MENDE de rembourser l'ensemble des crédits contractés par elle, pour financer la présente opération et de la couvrir de ses charges de mise en place et de fonctionnement, notamment des frais de maîtrise d'ouvrage dont le taux appliqué au coût de l'opération serait de 7 % avant la durée de 10 ans, 7,5 % entre 10 et 12 ans, 8 % entre 12 et 15 ans et 8,5 % au-delà de 15 ans.

Il sera majoré du montant des financements publics obtenus pour le financement de la présente opération, dont le remboursement deviendrait exigible du fait de l'acquisition anticipée.

Dans le cas où l'option d'achat sera levée par le BENEFICIAIRE à l'expiration du bail de 20 ans, le prix de cession sera égal à 1 €.

Pour le cas où le BENEFCIAIRE, ne demanderait pas de réalisation de l'option d'achat qui lui sera consentie, il sera formellement convenu entre les parties que le bail de 20 ans sera automatiquement renouvelé pour une nouvelle durée de neuf années, sauf refus du BENEFCIAIRE notifié à la VILLE DE MENDE par lettre recommandée avec accusé de réception, avec préavis de 6 mois.

#### **4.4 - Autorisation de construire**

La VILLE DE MENDE consentira au contrat de crédit-bail la faculté pour le BENEFCIAIRE de construire tout élément concourant à la réalisation de l'opération et destiné à s'incorporer à la construction immobilière, sous réserve du respect des lois et règlements et notamment du Code de l'Urbanisme. Cette construction se fera aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE, sauf en cas d'accord entre les parties sur les conditions de réalisation desdits travaux qui sera résolu par un avenant au présent protocole.

#### **4.5 - Dépassement des dépenses prévues**

En cas de dépassement des dépenses prévues du fait exclusif du BENEFCIAIRE, et après accord exprès de la VILLE DE MENDE sur l'objet des dépassements, le BENEFCIAIRE s'engage à les payer directement de ses propres deniers.

### **Article 5 - Conditions suspensives**

---

Le démarrage des travaux est suspendu aux conditions ci-après :

- obtention par la VILLE DE MENDE de l'accord des établissements prêteurs et de l'octroi des subventions pour le financement de l'ouvrage, d'un montant approximatif de 4 850 000 € hors taxes ;
- obtention du permis de construire ainsi que de toutes les autorisations administratives qui se révéleraient nécessaires.

La non réalisation de l'une des conditions ci-dessus dans un délai maximal de six mois après signature du présent protocole, entraîne sa résiliation sur simple demande de la partie la plus diligente.

## **Article 6 – Dispositions diverses**

---

L'acte authentique constatant le contrat de crédit-bail et confirmant le présent protocole sera signé au plus tôt dans les 15 jours suivant la réalisation de l'intégralité des conditions suspensives prévues à l'article 5 et au plus tard dans les trois mois suivant la réception des travaux.

Cet acte devra reproduire les clauses et conditions non périmées du présent protocole et devra prévoir les conditions générales suivantes, à la charge du BENEFCIAIRE :

- prendre possession en l'état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre la VILLE DE MENDE ;
- souffrir les servitudes qui grèvent les biens désignés ;
- faire son affaire de la souscription des polices d'assurance ;
- contracter les abonnements relatifs aux divers fluides et de technologie d'information ;
- acquitter à partir de son entrée dans les lieux tous les impôts, taxes et charges auxquels les biens peuvent être assujettis ;
- payer tous frais, impôts et taxes de toute nature, droits et honoraires du contrat d'achat du terrain et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence ;
- payer tous frais, impôts et taxes de toute nature et notamment taxe de publicité foncière, droits et honoraires du contrat de crédit-bail, et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence ;
- en cas de résiliation du bail, soit à son initiative, soit à celle de la VILLE DE MENDE en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses de ce bail, s'obliger au paiement de la moitié des loyers restant à courir jusqu'à la fin du bail, sauf aux parties à convenir d'un nouveau délai.

## **Article 7 -**

---

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :

- pour la VILLE DE MENDE à la Mairie de MENDE
- pour le BENEFCIAIRE en son siège social.

Fait à MENDE en 4 exemplaires, le

Pour le BENEFCIAIRE,

Le Président  
(lu et approuvé)

????????????

Pour la VILLE DE MENDE

Le Maire,  
(lu et approuvé)

**Laurent SUAU**

**Annexe : Etat estimatif du coût global de l'opération**

## Ville de Mende

### Ateliers relais Maison de Santé Pluridisciplinaire

#### Annexe : Etat estimatif du coût global de l'opération

- Acquisition foncière et frais correspondants .....	391 500 €
- Travaux .....	3 850 000 €
- Frais Etudes, Maîtrise d'œuvre, publicité et imprévus.....	610 000 €
<b>Total général .....</b>	<b>4 851 500 €</b>
<b>Soit hors foncier .....</b>	<b>4 460 00 €</b>

#### Pour mémoire :

- Frais intercalaires (forfait fixe, non actualisable ni révisable).	50 000 €
- Frais de Maîtrise d'Ouvrage (Taux de 8,5 %) .....	412 250 €

Accusé de réception en préfecture  
048-214800955-20200706-18613B-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2020  
Date de réception préfecture : 10/07/2020