

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNE DE LODÈVE

DÉCISION

numéro
MLDC_231012_111

portant sur

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE LOCAUX POUR LE CENTRE DE SANTÉ DU GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC MA SANTÉ, MA RÉGION À LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÉVOIS ET LARZAC

Le Maire de la commune de Lodève,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et en particulier l'article L.2122-22 dont l'alinéa 5,

VU la délibération n°MLCM_200710_02 du Conseil municipal du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil municipal délègue au Maire la prise de décision prévue aux articles du CGCT susvisés,

VU les délibérations du Conseil municipal de Lodève du 21 février 2017, relatives au lancement de l'opération Maison de santé pluriprofessionnelle à Lodève, située à Lodève 34700, 1 bis rue du Quatre Septembre,

VU la délibération n°2021/AP-JUILL/17 de l'Assemblée Plénière du Conseil régional Occitanie du 16 juillet 2021, relative au lancement en octobre 2021 d'un appel à manifestation d'intérêt « S'engager avec la Région dans la lutte contre la désertification médicale. Se mobiliser pour la création de centres de santé » afin d'aller plus loin en agissant directement pour lutter contre la désertification médicale, grâce à une démarche partenariale qui vise notamment le recrutement de médecins et infirmier(es) salariés dans les déserts médicaux,

VU la délibération n°CC_220324_06 du Conseil communautaire du Lodévois et Larzac du 24 mars 2022, relative à la convention constitutive du Groupement d'Intérêt Public (GIP) « Ma santé, Ma Région »,

CONSIDÉRANT que la Commune de Lodève est propriétaire d'un hôtel particulier sur trois niveaux composé d'un corps de bâtiment et d'une cour extérieure, cadastré AC33, sis 1 bis rue du Quatre Septembre à Lodève, destiné au développement de l'offre et de la diversité des soins sur le territoire et à l'implantation de l'Espace santé depuis l'année dernière,

CONSIDÉRANT l'accroissement des besoins en offre médicale, en nombre et en diversité, et la nécessité de réduire les inégalités dans l'accès aux soins sur le territoire intercommunal,

CONSIDÉRANT le développement d'une démarche partenariale à l'initiative du Conseil régional Occitanie contre la désertification médicale sur les territoires de la région, sous la forme du GIP « Ma santé, Ma Région »,

CONSIDÉRANT le but de participer dans le cadre des compétences de la Communauté de communes, au projet de santé territorial du lodévois,

CONSIDÉRANT la nécessité de convenir d'une mise à disposition avec la Communauté de communes pour le développement des activités du centre de santé du GIP Ma santé, Ma Région au sein de l'hôtel particulier sis 1 bis rue du Quatre Septembre à Lodève,

DÉCIDE

- **ARTICLE 1** : d'approuver la convention de mise à disposition de locaux au sein de l'hôtel particulier sis 1 bis rue du Quatre Septembre à Lodève, pour le développement des activités du centre de santé du Groupement d'intérêt public « Ma Santé, Ma Région » à la Communauté de communes Lodévois et Larzac,

- **ARTICLE 2** : de préciser que les droits, obligations et conditions financières de chacune des parties sont définis dans la convention annexée à la présente délibération,

- **ARTICLE 3** : de dire que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, publié selon la réglementation en vigueur, notifié aux tiers concernés et inscrit au registre des actes.

Fait à Lodève, le dix neuf septembre deux mille

Signé électroniquement par

vingt-trois,

Le Maire
Gaëlle LEVEQUE





Convention de mise à disposition
de locaux pour le centre de santé
du GIP Ma Santé, Ma Région,
situés à Lodève 34700, 1 bis rue du Quatre
Septembre,
par la Communauté de Communes
Lodévois et Larzac

VU la délibération n°CC_220324_06 du Conseil communautaire actant l'adhésion de la Communauté de communes Lodévois et Larzac au Groupement d'Intérêt Public "Ma Santé, Ma région",
VU la décision du Maire de la Commune de Lodève n°XXX du 19/09/2023 de mettre à disposition les locaux communaux au sein de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle au profit de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac,

Entre :

La Commune de Lodève,
Ayant son siège à l'adresse : 7 place de l'Hôtel de Ville, 34700 Lodève
Représenté par son Maire, Madame Gaëlle LÉVÊQUE,
Ci-après désigné par les termes « **La Commune** »
D'une part,
Et
La Communauté de Communes Lodévois et Larzac,
Ayant son siège à l'adresse : 7 place Francis Morand, 34700 Lodève
Représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc REQUI,
Ci-après désignée par les termes « **La CCLL** »
D'autre part,

Préambule :

Il est préalablement exposé que la Communauté de Communes Lodévois et Larzac a adhéré au GIP « Ma santé, Ma Région » créé le 17 juin 2022.

Conformément aux missions qui lui ont été dévolues, ce GIP a pour objectif de :

- ✦ porter la création ou la transformation de centres de santé dans des territoires déjà en manque de médecins généralistes ou en risque de l'être dans les prochaines années ;
- ✦ recruter et employer les professionnel.les de santé, principalement les médecins généralistes ;
- ✦ être le gestionnaire des centres de santé.

Pour ce faire, le GIP doit disposer de locaux permettant d'abriter des centres de santé.

Étant membre du GIP, la CCLL s'est engagée à contribuer à la création et au fonctionnement d'un centre de santé sis à Lodève 34700, 1 bis rue du Quatre Septembre, ci-après désigné par les termes « le centre de santé », notamment par la mise à disposition, sans contrepartie financière, des locaux dédiés au centre de santé (et antennes) et d'en assurer la gestion (nettoyage, entretien, etc.).

La présente convention a pour objet de définir les responsabilités et les engagements de la collectivité locale, propriétaire des locaux du centre de santé, et la CCLL, le futur gestionnaire.

C'est dans ce contexte que les parties sont convenues de ce qui suit :

La présente convention a pour objet de :

- ✦ Définir les conditions et les modalités selon lesquelles la Commune met à disposition de la CCLL les locaux désignés à l'article 1.1 ci-après ;
- ✦ Définir les responsabilités et les engagements respectifs de la Commune et de la CCLL en faveur des locaux abritant le centre de santé et de ses professionnels pour notamment :
 - Disposer de locaux permettant le bon exercice des professionnel.les de santé et le bon accueil des patients ;
 - Assurer l'entretien et la maintenance, dans la durée, des bâtiments abritant le centre de santé.

- Désignation des locaux mis à disposition

La CCLL est autorisée à utiliser les locaux tels que définis en annexe 1 de la présente convention.

Cette annexe fait partie intégrante de la présente convention.

La mise à disposition n'est pas constitutive de droit réel. La CCLL reste locataire des locaux mis à disposition par la Commune de Lodève, et assume en ce sens toute charge relevant du locataire.

- **Activités exercées au sein des locaux**

Le GIP « Ma santé, Ma Région » est autorisé à utiliser les locaux uniquement pour l'accomplissement de ses missions statutaires.

Sous réserve des autorisations éventuelles consenties au titre de la présente convention, toute modification dans l'utilisation par le GIP des locaux mentionnés ci-dessus doit faire l'objet d'un accord écrit exprès de la part de la Commune et de la CCLL.

2. Durée et prise d'effet de la convention

Afin que le GIP puisse préparer le démarrage de l'activité du centre de santé de Ma Région dans de bonnes conditions, avec l'installation préalable de tous les équipements et matériels nécessaires (mobilier, matériels informatiques et médicaux, fournitures diverses...), la présente convention de gestion prend effet à compter du 20 septembre 2023 et pour une durée de 5 ans.

Dix mois avant le terme de la convention, les parties devront se rapprocher afin de confirmer sa reconduction expresse.

Les dispositions de l'article 11 s'appliquent en cas de non-reconduction.

3. État des lieux

L'entrée dans les lieux par la CCLL ne se fera qu'après :

- ✦ L'établissement d'un état des lieux partagé Commune / CCLL,
- ✦ La signature par les deux parties d'un récépissé de remise de clés,
- ✦ La remise des attestations d'assurance respectives que les cocontractants auront souscrites au regard de leurs responsabilités respectives.

L'état des lieux est à la charge de la CCLL. A l'expiration de la convention, un état de lieux de sortie sera dressé entre la Collectivité locale et la CCLL.

Dans le cas où l'état de lieux et la remise des clés ne peuvent se faire à la date initialement prévue, la CCLL en portera la responsabilité.

4. Entretien, travaux et réparation sur l'immobilier et les équipements

La CCLL est tenue :

- ✦ D'assurer le nettoyage et l'entretien des locaux (ménage avant chaque jour d'activité médicale, maintenance, entretien courant, enlèvement des déchets ménagers et déchets d'activités de soins...), ainsi que le nettoyage et l'entretien des parties extérieures (parkings et espaces verts le cas échéant) ;
- ✦ D'assurer la maintenance des équipements non-médicaux :
 - o Installations techniques (systèmes de chauffage, de climatisation, de sécurité incendie et de sûreté, installations électriques intégrant des onduleurs informatiques individuels pour protéger les ordinateurs et les équipements réseaux situés dans les baies informatiques des coupures électriques, installations sanitaires et de plomberie, traitement d'air, ascenseurs, portes et portails automatiques, etc.) ;
 - o Maintenance du bâti (entretien des toitures, couvertures et étanchéité, des ouvrants, évacuation d'eaux pluviales, ...)
 - o Mise en place des extincteurs et des plans d'évacuation incendie, en assurer la maintenance.
- ✦ De garantir la qualité des locaux et donc de procéder dans les meilleurs délais aux réparations et aux aménagements nécessaires à l'utilisation conforme des locaux en respectant toute réglementation en vigueur en particulier en matière d'hygiène, de sécurité, de santé et d'environnement ;
- ✦ D'informer, sauf cas de force majeure, la Commune au préalable de tous travaux ou opérations de maintenance afin de garantir la continuité d'activité dans les meilleures conditions ;
- ✦ De participer à l'effort de réduction des consommations énergétiques ;
- ✦ De laisser les représentants de la Commune entrer dans les lieux pour en assurer l'entretien et les travaux de maintenance-réparation relevant des obligations du propriétaire, sous réserve d'un calendrier d'interventions partagé en amont garantissant au personnel du centre de santé s'assurer ses activités dans de bonnes conditions ;
- ✦ De laisser libre accès à toute personne désignée par la Commune pour pénétrer dans les locaux pour en particulier contrôler leur état ou celui des équipements ;
- ✦ D'informer immédiatement la Commune de tout sinistre ou dégradation qui surviendrait

dans les locaux mis à disposition ou de tout événement de nature à entraîner une dégradation ou un dommage, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent ;

✦ Une fois réalisés les aménagements nécessaires à l'exploitation des locaux :

- o D'obtenir l'autorisation expresse et écrite de la Commune pour tout changement de disposition ou de distribution des lieux ;
- o D'informer la Commune en cas d'installation de mobiliers et/ou d'équipements majeurs (meublement médical, équipement médical, appareil électroménager...). La CCLL s'engage par ailleurs à ce que ces équipements et mobiliers installés répondent aux contraintes de sécurité imposées par la réglementation, et donc à la date de la signature de la présente convention à : l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation de dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP de 5ème catégorie), ainsi qu'aux dispositions de l'article R123-3 du Code de la construction et de l'habitation.

- D'assurer la maintenance de tous les équipements installés sous la responsabilité de la CCLL, sauf si la responsabilité de la maintenance de certains de ces équipements et aménagements fait l'objet par ailleurs d'accords explicites avec la Commune.

5. Engagements de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac

5.1. Sécurité et accessibilité des lieux

La CCLL est tenue d'assurer la sécurité des biens et des personnes, conformément au règlement de sécurité incendie. Les locaux doivent être classés ERP, les équipements et installations contribuant à la sécurité incendie - être en parfait état de fonctionnement.

La CCLL doit également veiller à ce que les locaux mis à disposition respectent les normes d'accessibilité attendues des ERP de catégorie 5. Les personnes handicapées ou à mobilité réduite doivent notamment pouvoir circuler avec la plus grande autonomie possible, accéder aux locaux et équipements, se repérer et communiquer. L'accès concerne tout type de handicap.

Il est également attendu de la CCLL qu'elle mette en œuvre les mesures de sûreté adaptées à l'environnement des locaux.

5.2. Caractéristiques techniques internet

La CCLL fera son affaire personnelle des abonnements garantissant un accès optimum et stabilisé à internet pour permettre notamment l'utilisation du système d'information, l'ensemble des télétransmissions et lectures de Cartes vitales.

6. Redevance d'occupation domaniale et charges

La mise à disposition des locaux par la Commune est consentie moyennant un loyer mensuel de douze euros (12 €) hors charges par mètre carré de surface occupée conformément à la désignation du bien, annexé à la présente convention, soit 79,56 m², pour un loyer annuel de onze-mille-quatre-cent-cinquante-six euros et soixante-quatre centimes (11 456,64 €) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en douze (12) termes égaux de neuf-cent-cinquante-quatre euros et soixante-douze centimes (954,72 €) chacun, payables d'avance au plus tard le 5 de chaque mois.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les charges liées aux locaux mis à disposition au prorata de la surface occupée sont assumées financièrement par la CCLL. Une provision annuelle est fixée à deux-mille-quatre-cent-quatre euros et cinquante-cinq centimes (2404,55 €), soit deux-cents euros et trente-huit centimes (200,38 €) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente, en particulier :

- ✦ L'entretien des locaux (ménage, maintenance, entretien courant, l'enlèvement des déchets ménagers et déchets d'activités de soins...), et l'entretien des parties extérieures (parkings, jardin, espaces verts.)
- ✦ Les dépenses liées aux contrats de maintenance technique des locaux :
 - o installations techniques (systèmes de chauffage, de climatisation, de sécurité incendie et de sûreté, installations électriques intégrant des onduleurs informatiques individuels pour protéger les ordinateurs et les équipements réseaux situés dans les baies informatiques des coupures électriques, installations sanitaires et de plomberie, traitement d'air, ascenseurs, portes et portails automatiques, etc.) ;
 - o maintenance du bâti (entretien des toitures, couvertures et étanchéité, des ouvrants, évacuation d'eaux pluviales, ...)
 - o maintenance des extincteurs.

- ✦ Les contrats de fourniture des fluides (abonnements et consommations), notamment de l'électricité, du gaz, de l'eau, des réseaux de chaleur et de froid éventuellement ;
- ✦ La taxe foncière relative aux locaux mis à disposition, et d'une manière générale l'ensemble des charges de propriété.

7. Cessibilité de l'autorisation d'occupation

La présente convention de mise à disposition de locaux est consentie à la communauté de communes Lodévois et Larzac qui est autorisée à céder à titre gratuit, totalement ou partiellement, son droit à occuper les locaux au GIP Ma santé, Ma Région. A défaut du respect de ces dispositions, la convention sera résiliée de plein droit par la commune, sans indemnité pour la communauté de communes Lodévois et Larzac. Conformément à des décisions du Conseil d'État récentes (dont CE, 18 septembre 2015, Société Prest'air, n° 387315) qui admettaient toutefois la faculté d'une cession des conventions de mise à disposition, la Commune, en sa qualité de propriétaire, autorise expressément le gestionnaire à céder totalement ou partiellement son droit à occuper les locaux susmentionnés.

8. Responsabilité et assurances

8.1. Responsabilité

Les responsabilités respectives de la CCLL et de la Commune sont celles résultant des principes de droit commun sans qu'il soit apporté de dérogation à ces principes.

La CCLL prend en charge les vérifications annuelles des installations électriques. Ces contrôles doivent être réalisés par un organisme accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation). Le contenu des vérifications doit être en conformité avec les arrêtés correspondants et les rapports générés doivent être portés à la connaissance du propriétaire.

La CCLL supporte seule les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés soit par lui-même, soit par les préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable, soit par ses biens, et subis par les tiers, lui-même, ses propres biens et ses préposés ou tout personne dont il est civilement responsable, ceci quelles qu'en soit les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :

- ✦ Du fait ou à l'occasion des activités réalisées par la CCLL dans le cadre de la convention ;
- ✦ Du fait ou à l'occasion des lieux, objets de la présente convention.

La CCLL aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuels pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

La CCLL doit informer sans délai la Commune de tout sinistre ou dégradation qui surviendrait dans les locaux mis à disposition ou de tout événement de nature à entraîner une dégradation ou un dommage, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

En cas de locaux rendus impropres à l'utilisation, à la suite d'un sinistre ou de tout autre événement, la Commune s'engage à mettre à disposition de manière temporaire un local permettant d'assurer la continuité des activités du centre de santé, et ce jusqu'à ce que les locaux faisant l'objet de la présente convention permettent à nouveau d'accueillir les activités du centre de santé.

8.2. Assurances

La CCLL devra s'assurer que les risques de dommages (incluant les dommages électriques) et de responsabilités inhérents à sa qualité de locataire des bâtiments faisant objet de la présente convention sont assurés par le propriétaire des locaux.

La CCLL souscrit à un contrat d'assurance garantissant l'ensemble des risques résultant de ses activités et découlant de ses statuts, notamment sa responsabilité civile générale, sa responsabilité en matière de sécurité informatique et les risques de dommages matériels causés aux locaux. Elle devra également être assurée contre les risques locatifs.

Toutes les polices d'assurance devront être communiquées par la CCLL au propriétaire. Les parties adresseront à cet effet chaque police et avenant, accompagnée d'une déclaration de la compagnie d'assurance précisant qu'elle dispose d'une ampliation certifiée du texte du contrat.

Toutefois cette communication n'engagera en rien la responsabilité de la CCLL pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèraient insuffisants.

9. Résiliation de la Convention

La présente convention ne pourra être résiliée par les parties que dans les seules hypothèses suivantes :

- En cas de perte par la CCLL de sa qualité de membre du GIP, à la suite d'un retrait ou d'une exclusion. La résiliation automatique de la présente convention interviendra à la date effective du retrait ou de l'exclusion fixée par l'Assemblée générale.
- En cas de modification de la nature de l'apport au sein du GIP, dont l'objet ne serait désormais plus la mise à disposition de locaux. La modification de la nature de l'apport par la CCLL devra être actée par décision de l'Assemblée générale, qui fixera la date de résiliation effective de la présente convention en tenant compte des contraintes liées à la continuité de l'activité des centres de santé.
- Pour tout autre motif d'intérêt général, à condition que la Commune mette à disposition de nouveaux locaux, donnant lieu à la signature d'une nouvelle convention de mise à disposition de locaux. Dans cette hypothèse, la résiliation de la présente convention ne pourra prendre effet qu'après la date d'entrée en vigueur de la nouvelle convention de mise à disposition de locaux.

10. Fin de la convention et remise des clés

A l'expiration de la présente convention ou en cas de résiliation quelle qu'en soit la cause, la CCLL est tenue au respect des dispositions suivantes :

- ✦ Un état des lieux de sortie portant sur les locaux mis à disposition est dressé par les parties de manière contradictoire ;
- ✦ La CCLL doit quitter les lieux après avoir restitué les clés à la Commune ou à son représentant dûment habilité à la date prévue ;
- ✦ Les locaux doivent être vidés de tous meubles et objets, n'appartenant pas à la Commune.

À l'expiration de la présente convention, pour quel que motif que ce soit, la Commune se substitue à la CCLL pour tout ce qui concerne les locaux mis à disposition.

11. Sort des équipements installés sous la responsabilité de la CCLL à l'expiration de la convention

À l'expiration de la présente convention, si la CCLL n'est pas autorisée ou ne souhaite pas se maintenir sur le site, elle sera tenue d'enlever, à ses frais, les agencements et installations réalisées par ses soins et de remettre en l'état initial les locaux sans prétendre de ce fait à une indemnité de quelque nature que ce soit.

À défaut par la CCLL de s'être acquittée de cette obligation dans un délai de trois mois à dater de l'expiration de la présente convention, la Collectivité locale pourra faire procéder à leur enlèvement d'office aux frais de la CCLL.

• Avenants

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant, après accord écrit exprès des parties.

• Compétence juridictionnelle

Toute contestation qui pourrait naître de l'interprétation de la présente convention sera soumise au Tribunal Administratif territorialement compétent.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux, dont un pour le GIP et un pour la Collectivité locale.

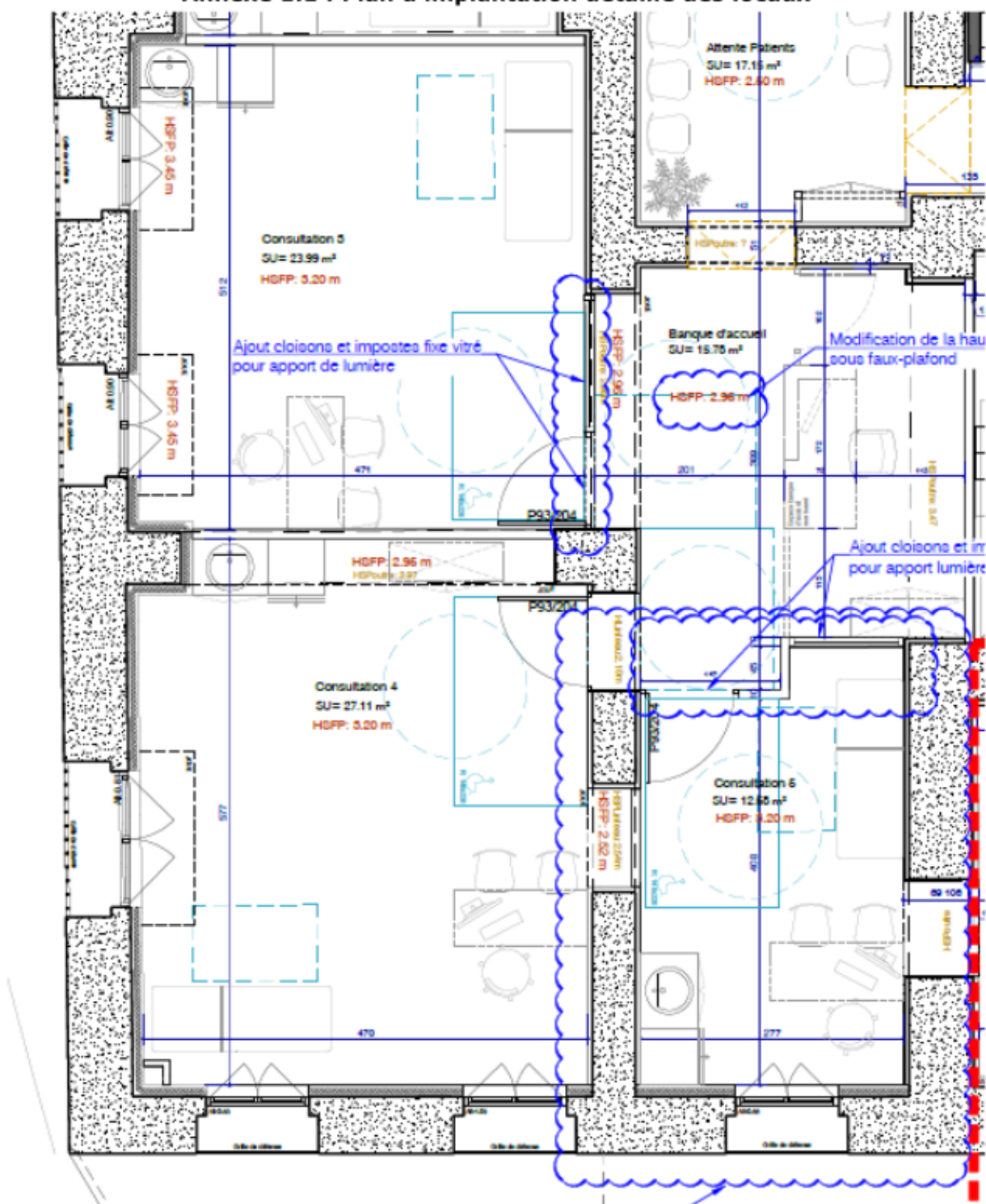
Fait à Lodève, le 19 septembre 2023

Pour la Commune de Lodève,
Gaëlle LÉVÊQUE, Maire

Pour la Communauté de Communes
Lodévois et Larzac
Jean-Luc REQUI, Président

Annexe 1 : Plan d'implantation détaillé des locaux avec le Tableau des surfaces, dont les communs

Annexe 1.1 : Plan d'implantation détaillé des locaux



Annexe 1.2 :Tableau des surfaces, dont les communs

Étage	Entité	Emplacement	Surface (m²)	Total par entité (m²)
RDC	GIP	Consultation 03	23,99	
		Consultation 04	27,11	
		Consultation 05	12,68	
		Salle d'attente	15,78	79,56
	Communs	SAS Entrée	6,61	
		Hall	26,35	
		Sanitaire personnel	2,93	
		Sanitaire Public	4,35	
		Escalier principal 1 accès étages)	11,96	
		Escalier principal 1 (accès s-sol)	1,69	
		Escalier 2 (accès étages)	1,53	
		Caves	xx.xx	55,69
		Salle de réunion/réfectoire	32,38	
		Hall intérieur (verrière)	20,17	
		Circulation (vers accueil et sanitaires)	17,21	
		Sanitaire F	2,52	
		Sanitaire H	2,43	
R+1	Communs	Sanitaire Public	4,49	
		Escalier principal 1	10,43	89,63

Espace	surface en m²	loyer mensuel SC 2023	(base 12€ TTC/ mois)
Consultation 03	23,99	287,88 €	
Consultation 04	27,11	325,32 €	
Consultation 05	12,68	152,16 €	
Salle d'attente	15,78	189,36 €	
	79,56	954,72 €	11 456,64 €

Montant des charges locatives (sur la base constatée en 2021)

SURFACE BÂTIE EN M²	774,48	79,56	Provision par mois
ELECTRICITE CHARGES COMMUNES (EDF)	13 476,37 €	1 384,39 €	115,37 €
EAU CHARGES COMMUNES (SIELL)	668,83 €	68,71 €	5,73 €
PORTES AUTOMATIQUES (RECORD)	1 228,30 €	126,18 €	10,51 €
ALARME INTRUSION (ARTEL)	627,96 €	64,51 €	5,38 €
MAINTENANCE PAC ET EMETTEURS + VMC (IDEX)	882,80 €	90,69 €	7,56 €
CONTROLES PERIODIQUES ELECTRICITE, SSI (QUALICONSULT)	312,00 €	32,05 €	2,67 €
DESENFUMAGE (EUROFEU)			
Taxe foncière + TEOM	5 693,00 €	584,82 €	48,74 €
Assurance « dommages aux biens»	517,92 €	53,20 €	4,43 €
TOTAL	23407,18	2 404,55 €	200,38 €

Loyer total CC / mois 1 155,10 €
Loyer total CC / an 13 861,19 €