

Conseil municipal d'Eybens
Du 24 janvier 2024

Minutes

La séance du Conseil municipal est ouverte à 18 heures 30
sous la présidence de Monsieur Nicolas RICHARD, Maire d'Eybens

M. Nicolas RICHARD, Maire d'Eybens : Bonsoir à tous.

Nous allons pouvoir démarrer ce Conseil municipal extraordinaire.

Je rappelle, en début de Conseil, que l'ensemble de la séance est enregistré en audio et retranscrit ensuite sur le site de la Ville.

Appel des élus

M. Nicolas RICHARD, Maire d'Eybens : Je vais demander à Elodie de procéder à l'appel des élus.

Mme Élodie TAVERNE : Bonsoir.

Présents : Nicolas Richard - Elodie Taverne - Henry Reverdy - Julie Montagnier - Jean-Jacques Pierre - Christelle Chavand - Xavier Osmond - Jean-François Michon - Béatrice Garnier - Pascal Boudier - Dominique Scheiblin - Denis Grosjean - Pierre Bejjaji - Marie-Chantal Kouassi - Gilles Bugli - Mehdi Debza-Kioulou - Jean-Claude Fernandez - Malika Merabet - Jean-Marc Assorin - Pierre-Georges Crozet - Hélène Besson Verdonck - Zuina Sahiri - Isabelle Pascal – Philippe Paliard - Régine Bonny – Armand Lévy – Philippe Coquet.

Excusés ont donné pouvoir :

Béatrice Bouchot à Christelle Chavand
Catherine Noérie à Jean-Jacques Pierre
Anne-Catherine Jothy à Dominique Scheiblin
Damien Conticchio à Elodie Taverne
Suzanne Faustino à Henry Reverdy

Absent : Clotilde Hogrel

Secrétaire de séance : Philippe Paliard

Élus en exercice :

33

Élus présents : 27

Désignation du Secrétaire de séance

M. Nicolas RICHARD, Maire d'Eybens : Philippe Paliard sera notre Secrétaire de séance.

Approbation du PV du Conseil municipal du 21 décembre 2023

M. Nicolas RICHARD, Maire d'Eybens : Les PV de décembre et janvier seront présentés au prochain Conseil municipal.

Y aura-t-il des questions, des demandes de prise de parole en fin de Conseil ? (*Madame Marie-Chantal Kouassi*).

Examen des délibérations

M. Nicolas RICHARD, Maire d'Eybens : Nous avons une unique délibération à propos du projet de Maison de santé et du contrat de concession. Nous avons également prévu un vœu en soutien à Coline que nous allons retirer puisque nous avons eu la chance d'apprendre qu'elle était

enfin revenue parmi nous, et d'ailleurs, à ce titre, elle nous a fait l'honneur d'être présente ce soir au Conseil municipal. (*Applaudissements*).

Nous vous proposons, en fin de Conseil, de prendre un petit temps d'échange avec Coline et ses parents.

Je vous propose de passer à la présentation de notre délibération phare du jour.

Del20240124_1 FINANCES – RESSOURCES – Conclusion de la convention de concession de travaux valant autorisation d'occupation du domaine public pour la réhabilitation et l'exploitation d'un ensemble immobilier à destination de la maison de santé pluriprofessionnelle à Eybens

M. Jean-François MICHON : Bonsoir à toutes et à tous.

Je vous propose un rapide retour sur la Commission de la semaine dernière. J'ai essayé d'extraire un certain nombre de transparents, les plus importants, par rapport à cette convention de concession afin que le public puisse avoir une information et revenir sur les éléments essentiels de cette convention. Je vous rassure, ce ne sera pas très long.

Je voudrais juste commencer par un rappel du projet avec quelques dates. Un projet de santé, ce sont essentiellement des professionnels qui s'engagent sur un groupement entre eux pour travailler sur le domaine de la santé, sur un parcours santé. Un groupe de professionnels s'est créé en 2021. Je ne vais pas rentrer dans le détail, mais plusieurs professions composent ce groupe de professionnels. Cela a conduit à élaborer un projet de santé validé par l'ARS en 2022, élément indispensable pour commencer un travail de fond sur les opérations et les choix immobiliers. Un choix a été fait. Il y a eu plusieurs propositions, mais le choix retenu est un choix de réhabilitation de l'ex-maison des associations pour l'option immobilière.

La faisabilité a été décidée au niveau d'un projet à constituer en novembre 2023 pour arriver aujourd'hui, avec le montage que nous allons vous présenter dans le cadre d'un contrat de concession sur 25 ans d'une délibération du Conseil municipal.

Je vais rapidement balayer le contenu de ce contrat de concession. Il s'agit d'un contrat de concession de travaux. Nous confions à Isère aménagement les travaux et ce sont ces travaux qui feront l'objet de la concession durant les 25 ans et le choix d'Isère aménagement a été fait par rapport à cette société publique locale dans laquelle la commune d'Eybens est actionnaire dans la mesure où cela lui permet de réaliser cette opération sans mise en concurrence, parce qu'elle est actionnaire et elle peut en assurer le contrôle par le biais de sa participation aux différents Conseils d'administration.

Cette concession de travaux a un double objet : réaliser les travaux durant les deux premières années et ensuite exploiter le bien et on lui délèguera, à ce moment-là, l'autorisation temporaire du domaine public puisque la Maison des associations est un bien public et comme un bien public est inaliénable, il faut autoriser un tiers, la société Isère aménagement, à occuper ce bien.

Je ne vais pas balayer tous les articles du contrat de concession, mais j'ai voulu insister sur quelques points, notamment l'objet. Cette concession des travaux n'est faite que pour la Maison de santé pluridisciplinaire. L'objet est clairement défini et ne bougera pas durant les 25 ans, sauf si la convention de concession est cassée pour une raison, ou une autre. 25 ans, j'en ai parlé tout à l'heure : 2 ans de travaux et 23 ans d'exploitation.

Le bien mis à disposition, c'est la parcelle avec le bâtiment ; parcelle redéfinie, découpée au niveau du bâtiment et l'autorisation du domaine public, j'en ai parlé tout à l'heure.

Un point qui a son importance à rajouter, Isère aménagement assurera la relation complète avec les professionnels de la Maison de santé. La Commune n'intervient pas dans la relation avec les professionnels de santé au sens contractuel puisque c'est Isère aménagement qui s'occupe de cette relation.

Quelques chiffres de la concession de travaux. Je ne vais pas rentrer dans le détail de tous les chiffres, mais un aménagement de box pour différents types de profession (sage-femme,

kinésithérapeute, médecin, infirmière) avec des espaces communs à partager qui définissent une surface pour laquelle les locataires paieront un loyer à Isère aménagement. Cette surface fera 656 m² et le coût total des travaux est de 1 711 550 €.

Les responsabilités d'Isère aménagement dans cette concession : assurer une fois que nous lui aurons donné le bâtiment cette année, la réalisation des travaux ; faire l'entretien courant, provisionner ou mettre en place les actions nécessaires au gros entretien relatif au bâtiment qui lui a été confié ; à la fin de la concession, dans 25 ans, restituer le bâtiment en l'état à la Collectivité.

Un élément important concerne la location du bien qui a été défini en cohérence et en travaillant avec les partenaires à 18 € TTC le mètre carré, charge à Isère aménagement d'aménager ce loyer, l'essentiel étant que l'équilibre financier soit fixé à 18 € TTC.

Le point essentiel de la Convention de concession, au-delà bien sûr de la définition des travaux, est le coût complet de l'opération à savoir 2 383 278 € avec des conditions d'ajustement plafonnées à 100 000 € pour Isère aménagement dans les deux premières années. Il peut y avoir un coût inférieur. A partir des études faites, la répartition des bénéfices pourrait être faite sur la somme définie ; somme qui prend en compte au-delà des travaux, tout ce qui est assistance à maîtrise d'ouvrage, analyses, études et pré-études.

Un coût assumé par Isère jusqu'à 100 000 € et au-delà de 100 000 €, il y aura une rencontre avec la Collectivité puisqu'un équilibre de la concession devra être réanalysé à ce moment-là.

La société Isère aménagement ne le fera pas sur ses fonds propres, mais par un recours à l'emprunt, ce qui est un élément important puisqu'il est capé à 2 144 000 € avec un taux à 5,5 %. Si les taux évoluent comme c'est le cas actuellement, ou qu'ils baissent, l'équilibre de la concession sera réanalysé.

La part de la Collectivité, on le disait tout à l'heure, est de 1 735 328 €, à ce jour. C'est assez précis. Cela représente 73 % du coût de l'investissement pour lequel la Collectivité s'engagera, par le biais de ce contrat de concession, à un premier versement dès la signature de ce contrat. Un autre versement conséquent à l'obtention du permis de construire et le reste sera versé dans les 23 ans d'exploitation du bien.

Isère aménagement, au-delà de la participation de la Collectivité, se financera sur les recettes, les loyers et les charges qu'elle aura répercutés auprès des professionnels de santé. Elle assume un risque locatif sur la durée de la concession à hauteur de 50 000 €. Au-delà, des dispositions spécifiques qui ont été mises en place au démarrage puisque le taux d'occupation ne sera pas de 100 % forcément la première année. Des dispositions sont prises. Je ne rentre pas dans le détail, mais un certain nombre de dispositions ont été prévues tant pour la durée que la fin de la concession. Jusqu'à 50 000 €, c'est Isère aménagement. Au-delà de 50 000 €, une analyse est faite avec la Collectivité.

Je le disais tout à l'heure, à la fin de la concession, les biens sont appelés biens de retour, c'est-à-dire qu'ils reviennent avec une valorisation comptable à la Collectivité. Les honoraires qui sont en cours pour l'assistance et la mise en place des travaux et 50 % du solde d'exploitation à l'échéance de la concession sont définis dans un tableau en annexe.

J'ai voulu résumer sur ce tableau quelques éléments qui me semblent importants à intégrer par rapport au choix qui vous est proposé aujourd'hui. Dans le cadre de cette concession, un compte-rendu de la concession sera chaque année soumis au Conseil municipal, qui permettra d'associer l'ensemble du Conseil municipal au suivi du fonctionnement de cette Maison de santé et les autres risques identifiés dans la concession, nous en avons parlé au fil du déroulé, c'est la plus-value d'investissement, si elle est supérieure à 100 000 € par rapport au projet puisque la Ville sera appelée en garantie et le risque d'exploitation lié à l'occupation locative, par exemple.

Pour la Commune, nous avons les mêmes dispositions puisqu'il y a l'appel en garantie et un élément dont je n'ai pas parlé. L'emprunt pourra être garanti si c'est demandé par Isère aménagement parmi les emprunts de la Collectivité dans le cadre de ces travaux. Comme dans toutes conventions, un certain nombre de dispositions sont définies clairement dans la convention, en rappelant toujours que sa vocation est une Maison de santé pluridisciplinaire. Nous restons toujours dans cette logique.

Il est proposé au Conseil municipal de :

- retenir la SPL Isère aménagement comme concessionnaire ;
- approuver les termes de la concession de travaux qui ont été présentés lors d'une Commission la semaine dernière et une précédente commission à propos des premiers éléments ;
- autoriser le Maire à signer la concession des travaux avec un montant total d'engagement à 2 383 278 € pour une durée de 25 ans. C'est un engagement long de la Collectivité.

J'espère ne pas vous avoir trop assommés quand même, mais je voulais résumer, contextualiser rapidement ce projet.

M. Nicolas RICHARD, Maire d'Eybens : Merci.

Y a-t-il des questions ? Madame Besson.

Mme Hélène BESSON VERDONCK : Une explication de vote. Nous allons voter pour cette délibération. Toutefois, nous souhaitons attirer votre attention sur certains points et demander certaines précisions sur d'autres points que nous avons peut-être mal compris en Commission. C'est possible. Avec les documents, c'était assez dense et peut-être que nous n'avons pas compris tous les termes de la convention de concession.

Nous avons vu qu'en préambule de la délibération, vous mettez en avant que c'est un projet de l'ancienne équipe municipale et de votre majorité. Je pense qu'il s'agit quand même d'un dossier qui peut être participant tant il répond à une attente des Eybinois et même au-delà des Eybinois, parce qu'on sait bien que cette Maison de santé ne sera pas fréquentée que par les Eybinois. Nous avons été un peu surpris de la formulation. Je le fais juste remarquer.

Par ailleurs, nous regrettons, pour un tel dossier qui n'a jamais fait polémique, de ne pas avoir été associés en amont de la construction du projet. Nous avons eu les informations. Vous avez bien listé toutes les réunions. Nous avons pu rencontrer les professionnels de santé à un moment donné. Ce n'est pas forcément une sollicitation d'avis. L'information a été complète. Les deux dernières Commissions étaient très complètes et nous avons pu avoir des réponses à nos questions, mais le projet est fait.

Sans parler de réserve, nous voulons attirer votre attention sur certains points :

- Un projet onéreux de 2 400 000 € pour 650 m². Nous avons fait un petit rapport. Le mètre carré est à 3 660 €. C'est déjà un beau projet qui va coûter. Si nous avons bien compris ce chiffrage, il ne tient pas compte des nécessaires aménagements extérieurs qui seront à la charge de la Commune : tout ce qui est abords, le stationnement. En ce qui concerne ce point, des choses sont-elles déjà prévues ?

Peut-être que cela a été évoqué à la dernière Commission, auquel cas vous nous le direz. Cela concerne la salle Tiers lieu. Nous avons bien compris qu'elle ne rentre pas dans la convention de concession. Par contre, elle ne peut pas être amenée à être utilisée, c'est très bien, on ne le remet pas en cause, par les professionnels de santé, mais de ce fait, une réhabilitation, ou une réfection est-elle prévue ? Qu'est-ce qui est envisagé pour cette salle et quel sera le coût des travaux éventuels, si c'est déjà envisagé ?

La participation de la Ville est de 1 750 000 €, ce n'est pas moindre non plus. Nous avons bien compris que cela pourrait être un peu plus, ou un peu moins en fonction du taux de l'emprunt et peut-être, vous nous le direz après, en fonction des subventions qui seront obtenues, ou pas.

A ces 1 750 000 € peuvent s'ajouter le risque dont a parlé Monsieur Michon dans sa présentation, à savoir le risque encouru par la Ville de devoir participer financièrement selon les résultats constatés en termes de taux d'occupation, ou de loyers perçus par Isère aménagement.

Le projet est ambitieux. 24 box et à ce titre, il comporte aussi quelques risques quant au taux d'occupation et peut-être aussi au turn-over possible au niveau des professionnels. Le turn-over peut aussi jouer sur le taux d'occupation. Certains de ces risques sont bien pris en compte dans la convention. Nous avons échangé sur ces points en Commission. Nous comprenons aussi qu'Isère aménagement étant une SPL, peut-être que les risques pourront être supportés de façon

collective. Je n'en sais rien. Je ne sais pas comment cela fonctionne. Nous sommes actionnaires au même titre que d'autres collectivités. Cela peut se passer comment ?

Nous pensons aussi, par rapport à ce risque qui n'en est peut-être pas un, il faut prendre des risques, effectivement et vous l'avez dit en Commission, et nous partageons, la concession dure 25 ans. Que sera l'avenir ? Bien sûr, personne ne peut trop se prononcer. Ceci étant, nous aurions une petite réflexion. Y aurait-il pu y avoir, dans l'aménagement, un plan B consistant, à un moment donné, à pouvoir autonomiser, ou rendre indépendante une aile qui pourrait sortir de la concession, revenir à la Ville pour une utilisation propre à la Ville ou au service public de la Ville ? C'est une idée d'un plan B et peut-être qu'on aurait pu la développer en amont. Cela aurait été l'une de nos propositions.

Nous avons aussi une question quant à l'accueil possible, et cela concerne le taux d'occupation. Nous avons vu qu'à la Maison de santé de Giers était accueillie à long terme la DPA et peut-être d'autres associations, sociétés de service, toujours dans le domaine de la santé. Cela pourrait-il être envisagé à terme dans la Maison de santé d'Eybens ?

Une question, peut-être une précision concernant les subventions, les aides possibles. Au-delà des 100 000 € qui semblent être accordés de fait par le Conseil départemental et qui ne semblent pas poser de problèmes, quelles sont les autres sources de financement possibles ? Nous en avons un peu parlé la semaine dernière. Je crois que j'avais posé la question du Conseil régional puisque Pierre Crozet avait mis en avant la subvention qu'avait obtenue la commune de Brié qui a ouvert avant la fin de l'été. C'était une subvention assez conséquente et il me semble avoir vu que le Verson avait aussi sa Maison de santé. Cela concerne les communes qui sont proches de nous. Bien évidemment, je ne suis pas allée chercher les communes de l'Isère et de l'ensemble de la région Auvergne-Rhône Alpes. Le Verson aurait reçu une subvention assez récemment, peut-être pas l'année dernière, mais c'est plus ancien, du Conseil régional. Je suis allée sur le site du Conseil régional puisque c'est assez détaillé. Les critères d'attribution semblent assez clairs. Il faut avoir, semble-t-il, un label de l'ARS. Nous l'avons. Est-ce que c'est le bon label ? Je ne sais pas. Je ne sais pas s'il y a plusieurs labels pour les Maisons de santé. Je ne sais pas lequel a Eybens dans le cas où il y en aurait plusieurs.

La piste du Conseil régional qui semble quand même abonder aussi ces crédits en 2023 a-t-elle été creusée ? Je ne sais pas si cela a été abondé de façon conséquente sur le budget 2024. En tout état de cause, si nous pouvons obtenir cette subvention, qui sera porteur du dossier ? C'est Isère aménagement ou la Ville ? Si une subvention est accordée, comment sera-t-elle partagée ? Est-ce que c'est 50/50, ou parce que la Ville finance à 73 %... ? C'est une question et cela n'a peut-être pas été réfléchi, parce que je ne l'ai pas lu dans les sources de financement possibles.

Qui fait les demandes de subventions, et comment sont réparties les subventions obtenues, ou les participations obtenues ? Je ne l'ai pas trouvé dans la convention de concession, mais peut-être, encore une fois, que c'est prévu. Encore une fois, je soulève la question. C'est peut-être prévu dans un article.

Après, c'est plus par rapport au fonctionnement même de cette future Maison de santé. Il y a la question du stationnement. Nous l'avons déjà évoquée en Commission au mois de décembre quand nous avons eu la présentation du dossier de concession. Nous souhaitons que soient précisées, à défaut peut-être de l'être ce soir, mais assez prochainement, les intentions en la matière. Nous le répétons, à ce jour, l'accès au parking de l'ex-vestiaire du stade de football, le parking mitoyen à l'école maternelle n'est plus possible pour les usagers de l'école qui ont reçu un mot. Nous savons que l'ancienne Maison des associations accueille actuellement l'ARIST, parce que les véhicules de l'ARIST circulent et peuvent y stationner. J'en ai vu un certain nombre ce week-end. Je n'ai rien contre. Ce n'est pas cela du tout, mais je veux dire que les usagers de l'école ne peuvent pas l'utiliser actuellement. J'avais pensé au départ que c'était pour des questions de sécurisation de toute cette partie de l'école maternelle, de l'école primaire.

Est-ce que c'est pour sécuriser les accès aux écoles uniquement aussi pendant les chantiers à venir pour cette Maison des associations et la salle des fêtes qui démarrent et éviter qu'il y ait un trafic de circulation sur cet espace, ou est-ce une décision qui sera pérenne et tout en état de cause, quels autres stationnements à proximité sont prévus ? Quels accès pour les pompiers, les

ambulances, parce que si c'est une Maison de santé assez conséquente, on peut penser que des gens vont arriver en VLS, ou en ambulance.

Nous avons une réflexion, ce n'est pas une question, mais elle peut l'être quant au maillage territorial en matériel médical que nous avons déjà évoqué le 14 décembre. La Commune est relativement grande avec des quartiers bien identifiés et il nous semble important que demeure dans les quartiers une présence médicale comme ce serait bien qu'il y ait aussi une présence de commerces pour avoir une proximité.

De ce fait, nous vivons actuellement un transfert de cabinets pour les médecins généralistes qui se sont déterminés pour ce projet. Est-ce que cela ne va pas déshabiller les quartiers où ces professionnels sont à ce jour implantés ?

Nous avons aussi une inquiétude et là, vous n'avez pas la réponse vous non plus, concernant le nombre de généralistes qui peuvent intégrer cette Maison de santé ou intégrer d'autres lieux du territoire puisque là, des éléments nous échappent, mais c'est quand même une inquiétude d'un certain nombre d'Eybinois, inquiétude partagée par les habitants d'autres communes, bien évidemment.

Une dernière question qui ne concerne pas du tout la convention. C'était sur le document qui nous avait été présenté le 14 décembre. Je n'avais pas été assez attentive ce jour-là et avec les professionnels, nous avons discuté d'autre chose, entre Isère aménagement et les professionnels de santé, il est indiqué que ces derniers, ou peut-être l'équipe de pilotage, valideront les nouvelles entrées via une procédure d'intégration. Nous nous posons la question de cette accréditation dans la mesure où les professionnels signent les baux avec Isère aménagement. Quel est le lien entre les professionnels qui sont peut-être en association et Isère aménagement en particulier par rapport à ce point ?

Merci.

M. Nicolas RICHARD, Maire d'Eybens : Y a-t-il d'autres questions ? Madame Bonny.

Mme Régine BONNY : Bonsoir.

Ce ne sont pas des questions, simplement des observations pour vous dire que, bien entendu, nous sommes favorables à ce projet dans la mesure où, et cela est dit dans la délibération, nous étions tous d'accord lors de la campagne et nous avons tous mis dans nos projets la création d'une Maison de santé. Nous nous rendons bien compte que c'est un réel besoin dans la Commune.

Nous remercions tous les acteurs, tous les professionnels de santé qui se sont investis depuis le début. A priori, le nombre n'a pas cessé de croître. Au début, ils n'étaient pas très nombreux et certains se sont agrégés pour au final être un bon groupe.

Nous sommes conscients qu'il s'agit d'une Maison de santé, mais aussi et surtout, d'un pôle de santé comme cela nous a été présenté, mais de ce que disait Madame Besson à savoir qu'on déshabille Pierre pour habiller Paul, parce que des médecins, ou d'autres professionnels vont changer de quartier, mais il me semble qu'il nous a été expliqué que des professionnels peuvent faire partie du pôle de santé, mais sans intégrer les murs. Donc, c'est un réseau qui se construit.

Nous émettons le vœu, et nous l'avons dit en Commission, que cette Maison de santé soit remplie rapidement à 100 % déjà d'un point de vue humain, parce que nous pensons qu'actuellement la majorité des professionnels qui viennent s'installer ont déjà leurs patientèles. Du coup, nous espérons qu'à terme il y aura de nouveaux pour pouvoir ouvrir des places pour les Eybinois, parce qu'il est vrai qu'aujourd'hui, quand on arrive, on nous dit qu'il n'y a pas de place comme c'est souvent le cas. Nous espérons que d'ici fin 2025, début 2026, cette Maison ouvrira et que ce réseau de professionnels réussira à attirer beaucoup de jeunes médecins, ce qui ne devrait pas être difficile, de ce qu'ils nous ont dit. Je crois que le grand questionnement concerne les médecins généralistes même si on voit qu'il y aura une vraie pluralité de professionnels. Des box supplémentaires ont été rajoutés pour pouvoir accueillir d'autres médecins. Nous espérons qu'assez rapidement de nouveaux médecins sans patientèle, ou avec une patientèle plus petite pourront s'y installer pour que les Eybinois puissent en profiter pleinement, mais aussi les

infirmières et les kinésithérapeutes. Les infirmières, c'est différent, mais nous savons que les kinésithérapeutes sont difficiles à avoir. Nous espérons que ce sera pleinement opérationnel et accessoirement aussi d'un point de vue financier. C'est vrai que nous courons un risque et nous avons tout intérêt à ce que les locaux soient entièrement loués pour ne pas supporter cet éventuel risque au-delà de 50 000 € en fin de contrat.

Après, nous trouvons dommage de ne pas avoir eu une vision globale du quartier. Oui, on réhabilite la maison. On voit bien ce que cela va donner puisqu'on nous a présenté des plans, etc. Nous savons qu'il y aura un réaménagement au niveau du stade, de la circulation plus largement jusqu'à l'avenue Jean Jaurès. On peut regretter qu'une vision plus globale de l'aménagement ne nous ait pas été présentée en même temps, ce qui nous aurait permis d'avoir une vision plus globale. Nous savons que cela viendra dans les prochaines semaines ou dans les prochains mois, mais cela aurait été l'occasion de pouvoir effectivement le dire.

J'ai une toute petite question, mais cela vous a été signalé en Commission, mais je n'ai pas retenu. Dans la convention, il est indiqué qu'Isère aménagement peut faire des baux avec des professionnels au-delà de la durée de la convention. Que va-t-il se passer si nous avons un bail signé jusqu'en 2052 sachant que la Commission arrive à terme en 2048, ou 2049 ? Récupérons-nous d'office les baux ? Nous savons très bien que d'un point de vue juridique, entre maintenant et d'ici 25 ans, les choses auront évolué, mais est-ce que c'est quelque chose qui a été déjà envisagé dans la mesure où on autorise la société à signer des baux au-delà de son exploitation ? Cela peut se passer comment ?

Je crois que c'est tout ce que j'avais à dire. Merci.

M. Nicolas RICHARD, Maire d'Eybens : Je vais essayer de répondre à toutes ces interrogations et remarques.

Oui, c'est un projet onéreux quand on regarde le total, mais en fait, la Maison des associations était vétuste. Elle avait besoin d'une rénovation d'ampleur. Elle n'est pas accessible. Il y avait des problèmes d'un point de vue de la sécurité incendie à l'étage. Si la Ville l'avait gardée pour faire d'autres projets, quels qu'ils soient, il y aurait eu un montant conséquent et je pense même supérieur à celui qui est mentionné là pour pouvoir la rénover. Quand on parle de montant, lorsqu'on rénove une école, on voit qu'on est dans les clous aujourd'hui, mais effectivement, cela fait un ensemble. Cela permettra aussi de rénover ce bâtiment et à l'issue de la concession, même s'il y a encore des travaux à faire dedans, c'est quelque chose qui sera nettement amélioré par rapport à la situation que nous avons aujourd'hui.

Les aménagements extérieurs puisque vous en parlez, aujourd'hui, ils ne font pas partie du contrat. Ils ne sont pas concédés. Les extérieurs seront aménagés. La façade est déjà relativement bien aménagée puisqu'il y a des platanes. Se posera la question sur le côté avec les parkings. Là-dessus, et vous en parliez, Madame Bonny, nous n'avons pas de vision d'ensemble puisque ce sont des études sur tout le secteur Piot dont nous avons déjà parlé qui permettront de se donner cette vision d'ensemble et bien au-delà de la Maison de santé ; une vision d'ensemble qui ira jusqu'à la Salle des fêtes, qui intégrera aussi la rue du Château et qui nous permettra de voir comment tout cela s'intègre et comment tout cela se travaille. Ce sont des études qui seront enclenchées dès cette année, courant année 2024, avec une concertation des habitants. Nous souhaitons une participation de tous autour de ce sujet puisque c'est une zone importante dans la Ville. C'est à l'issue de ces études que nous aurons cette vision d'ensemble et bien évidemment, le fonctionnement de la Maison de santé sera un élément à rentrer dans les études avec les accès, les accès des véhicules, les stationnements et ce que nous voulons faire de l'ensemble du secteur. Avant la fin des travaux, nous aurons cette vision d'ensemble. Nous ne l'avons pas aujourd'hui.

Concernant la salle qui deviendra Tiers lieu, qui est la salle qui s'appelle aujourd'hui salle Bouvier, qui est au rez-de-chaussée, des travaux conséquents ne sont pas prévus. Nous les ferons essentiellement en régie, je pense. Il faut rafraîchir la salle, c'est clair ; mettre un peu de mobiliers. Il y aura certainement un point d'eau à installer, mais c'est quelque chose que nous ferons essentiellement en régie. Donc, aujourd'hui, ce n'est pas budgété dans les travaux et de toute façon, il ne rentrera pas dans la concession. Nous n'allons pas rentrer dans des choses

conséquentes. L'intérêt par contre est d'avoir une salle partagée entre la Maison de santé et un usage Ville. La Ville pourra garder cette salle. Nous sommes toujours en difficulté pour avoir des lieux à mettre à la disposition des associations qui sont quand même nombreuses dans la Commune. Nous serons bien contents de récupérer cette salle et de se la partager.

Je crois que la subvention du Département s'élève à 100 000 € et elle est déjà intégrée. Elle a déjà été déduite. Concernant les autres subventions, nous avons rencontré le Secrétaire général de la Préfecture ce lundi pour présenter l'ensemble des projets faits par la Ville et voir ce qu'on pourrait avoir comme subvention entre la DSIL et le Fonds vert notamment sur la partie Bourg. Nous avons abordé le sujet de la Maison de santé. Cela ne rentre pas vraiment dans la DSIL. Nous pouvons toujours déposer un dossier, mais aujourd'hui, la priorité est vraiment le Fonds vert, l'appui à l'industrie et à la rénovation des écoles.

Pour ce qui concerne le projet Bourg, nous sommes a priori dans le scop et c'est vraiment la priorité. Nous pouvons toujours déposer un dossier DSIL, mais il y a assez peu d'espoir de l'avoir.

La Région subventionne des Maisons de santé, mais c'est plus dans des secteurs ruraux ou classés prioritaires par l'ARS, ce que nous ne sommes pas aujourd'hui. Cela ne nous empêchera pas de rentrer en contact avec la Région à l'échelle des 2 ans qui viennent pour savoir s'ils ont modifié leurs critères, mais aujourd'hui, a priori, nous rentrons assez peu dans leurs critères d'attribution de subventions, mais c'est une autre piste possible puisque côté Etat, c'est fermé. Le Département donne 100 000 €, c'est toujours bon à prendre. Nous ne nous priverons pas de demander à la Région, mais a priori, aujourd'hui, nous sommes assez peu dans les critères.

S'il y a subvention, elle entrerait dans le pot-commun. Il n'y aura pas de partage réel. Cela permettrait à la Ville de donner moins au fil de l'eau puisque cela viendrait dans le compte global. Aujourd'hui, la SPL ne fait pas de marge quand on voit le financement. Cela viendrait amoindrir la contribution de la Ville et c'est vrai que ce serait particulièrement intéressant pour nous d'avoir des subventions supplémentaires.

Le risque de locaux vacants est le risque de ce projet, mais c'est le risque de tout projet d'une Maison de santé. Je pense que celle qui se construit à Brié, ou ailleurs ont toutes ce risque. C'est vrai que c'est le risque associé à chaque Maison santé. Donc, c'est à nous de travailler pour faire venir des médecins. Le lieu est particulièrement attractif et c'est pourquoi nous avons eu un noyau de professionnels de santé jeunes et dynamiques qui s'est impliqué dedans et qui trouve que le lieu est attrayant, le bâtiment a du caractère. Nous sommes à côté de l'espace Piot qui va évoluer en espace vert et c'est intéressant. Je dirais que la proximité de la Grange est intéressante aussi si on veut faire des activités un peu de synergie entre la vie citoyenne et le Tiers lieu est une originalité pour cette Maison de santé et donc un plus. Nous avons quand même le Docteur Sors qui est très impliqué et qui est un peu la locomotive de ce projet côté professionnels de santé et également côté universitaire. Donc, nous pouvons compter sur elle pour avoir un discours attrayant à l'endroit des jeunes médecins. Dans tous les cas, on s'appuiera aussi sur elle et c'est un travail qu'on devra faire, mais c'est clair que c'est le risque qu'il peut y avoir. C'est Isère aménagement qui prend le risque à hauteur de 50 000 €. Au-delà de 50 000 €, ce sera pris en charge par la Commune.

A l'étage, ce sont des professions paramédicales (ostéopathe, kinésithérapeute, etc.) C'est déjà quand même bien rempli par le noyau qui travaille avec nous. Des box sont encore vacants, mais c'est déjà bien rempli. Je pense qu'on peut espérer que l'étage se remplira bien. Le but principal, pour nous, est de faire venir des médecins généralistes. C'est ce qui manque le plus à Eybens. Nous pouvons avoir jusqu'à six emplacements pour des médecins généralistes, plus leurs remplaçants puisque de toute façon, ils ne sont jamais à temps plein.

Concernant le transfert des médecins, aujourd'hui, nous avons le Docteur Sors qui est dessus et un projet avec sa remplaçante. Cela fera le transfert du cabinet. Le deuxième qui s'est impliqué, et je trouve cela très bien, c'est le docteur Royer qui va partir à la retraite. Il se pose la question d'un temps de présence partiel une fois que la Maison sera ouverte. Ce qui est intéressant dans la venue du Docteur Royer dans le projet c'est qu'il a aujourd'hui un cabinet où il est seul en ville et nous savons que c'est le type de cabinet où il n'y aura pas de remplaçant. Donc, ce n'est pas un transfert. Je le vois comme une opportunité de pouvoir lui trouver un remplaçant. D'ailleurs, il ne faut pas une personne pour remplacer le Docteur Royer. Il en faut au moins deux vu le nombre de

patients qu'il a et le nombre d'heures qu'il abat. C'est vrai que c'est un médecin de l'ancienne école.

Le plan B, nous pourrions toujours l'étudier, mais aujourd'hui, la cage ascenseur est mise là, parce que c'est là qu'il y avait la cage à l'intérieur et par rapport au mur porteur et à la façon dont on pouvait redécouper le bâtiment, plus l'aile qui repart en arrière sur le côté, il n'y avait pas trop, trop d'autres possibilités d'un point de vue architectural. De toute façon, rien ne nous empêche, si nous avons trop d'éléments vacants, de bloquer un bout et de le mettre à la disposition de la Ville et en refaisant un peu d'aménagements intérieurs, on pourra le réétudier. J'espère qu'on n'en arrivera pas là. C'est un bâtiment qui est évolutif, parce que le découpage que nous voyons avec les 24 box, c'est la structure légère. Après, il y a la structure du mur porteur, mais toute la structure légère à l'intérieur pourra évoluer en fonction des besoins des professionnels de santé.

Vous parliez de ce qui se fait à Giers avec l'accueil de la DPA. C'est quelque chose qui peut être intéressant. Dans tous les cas, les professionnels qui travaillent avec nous sont très moteurs pour faire aussi des choses. C'est tout l'objet du Tiers lieu en direction des habitants en termes d'animation, de sensibilisation, y compris aussi en direction des écoles. Cela fait partie de leur projet de Maison de santé qu'ils ont déposé à l'ARS. Donc, avoir des accueils d'extérieurs qui y viennent serait un élément à travailler. Là, ce sont des choses qui restent à construire maintenant qu'on a fait le dur. Cela fait partie des choses que nous allons devoir construire avec eux.

Concernant le stationnement et la circulation, j'en ai parlé. Ce sont des sujets à rentrer dans les études. Aujourd'hui, nous avons coupé la circulation, sauf aux riverains. L'ARIST rentre puisqu'ils sont riverains temporairement. Le but est d'éviter d'avoir de la circulation lors des entrées et sorties scolaires. Les parents d'élèves ne sont pas des riverains, mais les enseignants rentrent. Cela n'empêche pas d'avoir de la circulation en dehors des entrées et sorties des écoles. Ce sera un vrai sujet à travailler lors des études Piot pour intégrer maintenant le fonctionnement de la Maison de santé.

Le nombre de généralistes à terme, j'aimerais bien que les six box soient pleins. Ce serait top. Historiquement, nous avons 9 généralistes à Eybens. C'est ce qu'il nous faut. On compte un généraliste pour 1 000 habitants. Nous sommes à 10 000 habitants. C'est ce que nous avons il y a encore quelques années et nous sommes en décroissance avec les départs à la retraite. Donc, 6 box et nous avons un cabinet qui est quand même intéressant au niveau des Ruires. S'il peut y en avoir au niveau du quartier Nord. Il y a encore un autre cabinet au niveau de l'allée du Gerbier. Ils sont deux au niveau du Docteur Berthod. Nous arriverions à maintenir notre chiffre de 9 à 10. Ce serait bien intéressant et c'est la cible que nous avons.

La validation par les professionnels de santé, oui, nous pourrions nous poser la question. En fait, l'idée derrière, pour qu'une Maison de santé fonctionne bien, il faut un noyau de professionnels qui s'entendent bien et qui adhèrent au projet. Ils veulent s'assurer que les nouveaux entrants adhèrent au projet et partagent cette même vision. C'est ce qui fera l'intérêt et fera que la dynamique restera. Après, il faudra trouver l'équilibre. Si on a du mal à trouver des professionnels et qu'il y a des locaux vacants, ce sera une discussion à avoir avec eux. Il ne faudra pas être trop exigeant vis-à-vis de ceux qui rentrent, parce que le but est quand même d'en faire venir. C'est quelque chose à travailler.

Quant aux baux qui peuvent aller plus loin à l'issue du contrat de concession, si c'est un bail à la 23^e ou à la 24^e année, à l'issue du contrat de concession, comme pour tous les baux emphytéotiques, c'est le même principe, tout revient à la Ville qui reprend les baux et la gestion. Bien évidemment, avant, nous nous poserons la question de refaire un autre contrat de concession, de refaire des travaux et prolonger si l'intérêt de la Maison de santé perdure d'ici là. Dans 25 ans, je pense que la Ville n'aura pas plus vocation qu'aujourd'hui à gérer une Maison de santé, à gérer des baux et à faire le syndic. Cela revient à cela. Après, ce sont de petits travaux. Les services de la Ville n'ont pas vocation à faire le syndic d'un bien en location.

Je ne sais pas si j'ai abordé tous les points. J'avais noté. S'il y a d'autres sujets, de toute façon, un bilan annuel sera présenté. Nous aurons l'occasion, au Conseil municipal, annuellement, de faire un point sur la Maison de santé (le bilan financier, etc.) et nous aurons un regard intéressant, parce que nous serons seuls dessus.

Y a-t-il d'autres demandes de prises de parole ? (*Il n'y en a pas*).

Nous passons au vote de la délibération suivante :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-29 et L. 1311-5 ;

Vu le Code de la commande publique et notamment les articles L. 3211-1 et suivants ;

Considérant qu'en application de l'article L. 2121-29 du Code général des collectivités territoriales : « *Le Conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune (...)* »

La création d'une Maison de Santé pluriprofessionnelle (MSP), vise à répondre aux besoins de notre territoire en matière de santé, en permettant la mise en place d'un espace collaboratif où différents professionnels de santé pourront travailler de concert afin d'assurer une prise en charge complète et efficace des habitants.

Ce projet faisait partie des axes de réflexion de l'équipe municipale lors du précédent mandat, et était devenue au cours de la dernière campagne municipale un axe important du plan de mandat pour les années 2020 à 2026.

En effet, la création d'une Maison de Santé s'impose comme une réponse indispensable face à la diminution du nombre de professionnels de santé sur notre territoire (nombreux départs à la retraite). Cette réalité préoccupante compromet non seulement l'accès aux soins des eybinois mais également la qualité des services médicaux proposés.

En accompagnant la création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle, la commune cherche à attirer et à regrouper divers professionnels de santé, favorisant ainsi une prise en charge globale et efficace des habitants de notre territoire.

L'idée centrale est de regrouper dans un même projet, et pour un certain nombre, sous un même toit, des médecins généralistes, des infirmiers, des kinésithérapeutes, des psychologues et d'autres professionnels de la santé. Cela permettra non seulement d'optimiser les soins prodigués, mais aussi de favoriser la coordination entre les différents acteurs santé, améliorant ainsi la qualité des services offerts à nos habitants.

Ce projet reflète l'engagement et la vision à long terme de l'actuelle équipe municipale en faveur de la santé et du bien-être des habitants de notre territoire.

Pour rappel, le projet a été initié à la fin de l'année 2020.

En décembre 2020, la commune d'Eybens a été sollicitée par un collectif de professionnels de santé souhaitant étudier les modalités d'accompagnement envisageables pour la mise en place d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP). À la suite de cette sollicitation, des contacts ont été établis avec les autorités compétentes afin de définir le rôle potentiel de la collectivité dans ce projet.

Les premières réunions concrètes entre le collectif de professionnels de santé et la commune d'Eybens ont eu lieu dès le début de l'année 2021, entre mars et avril, marquant ainsi le début d'une collaboration active et constructive entre les parties impliquées.

De manière continue, entre avril et décembre 2021, des rencontres ont été initiées avec divers acteurs clés tels que l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Fédération des Maisons de Santé Auvergne-Rhône-Alpes (FEMASAuRA), le Département, la Région, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM), la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé Sud-Est grenoblois et d'autres entités.

Entre septembre et décembre 2021, une réflexion approfondie a été engagée sur le projet de la MSP par le collectif de professionnels de santé, marquant ainsi une étape cruciale dans son élaboration. Cette période a jeté les bases d'une vision commune et concertée entre les professionnels impliqués.

Afin de mener à bien ce projet, dès janvier 2022, la commune s'est fait accompagner, via un contrat d'assistance et d'ingénierie, par le cabinet d'experts, la société OSANTE (STANE). Cet accompagnement a permis une collaboration plus large, ainsi qu'une concertation aboutissant à une participation active des acteurs locaux de santé dès la réunion de cadrage et de présentation du 3 mars 2022, au cours de laquelle les professionnels de santé ont été informés des grandes étapes à venir.

Le 24 mars 2022, une présentation détaillée du projet de santé de la future MSP a eu lieu en mairie, offrant ainsi une vision claire du projet.

Le 24 juin 2022, le projet a atteint une étape cruciale avec le passage en commission de l'Agence Régionale de Santé, qui a labellisé le projet de santé de la future MSP.

Pendant la période de mars à juin 2022, l'équipe de professionnels de santé, accompagnée également par le cabinet Stane, a procédé à la création d'une association loi 1901, renforçant ainsi la structure organisationnelle du projet.

De novembre à décembre 2022, des études de faisabilité et d'évaluation des coûts sur différentes options immobilières ont été réalisées. Cette étape a permis d'approfondir la faisabilité du projet sur de nombreux détails.

La commune faisant le choix de mettre à disposition l'ancienne maison des associations située au 141 avenue Jean Jaurès à Eybens, cette option a été validée par les professionnels de santé en décembre 2022, pour accueillir la future MSP.

Tout au long de l'année 2023, l'équipe de santé a travaillé activement sur l'identification et le choix d'un logiciel commun de système d'information partagé, destiné à être installé dans la future MSP, assurant ainsi une gestion optimale des données médicales.

De décembre 2022 à septembre 2023, Isère Aménagement a été mandaté pour produire une faisabilité précise du projet de réhabilitation de l'ancienne maison des associations. Ces études, associant les professionnels de santé, ont permis de vérifier la faisabilité immobilière, financière et économique du projet. La mise à disposition du bâtiment par la commune se révélant un atout pour concrétiser ce projet, en supprimant toutes charges foncières.

La dernière phase préalable à la délibération proposée au Conseil municipal, a été l'élaboration de la convention de concession de travaux à signer avec Isère Aménagement.

Considérant que la commune d'Eybens est actionnaire de la Société Publique Locale Isère Aménagement qui est compétente notamment pour réaliser des opérations d'aménagements, de construction ou pour exploiter des services à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général définies par ses actionnaires publics ;

Considérant que la commune d'Eybens exerce sur la Société Publique Locale Isère Aménagement un contrôle analogue à celui qu'elle

exerce sur ses propres services ;

Considérant que, dès lors, la commune a décidé d'engager les négociations en vue de confier à la SPL Isère Aménagement, via la quasi-régie, une convention de concession de travaux valant autorisation d'occupation du domaine public pour la réhabilitation et l'exploitation d'un ensemble immobilier (ancienne maison des associations) à destination de la maison de santé pluriprofessionnelle à Eybens ;

Considérant que le projet de concession de travaux valant autorisation d'occupation du domaine public pour la réhabilitation et l'exploitation d'un ensemble immobilier (ancienne maison des associations,) située sur la parcelle AO24, prévoit la création de 656 m² de surfaces utiles locatives répartis à la date de signature de la convention de la manière suivante dans le bâtiment :

- Rez-de-chaussée : 11 boxes de 11m² à 19m², un secrétariat de 8 m², 1 salle d'attente de 13m², 1 salon d'allaitement de 4m², une salle de réunion /kitchenette de 21m², 2 WC de 3m², 1 circulation de 89m² ;
- R+1 : 13 boxes de 11m² à 23m², 1 atelier de 7,5m², 1 salle d'attente de 16m², 2 WC de 3m², placards de stockage, une circulation de 60m² ;
- R-1 : 1 WC/douche de 5m² et de 2 placards de stockage ;

Considérant que le projet de contrat de concession prévoit la réalisation des études et travaux pendant une durée de 2 ans, puis l'exploitation du bâtiment pendant 23 ans ; que la durée totale du contrat projetée est de 25 ans ;

Considérant que l'ensemble du projet d'investissement est estimé à 2 383 278 € HT (valeur décembre 2023) ; que la commune participera à la hauteur de 1 735 328 € HT au titre d'une avance sur prix de rachat du bien de retour que constituera l'ensemble immobilier au terme de la convention ;

Considérant qu'à la demande des organismes prêteurs, la commune, collectivité concédante, pourra accorder sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur ;

Considérant que l'exploitation du bâtiment correspond à la mise en location des espaces aux professionnels de santé ; qu'à ce titre le concessionnaire encaissera les loyers ; que le concessionnaire supportera le risque d'exploitation lié à l'absence de locataires ou aux impayés, dans les conditions définies par le contrat de concession à savoir un déficit de trésorerie de 50 000 € HT sur la durée de la concession; que la commune pourra être conduit à verser au concessionnaire une somme lui permettant d'atteindre cet équilibre sur la base duquel le contrat a été conclu ;

Considérant que à l'issue du contrat de la concession, la commune retrouvera la pleine propriété des biens concernés par la concession ;

Considérant les trois commissions générales tenues le 22 juin 2022, 20 juin 2023 et du 14 décembre 2023 ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- De retenir la SPL Isère Aménagement comme concessionnaire, via la quasi-régie ;
- D'approuver les termes du projet de convention de concession de travaux valant autorisation d'occupation du domaine public pour la réhabilitation et l'exploitation d'un ensemble immobilier à destination de la maison de santé pluriprofessionnelle à Eybens
- D'autoriser M. le Maire, à signer le contrat de concession précité et annexé à la présente délibération avec la société Isère Aménagement, pour un montant de travaux de 2 383 278 € HT (valeur décembre 2023), et prévoyant une participation financière de la commune aux coûts des travaux de 1 735 328 € HT et pour une durée de 25 ans, ainsi que tous documents se rapportant à son exécution.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

M. Nicolas RICHARD, Maire d'Eybens : Je vous remercie de votre adhésion à ce beau projet eybinois. (*Applaudissements*).

Une fois n'est pas coutume. L'ordre du jour est déjà épuisé. Nous ne ferons pas de pause intermédiaire. Il y avait des demandes de prises de parole. Madame Kouassi.

Mme Marie-Chantal KOUASSI : Avant de passer la parole à Coline, je voudrais saisir cette opportunité de la tenue du Conseil municipal pour vous témoigner toute ma gratitude pendant cette période éprouvante où vous nous avez apporté votre soutien moral. Je tiens à remercier du fond du cœur Monsieur Nicolas Richard, Maire d'Eybens, Madame Sahiri qui ont été présents lors du 3^e rassemblement pour la libération de Coline et aussi du fond du cœur, merci à Théophile qui s'est occupé de la partie administrative.

Je profite de l'occasion pour souhaiter un joyeux anniversaire à Jean-Yves, le papa de Coline. (*Applaudissements*).