


<p align="center"><b>DÉPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE</b></p> <p align="center">-----</p> <p align="center"><b>Arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois</b></p>	<p align="center"><b>DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES USSES ET RHÔNE</b></p> <p align="center"><b>Séance du 14 juin 2022</b></p>	<p>Envoyé en préfecture le 16/06/2022 Reçu en préfecture le 16/06/2022 Affiché le  ID : 074-200070852-20220614-CC_77_2022-DE</p>
<p><u>Nombre de Conseillers :</u></p> <p>En exercice : 39 Présents : 29 Suppléants : 1 Absents : 8 Pouvoir : 1 Votants : 31 Pour : 31 Contre : 0 Nul : 0 Abstention : 0</p> <p><b>N° CC 77/2022</b></p>	<p>L'an <b>deux mille vingt-deux</b>, le <b>14 juin</b> à vingt heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de la CC Usse et Rhône dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du bâtiment omnisports de la Semine, à Chêne-en-Semine sous la présidence de <b>Monsieur Paul RANNARD</b>.</p> <p><b>Date de convocation :</b> 08 juin 2022</p> <p><b>Présents :</b> Mesdames Sophie COLAS, Sylvie TARAGON, Sandrine TASSET, Carole BRETON, Marie-Christine GLANDUT, Florence POZZO, Carole ETTORI, Carine DUVERNOIS. Messieurs Rémi PONCET, André-Gilles CHATAGNAT, Paul RANNARD, Philippe JACQUESON, Emmanuel GEORGES, Hervé BOUËDEC, Christian VERMELLE, Georges CANICATTI, Patrick CHAPEL, André BOUCHET, Jean-Paul FORESTIER, Didier CLERC, Jean-Louis MAGNIN, Bernard REVILLON, David BANANT, Vincent DUTOIT, Jérémie COURLET, Alain LAMBERT, Gérard LAMBERT, Gilles CALLET, Jean-Yves MÂCHARD.</p> <p><b>Suppléants :</b> François SÈVE représenté par Marie-Françoise GALIMONT.</p> <p><b>Pouvoir :</b> Michel BOTTERI à Patrick CHAPEL.</p> <p><b>Absents :</b> Bernard THIBOUD, Frédérique AURELLE, Alain CAMP, Laetitia COCATRIX, Ségolène BERTHOD-ROUPIOZ, Pascal COULLOUX, Corinne GUISEPPIN, Gilles PILLOUX.</p> <p>Madame Marie-Christine GLANDUT est désignée secrétaire de séance.</p>	

**OBJET : SOCIAL, ENFANCE, JEUNESSE – Plan de financement actualisé de la maison de santé à Seyssel Haute-Savoie et VEFA.**

Vu les statuts de la Communauté de Communes (CC) Usse et Rhône validés par arrêté interpréfectoral n°PREF/DRCL/BCLB-2020-0012 du 10 mars 2020 et notamment son article 6-4-1,

Vu la délibération n°CC 58/2018 en date du 10 avril 2018 portant définition de l'intérêt communautaire relatif à des locaux professionnels de santé à Seyssel.

Vu la délibération n°CC 135/2020 du 23 juillet 2020 portant sur le plan de financement de la maison de santé à Seyssel Haute-Savoie.

Vu la délibération n°CC 173/2021 du 9 novembre 2021 portant plan de financement réactualisé de la maison de santé à Seyssel Haute-Savoie.

Considérant que les locaux professionnels de santé sis à Seyssel Haute-Savoie entrent dans le cadre de l'intérêt communautaire et que ceux-ci sont portés par la CC Usse et Rhône.

Considérant que la CC Usse et Rhône a engagé l'opération avec l'entreprise *Téractem*.

Le Vice-président rappelle que la CC Usse et Rhône a engagé une opération visant à construire une maison de santé, dotée de locaux professionnels de santé, sur le site de la route d'Aix. Le Vice-président précise que les locaux professionnels de santé s'inscrivent dans le cadre d'une opération plus large visant à aménager un office de tourisme intercommunal, projet porté par la CC Usse et Rhône, d'un local pour un centre d'analyses médicales et une vingtaine de logements.

Le Vice-président propose de solliciter des subventions auprès de l'État, du Département et de la Région. Il rappelle qu'un soutien financier de 200 000 € a été accordé par l'État au titre de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) de la part de l'État.

Le Vice-président indique que les surfaces prévisionnelles sont de 320,41 m<sup>2</sup>, pour 14 locaux professionnels de santé.

Le Vice-président fait état du contexte de hausse des coûts de construction. Il dit que le promoteur Téraactem a estimé l'opération globale d'aménagement (14 logements + local pour l'office de tourisme + local pour le centre d'analyses médicales + locaux professionnels de santé) à 2 900 000 € HT. Il souligne que les coûts de construction ont fortement augmenté du fait du contexte de hausse mondiale des cours et que le montant de l'opération est passée à 3 450 000 € HT, soit une hausse de + 18,97 %, correspondant à + 550 000 €. Le Vice-président souligne que l'entreprise Téraactem a proposé les disposition suivantes pour poursuivre l'opération :

- o L'entreprise *Téraactem* diminue sa marge de promoteur à 0 % et qu'elle s'engage à ne pas réaliser de bénéfice sur cette opération,
- o L'entreprise *Téraactem* s'engage à reprendre certains éléments architecturaux du projet comme la suppression des pierres de façade en rez-de-chaussée, le remplacement des tuiles en terre cuite par des tuiles en béton, la simplification de l'écriture architecturale sur le bâtiment des logements (réduction de l'effet « boîtes » des balcons par exemple), le remplacement des éléments « dorés » en façade, le remplacement des toitures à pans des locaux du RDC par des toitures terrasses, entre autres,
- o Une augmentation du prix de vente du local dédié au futur centre d'analyses médicales,
- o Une augmentation de 150 000 € du prix d'acquisition des deux locaux destinés aux cabinets de santé (maison de santé) et de l'office de tourisme, soit une hausse de 108 685 € et une hausse de 41 315 €.

Le Vice-président rappelle que la CC Ussets et Rhône a validé le plan de financement réactualisé au 9 novembre 2022 de 967 689 € HT pour les locaux professionnels de santé, qui incluait une option de VMC double flux de 38 500 € HT.

Le Vice-président propose aux Conseillers communautaires de ne finalement pas prendre cette option puis intégrer le surcoût de + 108 685 € HT, ce qui correspond à une réduction de 38 500 € HT et une hausse de 108 685 € HT, soit un différentiel de + 70 185 € par rapport au plan de financement du 9 novembre.

Le Vice-président indique que le coût passe de 967 689 € HT à 1 037 874 € HT soit 1 245 448,80 € TTC. Il souligne que la demande de subvention au Département passe de 100 000 € à 200 000 €. Il propose la synthèse suivante :

Construction des locaux en rez-de-chaussée (320,41 m <sup>2</sup> ) au prix de 2 900 € / m <sup>2</sup>	1 037 874 €
Frais de notaire sur l'acte de VEFA	20 000 €
<b>Dépenses totales</b>	<b>1 057 874 €</b>
Demande de subvention auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes	200 000 €
Demande de subvention auprès de l'État (FSIL, soutien plan de relance)	200 000 €
Demande de subvention auprès du Département de Haute-Savoie	200 000 €
Reste à charge de la CC Ussets et Rhône	457 874 €
<b>Recettes totales</b>	<b>1 057 874 €</b>

Le Vice-président propose une acquisition des locaux par le biais d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA). Il présente l'échéancier proposée de paiement par Téraactem, en € TTC :

Avancement	Appels de fonds	Cumul	Montant TTC
Dépôt de garantie versé lors de la signature du contrat de réservation	5%	5%	62 272,44 €
À la signature de l'acte authentique de vente, après le démarrage des travaux	25%	30%	311 362,20 €
À l'achèvement des fondations	15%	45%	186 817,32 €
À l'achèvement de la dalle haute du rez-de-chaussée	15%	60%	186 817,32 €
À la mise hors d'eau/hors d'air	25%	85%	311 362,20 €
À l'achèvement des cloisons	5%	90%	62 272,44 €
À l'achèvement des travaux	5%	95%	62 272,44 €
À la livraison (remise des clés)	5%	100%	62 272,44 €

Le Vice-président propose au Conseil communautaire de valider ce plan de financement réactualisé, ainsi que la VEFA et son échéancier.

**Le Conseil Communautaire après en avoir délibéré :**

**APPROUVE** le plan de financement réactualisé des locaux destinés à des professionnels de santé à Seyssel Haute-Savoie comme suivant :

Construction des locaux en rez-de-chaussée (320,41 m <sup>2</sup> ) au prix de 2 900 € / m <sup>2</sup>	1 037 874 €
Frais de notaire sur l'acte de VEFA	20 000 €
<b>Dépenses totales</b>	<b>1 057 874 €</b>
Demande de subvention auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes	200 000 €
Demande de subvention auprès de l'État (FSIL, soutien plan de relance)	200 000 €
Demande de subvention auprès du Département de Haute-Savoie	200 000 €
Reste à charge de la CC Usse et Rhône	457 874 €
<b>Recettes totales</b>	<b>1 057 874 €</b>

**AUTORISE** le Président à signer le contrat de vente en état futur d'achèvement (VEFA) avec la société *Téractem* et son échéancier tel que présenté ci-dessous :

Avancement	Appels de fonds	Cumul	Montant TTC
Dépôt de garantie versé lors de la signature du contrat de réservation	5%	5%	62 272,44 €
À la signature de l'acte authentique de vente, après le démarrage des travaux	25%	30%	311 362,20 €
À l'achèvement des fondations	15%	45%	186 817,32 €
À l'achèvement de la dalle haute du rez-de-chaussée	15%	60%	186 817,32 €
À la mise hors d'eau/hors d'air	25%	85%	311 362,20 €
À l'achèvement des cloisons	5%	90%	62 272,44 €
À l'achèvement des travaux	5%	95%	62 272,44 €
À la livraison (remise des clés)	5%	100%	62 272,44 €

**IMPUTE** les dépenses au budget annexe Maison de santé.

**ACTE** qu'une subvention de 200 000 € a été obtenue de l'État (DSIL).

**AUTORISE** le Président à procéder aux demandes de subventions auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et du Département de Haute-Savoie.

*Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.*

*Ont signé au registre des délibérations les membres présents.*

**Pour extrait conforme,  
 Le Président,  
 Paul RANNARD**



*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification*

Envoyé en préfecture le 16/06/2022

Reçu en préfecture le 16/06/2022

Affiché le



ID : 074-200070852-20220614-CC\_77\_2022-DE