

**NOTE DE SYNTHÈSE COMPLÉMENTAIRE  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11 OCTOBRE 2017**

**1/ Intervention de M. JANNIN Directeur des Relations avec les Collectivités Locales Orange : dispositif «Orange Signal réseaux»**

Présentation d'un nouvel outil de signalisation des désordres liés aux réseaux d'Orange (poteaux cassés, boîtiers ouverts, câbles décrochés...). Ce nouveau dispositif, appelé «Signal réseaux», est à destination exclusive des collectivités locales.

**2/ Maison de Santé Pluri-professionnelle (MSP) de Lavit : validation des projections de loyers et projet de bail**

Le cabinet LABOUP-MEDALE a remis l'Avant-Projet Détaillé (APD) qui a été validé en Conseil Communautaire du 19/07/17 (cf dossier ci-joint).

L'estimation globale prévisionnelle des travaux s'élève à 1 003 000 €HT auxquels il faut rajouter les honoraires de maîtrise d'œuvre (75 225 €HT), les études (30 165 €HT) et les frais d'acquisition de terrain (72 000 €HT) soit un coût prévisionnel opération de 1 180 390 €HT. Le Permis de Construire de la MSP de Lavit a été délivré le 22/09/17.

Le plan de financement prévisionnel (phase APD) et les demandes de subventions auprès des partenaires ont été réactualisés comme suit :

DEPENSES	€HT	RECETTES	€HT	%	
Acquisitions (terrains)	72 000 €	Europe (Leader)	200 000 €	16.94	<i>sollicité</i>
Travaux	1 003 000 €	Etat (DETR / FNADT)	200 000 €	16.94	<i>sollicité</i>
Etudes	30 165 €	Région	130 000 €	11.01	<i>sollicité</i>
Maîtrise d'œuvre (7.5%)	75 225 €	Département	150 000 €	12.71	<i>sollicité</i>
		Réserve parlementaire	30 000 €	2.54	<i>supprimée</i>
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 180 390 €</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>710 000 €</b>		
		Autofinancement	470 390 €	39.85	
<b>TOTAL</b>	<b>1 180 390</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 180 390</b>	<b>100%</b>	

La réserve parlementaire ayant été supprimée durant l'été, il ressort à ce jour :

**Coût prévisionnel opération : 1 180 390 €HT**

**Subventions prévisionnelles : 680 000 €HT**

**Autofinancement prévisionnel : 500 390 €HT**

Suite à la Commission Finances du 28 septembre 2017, il est proposé :

La CC Lomagne conventionnera avec un interlocuteur unique : la Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires (SISA) des Halles de la Sère qui sera gestionnaire de la MSP de Lavit.

- Le preneur (SISA) prend en location la totalité de l'espace bâti : locaux professionnels et locaux communs et les charges de fonctionnement afférentes (eau, chauffage et climatisation, électricité, téléphone, ménages et collecte et traitement des Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux (DASRI)).

- Le bailleur (CC Lomagne) prendra en compte la maintenance globale du bâtiment et l'entretien des espaces verts et extérieurs.

**Le loyer mensuel envisagé est évalué à 2765 € net soit 4,50 € par m<sup>2</sup> soit 33 180 € par an.**

**Le Conseil communautaire est appelé à valider la projection de loyers et le projet de bail pour la MSP de Lavit et à autoriser le Président à lancer la consultation des entreprises.**

### 3/ Maison de Sante Pluri-professionnelle (MSP) de Beaumont : validation des projections de loyers et projet de bail

Le cabinet DANGAS-LAURENCE a remis l'Avant Projet Détaillé (APD) qui a été validé en Conseil Communautaire du 19/07/17 (cf dossier ci-joint).

L'estimation globale prévisionnelle des travaux s'élève à 1 088 618 €HT auxquels il faut rajouter les honoraires de maîtrise d'œuvre (76 203 €HT), les études (32 185 €HT) et les frais d'acquisition de terrain (77 277 €HT) soit un coût prévisionnel opération de 1 274 284 €HT. Le Permis de Construire de la MSP de Beaumont a été déposé en juillet 2017 et en cours d'instruction.

Le plan de financement prévisionnel (phase APD) et les demandes de subventions auprès des partenaires ont été réactualisés comme suit :

DEPENSES	€HT	RECETTES	€HT	%	
Acquisitions (terrains)	77 277 €	Europe (Leader)	200 000 €	15.70	sollicité
Travaux	1 088 618 €	Etat (DETR / FNADT)	200 000 €	15.70	arrêté FNADT ok
Etudes	32 185 €	Région	130 000 €	10.20	sollicité
Maîtrise d'œuvre (7%)	76 203 €	Département	150 000 €	11.77	sollicité
		Réserve parlementaire	30 000 €	2.35	supprimée
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 274 284 €</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>710 000 €</b>		
		Autofinancement	564 284 €	44.28	
<b>TOTAL</b>	<b>1 274 284 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 274 284 €</b>	<b>100%</b>	

arrêté DETR ok

La réserve parlementaire ayant été supprimée durant l'été, il ressort à ce jour :

Coût prévisionnel opération : **1 274 284 €HT**

Subventions prévisionnelles : **680 000 €HT**

Autofinancement prévisionnel : **594 284 €HT**

Suite à la Commission Finances du 28 septembre 2017, il est proposé :

La CC Lomagne conventionnera avec un interlocuteur unique : la Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires (SISA) des Halles de la Sère qui sera gestionnaire de la MSP de Beaumont.

**Le preneur (SISA) prend en location uniquement les locaux ci-dessous soit une surface de 490.35 m<sup>2</sup> :**

- 4 cabinets de médecins
- cabinet infirmiers
- cabinet kinésithérapeutes (pour une durée de 3 ans) : *une convention a été conclue avec les écoles de Kiné (de Limoges, Toulouse..) pour accueillir des kinés stagiaires pendant 3 ans. Au terme des 3 ans, il est fort probable qu'un ou des kinés souhaitent intégrer la MSP de Beaumont.*
- salle urgence
- salle réunion
- salle attente
- accueil
- communs

Le preneur (SISA) prend les charges de fonctionnement afférentes (eau, chauffage et climatisation, électricité, téléphone, ménages et collecte et traitement des Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux (DASRI).

Le bailleur (CC Lomagne) prend en compte la maintenance globale du bâtiment et l'entretien des espaces verts et extérieurs.

Le preneur (SISA) ne souhaitant pas financer les locaux vacants, la Commission finances du 28 septembre propose de les conserver et autofinancer en prévision des installations futures de professionnels de santé.

**En conséquence, le bailleur (CC Lomagne) propose d'autofinancer les locaux vacants (logement internes, local vacant, local ophtalmologue, orthoptiste) soit une surface de 79.80 m<sup>2</sup>.**

**Le loyer mensuel (SISA) envisagé est évalué à 2206 € net soit 4,50 € par m<sup>2</sup> soit 26 472 € par an.**

**La part mensuelle autofinancée par la CC Lomagne (locaux vacants) est évaluée à de 359 € soit 4308 € par an.**

**Le Conseil communautaire est appelé à valider la projection de loyers et le projet de bail pour la MSP de Beaumont et à autoriser le Président à lancer la consultation des entreprises.**

Un autofinancement prévisionnel d'environ 500 000 € par Maison de Santé est à prévoir.  
Soit 1 million d'euros d'emprunt pour la CCLTG sur 20 ans (1,95 %) soit 60 000 € par an de remboursement.

Recettes annuelles prévisionnelles / loyers : 59 652 €/an (33 180 €/an MSP Lavit) et (26 472 €/an MSP Lavit).

#### **4/ Hôtel d'entreprises ZA Bordevieille à Beaumont : commercialisation et fixation des loyers**

Les travaux de l'hôtel d'entreprises seront réceptionnés mi-octobre 2017.

Rappel surface totale 928 m<sup>2</sup> : 2 ateliers de 174 m<sup>2</sup> chacun

1 atelier de 580 m<sup>2</sup>

Rappel COUT OPÉRATION 649 111 €HT (778 933 €TTC)

#### **Rappel plan de financement**

<b>DEPENSES</b>	<b>€HT</b>	<b>RECETTES</b>	<b>€HT</b>	
Acquisitions	12 628 €	Europe (Leader)	150 000 €	AR complet
Travaux	671 404 €	Etat (DETR)	162 277 €	Acquis
Imprévu	50 000 €	Région	125 000 €	Acquis
Etudes / autres	36 697 €	Département	38 125 €	Acquis
Maîtrise d'œuvre	45 550 €			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>816 279 €</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>475 402 €</b>	
<b>A déduire</b>				
Recettes prévisionnelles				
EDF électricité (5 ans)	53 169 €			
Loyers (5 ans)	114 000 €			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>167 169 €</b>	Autofinancement	<b>173 708 €</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>649 111 €HT</b>	<b>TOTAL</b>	<b>649 111 €HT</b>	

#### **Recettes prévisionnelles loyers : proposition de loyers à valider**

Atelier1 (174 m<sup>2</sup>) 800 €HT/mois (4.60€ HC HT/m<sup>2</sup>) + 60 €TVA + 71€ charges/mois =1031 €TTC /mois

soit **12 372 €TTC/an (9672 €HT/an)**

Atelier2 (174 m<sup>2</sup>) 800 €HT/mois (4.60€ HC HT/m<sup>2</sup>) + 60 €TVA + 71€ charges/mois =1031€TTC /mois

soit **12 372 €TTC/an (9672 €HT/an)**

Atelier 3 (581 m<sup>2</sup>) 1600 €HT/mois (2.75€ HC HT/m<sup>2</sup>) +320 €TVA + 252 € char/mois =2172 €TTC /mois

soit **26 064 €TTC/an (19 344 €HT/an)**

**Rappel recettes prévisionnelles électricité (photovoltaïques) : 10 633.70 €HT/an**

Production annuelle de 89 434 kWh prix rachat 2016 : 0.1189€/kWh

A ce jour, 2 locataires potentiels sont positionnés pour les ateliers : Entreprise Répare tout (A.SARRAZIN) pour une activité de vente et réparations électroménager et Me BOLOGNESI pour une création de magasin BIO franchisé BIOMONDE.

Projet de bail commercial précaire : 1+1+1 (1 an renouvelable sans excéder 3 ans). Après 3 ans, bail précaire est requalifié en bail commercial 3/6/9.

**Le Conseil communautaire est appelé à se prononcer sur les conditions d'occupation et sur la proposition des loyers.**

## 5/ Extension de la Zone d'activité Delor à Sérignac : conditions de commercialisation

Les travaux d'extension de la zone d'activité Delor ont été réceptionnés en septembre 2017.  
 Rappel surface cessibles : 4 macro lots, divisibles en 12 lots pour surface totale de 32 510 m<sup>2</sup>  
 Rappel COÛT OPÉRATION 173 305 €HT (207 966€TTC).

**Rappel plan de financement :**

DEPENSES	€HT	RECETTES	€HT	
Acquisitions	43 464 €	Europe (LEADER)	0 €	
Etudes et autres	2 877 €	Etat (DETR)	53 211 €	Acquis
Travaux	177 585 €	Etat (FNADT)	34 661 €	Acquis
Maîtrise d'œuvre	14 400 €	Région	0 €	
		Département	0 €	
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>238 325 €</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>87 872 €</b>	
<b>A déduire</b>				
Recettes prévisionnelles	65 020 €	Autofinancement	85 433 €	
<b>TOTAL</b>	<b>173 305 €HT</b>	<b>TOTAL</b>	<b>173 305 €HT</b>	

Le prix de vente fixé a été fixé à 2€HT/m<sup>2</sup> avec unrabais octroyé sur le prix de vente du terrain de 1,18 € par m<sup>2</sup> constituant une aide à l'entreprise dans le cadre d'une politique d'aide tarifaire incitative à l'immobilier d'entreprises de la CCLTG.

A ce jour, trois acquéreurs sont positionnés pour 3 macros lots (27 975 m<sup>2</sup>) et un acquéreur potentiel pour le dernier macro lot.

SAS Terrador Damien MARTINIQUE	Parcelle WN n°99 Macro lot 1 Surface totale : 17710 m <sup>2</sup> Prix de vente : 2 €HT/m <sup>2</sup> <b>Soit total : 35 420 €HT</b>	> Projet de Centre de traitement biologique de terres polluées : BIOCENTRE Installation classée ICPE soumise à déclaration de niveau 1 > Construction d'un bâtiment d'environ 1500 m <sup>2</sup> pour activité de transports routiers et travaux publics
SCI LAMYGODIER Didier MANPRIN (LOMAGNE CONSTRUCTIONS)	Parcelle WN n°104 Macro lot 2 Surface totale : 5394 m <sup>2</sup> Prix de vente : 2 €HT/m <sup>2</sup> <b>Soit total : 10 788 €HT</b>	> Construction d'un bâtiment d'environ 400 m <sup>2</sup> pour activité de BTP
Michel GAUBERT	Parcelle WN n°102 Macro lot 4 Surface totale : 4872 m <sup>2</sup> Prix de vente : 2 €HT/m <sup>2</sup> <b>Soit total : 9744 €HT</b>	> Construction d'un bâtiment d'environ 600 m (30m x 20 m) pour stockage de matériels forains électroniques type booster, camions, manège et caravanes..

Il est envisagé une promesse unilatérale de vente à signer au plus tard dans un délai de 9 mois.  
**Le Conseil communautaire est appelé à autoriser le Président à valider les conditions de commercialisation et à engager les démarches auprès des acquéreurs.**

## 6/ Ecole de musique :

En ce début d'année scolaire 2017/2018, compte tenu de l'ouverture d'une antenne sur Lavit de Lomagne, il est nécessaire de procéder à la révision du volume horaire des professeurs de musique :

<b><u>VOLUMES HORAIRES PROFESSEURS</u></b>							
Nom	Descriptif	2016-2017	2017-2018			Evolution	
		TOTAL	Instrument	FM	Atelier		TOTAL
<b>BERTRAND Nicolas</b>	Batterie, Atelier	7h20	8h30			<b>8 H 30</b>	1H10'
<b>CANTORE Célia</b>	Violon, Atelier	4h30	4h		1h	<b>5 H 00</b>	0H30'
<b>CHAPPELAZ Matthieu</b>	Trompette, FM, Orch., Ecoles	5h15	2h00	4h00	1h30	<b>7 H 30</b>	2H15'
<b>CHERIF David</b>	Piano, Hautbois, FM, Chorale	8h00	13h45	3h15	1h00	<b>18 H 00</b>	10H
<b>FONCK Laudine</b>	Flûte, FM	3h15	3h45	3h45		<b>7 H 30</b>	4H15'
<b>LAGARRIGUE Marilys</b>	Accordéon	1h30	1h30			<b>1 H 30</b>	0
<b>LAGARRIGUE Michel</b>	Saxophone, Clarinette, FM	4h00	3h30	1h00		<b>4 H 30</b>	0H30'
<b>MATON Lydie</b>	Violoncelle	2h15	2h30			<b>2 H 30</b>	0H15'
<b>REGANY Christophe</b>	Guitare	19h55	19h45			<b>19 H 45</b>	moins 10'
<b>MADELENAT</b>	Piano, FM, Direction, Atelier	20h00				<b>20 H 00</b>	0
<b>GAUDINIÈRE Julien</b>	départ au 01/09/2017						moins 3H50'
		volume horaire supplémentaire ~					<b>15 HEURES</b>
		<b><u>soit une masse salariale supplémentaire annuelle de 21 000 €</u></b>					
		<b><u>BUDGET ANNUEL MASSE SALARIALE 130 K €</u></b>					
		<b><u>Dépenses totales : 150 K€ - recettes : 45 K€</u></b>					
		<b><u>COÛT ANNUEL COMPÉTENCE MUSIQUE 105 K€</u></b>					
		<b>143 élèves inscrits à cette rentrée scolaire 2017/2018 (+ 20 élèves)</b>					
		<b>LA COMPÉTENCE MUSIQUE COÛTE 750 €/élève</b>					



L'école de musique de Lavit a été installée au 1<sup>er</sup> étage de la Mairie.

