

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt quatre
Le vingt-cinq juin à dix-huit heures quinze
Le Conseil Municipal de la Commune de COURSAN
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle Jacques Miro
sous la présidence de Monsieur Edouard ROCHER

Date de convocation du Conseil Municipal : le 17 juin 2024

ETAIENT PRESENTS : MM. ROCHER, HERAIL, RUIZ, BREZET, LEFÈVRE, PARACUELLOS, MARONDA, CALVO, GANDOLFO, BADIN, ALARD, AGUZOU, DURAND, Mmes MATEILLE, BOUTIE, SAUNIERE, SAOULI-SUCHAIL, NAVARRO, POURTIER, BOUSQUET

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur OROZCO donne pouvoir à Madame MATEILLE
Madame PETREMANN DROUOT donne pouvoir à Madame SAOULI-SUCHAIL
Madame FARGUES donne pouvoir à Madame SAUNIERE
Madame FEIT donne pouvoir à Monsieur GANDOLFO
Madame IZARD donne pouvoir à Madame BOUSQUET

ABSENTS : MM. PECH, BRIQUÉ, IMBERNON

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Michèle NAVARRO

Nombre de Conseillers en exercice :	28	Pour :	25
Présents ou représentés :	25	Abstention :	0
Votants :	25	Contre :	0

Domaine : 3. Domaine et Patrimoine

Sous domaine : 3.6 Autres actes de la gestion du domaine privé

Objet : Projet d'extension du Centre Médical les Seignes - Point d'étape et autorisations de lancement du projet et d'une consultation relative à la maîtrise d'œuvre

Monsieur le Maire rappelle à ses collègues que par délibération en date du 26/02/2024, le conseil a voté le principe d'une extension du centre médical Les Seignes. La ville s'est engagée à réaliser dans un premier temps, les études préliminaires nécessaires ainsi qu'une étude de faisabilité.

Monsieur Oliver Bertoli, architecte a rendu cette étude. Comme prévu, il a présenté plusieurs solutions qui seront décrites ci-après. Elles étaient accompagnées d'un chiffrage prévisionnel et d'une étude des avantages et inconvénients de chaque solution. Il est à noter que l'architecte a vérifié la faisabilité technique des trois solutions :

- Solution n° 1 : Extension en prolongement du centre actuel
 - Coût prévisionnel 643 124 € HT soit 771 749 € TTC
 - Avantages principaux : pas de déplacements des médecins pendant les travaux et besoin de location - utilisation de l'existant - activités exclusivement en rez-de-chaussée
 - Inconvénients principaux : impact constructif important sur la parcelle - imperméabilisation des sols nécessitant une compensation
- Solution n° 2 : Extension sur pilotis sur l'emprise du domaine public à savoir une partie de la rue Pierre Romain
 - Coût prévisionnel : 793 190 € HT soit 951 828 € TTC
 - Avantages principaux : pas de déplacements des médecins pendant les travaux et besoin de location - Achat de terrain moins important - Emprise et imperméabilisation moins importante - pas de déplacement des réseaux
 - Inconvénients principaux : emprise sur le domaine public - déplacement des médecins nécessaire - risque des recours des tiers - fondations profondes à prévoir - surface à construire plus importante - création d'un ascenseur et d'une cage d'escalier - activités sur deux niveaux

- **Solution n° 3** : Surélévation sur l'existant et en extension partielle sur pilotis
 - Coût prévisionnel : 831 578 € HT soit 997 894 € TTC
 - Avantages principaux : Achat de terrain moins important - Emprise et imperméabilisation moins importante - pas de déplacement des réseaux
 - Inconvénients principaux : emprise sur le domaine public - travaux de démolition de la toiture d'où déplacements des médecins pendant les travaux et besoin de location - risque des recours des tiers - fondations profondes à prévoir - création d'un ascenseur et d'une cage d'escalier - solution peu intégré esthétiquement du fait de la hauteur -activités sur deux niveaux
- **Solution n° 4** : Création d'un nouveau bâtiment ex nihilo
 - Coût prévisionnel : 1 508 701 € soit 1 810 442 € TTC - Avantages principaux : pas de déplacement des médecins - liberté totale d'agencement
 - Inconvénients principaux : aspects financiers - délocalisation du centre médical du « pôle » des autres praticiens - nécessité de trouver un terrain disponible - devenir du bâtiment actuel

Certaines hypothèses nécessitent des acquisitions de terrain (à la copropriété) et des mises à disposition de terrains ou achat à Raonel - Les plans, les avantages/inconvénients et les coûts sont annexés.

Par ailleurs, la surface à construire génère la nécessité de créer 6 places de stationnement. Il sera possible de répondre à cette contrainte en modifiant le sens d'implantation des places de stationnement situé sur le chemin des Mailheuls. Elles sont actuellement au nombre de 6. En les positionnant en épi, il sera possible d'en créer 14, soit 8 de plus que les emplacements requis.

L'estimation de la solution n° 1 qui est la moins élevée est nettement supérieure à l'estimation présentée lors du conseil municipal actant le début de l'étude de projet. Le montant annoncé était de 542 212 € TTC alors que cette solution s'élève à 771 749 € TTC. Plusieurs points ont entraîné cette augmentation très sensible :

- Le chiffrage a été fait sur la base des besoins exprimés par les médecins auxquels avaient été ajoutés des superficies pour prendre en compte la différence entre la surface utile et la surface à construire. Toutefois, l'architecte a fait apparaître que pour disposer d'une surface utile de 184 m² ; il fallait prévoir une emprise au sol comprise entre 225 et 230 m².
- Les nécessités de compenser l'imperméabilisation des sols n'avaient pas été anticipées.
- Le coût au m² avait été sous-estimé.

Lors d'une rencontre qui s'est tenue le 05/06/2024, les médecins ont été informés des conclusions de cette étude. La procédure leur a été expliquée. Il a également été évoqué la nécessité de revoir précisément leur besoin notamment pour réaffecter des pièces existantes et optimiser les surfaces à créer afin de diminuer autant que faire se peut les surfaces à construire et les coûts pour la collectivité.

Cette proposition a été soumise à l'avis de la Commission des Finances du 10 juin 2024.

Il demande à ses Collègues de bien vouloir se prononcer.

Le conseil municipal

Vu l'avis favorable de la commission des finances du 10 juin 2024,

Où l'exposé de son Président et après avoir délibéré,

DECIDE :

De choisir la solution n° 1 en vue de l'extension du centre médical Les Seignes, solution qui paraît à la fois la plus cohérente par rapport à la configuration des lieux, la moins pénalisante pour l'activité des médecins et la moins impactante financièrement ;

D'autoriser Monsieur le Maire à lancer une consultation pour le choix du maître d'œuvre qui sera chargé de ce projet.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix.

Ainsi fait et délibéré à COURSAN, les jour mois et an susdits

COURSAN, le 26 juin 2024

LE MAIRE.

Signé : Edouard ROCHER

SECRETARE DE SEANCE

Signé : Madame Michèle NAVARRO

