



BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 7 Septembre 2026 à 10 H

=====

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le lundi 7 septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Président Communauté de Communes Cœur de France Maire de St-Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente Secrétaire de Séance
Philippe CHARRETTE	Membre - Conseiller Départemental Maire du Subdray
Christine CHEZE-DHO	Membre – Conseillère Municipale de la ville de Bourges Conseillère Communautaire
Thierry CHATELIN	Membre – Maire d'Annoix - Personnalité Qualifiée
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur Financier
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 30.

BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 7 Septembre 2026 à 10 H

=====

IX - AUTORISATION SIGNATURE AVENANT
- SAINT FLORENT SUR CHER – MAISON DE SANTE

Lors de la séance du 11 octobre 2024, le Conseil d'Administration a validé l'autorisation de réaliser les diagnostics et de lancer la consultation du maître d'œuvre pour la création de la maison de santé pluriprofessionnelle sur la commune de Saint-Florent-sur-Cher.

Au stade de l'avant-projet, le coût prévisionnel de l'opération s'élève à 1 038 815 € TTC.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

- Subventions : 480 000 €
- Prêt sur 40 ans : 558 815 €
- Total : 1 038 815 €

Afin de limiter les risques pour Val de Berry en cas de non-réalisation du projet, une convention de partage de frais a été mise en œuvre entre la commune de Saint-Florent-sur-Cher et Val de Berry. Les études étant particulièrement longues, un avenant à cette convention doit être mis en œuvre afin d'en prolonger la durée (documents joints en annexe).

Etant donné les problèmes rencontrés liés à l'arrivée des futurs occupants, la date butoir de démarrage du chantier doit être prolongé jusqu'au 4^{ème} trimestre 2027 et non jusqu'au 1^{er} trimestre 2027 comme proposé dans l'avenant joint.

Les services de Val de Berry se rapprocheront de la ville de Saint-Florent sur Cher pour rédiger un nouvel avenant en ce sens.

Après rédaction de cet avenant, je vous demande l'autorisation de signer ce document.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6
POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

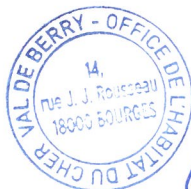
DELIBERATION

Les membres du Bureau donnent leur accord pour la signature de l'avenant à la convention de partage de frais après modification de la date butoir du démarrage du chantier au 4^{ème} trimestre 2027.

.....
La Secrétaire de Séance,
Bernadette GOIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 7 septembre 2026
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



**CONVENTION DE PARTAGE DE FRAIS
MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE**

SAINT-FLORENT SUR CHER

Entre

Val de Berry - Office Public de l'Habitat du Cher créé par décret le 25 juillet 1920 sous le numéro SIREN 271 800 013, dont le siège social est situé 14, rue Jean Jacques Rousseau - BP 277 - 18006 BOURGES CEDEX, représenté par son Directeur Général, M. Benoît LEMAIGRE agissant en vertu d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du 25 février 2022,

Dénommé ci-après "**le Constructeur**" / "**le Propriétaire**"

Et

La commune de Saint-Florent sur Cher, dont le n° Siret est 211 802 079 00015, et dont le siège est situé à Saint-Florent sur Cher, Place de la république, représentée par Mme. La maire, Marie-Line CIRRE

Dénommée ci-après "**le Bénéficiaire**"

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Après une étude des besoins portée par la SISA Cher Arnon, la commune de Saint-Florent sur cher a pris contact avec Val de Berry afin de programmer la réalisation d'une maison de Sante Pluridisciplinaire au 19 rue Paul Ladeveze.

Le Constructeur est propriétaire d'une parcelle cadastrée 221 Section AP, située sur le territoire de la commune de Saint-Florent sur Cher. Le bénéficiaire s'engage à consentir au constructeur un bail en état futur d'achèvement (dit « BEFA »), pour une durée de 9 ans renouvelable. Le prix du bail établi et validé lors du Conseil Municipal (présent en annexe) du 28 janvier 2025 est de 39 570 €/an. Le BEFA sera signé après le résultat des appels d'offres des entreprises, dont le résultat sera communiqué par le constructeur au bénéficiaire.

Il est rappelé que lors du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2025, outre la validation du prix du bail en état futur d'achèvement fixé à **39 570 € HT/an**, il a également été arrêté le **montage juridique et financier** entre la Commune de Saint-Florent-sur-Cher, la société Val de Berry et la SISA Cher Arnon.

À ce titre, il est expressément convenu que :

- Le locataire final et exploitant de la Maison de Santé Pluridisciplinaire sera la **SISA Cher Arnon**, laquelle bénéficiera de la jouissance de l'intégralité des locaux.
- Pour ce faire, la **Commune de Saint-Florent-sur-Cher sous-louera l'ensemble des locaux** à ladite SISA, moyennant un loyer annuel de **32 600 € HT**, ce montant tenant compte des capacités financières de la structure.
- La différence entre le loyer dû par la Commune au constructeur, soit **39 570 € HT/an**, et le loyer refacturé à la SISA, soit **32 600 € HT/an**, sera intégralement et définitivement supportée par la Commune de Saint-Florent-sur-Cher, sans recours possible contre la SISA.

Il est convenu entre les parties, qu'une réunion mensuelle aura lieu pendant toute la durée du chantier pour faire le point de l'avancement du projet.

En l'état de l'avancement du projet et compte tenu notamment des différents frais à engager, il convient par les présentes de déterminer les modalités de fonctionnement et de répartition desdits frais entre les parties aux présentes et ce, jusqu'à la livraison de la maison de santé pluridisciplinaire.

Ceci exposé, les parties ont par la suite convenu de ce qui suit :

Article 1- Projet immobilier- maîtrise d'ouvrage

Preamble

Le programme immobilier objet de la présente convention est le suivant :

- Réhabilitation de l'ancien trésor public en une maison de Santé Pluridisciplinaire, à Saint-Florent sur Cher, selon le programme annexé à la présente.

Le Constructeur est Val de Berry - Office Public de l'Habitat du Cher, 14 Rue Jean-Jacques Rousseau
- BP 277 - 18006 BOURGES Cedex.

Le Bénéficiaire est la commune Saint-Florent sur Cher dont le siège est situé à Saint-Florent sur Cher, Pl. de la République.

Caractéristiques techniques

La maison de Santé Pluridisciplinaire comprendra des éléments spécifiques définis en amont avec la SISA Cher Arnon afin de répondre au mieux à leurs exigences. Le projet de construction comprendra entre autres :

RDC

- Un sas d'entrée
- Une salle d'attente
- Un accueil
- Un cabinet médical (IDE)
- 5 cabinets médicaux
- Une salle d'archive (conservation du coffre-fort existant) et un autre espace d'archive
- Sanitaires public et personnels
- Installation d'un ascenseur
- Un local ménage sous l'escalier
- Placards de rangement

R+1

- 3 cabinets médicaux
- Une salle d'attente
- Installation d'un ascenseur

R+2

- Une tisanderie / Salle de réunion
- Installation d'un ascenseur
- Un studio
- Une salle de bain
- Un sanitaire

Les effectifs envisagés sont les suivants :

- 3 médecins
- 1 assistant médecin
- 4 Infirmiers diplômés d'état
- 1 Infirmier en pratique avancé
- 1 Logement interne
- 1 Coordonnatrice

NB : les éléments listés ci-dessus sont ceux définis au stade de la phase DIA. Il est possible qu'une légère modification de programme surviennent dans les phases suivantes.

Article 2 - Modalités de prise en charge des Frais

En cas réalisation du projet de création de la maison de santé pluridisciplinaire, les frais internes & externes suivants seront intégrés dans les prix de revient du projet. Les frais internes et externes du Constructeur listés ci-après seront intégrés dans le prix de revient du projet.

Ces frais se répartissent en frais externes et frais internes, ainsi qualifiés par les parties (la liste de ces frais est non exhaustive) :

Frais externes :

De manière non limitative, ces frais concernent toutes les dépenses engagées par le Maître d'Ouvrage jusqu'à la livraison / mise à disposition de la maison de Santé Pluridisciplinaire et qui sont liées à des prestations extérieures, telles que, notamment :

- Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'architecte, de bureau de contrôle et de SPS,
- Reprographie
- Sondages de sols (Diagnostic Structure)
- Sondage de la toiture terrasse (Diagnostic toiture terrasse)
- Géomètre
- Travaux liés au programme immobilier
- Raccordements concessionnaires

Frais internes :

- du Constructeur: conduite d'opérations jusqu'à la livraison /mise à disposition de la maison de santé pluridisciplinaire, telle que définies à l'article 5 de la présente convention.
- du Bénéficiaire : montage des budgets prévisionnels de fonctionnement, convention de partenariat et montage juridique, rédaction du projet institutionnel de l'établissement.

Les frais externes seront préfinancés par le Constructeur dans le cadre du projet. Les frais internes le seront respectivement par le Constructeur et par le Bénéficiaire, chacun pour la mission qui lui incombe.

Article 3 - En cas de réalisation du projet :

En cas de réalisation effective du projet de création d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire, les frais internes et externes du Constructeur détaillés à l'article 2 des présentes seront intégrés dans le prix de revient global de l'opération. Ce prix de revient servira de base au calcul de la redevance annuelle qui sera versé par la Gestionnaire au Maître d'Ouvrage.

Il est précisé que le Maître d'Ouvrage s'engage à répondre au principe de recherche de la « meilleure redevance », à savoir que toute économie réalisée sur le prix de revient de l'opération et/ou l'optimisation des financements, devra profiter à la redevance.

Un budget prévisionnel détaillant l'ensemble des frais externes et internes du Constructeur est annexé aux présentes.

Article 4 – En cas de non-réalisation du projet

(a) En cas de refus ou de retrait de l'agrément relatif au projet de la future maison de Santé Pluridisciplinaire de la part des autorités concernées, sauf si ce refus ou retrait est imputable au Constructeur :

- les frais internes seront supportés par le Constructeur et par le Gestionnaire, chacun pour la mission qui lui incombe, et
- les frais externes seront remboursés à hauteur de 100 % de leur montant total par le Gestionnaire au Constructeur.
- Il est précisé que dans l'hypothèse où ce refus ou retrait dudit agrément serait imputable au Constructeur, ce dernier gardera à sa charge les frais externes.

(b) En cas de refus ou annulation des autorisations administratives (tels que, notamment, le permis de construire), et/ou des subventions/financements pour des raisons imputables au Constructeur :

- les frais internes seront supportés par le Constructeur et par le Gestionnaire, chacun pour la mission qui lui incombe, et
- le Constructeur gardera à sa charge les frais externes.

(c) En cas de refus ou annulation des autorisations administratives (tels que, notamment, le permis de construire), et/ou des subventions/financements pour des raisons imputables au Gestionnaire :

- les frais internes seront supportés par le Constructeur et par le Gestionnaire, chacun pour la mission qui lui incombe, et
- les frais externes seront remboursés à hauteur de 100 % de leur montant total par le Gestionnaire au Constructeur.

(d) En cas de renonciation au projet par le Gestionnaire

Si le Gestionnaire décide de renoncer au projet, pour quelque motif que ce soit (hors faute du Constructeur), il prendra en charge l'ensemble des frais internes et externes. Le Constructeur est fondé à réclamer les frais engagés pour compenser le préjudice subi.

(e) En cas de renonciation au projet par le Constructeur

Si le Constructeur décide de renoncer au projet ou se trouve dans l'incapacité de le réaliser, pour quelque motif que ce soit, il prendra en charge l'ensemble des frais externes, les frais internes étant déjà à sa charge conformément à l'article 2 ci-dessus. Ces derniers ne seront pas refacturés au Gestionnaire. Le Gestionnaire est fondé à réclamer les frais engagés pour compenser le préjudice subi.

Il est précisé que si l'une ou l'autre des parties renonce au projet, la présente convention devra être résiliée dans les formes prévues à l'article 6 des présentes.

Si la cause de non-réalisation ne relève ni du Constructeur ni du Gestionnaire le Constructeur et le Gestionnaire prendront à leur charge la moitié des frais externes (les frais externes seront remboursés à hauteur de 50 % de leur montant total par le Gestionnaire au Constructeur).

Article 5 - Modalité de prise en charge de l'ensemble des frais du projet Les frais du constructeur :

Les frais internes du Constructeur sont inclus dans le prix de revient global (montant total de l'opération incluant notamment le montant des travaux, les honoraires et frais...) dans la limite d'une somme égale à 1,5 % du montant des travaux forfaitairement majorée d'un montant égal à huit fois la valeur de base (Valeur au 1er janvier 2021 : 1418) définie à l'article 4 de l'arrêté du 5 mai 1995 modifié.

Article 6 - Durée de la convention - reconduction - résiliation

La présente convention est valable jusqu'à la livraison de la maison de santé pluridisciplinaire au Bénéficiaire. La livraison correspond à la date à laquelle le Bénéficiaire prend possession des terrains familiaux (état des lieux d'entrée et remise des clés).

Le démarrage du chantier devra intervenir au plus tard au 3ème trimestre 2026 (en fonction des critères de l'appel à projet) ; à défaut la présente convention deviendra caduque (sauf prorogation expresse ou avenant à la présente convention) et le constructeur sera considéré dans l'incapacité de réaliser le projet avec les conséquences prévues par l'article 4 de la présente convention.

La livraison devra intervenir au plus tard dans le délai de 14 mois à compter de la date de démarrage du chantier susvisée, à défaut le constructeur sera redevable d'une pénalité de cinquante euros par jour de retard, sauf en cas de situation sanitaire ne permettant pas un déroulement normal du chantier. Les pénalités commenceront à courir, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, le lendemain du jour où le délai de livraison contractuellement prévu est expiré.

La convention peut être résiliée à tout moment par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant le respect d'un préavis d'une durée de trois mois. Toutefois, les parties devraient alors établir un compte financier au titre des frais engagés en application des dispositions stipulées aux articles 2 et 4.

Article 7 : Juridiction compétente

Tout litige susceptible de s'élever entre les parties, à propos de la formation, de l'exécution, ou de l'interprétation du présent contrat, sera de la compétence exclusive des tribunaux de Bourges ou Orléans.

Fait en deux exemplaires originaux, à Bourges, le

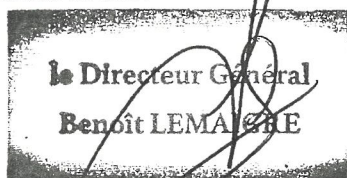
Pour le Constructeur

Monsieur Benoît LEMAIGRE

Directeur Général

Val de Berry - Office Public

de l'Habitat du Cher

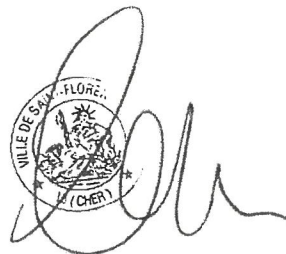


Pour le Bénéficiaire

Madame Marie-Line CIRRE

Maire

Commune de Saint-Florent sur Cher



Annexes :

- Annexe 1 : Programme
- Annexe 2 : Conseil Municipal
- Annexe 3 : Prestations engagées à date

**AVENANT 1 A LA CONVENTION DE PARTAGE DE FRAIS
MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE**

SAINT FLORENT SUR CHER

Dans le cadre de la création de la Maison de la Santé Pluridisciplinaire à Saint-Florent-sur-Cher, une convention de partage des frais a été signée entre les deux parties, afin de répartir les coûts liés à cette opération.

Le présent avenant a pour objet de modifier la **durée de location de bail en état futur d'achèvement (page 1)**, et les dispositions de **l'article 6 (page 5)**, de ladite convention, relatives à la "**Durée de la convention – reconduction – résiliation**" :

Durée de bail en état futur d'achèvement (BEFA) :

Après une étude des besoins portée par la SISA CHER ARNON, la commune de Saint Florent sur Cher a pris contact avec Val de Berry afin de programmer la réalisation d'une maison de Santé Pluridisciplinaire au 19 Rue Paul Ladeveze.

Le constructeur est propriétaire d'une parcelle cadastrée 221 Section AP, située sur le territoire de la commune de Saint Florent sur Cher. Le bénéficiaire s'engage à consentir au constructeur **un bail en état futur d'achèvement (dit « BEFA ») pour une durée de 12 ans renouvelable**. Le prix du bail établi et validé lors du Conseil Municipal (présent en annexe) du 28 janvier 2025 est de 39 570 €/an. Le BEFA sera signé après le résultat des appels d'offres des entreprises, dont le résultat sera communiqué par le constructeur au bénéficiaire.

Article 6 : Durée de la convention – reconduction – résiliation

La présente convention est valable jusqu'à la livraison de la maison de la santé pluridisciplinaire au bénéficiaire. La livraison correspond à la date à laquelle le bénéficiaire prend possession des terrains familiaux (état des lieux d'entrée et remise des clés).

Le **démarrage du chantier devra intervenir au plus tard au 1^{er} trimestre 2027** (en fonction des critères de l'appel à projet) ; à défaut la présente convention deviendra caduque (sauf prorogation expresse ou avenant à la présente convention), et le constructeur sera considéré dans l'incapacité de réaliser le projet avec les conséquences prévues par l'article 4 de la présente convention.

La livraison devra intervenir au plus tard dans le délai de 16 mois à compter de la date de démarrage du chantier susvisée, à défaut le constructeur sera redevable d'une pénalité de cinquante euros par jour de retard, sauf en cas de situation sanitaire ne permettant pas un déroulement normal du chantier. Les pénalités commenceront à courir sans qu'une mise en demeure ne soit nécessaire, le lendemain du jour où le délai de livraison contractuellement prévu est expiré.

La convention peut être résiliée à tout moment par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant le respect d'un préavis d'une durée de trois mois. Toutefois, les parties devraient alors établir un compte financier au titre des frais engagés en application des dispositions stipulées aux articles 2 et 4.

Les articles ci-dessus se substituent intégralement à ceux figurant dans la convention de partage de frais initiale et annulent et remplacent toutes stipulations contraires. Les autres dispositions de ladite convention demeurent inchangées et continuent de produire l'ensemble de leurs effets.

Fait en deux exemplaires originaux à Bourges, le

Pour le Constructeur
Monsieur Benoît LEMAIGRE
Directeur Général
Val de Berry – Office Public de L'habitat du Cher

Signé électroniquement par
: Marie Line CIRRE
Pour le Date de signature :
Madame M 01/07/2026
Commune de S
Qualité : Saint Florent sur
Cher - Maire

Annexe : Convention de partage de frais signée