

SEANCE DU 27 MARS 2023

Date de convocation : 21 Mars 2023

L'an deux-mil vingt trois, le vingt sept mars à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Salle du Grand Veneur en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Baptiste ROUSSEAU, Maire de Soisy-sur-Seine.

Étaient présents : M. ROUSSEAU, M. DERLET, Mme FAURIANT, M. TOURNOIS, Mme DUMONTAUD SEURE, M. FRANCHI, Mme HEINTZ, M. RHEIN, Mme PICARD, M. FERTE, Mme LE GRILL, M. REGENT, Mme ROBIN, Mme BACHELET, M. DELPIRE, M. GALEOTTA, M. CHAUVET, Mme COURTELLEMONT, M. GAMBIN, Mme CAUSERET

Étaient excusés : Mme PETITDIDIER (pouvoir M. ROUSSEAU), Mme BORGNE (pouvoir Mme ROBIN), M. DE OLIVEIRA (pouvoir M. FERTE), M. CHOTARD (pouvoir Mme FAURIANT), , Mme PRIESS (pouvoir M. DERLET), Mme MBAGA (pouvoir M. RHEIN)

Étaient absents : Mme PIRY RUIZ, M. VIORRAIN, Mme COUSIN

Secrétaire : Anne Françoise BACHELET

Conseillers : En exercice : 29  
Présents : 20  
Pouvoirs : 6  
Votants : 26

Quorum : 15

DELIBERATION 2023 – 017

TARIFS DE LOCATION DES LOCAUX DE LA MAISON MÉDICALE

ADOPTION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA MAISON MÉDICALE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération 2023-010 du 13 février 2023 relatif à l'autorisation du projet de contrat de bail auprès des professions médicales et paramédicales et fixation des tarifs de mise à disposition des locaux,

**CONSIDÉRANT** que la commune gère désormais la Maison Médicale de Soisy sur Seine, afin de maintenir un service médical à ces administrés,

**CONSIDÉRANT** que les praticiens sont amenés à avoir des charges supplémentaires suite à la dissolution de la SCM Hippocrate,

**CONSIDÉRANT** qu'un prix au mètre carré de location sans les charges de ménage et de fonctionnement, doit être fixé pour servir de base à la détermination de l'ensemble des tarifs de location des cabinets, et que ce tarif au m<sup>2</sup> proposé est de 16,55 € révisable .en fonction de l'évolution de l'indice des activités tertiaires (I.L.A.T) publiée par l'INSEE,

**CONSIDÉRANT** que ce prix au m<sup>2</sup> est appliqué à la facturation de chaque cabinet selon la formule suivante :

(Surface du cabinet en m<sup>2</sup> + (surface du cabinet en m<sup>2</sup>/ Total surfaces des cabinets en m<sup>2</sup> X Surface des parties communes en m<sup>2</sup>)) X 16,55 € (prix actualisé selon indice ILAT)

Accusé de réception en préfecture  
091-219106002-20230327-2023-017-DE  
Date de télétransmission : 07/04/2023  
Date de réception préfecture : 07/04/2023

La surface totale des parties communes répartie entre tous les cabinets est de 140,12 m<sup>2</sup>.

En application de cette formule, les tarifs proposés sont les suivants :

Cabinet loué	Surface cabinet m <sup>2</sup>	% surface cabinet / surface totale	Surface parties communes affectée m <sup>2</sup>	Total surface facturée m <sup>2</sup>	Loyer mensuel en €	Loyer 1/2 journée en €	Loyer / jour en €
Cabinet 1	43,26	19,88%	27,85	71,11	1176,92	24,13	48,25
Cabinet 2	25,36	11,65%	16,33	41,69	689,93	14,14	28,29
Cabinet 3	26,89	12,36%	17,31	44,20	731,56	15,00	29,99
Cabinet 4	25,63	11,78%	16,50	42,13	697,28	14,29	28,59
Cabinet 5	8,72	4,01%	5,61	14,33	237,23	4,86	9,73
Cabinet 6	24,48	11,25%	15,76	40,24	665,99	13,65	27,31
Cabinet 7	13,24	6,08%	8,52	21,76	360,20	7,38	14,77
Cabinet 8	16,34	7,51%	10,52	26,86	444,54	9,11	18,23
Cabinet 9 et 9 bis	33,71	15,49%	21,70	55,41	917,10	18,80	37,60
TOTAL	217,63		140,12				

**CONSIDÉRANT** qu'il est nécessaire de modifier les tarifs établis dans la délibération 2023-010 afin d'ajouter des tarifs de location à la journée et à la demi-journée, correspondant à des tarifs établis pour la location de chaque cabinet sans charge,

**CONSIDÉRANT** que les prix de location à la journée ou à la demi journée doivent être majorés pour prendre en compte les frais de gestion de ce type de location, et que la majoration proposée est de 23% par rapport au prix de base,

**CONSIDÉRANT** que des charges communes de fonctionnement et de ménage (ménage des parties communes, frais de fonctionnement comme les fluides, internet...) sont dues par chaque praticien et que celles-ci peuvent être révisée chaque trimestre, qu'elles sont calculées en fonction de la part de la surface de chaque cabinet dans la surface totale des cabinets disponibles à la location,

**CONSIDÉRANT** que les charges de ménage de chaque cabinet loué sont dues en fonction de la fréquence du ménage choisie par chaque praticien,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE DE:**

- **PRECISER** que le loyer au mètre carré sera révisé tous les ans de plein droit et sans aucune formalité en fonction de l'évolution de l'indice des activités tertiaires (I.L.A.T) publiée par l'INSEE (indice de référence initial :4ème trimestre 2022, valeur 126,66)
- **ADOPTER** la grille tarifaire proposée, à compter du 1 mars 2023,



Cabinet loué	Loyer 1/2 journée en €	Loyer / jour en €
Cabinet 1	24,13	48,25
Cabinet 2	14,14	28,29
Cabinet 3	15,00	29,99
Cabinet 4	14,29	28,59
Cabinet 5	4,86	9,73
Cabinet 6	13,65	27,31
Cabinet 7	7,38	14,77
Cabinet 8	9,11	18,23
Cabinet 9 et 9 bis	18,80	37,60

Accusé de réception en préfecture  
091-219106002-20230327-2023-017-DE  
Date de télétransmission : 07/04/2023  
Date de réception préfecture : 07/04/2023

- **ACCORDER** une remise sur loyer aux praticiens occupants les cabinets 1 et 6 au 1<sup>er</sup> mars 2023 afin que l'ensemble du loyer chargé ne dépasse pas à cette date le loyer chargé payé par ces praticiens avant le 1<sup>er</sup> mars 2023. Cette remise est octroyée à titre personnelle à ces praticiens et ne s'appliquera plus en cas de changement de praticien locataire de chaque cabinet concerné. Les remises sur loyer pour les cabinets de kinésithérapie, de podologie sont les suivantes :

Cabinet loué	Praticien	Loyer mensuel avant remise	Remise sur loyer	Loyer mensuel après remise
Cabinet 1	M. Guignard	1 176,92	358,31	818,61
Cabinet 6	M. Lorenzi	665,99	312,11	353,88

Le loyer mensuel après remise sera actualisé en fonction de l'évolution du loyer mensuel avant remise selon l'évolution de l'indice des activités tertiaires (I.L.A.T) publiée par l'INSEE

- **AUTORISER** le Maire à signer tous les documents s'y rapportant.
- **ADOPTER** le règlement intérieur annexé à la présente délibération
- **PRECISER** que les crédits et les débits nécessaires seront inscrits au budget de la Commune.

POUR	26
CONTRE	0
ABSTENTION	0

Pour extrait conforme,

Le 29 Mars 2023

Jean-Baptiste ROUSSEAU

Maire de Soisy-sur-Seine



Anne Françoise BACHELET

Secrétaire de séance

Date de publication :

# RÈGLEMENT INTÉRIEUR

## **Préambule**

*La Maison Médicale Pluridisciplinaire de Soisy sur Seine (ci-après désignée comme « la Maison Médicale») est une structure de proximité dispensant des soins de premier recours et, le cas échéant, de second recours. On y pratique des activités de prévention, de diagnostic et de soins, sans hébergement.*

*Cet établissement a été réalisé et installé en 2015 puis 2018 (extension) à l'initiative de la commune de Soisy Sur Seine qui en est propriétaire-bailleur. Celle-ci en assure également la gestion et l'entretien.*

*Le présent règlement intérieur fixe les conditions de travail collaboratif des professionnels de santé occupant les lieux (ci-après désignés comme « les occupants ») et les modalités pratiques de fonctionnement interne de l'établissement.*

*Tous les occupants s'obligent à respecter et à faire respecter le présent règlement intérieur.*

*Tout nouvel arrivant s'installant dans la Maison Médicale à titre régulier ou occasionnel ainsi que tout professionnel de santé extérieur intervenant sur le site de la Maison Médicale s'engage également à adhérer à ce règlement intérieur et à le respecter.*

*L'occupation du bâtiment est consultable en annexe I. En tant que locataires du site, les occupants pourront utiliser les parties communes telles que précisées à l'article 6.*

## **Article 1 – Qualifications et autorisations officielles**

L'exercice des professions médicales et d'auxiliaires médicaux est encadré par le Code de la Santé Publique (CSP). Les professionnels de santé sont titulaires d'un diplôme, certificat ou titre mentionné dans le même code qui sanctionne des études dont le programme est validé par le ministère de la santé et/ou le ministère de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur.

Tous les professionnels de santé doivent être inscrits au registre partagé des professionnels de santé (RPPS) pour les professions médicales ou au fichier ADELI pour les autres professions.

En sa qualité de propriétaire et gestionnaire de la Maison Médicale, la commune de Soisy sur Seine est garante des qualifications professionnelles des occupants.



Avant la signature d'un engagement contractuel (bail, convention d'occupation...), il sera donc demandé à chaque occupant de justifier de ses qualifications et autres autorisations professionnelles officielles.

091-219106002-20230327-2023-017-DE  
Date de télétransmission : 07/04/2023  
Date de réception préfecture : 07/04/2023

## **Article 2 – Respect des règles**

### **2.1 Règles sanitaires**

Les règles d'hygiène et de prévention du risque infectieux, notamment au regard des tenues de travail, de l'hygiène des mains et de la prévention des événements indésirables graves et des infections associés aux soins, devront être assurées au mieux par les occupants.

Le tabagisme est proscrit dans la Maison Médicale et l'accès est interdit aux animaux sauf chiens d'assistance.

### **2.2 Vie en société**

Chaque occupant se doit d'avoir un comportement respectueux des personnes et des biens.

Il se fera fort d'entretenir des relations normales avec ses interlocuteurs, patients et autres occupants de la Maison Médicale.

### **2.3 Égalité de traitement**

La Maison Médicale est ouverte à toute personne, sans distinction d'aucune sorte, sollicitant une prise en charge médicale ou paramédicale.

Les occupants ne doivent pas réserver leur offre de soins à une patientèle ciblée, adopter une tenue vestimentaire, appliquer des modalités de fonctionnement ou d'organisation propre à soustraire tout ou partie d'une catégorie de patients.

## **Article 3 - Organisation des pratiques**

### **3.1 Horaires**

Les horaires et périodes de congés sont librement déterminés par chacun, selon ses souhaits et pratiques. Il affichera ses horaires et disponibilités aux entrées du public et à la porte de son cabinet.

### **3.2 Aménagement des locaux**

Chaque occupant assure l'aménagement de son local.

### **3.3 Honoraires**

Chaque occupant perçoit ses honoraires ; il est notamment libre de pratiquer ou non le tiers payant.

### **3.4 Organisation individuelle**

Chaque occupant assure la gestion de sa patientèle à l'intérieur ainsi qu'à l'extérieur de son cabinet.

Sauf urgence, il s'interdit toute intervention auprès des patients des autres occupants.

En cas de présence d'un patient posant des problèmes de sécurité, l'occupant sollicitera l'aide des autres occupants. Il pourra solliciter l'intervention des forces de l'ordre en cas de besoin.

Accusé de réception en préfecture  
091-219106002-20230327-2023-017-DE  
Date de réception préfecture : 07/04/2023

### **3.5 Collaboration/remplacement**

L'exercice de collaborateurs au sein de la Maison Médicale est autorisé suivant les modalités fixées par chaque occupant et sous réserve de l'engagement dudit collaborateur de respecter le règlement intérieur.

### **3.6 Remplacement**

Le choix du remplaçant est laissé à l'initiative de chaque occupant.

### **3.7 Stagiaires**

Le choix d'un stagiaire peut être individuel ou collectif afin de parfaire sa formation avec tout ou partie des occupants. La commune de Soisy sur Seine s'engage, en cas de besoin, à mettre à disposition des étudiants stagiaires un hébergement à tarif préférentiel.

### **3.8 Renouvellement d'occupant**

En cas de cessation d'activité, le professionnel s'engage à tout mettre en œuvre pour assurer sa succession. Le délai de préavis est fixé dans le bail.

En cas d'installation, tout nouveau professionnel s'engage à favoriser la mutualisation des locaux et des équipements qu'il utilise avec d'autres professionnels.

## **Article 4 - Accès & sécurité**

### **4.1 Accès**

L'accès à la Maison Médicale est de la responsabilité des occupants dont chacun dispose d'une clef de la porte principale, du code de l'alarme anti-intrusion, d'une clef de son local privatif également permettant accès au local de pause et du code permettant l'accès aux toilettes privatives.

Chaque occupant s'assurera de la sécurité de son cabinet et gèrera l'ouverture et la fermeture de ses fenêtres.

Les occupants veilleront à ce que le dernier présent assure la mise en route de l'alarme et la fermeture des portes de la Maison Médicale (le code sera connu de tous les praticiens).

### **4.2 Alarme anti-intrusion**

Une alarme anti-intrusion est installée dans le bâtiment. Le coût de maintenance de l'équipement est intégré dans les provisions sur charge pour chaque locataire.



Sauf contre-appel en cas de déclenchement accidentel, le déclenchement de cette alarme anti-intrusion entraînera le déplacement des services de la Police Municipale et/ou de la société de sécurité mandatée par la commune de Soisy sur Seine.

091-219106002-20230327-2023-017-DE  
Date de télétransmission : 07/04/2023  
Date de réception préfecture : 07/04/2023

Tout déclenchement accidentel non justifié (contre-appel) fera l'objet d'une facturation forfaitaire.

#### **4.3. Sécurité incendie**

Les occupants s'engagent à désigner parmi eux un Référent Unique de Sécurité (RUS), obligatoire dans le cadre d'un Établissement Recevant Public (ERP).

(cf. Code du travail et Code de la construction et de l'habitation).

Chaque professionnel ou société gère individuellement son personnel salarié et d'éventuelles conventions de mutualisation.

### **Article 5 - Fonctionnement de la Maison Médicale**

#### **5.1 Réunions de fonctionnement**

Les occupants s'engagent à organiser une réunion trimestrielle pour évoquer le fonctionnement de la Maison Médicale. Ils s'engagent également à désigner parmi eux un référent unique qui représentera les occupants auprès de la commune de Soisy sur Seine sur les sujets relatifs au fonctionnement général de l'établissement.

#### **5.2 Informatique**

Les moyens de téléphonie et d'accès à internet sont mis à disposition des locataires selon les modalités de fonctionnement précisés dans le bail contracté.

### **Article 6 - Locaux & aménagements extérieurs**

Les locaux sont constitués des locaux individuels et des locaux mutualisés.

Sauf exception, les locaux sont loués nus. Toutefois, les zones d'attente sont équipées d'assises.

Les clés de répartition de ces espaces pour chaque utilisateur sont précisées dans le bail de chaque occupant.

#### **6.1 Locaux individuels**

Il est attribué à chaque occupant un local professionnel ou « cabinet », tel qu'indiqué en annexe. Chacun est responsable du bon usage et de la sécurité de son local.

En cas de dégradation d'un local individuel, et quelle qu'en soit la raison ou l'importance, l'occupant Référent devra informer les représentants de la commune de Soisy sur Seine dans les meilleurs délais afin de déterminer si la remise en état s'avère du domaine du bailleur ou du locataire.

La contrepartie de la jouissance privative d'un local est l'acquiescement d'un loyer calculé selon des modalités individualisées.

La sous-location entre plusieurs professionnels souhaitant exercer à temps partiel est autorisée sous réserve d'un accord écrit de la commune de Soisy sur Seine et sous réserve d'un tarif de sous-location qui ne pourra en aucun cas excéder le tarif appliqué à l'occupant principal.

Voie de accès n° 091-219106002-20230327-2023-017-DE  
Date de télétransmission : 07/04/2023  
Date de réception préfecture : 07/04/2023

La possibilité de partage à titre gracieux d'un local entre plusieurs professionnels souhaitant exercer à temps partiel est interdite.

Le sous-locataire est soumis aux mêmes règles que celles prévues à l'article 1.

## **6.2 Locaux mutualisés / parties communes**

Les locaux mutualisés sont ceux profitant à l'ensemble des membres de la structure. La commune de Soisy sur Seine en assure le ménage et l'entretien.

Chacun est tenu au respect des parties communes et à l'absence de nuisances vis-à-vis des autres occupants.

En cas de dégradation d'un local mutualisé, et quelle qu'en soit la raison ou l'importance, l'occupant devra informer les représentants de la commune de Soisy sur Seine dans les meilleurs délais afin de déterminer si cela s'avère du domaine du bailleur ou du locataire. L'entité responsable devra effectuer la remise en état dans les meilleurs délais et meilleures conditions.

### **6.2.1. Zone(s) d'attente et de circulation**

Les zones d'attente sont considérées comme des parties privatives mutualisées à la charge des professionnels. Elles sont laissées à la libre disposition de leurs patients.

### **6.2.2. Sanitaires publics**

Les sanitaires sont considérés comme des parties privatives mutualisées à la charge des professionnels. Elles sont laissées à la libre disposition de leurs patients.

### **6.2.3. Sanitaires réservés aux professionnels**

Un sanitaire privatif est réservé aux occupants travaillant sur site. Son accès est réglementé par un dispositif de fermeture à code.

### **6.2.4. Local « Tisanerie »**

Il s'agit d'une salle de pause laissée à la libre disposition des occupants qui sont mutuellement responsables de son bon usage et de sa sécurité.

Les occupants sont également mutuellement responsables du bon usage de ce local et des équipements qu'il contient (notamment électroménager...). Si ce local possède un réfrigérateur, celui-ci sera destiné à un usage strictement alimentaire. Pour des raisons de sécurité incendie, l'installation de plaques chauffantes est strictement interdite.



Dans le cadre d'un développement de la Maison Médicale et en l'absence d'autres locaux disponibles, la commune de Soisy sur Seine se réserve le droit de reconsidérer la destination de son local et d'y installer une activité.

091-219106002-20230327-2023-017-DE  
Date de télétransmission : 07/04/2023  
Date de réception préfecture : 07/04/2023

En pareil cas, le calcul des charges appliquées à chaque occupant sera revu en conséquence.

### **6.2.5. Locaux techniques**

Leur accès est restreint aux agents et techniciens mandatés par la commune de Soisy sur Seine.

## **6.3 Aménagements extérieurs**

### **6.3.1. Places de stationnement patientèle**

Des places de stationnement sont matérialisées devant la Maison Médicale. Elles sont réservées exclusivement à l'usage des patients.

Un espace spécifique est également dédié au stationnement des vélos et 2 roues motorisés.

### **6.3.2. Places de stationnement occupants**

Dans la mesure du possible, les occupants sont invités à stationner sur le parking situé en contrebas de la Maison Médicale ou sur les 2 parkings publics situés à proximité (face à la Mairie).

### **6.3.3. Places de stationnement véhicules spécifiques**

Deux places réservées exclusivement à l'usage des personnes à mobilité réduite sont matérialisées à proximité immédiate de la porte principale.

En cas de besoin, les véhicules d'urgence peuvent provisoirement stationner au droit de la porte principale.

## **6.4 Entretien des locaux ainsi que des aménagements extérieurs**

La commune de Soisy sur Seine assure la maintenance et l'entretien des locaux mutualisés ainsi que des aménagements extérieurs.

Dans un souci de préservation des équipements et de confort de travail pour les occupants, la commune de Soisy sur Seine organisera chaque année un « état des lieux » portant sur les locaux individuels et mutualisés.

Le planning de cette opération sera préalablement communiqué aux occupants qui s'engagent, dans la mesure du possible, à faciliter l'accès de leur local individuel aux services chargés de cette inspection ainsi qu'aux techniciens chargés des éventuelles réparations.

Indépendamment de l'opération d'inspection évoquée ci-dessus, en cas de dégradation d'un local individuel ou mutualisé, et quelle qu'en soit la raison ou l'importance, l'occupant devra informer les représentants de la commune de Soisy sur Seine dans les meilleurs délais afin de déterminer si cela s'avère du domaine du bailleur ou du locataire. L'entité responsable devra effectuer la remise en état dans les meilleurs délais et meilleures conditions.

## **Article 7 - Loyers et charges**

Un bail est conclu entre la commune de Soisy sur Seine et chaque occupant et précisera les conditions de location (cf. modèle en Annexe 3).

En fonction des situations d'occupation des locaux (locataire unique, colocation ou temps partagé...), le bail est décliné aux différents cas de figure.

### **7.1. Loyers**

#### **7.1.1 Loyer nu**

Le montant du loyer comprend le loyer nu et une avance sur charges (cf. Annexe 3). Il est payable à terme échu.

Les locaux restant vacants, la salle de pause, les locaux techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul des loyers nus.

#### **7.1.2 Révision des loyers**

Le loyer nu sera révisé annuellement en tenant compte de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

### **7.2. Charges**

Il est demandé à chaque locataire une provision mensuelle sur charges, lesquelles comprennent les consommations (gaz et électricité), les coûts de ménage et de consommables, les coûts de maintenance (chauffage, gaz, EDF) et d'entretien, les abonnements (alarme, internet), la taxe des ordures ménagères (TEOM) ainsi que les coûts de gestion.

Les charges sont ajustées trimestriellement au réel de la dépense en fonction des critères d'occupation (prorata temporis et surface notamment). À cet effet, le propriétaire fournira des justificatifs à chaque locataire.

Une participation financière pourra être due par le locataire si celui-ci demande des aménagements complémentaires.

En cas de vacance d'un local, le loyer et les charges seront supportés par la commune de Soisy sur Seine jusqu'à l'installation d'un nouvel occupant.

Pour les déchets de collecte sélective ainsi que ceux ménagers et assimilés, les occupants exerçant sur le site de la Maison Médicale sont redevables auprès de la commune de Soisy sur Seine de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (déchets ménagers et assimilés).

## **Article 8 - Assurances**

### **8.1 Assurance individuelle**

Chaque occupant s'acquittera annuellement d'une assurance responsabilité civile professionnelle individuelle et en tant que locataire d'une assurance responsabilité civile locative.



Il en fournira obligatoirement l'attestation au propriétaire à la signature du bail puis à chaque renouvellement.

Accusé de réception en préfecture  
091-219106002-20230327-2023-017-DE  
Date de télétransmission : 07/04/2023  
Date de réception préfecture : 07/04/2023

## **8.2 Assurance du propriétaire**

Le propriétaire contractera une assurance dommage aux biens et responsabilité civile.

## **Article 9 - Modifications du Règlement Intérieur**

En cas de nécessité, le présent Règlement Intérieur pourra être modifié sans préavis par les services de Commune de Soisy sur Seine.

Le cas échéant, le nouveau Règlement Intérieur sera transmis aux occupants.

## **Article 10 - Interprétation et arbitrages**

Les éventuels différends relatifs à une interprétation du présent Règlement Intérieur seront exprimés à l'occasion des réunions trimestrielles entre les occupants puis, le cas échéant, transmis aux représentants de la commune de Soisy sur Seine par l'occupant Référent.

## **LISTE DES ANNEXES**

Annexe 1 : Plan des locaux loués par type d'occupation

ANNEXE 1 - PLAN DES LOCAUX LOUÉS PAR TYPE D'OCCUPATION

