



PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 octobre 2023

Le dix octobre deux mille vingt-trois, le conseil municipal de la commune de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, dûment convoqué, s'est assemblé salle du conseil municipal à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, sous la présidence de monsieur le maire, Patrick Guillot, en session ordinaire.

Date de convocation du conseil municipal : le 27 septembre 2023.

Étaient présents : Patrick Guillot, Emmanuelle Foulon, Cyrille Bouvat, Philippe Guignard, Michel Guinard, Sylvie Maurice, Philippe del Vecchio, Monique Laugier, Christian Laurière, Marc Bigot, Marc Grivel, Elisabeth Rivard, Gilles Catheland, Irène Biseau, Corinne Brun, Nathalie Marrocco, Sophie Goullioud, Xavier Larrat, Jérôme Cochet, Magali Philit, Christine Talieu, Vincent Chadier, Jacqueline Mantelin-Ruiz.

Étaient représentés : Sabine Chauvin (représentée par Emmanuelle FOULON), Jacques Guinchard (représenté par Patrick GUILLOT), Valérie Grogner (représentée par Elisabeth RIVARD), Xavier Lateltin (représenté par Jacqueline MANTELIN-RUIZ).

Était absente : Corinne BRUN.

A été désignée secrétaire de séance monsieur Cyrille BOUVAT.

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Délibération n°2023-57

Appel à projet en vue de la réalisation d'une structure de santé pluriprofessionnelle - choix du candidat

Monsieur le maire, Maître Rouchon, madame Emmanuelle Foulon, adjointe au maire et monsieur Philippe del Vecchio, adjoint au maire, exposent à l'assemblée que la commune de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or est moins bien équipée en professionnels de santé que les territoires de comparaison, notamment en médecins généralistes, spécialistes et chirurgiens-dentistes.

Une étude de faisabilité, réalisée en 2022 par la société STANE, a mis en avant les besoins des usagers et des professionnels de santé de la commune, insuffisamment satisfaits sur le territoire.

Face à ce constat, la commune souhaite favoriser le développement de l'offre de soins de proximité et la pérenniser. C'est pourquoi elle souhaite permettre l'ouverture d'une maison de santé pluri professionnelle.

La commune étant propriétaire d'un tènement de 2.862 m² (parcelle AT-333) appartenant à son domaine privé, est prête à céder ce terrain nu sans aménagement préalable afin que puisse être proposée une offre de soins au cœur du village, via la construction d'une maison de santé pluri professionnelle et d'une pharmacie, sous réserve de l'avis de l'ARS.

Au terme de l'opération de construction sous maîtrise d'ouvrage privée, l'opérateur remettra à la commune un foncier à détacher de la parcelle comprenant un cheminement piétonnier aménagé entre la rue Gambetta et la rue Pierre Dupont ; le reste de la parcelle rétrocédée sera aménagé par la commune.

La cession ou la location des biens aux professionnels de santé sera à la charge de l'opérateur porteur du projet.

Afin de recueillir plusieurs offres concurrentes et choisir le projet qui correspondra le mieux aux besoins des Saint-Cyrôts, la commune a décidé de consulter les opérateurs économiques dans le cadre d'un appel public à projets (cession foncière avec charges) qui n'implique pas la conclusion d'un contrat de la commande publique.

Lors d'un prochain conseil municipal, une délibération sera soumise à vote pour que la commune signe, avec le lauréat, une promesse synallagmatique de vente, précisant notamment les conditions particulières ci-avant exposées.

Un avis d'appel à projet a été envoyé à la publication le 17 juillet 2023 au Progrès et au Tout Lyon Petites Affiches. Un règlement de l'appel à projets valant cahier des charges était mis à disposition des candidats intéressés. Il précisait les contraintes, notamment d'urbanisme, d'enjeux de préservation du paysage et d'intégration architecturale en plein centre du village, du terrain et précisait les critères de choix du lauréat.

Les candidats étaient invités à présenter un projet viable permettant d'améliorer l'accès aux soins des habitants et la présence de professionnels de santé libéraux réalisé en conformité avec l'ensemble des règles d'urbanisme applicables au terrain (notamment EVV et périmètre ABF) ainsi qu'une offre d'achat pour le terrain.

Une visite des lieux a été organisée le lundi 21 août à 14h00 ; 5 candidats intéressés étaient présents.

La date limite de remise des candidatures et des offres fut fixée au vendredi 8 septembre 2023 à 12h00.

Quatre candidats ont déposé un dossier via la plateforme dématérialisée du Grand Lyon utilisée dans le cadre de cet appel public à projets.

Il s'agit des groupements momentanés d'entreprises suivants :

- Groupement AXIM : AXIM-promotion immobilière, MDR-Architectes, et Conseil Etude Environnement-paysagiste ;
- Groupement NEOWI GROUPE-ALTA PROMOTION : NEOWI GROUPE-promotion immobilière, SOHO ARCHITECTURE, PACK INGENIERIE-VRD paysages ;
- Groupement VILLEGIALES DEVELOPPEMENT LYONNAIS : VILLEGIALES DEVELOPPEMENT LYONNAIS-promotion immobilière, ATELIER DEVIGNE - BARIAT ARCHITECTES SARL, 2MO Ingénierie-BET Fluides et économiste de la construction, WABI SABI-VRD paysages ;
- Groupement EVALLY Promotion : EVALLY Promotion- Promotion immobilière, ADMINIMA-Architecte.
- L'analyse des candidatures et des offres a été présentée lors de la commission générale réunie le lundi 25 septembre 2023. De plus, le support de présentation de cette analyse a été transmis, dès le mardi 26 septembre, à l'ensemble des membres du conseil municipal et joint à la présente note de synthèse.

Vu l'analyse des candidatures et des offres, annexée à la présente,

Le conseil municipal, monsieur le maire, maître Rouchon, madame Emmanuelle Foulon et monsieur Philippe del Vecchio entendus, et après en avoir délibéré à la majorité avec 20 voix pour ; 5 voix contre (MM Jérôme Cochet, Xavier Larrat, Vincent Chadier, Mmes Magali Philit, Christine Talieu) et 3 abstentions (Mme Jacqueline Mantelin-Ruiz, M. Xavier Lateltin, M. Philippe Guignard),

Désigne le groupement EVALLY Promotion lauréat de l'appel à projets concernant l'acquisition de la parcelle cadastrée AT-333 à charge pour le groupement de réaliser le projet tel qu'il figure dans son offre, sous réserve des adaptations qui s'avèreraient nécessaires en phase études par suite de discussions à venir entre le groupement retenu, la commune, le CAUE, l'ABF... ;

Autorise monsieur le maire à se rapprocher du groupement afin de préparer avec ce dernier une promesse synallagmatique de vente, précisant notamment :

- Les obligations réciproques des parties,
- Les conditions suspensives de vente...

Étant précisé que cette promesse synallagmatique de vente fera l'objet d'une délibération qui sera soumise lors d'un prochain conseil municipal.

Madame Isabelle DRUET s'interroge sur le fait qu'un candidat n'avait pas répondu à l'ensemble des questions et souhaite savoir comment a été analysée sa réponse par rapport à ce critère manquant.

Maître ROUCHON précise que cinq groupements ont été en compétition, cinq se sont déplacés lors de la visite du site et quatre ont envoyé leur offre. Des manquements apparaissent parfois dans les dossiers de réponse mais ceux-ci n'ont pas empêché la notation.

Madame Jacqueline MANTELIN-RUIZ souhaite que les questions posées en amont par Xavier Lateltin et elle-même ainsi que les réponses apportées soient jointes au compte rendu du conseil municipal.

Monsieur le maire confirme que les questions et les réponses seront annexées au procès-verbal de la séance du conseil municipal.

Monsieur Xavier LARRAT indique son parfait accord sur le fond du sujet. Cependant, sur la façon d'implanter une maison de santé sur la commune de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, cela aurait, selon lui, dû faire l'objet d'un véritable débat ; notamment sur les différentes possibilités géographiques concernant l'implantation de cette maison de santé sur la commune. A ce jour, il est demandé de faire un choix sur une opération immobilière ; le sujet d'inquiétude se pose sur la façon dont pourront être assurés les services supplémentaires nécessaires à la commune. D'ailleurs, un texte avait été publié dans le magazine municipal précisant que la commune voulait absolument défendre les zones vertes ; or, après avoir étudié attentivement les quatre projets, chacun d'eux construit le bâtiment en plein milieu de la zone EVV (espace végétalisé à valoriser). Et si la construction s'effectue au bord des arbres, la zone racinaire sera détruite. D'autres solutions auraient pu être envisagées mais le débat n'a pas eu lieu.

Monsieur Xavier LARRAT remarque également qu'il est fait état de transfert de professionnels et non d'ajout de nouveaux professionnels de santé ; il en est de même pour la pharmacie. Il fait part de son inquiétude quant à l'offre de santé sur la commune et à la tarification qui sera appliquée pour les médecins non conventionnés. Il termine son propos en indiquant qu'un terrain vert en plein centre-ville va être détruit et qu'il faut aller au-delà de l'époque où étaient opposés « développement de la commune » et « développement économique ».

Monsieur Philippe del VECCHIO lui demande s'il pense qu'il est préférable de ne rien faire sur ce terrain pour ne pas toucher espaces verts.

Monsieur Xavier LARRAT répond que ce n'est pas ce qu'il dit.

Monsieur Philippe del VECCHIO précise que la métropole prévoyait la construction de deux bâtiments. La commune de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or fait le choix de n'en construire qu'un afin d'essayer de conserver l'espace végétalisé à valoriser. Il rappelle qu'il n'y a pas d'espace végétalisé à valoriser dans la partie basse de ce terrain.

Madame Emmanuelle FOULON indique que les coûts des consultations des généralistes et médicaments sont encadrés et que les professionnels de santé s'en tiendront à la réglementation.

Monsieur Vincent CHADIER ajoute que les médecins généralistes peuvent se déconventionner s'ils le souhaitent.

Monsieur Philippe del VECCHIO répond qu'en définitive peu le font.

Madame Emmanuelle FOULON rappelle que la commune prône la préservation des espaces végétalisés à valoriser et espaces végétalisés à conserver. En conjuguant les moyens de la commune avec ceux du PLU-H, les zones naturelles, les EVV et EBC sont augmentées. Aujourd'hui, en termes d'EVV, la commune s'est basé sur la volonté politique de préservation des territoires. L'équipe a travaillé en amont avec le CAUE, les ABF et la métropole qui soutiennent un développement architectural et paysager sur la partie basse de la parcelle. Selon les ABF, le CAUE et la métropole, c'est ce projet qui s'inscrira au mieux sur ce site. Il est évident que ce type de construction à cet endroit-là apportera des bouleversements. La Métropole se porte d'ailleurs garante de la préservation de l'EVV au niveau du PLU-H.

Monsieur le maire ajoute qu'il a eu de nombreux échanges avec les ABF, la métropole et la CAUE, qui ont des exigences vis-à-vis des projets présentés ; aujourd'hui, le projet est validé sans réserve sur le sujet. Sur le choix du lieu, comme il a été évoqué, ce projet a été pensé depuis de nombreuses années et la demande est toujours aussi forte de rester au cœur du village et ce, pour un certain nombre de raisons :

- ↳ Fixer et développer l'offre de soins sur la commune,
- ↳ Apporter un souffle d'oxygène aux commerces de proximité,
- ↳ Pouvoir donner un peu plus de souplesse dans la recherche de logements, puisque les professionnels de santé libèreront leurs locaux au profit d'autres commerces ou de logements.

Monsieur Xavier LARRAT ne conteste pas le projet de maison de santé, mais le fait de ne pas débattre.

Monsieur le maire rappelle que ce sujet n'est pas nouveau et qu'un grand nombre de réunions ont été organisées autour de ce sujet qui permettaient de travailler ensemble, d'évoquer toutes les questions que chacun pouvait se poser.

Monsieur Philippe del VECCHIO demande s'il s'agit de l'emplacement retenu qui pose problème.

Monsieur Xavier LARRAT répond que d'autres emplacements, d'autres solutions, d'autres manières de construire cet ensemble auraient pu être envisagés mais qu'il n'y a pas eu de débat.

Madame Emmanuelle FOULON précise que cet emplacement avait été défini pour assurer un fonctionnement optimum de 1.200 m² et qu'elle s'est battue pour le réduire à 900 m².

Monsieur Philippe del VECCHIO rappelle que lorsque les différents besoins ont été recensés, une surface de 1.500 m² était nécessaire pour ce faire. L'ensemble des professionnels de santé recensés initialement sont toujours intéressés, sauf une sage-femme, cependant, la surface attribuée a été réduite à 900m². In fine, seulement 650 m² seront exploitables déduction faite des espaces communs tels que les salles d'attente, les couloirs, l'accueil...

Monsieur le maire indique qu'en amont de l'appel à candidatures, Emmanuelle FOULON a travaillé avec les ABF, le CAUE et la Métropole et qu'une réduction de l'emprise au sol a été décidée pour une meilleure intégration du projet dans son environnement. Par ailleurs, l'emplacement correspond parfaitement aux besoins qui avaient été identifiés au début du projet. Concernant le choix du lieu, il est rappelé que ce sujet est évoqué depuis de nombreuses années et notamment avec les professionnels de santé eux-mêmes ; l'équipe avait étudié sur un certain nombre de lieux et ce lieu ressortait à chaque fois.

Monsieur Marc GRIVEL précise que ce projet est né de discussions menées avec les professionnels de santé du centre du village qui cherchaient tous des locaux afin de pouvoir rester installés dans

le village ; pour cette raison il valait mieux réfléchir sur un projet où tous se retrouvaient. C'est ainsi que ce projet est né. Il permettra ainsi de continuer à proposer cette offre de soins sur la commune.

Monsieur le maire rajoute que si ce projet n'avait pas été étudié et initié au précédent mandat.

Monsieur Jérôme COCHET avance plusieurs réticences relatives à ce projet situé sur un espace végétalisé à valoriser. Il déplore qu'il ait été contraint de consulter les textes pour découvrir les informations et comprendre que la pharmacie actuelle serait déplacée sur ce nouveau lieu. Selon lui, ce sujet n'a jamais été abordé préalablement. Il considère que cette information est importante puisqu'on déplace une pharmacie. Il évoque ses doutes quant à la viabilité du projet. Il suppose que la mairie va, à terme, se dessaisir de ce terrain et que trop peu d'informations a été communiquées. Le conseil municipal autorise donc aujourd'hui la vente, à terme, de ce terrain sans avoir aucune visibilité sur qui va s'y installer. Cela donne l'impression de signer un projet « en blanc ». Lors de ce conseil municipal, il est demandé d'acter le choix du candidat et pour la suite, il y a trop peu de visibilité.

Monsieur le maire précise que lors de ce conseil municipal, il ne s'agit pas d'autoriser la signature d'une vente mais de retenir un candidat. Il précise bien que lors d'un prochain conseil municipal, il s'agira d'autoriser la signature relative à la vente. Par ailleurs, il ajoute qu'à ce stade du projet, il est assez difficile d'obtenir un engagement des professionnels de santé tant qu'aucun groupement ne présente une offre, un prix. Aucun professionnel ne se positionnera sans un projet abouti. Ils sont dans l'attente de réponse précise à leur question. Si le prestataire n'est pas retenu, il sera difficile de présenter un projet abouti aux professionnels de santé.

Monsieur Cyrille BOUVAT précise qu'à l'issue de ce travail, soit le porteur de projet rencontrera un écho favorable avec les professionnels de santé, soit ils ne seront pas convaincus, et la vente n'aura pas lieu.

Madame Emmanuelle FOULON précise qu'elle aurait compris l'absence de débat s'il n'y avait pas eu de commissions, mais le projet se co-construit ensemble. Le conseil municipal donne l'autorisation à monsieur le maire de se rapprocher du candidat pour construire l'enveloppe du projet. Entre ces deux délibérations, il y aura des commissions durant lesquelles ce sujet sera abordé à nouveau. Lors de la dernière rencontre avec les professionnels de santé, les retours étaient positifs. L'ensemble des signaux est désormais au vert pour permettre à la commune de rencontrer l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue.

Monsieur le maire précise qu'il n'y avait aucune obligation de passer cette étape en conseil municipal mais que cela lui semble nécessaire de partager les choses en toute transparence. Il souhaite que ce projet soit mené ensemble.

Concernant la pharmacie, Monsieur Philippe del VECCHIO regrette le futur déplacement de la pharmacie n'ait pas été compris par tous, en effet ses locaux actuels étant très peu pratiques. Il précise que ce qui intéresse la pharmacie, c'est qu'il y ait des médecins. Il n'est pas d'accord avec monsieur Vincent CHADIER lorsqu'il dit que les commissions sociales sont seulement un flux descendant d'informations.

Monsieur Vincent CHADIER répond qu'il y a eu débat mais les choses étaient déjà posées. Il ajoute qu'il est normal que la majorité prenne les décisions.

Monsieur le maire précise qu'il sera intégré à la promesse de vente un certain nombre de choses, ce qui semble évident afin de sécuriser le périmètre.

Monsieur Cyrille BOUVAT indique que le contrat sera tripartite ; il ne faudra pas simplement que le prestataire et les professionnels de santé soient d'accord, mais que la commune le soit aussi. Si l'ensemble des conditions n'est pas réuni, la vente du terrain ne se fera pas.

Monsieur Jérôme COCHET demande à quel moment se situe la promesse synallagmatique par rapport au début des travaux.

Maître ROUCHON répond qu'elle se situe bien en amont. Ce projet est un projet de la collectivité, pas un projet d'intérêt général, il n'y a donc pas de maîtrise publique. La qualité de rédaction de cette promesse est primordiale, notamment quant aux conditions de réalisation. Un terrain est vendu, donc, comme pour tout projet privé, un droit de regard et notamment le point de vue de l'urbanisme est requis.

Monsieur Jérôme COCHET entend ce qui est dit mais affirme que le terrain sera, dans tous les cas, vendu.

Maître ROUCHON lui confirme ce fait à la condition que le projet soit viable.

Monsieur Daniel EXBRAYAT rappelle la procédure, à savoir qu'un promoteur se rapproche d'un propriétaire de terrain, lui soumet un prix et si le vendeur est d'accord, il s'en rapproche pour définir précisément les modalités. Dans un premier temps, le promoteur dépose un permis de construire, suit le recours des tiers et seulement après cette phase, la vente est réitérée. Durant toute cette période qui peut durer entre huit et neuf mois, le promoteur se rapproche des futurs acquéreurs et les amène à signer un contrat de réservation. Si les professionnels sont tous d'accord, le projet dessiné est réalisé ou bien modifié en fonction des différents retours des professionnels de santé. A chaque fois, les dossiers sont réétudiés par le service urbanisme. En outre, les banques ne suivent que si le promoteur obtient entre 50% et 70% de réservataires.

Madame Emmanuelle FOULON mentionne que l'ensemble des éléments seront débattus d'ici la prochaine délibération.

Monsieur Jérôme COCHET indique qu'il était important d'avoir cet échange.

Monsieur le maire rappelle que la présence d'une maison de santé au cœur du village était essentielle car une autre maison de santé s'implante dans le bas de la commune.

Monsieur Philippe del VECCHIO précise que lorsqu'on interroge les médecins, aucun ne veut plus s'implanter seul. Tous les généralistes souhaitent être associés au sein d'un groupement. A court terme, s'il n'y a pas de maison de santé, les professionnels ne s'installeront pas sur la commune et l'offre de soins sera réduite.

Monsieur Philippe GUIGNARD estime que ce projet de maison de santé est un plus pour les St-Cyrôts. Cependant, il tient à faire remarquer que ce sont les praticiens eux-mêmes déjà installés sur la commune qui manifestent leur intérêt pour cette maison de santé. Cette question est importante car, pendant plusieurs mois il a été dit que le souhait de la commune était d'augmenter l'offre. Il demande également s'il y a une possibilité de rajouter une clause afin de faire venir une de nouveaux professionnels de santé n'étant pas implantés sur la commune. Il est important d'augmenter l'offre de santé en ayant plus de médecins, un ou deux généralistes, un ophtalmologue, etc. Il s'interroge également sur le fait qu'il sera difficile de valoriser le reste d'un terrain évalué à 1.5M vendu 1M. Pour lui, si on accueille de nouveaux praticiens, le débat est clos ; sinon c'est une interrogation pour laquelle il n'a pas de réponse.

Maître ROUCHON indique qu'on ne peut interférer dans une opération commerciale. On impose la destination du terrain et la viabilité du projet. L'interventionnisme à ce niveau-là n'est pas envisageable. Les domaines ont estimé la parcelle à 1,5M pour 2.780m², mais il s'agit là de moins de 900m², ce qui réduit le prix d'estimation puisqu'une partie du patrimoine est donc conservée.

Monsieur Philippe del VECCHIO rappelle que ce projet a été initié par les soignants mais sera tout autant, voire plus bénéfique pour les habitants que pour les soignants. Qui plus est, l'objectif est d'avoir des praticiens et professions de santé n'étant pas encore présentes sur la commune. Un ophtalmologue est intéressé, un psychiatre également. L'idée est de pouvoir compter idéalement trois généralistes.

Monsieur Philippe GUINARD indique que la présence de deux nouveaux médecins serait idéale car les deux médecins qu'il consulte seront bientôt à la retraite et les jeunes ne veulent plus travailler individuellement. Si ce projet de maison de santé n'aboutit pas, il n'y aura plus de professionnels de santé sur le moyen à long terme.

Monsieur le maire partage son opinion d'attirer des professionnels de santé extérieurs. Il informe l'assemblée que la Commission Territoriale des Professionnels de Santé ouest a fait savoir que des médecins ont manifesté leur intérêt pour ce projet. Si le porteur de projet fait bien son travail, la commune sera à ses côtés pour l'aider à remplir cette maison de la meilleure des façons.

Monsieur Philippe del VECCHIO précise en outre que, sans généraliste, la pharmacie ne s'y installera pas, pas plus que les spécialistes.

Monsieur Vincent CHADIER mentionne qu'une pression énorme est exercée sur les médecins généralistes, qu'il existe un grand nombre de projets de maisons de santé afin de les attirer mais qu'ils choisissent de s'installer plutôt sur Vaulx-en-Velin par exemple. Selon lui, il conviendrait de s'assurer de la présence de généralistes dans ce projet.

Madame Jacqueline MANTELIN-RUIZ ajoute que bien qu'une deuxième maison de santé sur la commune semble bienvenue, M. Xavier LATELTIN et elle-même ne valident toujours pas la vente d'une partie du terrain municipal rue Gambetta à un projet privé. Ils s'abstiennent donc pour ce vote, ne pouvant pas se positionner sur le choix d'un opérateur privé qui aura la maîtrise du projet.

Signé : le maire, Patrick GUILLOT et le secrétaire de séance Cyrille BOUVAT

Transmis au contrôle de légalité le : 13 octobre 2023

La séance est levée à 20h40.

**Le maire,
Patrick GUILLOT**

**Le secrétaire de séance,
Cyrille BOUVAT**

