

SCI en cours de création
Laure DURAND 06.83.15.41.46
Chloé DEBONNE 06.11.68.53.79
Charlie PAUTAL 06.08.15.49.32
99 Bis Avenue de Nantes
79000 NIORT

Communauté d'agglomération du
NIORTAIS
140 Rue des equarts
CS28770
79027 Niort Cedex

Fait à Niort le 31/03/2022

Objet : Demande d'acquisition foncière.

Bonjour,

Nous sommes trois futurs associés ayant pour projet la construction d'un pôle santé pluridisciplinaire dans la commune de Saint Rémy (79). Notre souhait est de répondre aux besoins de la population dans ce domaine et d'améliorer notre pratique dans un bâtiment pensé à cet effet, permettant la mutualisation de nos compétences autour du patient.

Vous trouverez ci-joint :

- notre lettre d'intention, nous présentant et décrivant le projet, l'activité et les informations relatives à notre volonté d'acquisition du terrain.
- le plan de masse faisant apparaître la localisation du bâtiment, les zones de stationnement et les différents accès au local.
- le plan/ esquisse du projet.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Nous vous prions de recevoir, nos respectueuses salutations.

Laure Durand, Chloé Debonne, Charlie Pautal.



LETTRE D'INTENTION

DESCRIPTIF DU PROJET

Nous sommes trois professionnels, 2 kinésithérapeutes D.E et 1 secrétaire médico-social, ayant le projet de créer un pôle de santé pluridisciplinaire dans la commune de Saint-Rémy (79).

Notre souhait est de répondre :

- aux besoins de la population.
- aux besoins des professionnels.
- créer une harmonie autour de ces deux besoins précédents.

Les besoins de la population en termes de santé sont grandissants. Pour les raisons que vous connaissez, son augmentation, son vieillissement. C'est un fait que nous constatons dans notre quotidien avec des délais d'attente de prise en charge croissants, sachant que nous exerçons déjà dans ce secteur géographique.

Les besoins actuels des professionnels de la santé sont l'amélioration de la communication interdisciplinaire, rompre l'isolement des cabinets individuels, optimiser la gestion de leur temps de travail, avoir des moyens techniques et intellectuels actualisés.

Créer une harmonie entre ces besoins en rassemblant les professionnels dans un même lieu afin qu'ils puissent mutualiser leurs compétences (complémentarité, partage de connaissance) au profit d'une prise en charge commune autour du patient (amélioration des échanges et du suivi).

Depuis Avril 2021, **nous avons réalisé de nombreuses démarches** afin de rendre ce projet concret :

- **Analyse comptable** avec M. BLANCHET Laurent, expert au sein de l'agence ADECIA à Niort.
- **Échange avec Mme MAILLARD Elisabeth, maire de St Rémy (79)**, qui soutient le projet ainsi que son conseil municipal. Tous y voient une importance majeure. *Cf annexe 2 = "courrier de recommandation Maire de St Rémy"*
- Échanger avec différents professionnels de santé du secteur pour cibler les offres/ demandes de santé aux alentours. Ce qui a permis de déterminer la création de 6 salles de soins indépendantes complétées par une grande salle d'exercices. Ce qui offrira la **possibilité d'accueil de minimum 6 professionnels de santé médicaux et/ ou paramédicaux.**
- Recherche du terrain, pour lequel nous vous avons sollicité. **La réservation d'une parcelle de 2500 m2 au sein de la Z.A La Larguinière** a été étudiée avec la chargée de développement économique de la CAN (Communauté d'Agglomération du Niortais), Mme DUCROCQ Marie-Karine, avec qui nous avons échangé tout au long de l'établissement du projet et que nous avons rencontré le 29/03/2022 pour définir les dernières modalités sur notre intention d'acquisition.
- **Réalisation des plans et évaluation du coût**, avec la mise en comparaison de propositions de 2 constructeurs distincts. Par M. THIAUDIERE Antoine, gérant associé chez JOYEUX CONSTRUCTION à BUXEROLLES (86) sur les conseils de mon conseiller Financier M. DARTOIS Patrice, et M. PAPOT Damien, maître d'œuvre et dirigeant du cabinet MILANESE PAPOT à COULONGES-SUR-L'AUTIZE (79) sur le bouche à oreille local. C'est avec ce deuxième que nous allons travailler pour ses compétences dans ce type de construction, sa proximité et ses valeurs professionnelles (notamment en faisant appel à des artisans et des matériaux les plus locaux possible).

- **Conseil notarial par Mme BOUËDO Catherine à Magné (79) accompagnée de M. LORENZINI Stéphane, avocat d'affaires**, rdv prévu le 14/04/2022 pour compléter le cadre légal et établir un premier contact afin d'optimiser le bon déroulé des démarches à venir.
- **Échanges avec les acteurs administratifs.** Nous avons rencontré le 18/01/2022 Mme MOUGARD-AIRAUD Céline, coordinatrice du contrat local de santé du Niortais, qui travaille conjointement avec M. BOUCHEREAU Julien de la CPAM des Deux-Sèvres et Mme LEGRAND Héloïse, animatrice territoriale à la délégation départementale des Deux-Sèvres de l'ARS Nouvelle-Aquitaine. Le 22/02/2022, nous avons échangé par visio avec Mme NAUDIN Brigitte, chargée de conseil création reprise d'entreprise au CCI des Deux-Sèvres. Ces différentes discussions ont permis de clarifier les modalités administratives d'installation, de création et de financement.

Il a également été évoqué la possibilité de **se labelliser « annexe de maison de santé »**, suite aux échanges avec Mme Mougard, en se rapprochant de la maison de santé de Benet (85). Rapprochement cohérent au vu de la nombreuse patientèle commune, les médecins de Benet étant nos principaux médecins prescripteurs. Les échanges sont déjà existants, cela optimiserait et acterait ce travail d'équipe autour du patient.

Nous avons établi un **calendrier d'avancement du projet** dont voici les échéances pour tenir une **ouverture fin 2023** :

- Mai 2022 récupération du prévisionnel financier réalisé par M. BLANCHET. Recherche du prêt bancaire par M. AMAN Maxime, courtier en financement.
- Juin - Août 2022 signature de la promesse d'achat du terrain. Obtention du prêt bancaire. Création de la SCI. Dépôt de la demande du permis de construire.
- Septembre - Octobre 2022 Signature de l'acte de vente du terrain.
- Novembre 2022 Début de la construction.

La tenue de notre calendrier a son importance dans le maintien de la volonté d'installation des professionnels médicaux et paramédicaux qui souhaitent rejoindre le projet.

PRESENTATION DE L'ACTIVITE

PRESENTATION DE L'ACTIVITE PLURI-DISCIPLINAIRE

Les locaux ont été pensés pour laisser la possibilité d'accueillir tout **type de profession médicale et/ ou paramédicale** dont l'anticipation d'un local DASRI obligatoire à l'installation éventuelle d'un(e) médecin et/ ou infirmière(er).

Le but étant de donner une **offre de soin diversifiée et complémentaire** aux utilisateurs.

Des annonces de recherche de professionnels vont être diffusées pour compléter notre équipe.

A ce jour, **nous sommes en contact avec 2 autres kinésithérapeutes et une ostéopathe** :

- 1 kinésithérapeute spécialisé dans l'approche globale par ses formations de fasciathérapie, Chaînes musculaires de Busquet et yogathérapie.
- 1 kinésithérapeute spécialisée en rééducation pédiatrique.
- 1 ostéopathe spécialisée dans la prise en charge mère/ enfant.

Nous avons optimisé l'espace "gymnase" par sa taille de 100m², sa possibilité de cloisonnement en 2 espaces, son vestiaire, ses équipements et sa communication avec l'espace cuisine/ salle de réunion/ extérieurs. **Pour plusieurs raisons** :

- **Notre activité de kinésithérapie** nécessite ce type d'espace sachant que nous sommes 2 kinés pour sûr, voir 4 à occuper les futurs locaux et que notre rééducation est essentiellement basée sur des traitements actifs (afin de rendre le patient acteur de sa santé

sur le long terme) avec des spécialités (prise en charge du sportif et des enfants) nécessitant un environnement spacieux permettant le mouvement sans limitation.

- **Nous souhaitons développer des offres de sport santé** sur les horaires du soir, encadrées par les professionnels de santé. C'est une demande grandissante de la population en général et un enjeu de santé publique en développement. Mme DEBONNE, pratique déjà ce type d'activité dans son cabinet actuel avec des cours de remise en forme (basés sur pilates/yoga/fitness adapté), proposition très appréciée des participants (qu'elle doit limiter par manque d'espace).
- **Dans la même dynamique de santé et prévention** nous proposerons également cet espace à **la location les week end pour des stages et/ ou séminaires** animés par des intervenants extérieurs formés en yoga, relaxation, sophrologie... ou à la disposition d'association locale ayant cette démarche.
- Toujours **dans l'optique d'amélioration des soins et de la prévention**, cet espace nous permettra **d'organiser des rassemblements à thème** soit à destination des professionnels de santé ou du grand public.

PRÉSENTATION LAURE DURAND

kinésithérapeute D.E. depuis 2013. Je suis spécialisée dans la prise en charge des troubles Musculo-Squelettiques (certifiée à la méthode McKenzie, formée à la méthode des chaînes physiologiques et à la prévention et au traitement des blessures en course à pied), j'apporte également mon expertise aux entreprises locales pour la prévention des TMS (via le réseau de kinésithérapeutes préventeurs La Minute PEP'S).

J'exerce seule, en libéral, dans le cabinet que j'ai créé à **Saint-Rémy (79) en Septembre 2018**. Mon activité s'est développée avec une patientèle qui draine un large secteur, en grande partie rural, du fait de la localisation centrale de la commune.

De Septembre 2020 à Octobre 2021, j'ai collaboré avec deux autres kinésithérapeutes qui ont également rapidement développé une patientèle. Pour des raisons de déménagement personnel, ces collègues sont partis en dehors du département des Deux-Sèvres. Je suis actuellement en recherche de confrères pour pallier leur départ.

J'ai apprécié le travail en équipe, le partage des connaissances, l'émulsion créée. J'ai déjà connu ces conditions de travail sur d'autres postes, dont notamment 3 années de collaboration au sein d'une maison médicale à Bignoux (86).

Et mon activité de prévention en entreprise renforce mon sens du travail en équipe pluri-disciplinaire.

Actuellement mon délai de prise en charge pour les débuts de traitement est de 3 mois. Les nombreuses sollicitations ne permettent pas de garder des créneaux pour les urgences. Il y a donc une nécessité à optimiser l'installation d'autres professionnels sur le secteur géographique.

PRESENTATION CHLOE DEBONNE

Kinésithérapeute depuis 2013. J'ai travaillé 5 ans dans un cabinet de kinésithérapie avec 3 autres confrères dans la Vienne (86) avant de déménager dans les Deux-Sèvres suite à une mutation professionnelle de mon conjoint. Après avoir effectué quelques remplacements dans les alentours de Niort, je travaille actuellement et **depuis novembre 2019 dans le cabinet de kinésithérapeutes de Villiers en Plaine.**

Comme ma consœur, je suis spécialisée dans la prise en charge des troubles Musculo-Squelettiques (certifiée à la méthode McKenzie, diplômée en kinésithérapie du sport, niveau 1 de pilates au sol, et plusieurs formations sur la prise en charge des pathologies d'épaule).

Je suis aussi spécialisée en éducation thérapeutique à la douleur et je pratique l'entretien motivationnel, deux domaines complémentaires pour aider les patients à comprendre leur pathologie et leur donner les clés pour être acteur de leur santé.

En plus de mon activité de thérapeute, je propose une fois par semaine un cours de remise en forme pour des patients ou anciens patients, soucieux de faire de l'activité sportive, malgré des limitations physiques, ou des douleurs chroniques.

Le travail en équipe est essentiel à mes yeux, et notre projet pluridisciplinaire est source de motivation supplémentaire : pouvoir apporter une prise en charge globale, et une vraie expertise aux patients de Saint Rémy et des communes avoisinantes.

PRESENTATION CHARLIE PAUTAL

Je suis en formation d'assistant secrétaire médico-social à l'ICSSA de Niort de Mars à Juin 2022. Cette formation me permet de développer mes compétences dans la gestion d'un accueil et la rédaction de différents types de documents officiels. Ce qui complète celles déjà acquises en gestion comptable et banque, pour lesquelles je détiens un BTS dans chaque domaine. Ainsi **j'assurerai l'administratif, le secrétariat et l'accueil pour le bon fonctionnement du pôle et l'assurance d'un environnement serein pour les professionnels et les usagers.**

IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

PARCELLE SOUHAITÉE

Numéro ZW37 au sein de la ZAE La Largunière à Saint-Rémy (79410).

Cf annexe 1 = "plan de la parcelle souhaitée"

Nous avons conscience que les implantations actuelles sont à privilégier dans les cœurs de bourg pour y maintenir une dynamique et dans l'intérêt du développement durable pour ne pas construire sur de nouvelles parcelles. Ce sujet a été discuté avec Mme MAILLARD, maire de la commune de St Rémy et Mme DUCROCQ, chargée de développement économique de la CAN.

Tout en sachant que le projet initial était de réhabiliter un bâtiment existant dans la commune, mais le peu de bien à vendre et la difficulté de mise aux normes n'avaient pas permis d'aboutir. La recherche d'un terrain en centre bourg a été faite mais également un manque de bien et de surface avait rendu l'implantation non réalisable.

De plus, la notion de sécurité relative à la circulation routière engendrée par l'activité a également été évoquée comme un frein à l'installation au centre de St Rémy.

SURFACE SOUHAITÉE

2500 m2, nécessaire pour :

- Le bâtiment
- Les parkings, pour les professionnels et les usagers
- Le terrain extérieur, à usage professionnel et privé
- La possibilité d'un agrandissement futur

PRIX DE VENTE

Il nous a été indiqué un tarif de 10€/ m2 HT auquel s'ajoute une TVA au taux de 20% que nous acceptons.

MODALITÉS D'ACQUISITION

SOCIÉTÉ PORTANT L'OPÉRATION

La SCI est en attente de création selon le respect du déroulé des démarches stipulé plus haut.

Les représentants légaux sont Laure DURAND, Chloé DEBONNE et Charlie Pautal. Leur engagement est ferme et à part égal sur la réalisation du projet.



*Madame le Maire
Mairie de Saint-Rémy
4, rue de l'Église
79410 SAINT-RÉMY*

à

*Monsieur le Président
De la Communauté d'Agglomération
du Niortais
140 rue des Equarts
79000 NIORT*

EM/LG

Saint-Rémy, le 31 Mars 2022

Objet : acquisition d'une parcelle sur la zone d'activités économiques située à Saint-Rémy.

Monsieur le Président,

Madame Laure DURAND, kinésithérapeute, exerce sa profession dans un local communal depuis septembre 2018. Depuis lors, cette jeune praticienne voit sa patientèle croître de telle sorte que désormais elle s'est associée à un consoeur.

Le local mis à disposition par la commune ne permet plus d'accueillir les patients dans des conditions idoines afin de prodiguer des soins de qualité, aussi Madame DURAND et ses associés souhaitent la création d'un local adapté.

Madame DURAND a pris contact avec la collectivité, notamment avec le Maire afin de recenser les parcelles disponibles, les habitations mises en vente. La disponibilité foncière est des plus restreintes à Saint-Rémy, et les propriétés en vente représentaient un financement très élevé, que ce soit dans l'acquisition ou bien l'aménagement.

La zone d'activités économiques d'intérêt communautaire situé sur la commune de Saint-Rémy est peu pourvue en locaux professionnels : à ce jour, deux parcelles ont été achetées (il y a près de vingt ans).

La vente d'une parcelle à Madame DURAND pour exercer son activité professionnelle répond à une double exigence : d'une part, elle couvre les besoins des habitants de Saint-Rémy, mais également des patients de Scieq, Saint-Maxire, Villiers, Benet, Niort... d'autre part, l'implantation du local apportera une activité supplémentaire en lien avec la proximité des équipements sportifs et culturels (salle polyvalente et stade), du groupe scolaire.

La situation géographique constitue un atout permettant aux patients de la commune ou hors commune de pouvoir accéder facilement et de stationner leur véhicule.

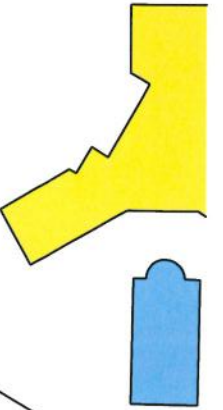
Ce projet représente une véritable aubaine pour notre commune, et pour la Communauté d'Agglomération du Niortais. Le conseil municipal et moi-même soutenons sans mesure la création de ce pôle de santé.

Je vous remercie, Monsieur le Président, de l'attention portée à ce courrier, et vous prie de croire en l'assurance de mes respectueuses considérations.



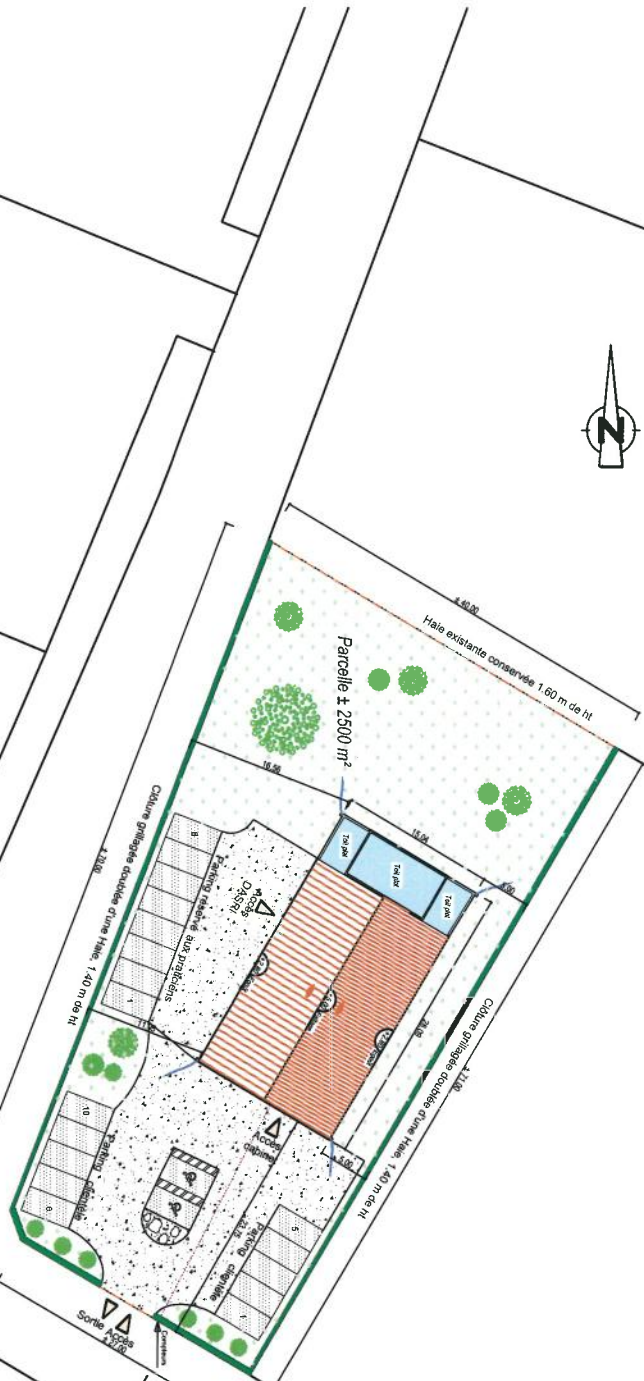
Le Maire,

Elisabeth MAILLARD.



LEGENDE

- Limites de Propriété
- Altitude Façade / Egoût
- Pente de toit 30%
- Cadure grillagée filtrante vert
- Réseaux EP (Tranchées drainantes)
- Tranchée technique "Tout à l'égout" (Eclaircie, Télecum, AEP)
- Acès parcelle crée
- Zones de stationnement
- Espaces verts



Impasse des Artisans

Départementale 123

MP
MILANESI PAPOT
Cabinet MILANESE PAPOT Ingénierie
 5 rue de la République
 91000 Evry-Courcouronnes
 tél: 01 40 01 18 05 - mail: milanese.papot@milanesi.com

Mdes DEBONNE Chloé et DURAND Laure
 Impasse des Artisans - 79410 - SAINT REMY
Construction d'un pôle santé pluridisciplinaire
 NOTA : ces plans sont destinés au permis de construire et ne peuvent en aucun cas être utilisés en tant que plans d'exécution.

Plan de masse
 Projet
 Ech. 1/500
PCMI 2
 02/04/2022



SARL JOYEUX CONSTRUCTIONS
 12 rue des Cosses
 86180 BUXEROLLES
 Tél: 05 49 46 10 71

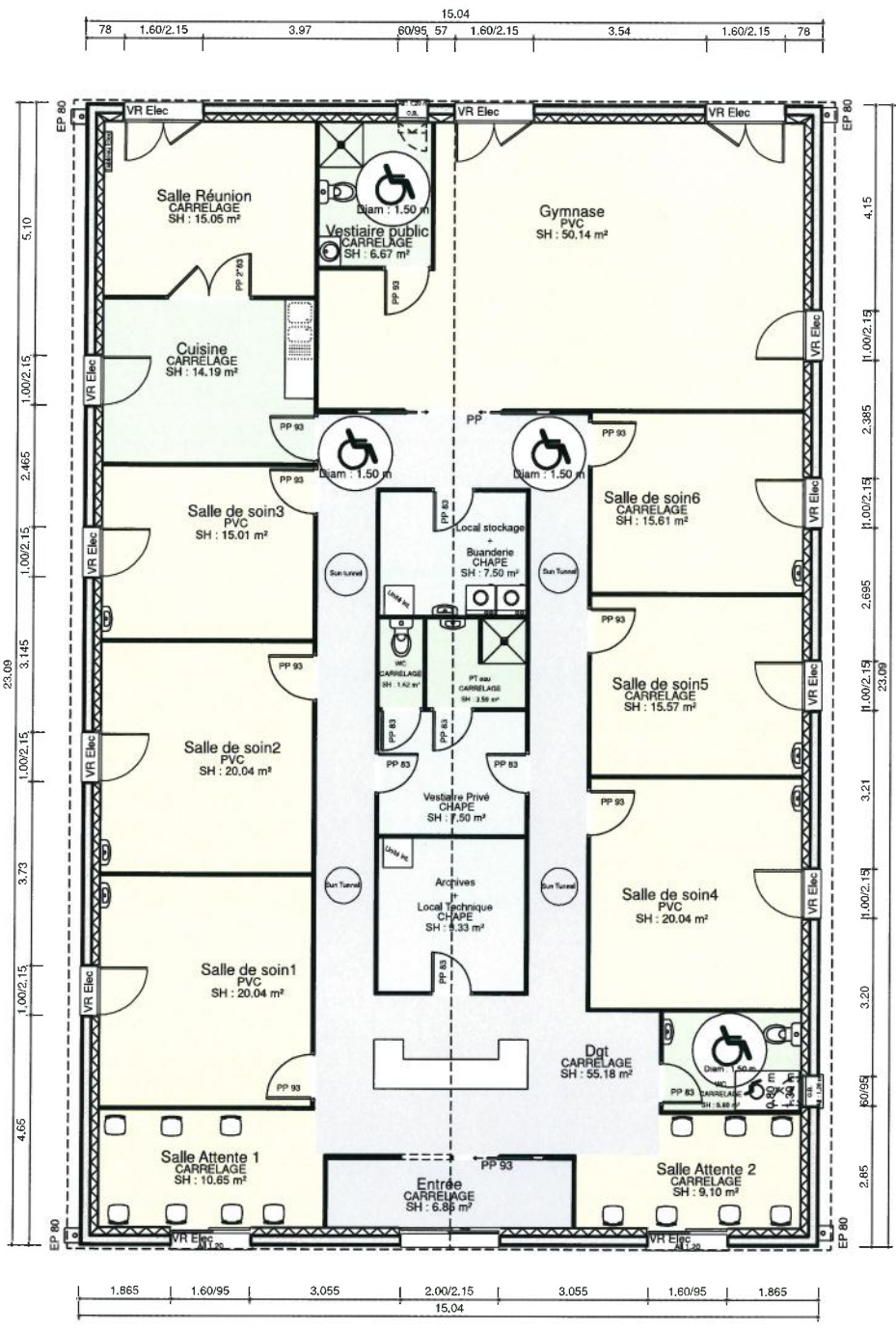


TABLEAU DE SURFACES				
Niveau 0				
	S. HABITABLE	S. ANNEXE	S. GARAGE	S. OUVERTE
WC	5,60 m ²			
Salle de soin1	20,04 m ²			
Salle de soin2	20,04 m ²			
Salle de soin3	15,01 m ²			
Cuisine	14,19 m ²			
Salle Réunion	15,05 m ²			
Salle de soin4	20,04 m ²			
Salle de soin5	15,57 m ²			
Salle de soin6	15,61 m ²			
Gymnase	50,14 m ²			
WC	1,62 m ²			
Local stockage	7,50 m ²			
PT eau	3,59 m ²			
Archives	9,33 m ²			
Entrée	6,85 m ²			
Vestiaire Privé	7,50 m ²			
Salle Attente 2	9,10 m ²			
Salle Attente 1	10,65 m ²			
Dgt	55,18 m ²			
Vestiaire public	6,67 m ²			
Total Niveau 0	309,28 m²			
Total Projet	309,28 m²			

Le présent plan est la propriété exclusive de Joyeux Constructions. Toutes reproductions sont interdites.

Mme DURAND Laura

Plan du rez-de-chaussée
 ECH.: 1/100
 Dossier N°1170
 le : 01 07 2021
 dessiné par : RM

2022-79293-27113



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

11, rue Riffault – BP 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00
mél. : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : SERVANT Valérie

téléphone : 05 49 00 85 73
courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8402606
Réf OSE : 2022-79293-27113



FINANCES PUBLIQUES

Le 13/04/2022

La Directrice à

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
NIORTAIS**

79 000 NIORT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : TAB en ZA
Adresse du bien : Impasse des artisans, 79 410 Saint-rémy
Valeur vénale : 25 000€ HT soit 10€/m² HT .

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



1 – SERVICE CONSULTANT

CA du Niortais

affaire suivie par : M. BOUTRUCHE Arnaud

2 – DATE

de consultation : 07/04/2022

de réception : 08/04/2022

de visite : sans

de dossier en état : 08/04/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'une parcelle de terrain à bâtir en Zone d'Activités de Proximité "La Larguinière" à Saint-Rémy de 2 500m² à détacher de la parcelle ZW 37 de superficie totale 7 186m². Projet de construction d'un pôle santé pluridisciplinaire de 420m².

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Saint-Remy

Référence cadastrale : Section ZW , Parcelle 37 .

Contenance : 2 500m² au total .

Situé sur la zone de proximité "La Larguinière" de Saint-Rémy, le terrain à bâtir de 2 500m² à détacher de la parcelle ZW 37 de 7 186m² est un terrain plat, desservi par les réseaux.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du (des) propriétaire(s) : CA du Niortais

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est situé en zone UB du PLU en vigueur sur Saint-Rémy.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à 25 000€ HT soit 10€/m² HT .

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

Valérie SERVANT
Inspectrice des Finances Publiques



