



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PERCHE (Département d'Eure-et-Loir)

Exercices 2017 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,
a été délibéré par la chambre le 8 février 2023.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE.....	5
RECOMMANDATIONS.....	7
INTRODUCTION.....	8
1 PRÉSENTATION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PERCHE.....	10
1.1 Un territoire marqué par un net recul démographique et par un tissu économique en reconversion	10
1.2 Un projet de territoire visant à redynamiser le tissu économique local et à garantir une offre de services de proximité attractive	12
1.2.1 Une intégration mesurée des compétences.....	12
1.2.2 Un projet de territoire dans lequel les actions de développement économique occupent une place prépondérante.....	12
1.2.3 La volonté de développer une politique de santé intercommunale en réponse aux besoins de santé du territoire	13
1.3 Une gouvernance visant à fédérer les communes membres autour du projet de territoire	14
1.3.1 Une organisation destinée à préserver les équilibres institutionnels entre les acteurs territoriaux	14
1.3.2 Un schéma de mutualisation des services et un pacte financier et fiscal qui ont été actualisés lors de chaque transfert de charges à l'échelon intercommunal.....	15
1.3.3 Un programme pluriannuel des investissements insuffisamment formalisé.....	16
2 LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.....	17
2.1 Présentation de l'organisation budgétaire et des enjeux liés aux budgets.....	17
2.1.1 Deux des budgets annexes ne présentent pas d'enjeux financiers significatifs	17
2.1.2 Les deux autres budgets annexes exercent une influence directe sur l'appréciation de la situation générale de la collectivité	18
2.2 Un effort de rétablissement des équilibres financiers à poursuivre.....	18
2.2.1 L'autofinancement tend à s'améliorer.....	18
2.2.1.1 Des produits de gestion en croissance	18
2.2.1.2 Des charges de gestion maîtrisées sur la période.....	19
2.2.1.3 Un autofinancement qui s'améliore mais demeure fragile	20
2.2.2 Un effort d'investissement concentré sur l'action économique et les projets liés à la santé.....	22
2.2.3 Un encours de dette par habitant élevé qui tend à se réduire	22
2.3 Mais une sous-estimation des dettes financières à régulariser	25

3 L'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE	27
3.1 La volonté de développer une stratégie de développement économique adaptée au tissu industriel local	27
3.1.1 La recherche de complémentarités entre les stratégies régionales et locales pour soutenir des opérations d'immobilier économique	27
3.1.2 La mise en œuvre de moyens d'ingénierie mutualisés en adéquation avec le périmètre du bassin industriel.....	28
3.1.3 La construction d'une offre de formation aux métiers de l'industrie dans le cadre d'une entente intercommunautaire	29
3.2 Des moyens conséquents dédiés aux projets d'immobilier économique sans pilotage d'ensemble	30
3.2.1 Opération relative à la réhabilitation de l'ancien abattoir	30
3.2.2 Opération relative au bâtiment industriel construit dans la zone d'activité de l'Aunay	33
3.2.3 Des effets insuffisamment évalués en termes d'emplois et d'activité.....	36
4 L'IMMOBILIER DE SANTÉ.....	37
4.1 Un effort conséquent a été consenti en matière d'immobilier de santé.....	37
4.2 Le pilotage des maisons de santé doit être renforcé	39
4.2.1 La contribution de la MSP de Nogent à la politique de santé intercommunale est insuffisamment mesurée	39
4.2.2 Le suivi de la maison de santé d'Authon-du-Perche doit être renforcé.....	43
4.3 Les projets récents d'immobilier de santé reposent sur des montages complexes appelant un suivi adapté	45
4.3.1 Les conditions de mise à disposition du pôle ophtalmologie et de ses équipements restent à clarifier.....	45
4.3.2 Un projet de centre de santé avec revente qui comporte des risques	47
ANNEXES.....	51

SYNTHÈSE

L'essentiel : *La communauté de communes du Perche a mis en œuvre, depuis 2017, une politique volontariste de développement territorial. Les opérations d'immobilier économique ont contribué au maintien d'activités industrielles, mais représentent un effort financier très important dont les retombées sont insuffisamment suivies. La politique de santé intercommunale participe au maintien de l'offre médicale. Mais son pilotage financier et opérationnel doit être amélioré.*

Un territoire marqué par un net recul démographique et un enjeu de reconversion industrielle

La communauté de communes (CC) du Perche est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre situé dans le département d'Eure-et-Loir, à la limite du département de l'Orne et de la Sarthe. Elle compte 18 859 habitants au 1^{er} janvier 2022. Sa population a connu une diminution de 7 % depuis 2008.

Le nombre d'emplois est en recul, notamment dans le secteur de l'industrie historiquement très présent sur le territoire. L'EPCI est situé en partie sur le bassin industriel de la vallée de l'Huisne. Il dénombre aujourd'hui 2 265 emplois industriels, alors qu'il en accueillait environ 4 000 dans les années 1980.

Des projets intercommunaux structurants en matière d'action économique et de santé

Créée le 1^{er} janvier 2007, la collectivité a connu une montée en puissance mesurée de son champ d'intervention. Outre ses compétences obligatoires, elle assure notamment, depuis 2015, l'« élaboration et [la] mise en œuvre d'une politique de santé intercommunale ». Elle s'est substituée, depuis 2017, au syndicat intercommunal de développement du val d'Huisne (SYVAL) et au syndicat intercommunal pour la réalisation d'une zone d'activité du Val d'Huisne (SYNDIVAL) pour la gestion de l'immobilier économique.

L'action économique et la politique de santé intercommunale concentrent les principaux enjeux financiers. L'EPCI a consacré à l'immobilier de santé un effort de 2,05 M€, soit 15 % des dépenses d'investissement entre 2017 et 2020, et 47 % de son budget d'investissement à des projets d'immobilier économique (6,2 M€ entre 2017 et 2020).

Une stratégie de développement économique dont les résultats doivent être davantage suivis

La CC du Perche a élaboré une stratégie de développement économique ambitieuse, alliant un programme d'aide à l'immobilier industriel et des dispositifs d'animation territoriale. Deux projets concentrent les principaux enjeux, à la fois financiers et en termes d'emplois.

Le premier concerne les anciens abattoirs de Nogent-le-Rotrou. Ceux-ci ont été réhabilités pour 4,8 M€ afin d'y accueillir une société agroalimentaire. L'EPCI met à disposition l'équipement dans le cadre d'un contrat de crédit-bail de vingt ans au terme duquel l'entreprise peut en devenir propriétaire. Il s'agit de donner le temps à la société de consolider son modèle économique et de faire croître les emplois. Toutefois ce type de montage implique un suivi financier et économique qui, à ce jour, reste à consolider.

La deuxième opération porte sur un bâtiment industriel construit dans la zone d'activité de l'Aunay. Il a été réalisé dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif (BEA), pour 12,3 M€ HT, qui a permis à la CC d'étaler dans le temps son impact sur la trésorerie. Cependant la redevance due par le titulaire du BEA excède les loyers et la fiscalité professionnelle perçus auprès de la société bénéficiaire de l'équipement. Le financement intégré dans le contrat n'est pas comptabilisé parmi les dettes financières. Si tel avait été le cas, la dette s'établirait à 982 € par habitant, soit trois fois la moyenne de référence (299 €).

Pour les deux projets, la CC du Perche n'a pas été en mesure de communiquer un bilan d'ensemble sur les retombées fiscales, l'emploi et l'activité, faute d'outil de suivi.

Une politique de santé intercommunale dont le pilotage reste à consolider

La CC du Perche compte une maison de santé pluridisciplinaire et un centre ophtalmologique, à Nogent-le-Rotrou, et une maison de santé à Authon-du-Perche. Ceux-ci ont été ouverts au public respectivement en mars 2017, en décembre 2020 et en février 2021.

Ces équipements accueillent des équipes médicales pluridisciplinaires, dont les actions et les projets couvrent les principaux besoins de la population. Le taux d'occupation par les professionnels de santé est raisonnable. Les loyers sont conformes aux valeurs de marché. Des rabais (remise sur les six premiers mois de location, gratuité des espaces communs, etc.) garantissent l'attractivité des structures d'accueil, mais nécessitent un suivi des contreparties apportées sur la cohérence des parcours de soins et l'articulation avec l'hôpital.

Un centre de santé pourrait voir le jour dans le quartier des Gauchetières, à Nogent-le-Rotrou. L'attention de la CC est appelée sur la nécessité de sécuriser ce projet. L'équipement devrait être occupé par des médecins salariés du GIP Pro Santé. Aucun protocole d'accord n'a été conclu à cet effet. La revente d'une partie des locaux à un pharmacien gagnerait à être clarifiée pour garantir la prise en charge par ce dernier des coûts exacts lui incombant.

À l'issue de son contrôle, la chambre a émis trois recommandations. Elle examinera leur mise en œuvre dans un délai d'une année, après présentation au conseil communautaire, conformément aux dispositions de l'article L. 243-9 du code des juridictions financières (CJF).

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1. : Actualiser le programme pluriannuel d'investissement prévu par le projet de territoire (cf. page n° 16).

Recommandation n° 2. : Réaliser un suivi des retombées économiques et fiscales des entreprises aidées et en rendre compte au conseil communautaire (cf. page n° 36).

Recommandation n° 3. : Tenir à jour des tableaux de bords sur l'activité et sur la gestion des équipements de santé (cf. page n° 45).

INTRODUCTION

La chambre régionale des comptes Centre-Val de Loire a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la CC du Perche sur le fondement des articles L. 211-3 et L. 211-4 du code des juridictions financières. Son examen porte sur les exercices 2017 et suivants. Celui-ci a porté sur la soutenabilité de la politique d'investissement intercommunale, sur l'opération relative à la réhabilitation de l'ancien abattoir et celle du site industriel de l'Aunay, à Nogent-le-Rotrou, et sur la politique en faveur de l'accès à des soins de premier recours.

Ce dernier thème s'inscrit dans le cadre de l'enquête sur l'organisation territoriale des soins de premiers recours, menée conjointement avec la Cour des comptes.

Les soins de premier recours représentent le premier niveau d'accès au système de santé (Cf. encadré ci-après). Leur organisation relève, en premier lieu, de l'agence régionale de santé (ARS). Mais les acteurs locaux en sont également partie prenante à travers leurs compétences propres. Les régions assurent, au moyen du contrat de plan État-Région (CPER), le financement d'équipements accueillant des maisons de santé. Elles participent à la formation des acteurs de soins de premier recours, par leur politique de formation professionnelle et par les financements aux universités. Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent construire des équipements destinés à accueillir des maisons de santé. Ils peuvent créer et gérer des centres de santé et allouer des aides à l'installation.

La CC du Perche dispose, depuis 2015, de la compétence en matière de « santé ». Elle a développé à ce titre une stratégie pour l'accès aux soins de premier recours sur le territoire intercommunal. Celle-ci s'est traduite principalement par l'ouverture de deux maisons de santé, par la création d'un pôle ophtalmologique et, plus récemment, par l'élaboration d'un projet de centre de santé dans le quartier des Gauchetières, à Nogent-le-Rotrou.

Le présent rapport évalue l'efficacité et l'efficience des actions conduites dans le cadre de cette politique de santé intercommunale. Il examine également sa cohérence et sa pertinence, en s'attachant à déterminer comment la CC du Perche identifie les carences de l'offre territoriale de soins de premier recours et comment elle développe des réponses à cet effet, en s'appuyant au besoin sur des tiers tels que le groupement d'intérêt public (GIP) Pro Santé ou la communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) du Perche. La chambre a également examiné les modalités de suivi des dispositifs mis en œuvre. Il s'agit de vérifier comment la CC du Perche s'assure que les équipements sont adaptés aux besoins de santé du territoire et facilitent la continuité des parcours de soins, notamment par une meilleure articulation entre les maisons de santé et le centre hospitalier de Nogent-le-Rotrou.

Soins de premier recours : définitions

Les **soins de premier recours**, parfois dénommés soins primaires ou soins de proximité, représentent le premier niveau d'accès au système de santé. En application de l'article L. 1411-11 du code de la santé publique (CSP), ils comprennent :

« 1° La prévention, le dépistage, le diagnostic, le traitement et le suivi des patients ;

« 2° La dispensation et l'administration des médicaments, produits et dispositifs médicaux, ainsi que le conseil pharmaceutique ;

« 3° L'orientation dans le système de soins et le secteur médico-social ;

« 4° L'éducation pour la santé ».

Ils peuvent être délivrés par des professionnels de santé de proximité (**l'équipe de soins primaires**), par des structures en exercice regroupé, parfois en lien avec des établissements ou des services de santé, sociaux et médico-sociaux, ou par des acteurs de santé réunis au sein de « coopérations organisées », telles que les communautés professionnelles territoriales de santé (CPTS).

L'accès aux soins de premier recours et la prise en charge continue des malades « sont organisés par **l'agence régionale de santé** » conformément au schéma régional de santé. Si le médecin généraliste constitue le pivot de l'équipe de soins primaires, le périmètre des autres professionnels de santé participant à l'organisation des soins de premier recours est discuté. Une première définition consiste à en limiter les contours aux professionnels accessibles par le patient sans adressage préalable du médecin traitant (orthoptiste, ophtalmologue, gynécologue, dentiste pédiatre ou sages-femmes). Il existe cependant des professionnels de santé de proximité dont les soins nécessitent une prescription du médecin traitant et dont l'intervention relève des soins primaires (infirmiers, kinésithérapeutes, etc.).

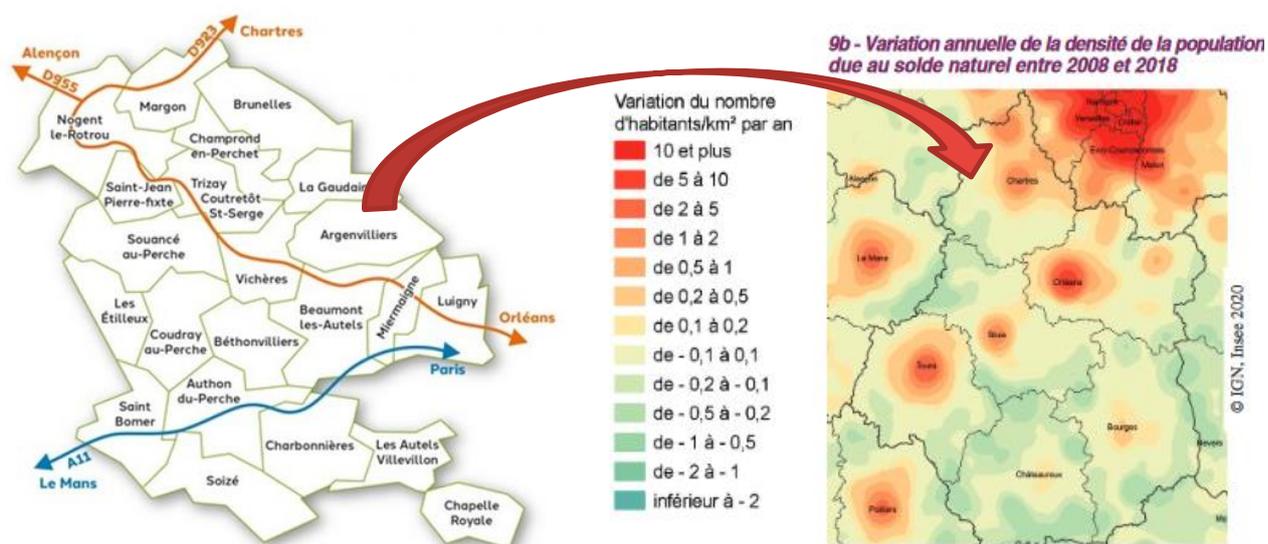
1 PRÉSENTATION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PERCHE

1.1 Un territoire marqué par un net recul démographique et par un tissu économique en reconversion

La CC du Perche se situe dans la partie ouest du département d'Eure-et-Loir, à la limite du département de l'Orne et de la Sarthe. Son siège est établi à Nogent-le-Rotrou. Le territoire est situé à 66 km du Mans, à 64 km d'Alençon et à 62 km de Chartres. Il est desservi par l'autoroute A11 et par une ligne ferroviaire reliant Paris au Mans.

Au 1^{er} janvier 2022, son territoire compte 18 859 habitants. Sa population a connu une diminution de 7 % depuis 2008. Parmi ses 20 communes membres, 17 ont moins de 1 000 habitants. Nogent-le-Rotrou concentre plus de la moitié de la population (9 941 habitants). La part des moins de 30 ans est passée de 33 % à 29 % entre 2008 et 2019 et celle des 60 ans et plus, de 29 % à 34 %.

Carte n° 1 : Carte de la CC du Perche et situation démographique



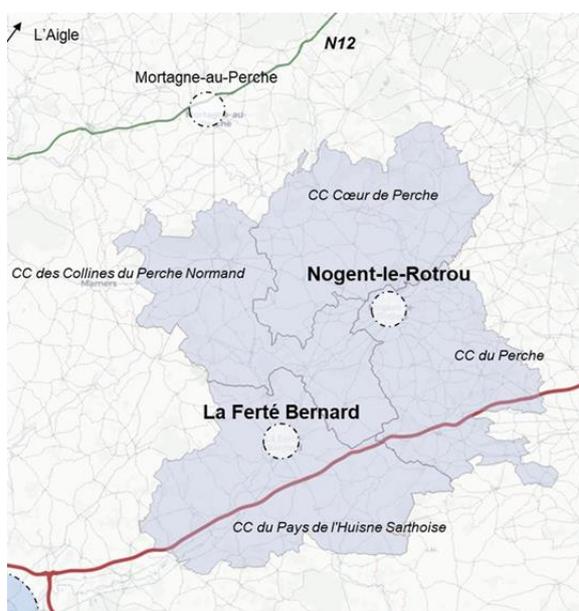
Source : Rapport d'activité 2020 de la CC du Perche et INSEE Analyses n°72.

La population active en emploi représente 65,1 % des 15-64 ans (67 % pour le département). Le niveau de chômage (10,1 % des actifs) y est plus élevé que dans le département (9,3 % en moyenne). La médiane du revenu disponible par unité de consommation est, en 2019, de 21 020 € (22 180 € pour le département et 21 710 € au niveau régional).

La CC du Perche compte environ 8 900 emplois. Cette donnée, en recul constant depuis les années 1980, s'est stabilisée depuis une dizaine d'années. Le territoire nogentais se distingue par sa tradition et son histoire industrielle. Ce secteur concentre un quart des emplois de la communauté de commune du Perche (contre 18 % en moyenne dans le département). Plusieurs établissements importants ont marqué son passé industriel, à l'instar du site de « La Radiotechnique » du groupe Philips. Le territoire a connu depuis lors des fermetures d'usines, notamment en 1991 pour le site de Philips.

Le tissu industriel nogentais s'est néanmoins montré résilient. Les créations d'établissements progressent à nouveau depuis 2018. Celles-ci concernent à hauteur de 24 % le commerce de gros, les transports et l'hébergement, de 22 % les activités spécialisées, scientifiques, techniques ou de soutien et de 12 % l'industrie manufacturière. Le bassin industriel se déployant le long de la vallée de l'Huisne jusqu'à la Ferté-Bernard a été reconnu « territoire d'industrie » en 2018, afin de créer des synergies entre acteurs économiques.

Carte n° 2 : Périmètre et caractéristiques du territoire d'industrie « Vallée de l'Huisne »



Territoire d'industrie « Vallée de l'Huisne »

► **Regroupe 4 EPCI** : la CC de l'Huisne Sarthoise (Département de la Sarthe, Région Pays de la Loire), la CC Cœur du Perche (Département de l'Orne, Région Normandie), la CC Collines du Perche (Département de l'Orne, Région Normandie) et la CC du Perche (Département de l'Eure et Loir, Région Centre Val de Loire)

► 83 communes, 73 270 habitants, près de 10 000 emplois industriels

► **Exemples** : SEFARD SCOP (Nogent-le-Rotrou), Fournisseur de l'automobile, de l'industrie et de l'aéronautique ; CIBEL (Bellême dans l'Orne) spécialisée dans la fabrication de circuits imprimés ; SERAC (La Ferté-Bernard dans la Sarthe) dédié aux emballages stériles ; etc.



Source : CRC à partir de l'étude conduite en 2021 sur le campus interrégional des métiers industriels.

L'activité est portée par des entreprises déjà présentes sur le territoire et qui se sont positionnées sur des segments de marché en croissance. La société VALEO, qui emploie 350 salariés à Nogent-le-Rotrou, a reconverti ses lignes de fabrication d'équipements pour véhicules thermiques au profit de produits de haute technologie (capteurs, etc.). En 2017, le site nogentais de B. BRAUN, qui fabrique des appareils médico-chirurgicaux, a fait l'objet d'un plan d'investissement de 60 M€ sur cinq ans. Depuis la crise sanitaire, il connaît un net regain d'activité. Ces deux entreprises figurent parmi les 48 premiers employeurs industriels de la région. EUROWIPES, une entreprise spécialisée dans la fabrication de lingettes, a ouvert de nouvelles lignes de production en 2020. Elle a investi 10 M€ à cet effet et a pu bénéficier d'extensions bâtementaires portées par la SEM régionale « Territoires développement ».

À l'instar d'autres pôles industriels de la région, la reconversion des activités représente un enjeu fort pour garantir l'emploi. La CC du Perche identifie trois défis à relever pour accompagner la croissance des entreprises et soutenir l'emploi. Le premier d'entre eux concerne la nécessaire cohésion entre les entreprises relevant d'une même chaîne de valeur. L'éloignement des métropoles régionales et les difficultés rencontrées pour nouer des partenariats avec des sous-traitants ou des fournisseurs peuvent jouer défavorablement sur la croissance de l'activité. Le « renforcement de l'intégration dans les filières régionales » constitue donc une priorité pour prévenir le départ d'entreprises, tentées par une relocalisation à proximité des pôles économiques urbains.

Le « manque de main d'œuvre qualifiée formée sur le territoire » représente un autre défi à prendre en compte. L'EPCI juge « indispensable de structurer une offre de formation sur

le territoire de la Vallée de l'Huisne afin de satisfaire aux besoins de recrutement des industriels ». Plusieurs entreprises présentes sur le territoire ont fait connaître leurs attentes en ce domaine et ont indiqué que le déficit de compétences pourrait constituer un frein sérieux à leur croissance. Le niveau de diplôme des personnes de 15 ans et plus est moindre que pour la région : 18,2 % avaient en 2019 un diplôme supérieur au baccalauréat contre 25,4 % ; 32,1 % n'avaient aucun diplôme ou le certificat d'études primaires contre 23,8 %¹.

Le troisième et dernier défi porte sur le problème de la libération de foncier. La CC du Perche regrette le « manque de terrain disponible à la vente pour le développement industriel » et indique qu'une évolution du PLUi est en cours.

1.2 Un projet de territoire visant à redynamiser le tissu économique local et à garantir une offre de services de proximité attractive

1.2.1 Une intégration mesurée des compétences

Créée le 1^{er} janvier 2007, la CC du Perche a connu une montée en puissance mesurée de son champ d'intervention. En 2008, elle exerce huit compétences obligatoires, notamment dans le domaine du développement économique, sept compétences optionnelles (protection et mise en valeur de l'environnement, équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, transports scolaires, etc.). Ses communes membres lui ont transféré la gestion du service public d'assainissement non collectif à compter du 1^{er} janvier 2010.

En 2015, la communauté de communes a bénéficié d'une compétence facultative relative à l'« élaboration et [à la] mise en œuvre d'une politique de santé intercommunale ».

Depuis 2017, les statuts de la CC du Perche ont été modifiés à trois reprises pour tenir compte des modifications apportées par la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République. L'intérêt communautaire a été revu à quatre reprises sur des aspects institutionnels dont la portée est limitée (mise en conformité de la compétence « environnement » en 2018 avec les statuts du bassin de la Sarthe, appui à des projets innovants en autopartage en 2019, renforcement en 2020 de la compétence relative au logement et au cadre de vie et création et gestion d'un office intercommunal du commerce en 2021). La CC du Perche exerce fin 2021 dix compétences obligatoires, quatre compétences optionnelles et quinze compétences facultatives. À compter du 1^{er} janvier 2020, il a été mis fin à la distinction entre les compétences facultatives et les compétences optionnelles par la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique. Il conviendrait donc que la CC du Perche procède à la mise jour de ses statuts pour se conformer aux nouvelles dispositions en vigueur. Son président indique qu'une modification des statuts sera proposée en ce sens lors d'un prochain conseil communautaire.

1.2.2 Un projet de territoire dans lequel les actions de développement économique occupent une place prépondérante

Les orientations stratégiques de la communauté du Perche pour la période 2015 - 2020 » sont au nombre de trois. Il s'agit d'« accroître l'attractivité économique et résidentielle du territoire intercommunal », de « proposer une offre de service de qualité à la population » et de renforcer la solidarité et la cohérence de l'action publique au sein du territoire

¹ Source INSEE dossier complet pour la région Centre Val de Loire et la CC du Perche.

intercommunal. » Ces lignes directrices s'articulent en quatre « domaines d'intervention » prioritaires : le « développement économique », l'« aménagement de l'espace et de l'habitat », les « services à la population » et l'« eau et l'assainissement ».

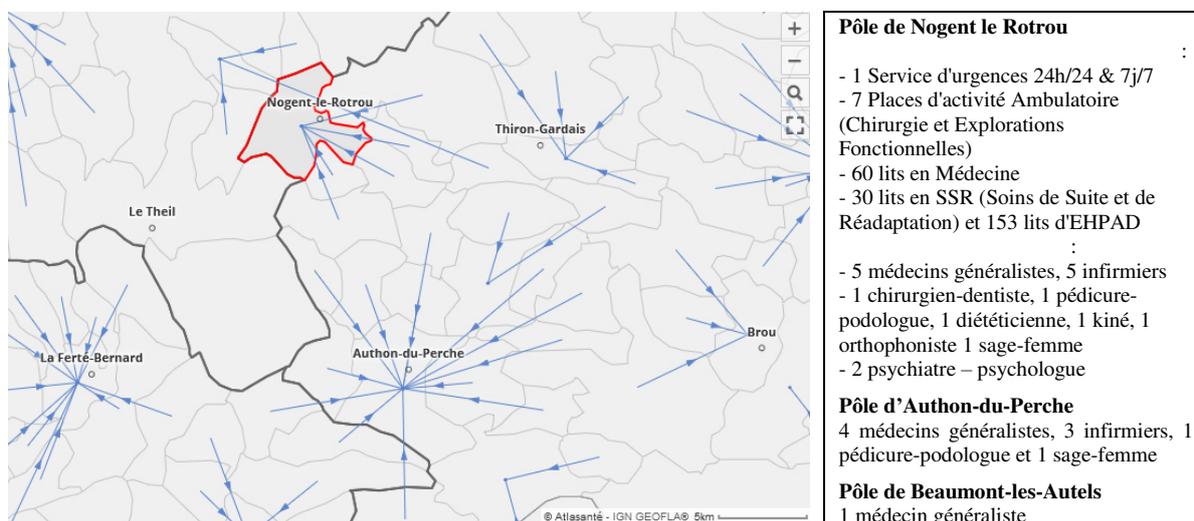
En ce qui concerne le « développement économique », l'année 2017 marque un tournant. Jusqu'à cette date, les infrastructures immobilières dédiées au développement économique étaient gérées par deux syndicats intercommunaux. Le SYVAL assurait la construction d'équipements qu'il louait à des entreprises. Le SYNDIVAL, quant à lui, était compétent pour aménager des terrains et les céder à des sociétés désireuses de s'installer sur son territoire. Ils ont été dissous au 31 décembre 2016. Leurs éléments d'actif et de passif ont été transférés à la CC du Perche au 1^{er} janvier 2017. Celle-ci s'est substituée à ces syndicats pour la gestion des opérations d'immobilier économique et des zones d'aménagement concerté.

1.2.3 La volonté de développer une politique de santé intercommunale en réponse aux besoins de santé du territoire

Les actions réalisées au titre de l'amélioration des « services à la population » portent notamment sur le « développement d'une politique de santé intercommunale ». Cette compétence, introduite dans les statuts le 14 avril 2015, a pour objet l'étude, [la] création, [l']aménagement et [la] gestion de structures collectives destinées à accueillir des professionnels de santé sur le territoire, [la] communication, [la] prospection et [l']appui à l'installation de professionnels de santé ».

Le transfert de cette compétence au niveau intercommunal répond à la volonté d'offrir des réponses à l'échelle du territoire en matière de soins de premier recours et non au seul échelon communal. Le bassin de patientèle s'organise par effet de rayonnement autour des équipements de santé de Nogent-le-Rotrou et d'Authon du Perche.²

Carte n° 3 : Structuration des bassins de patientèle dans le périmètre de la CC du Perche



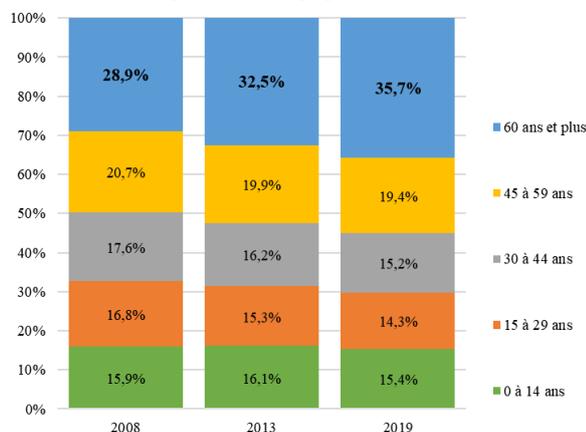
Source : Pôles d'attraction des médecins généralistes en 2020 à partir de l'atlas en ligne Carto Santé.

² Les pôles d'attraction des médecins généralistes représentent les points géographiques du territoire autour desquels s'organise le bassin de patientèle. Ils sont construits sur la base des « flux majoritaires » (de plus de 10 bénéficiaires) reliant la commune de résidence du patient à la commune la plus fréquentée pour le professionnel de santé concerné. La source employée est la base du système national des données de santé (SNDS).

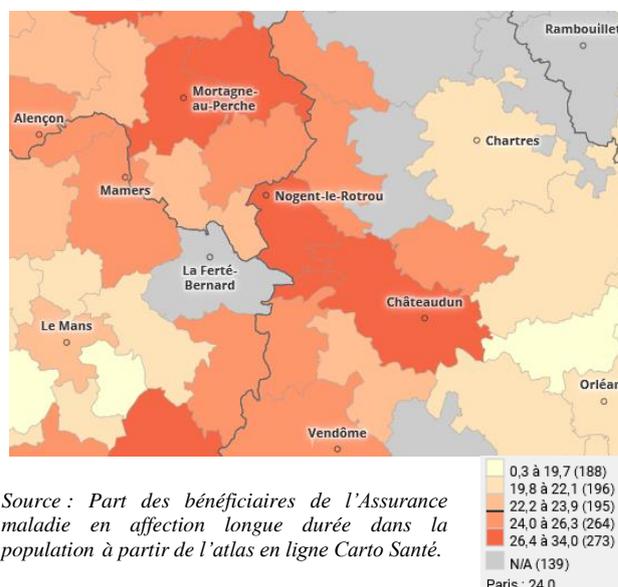
La CC du Perche est confrontée au vieillissement de sa population et à une proportion importante de patients souffrant d'affections de longue durée (ALD) (26,5 % en 2020 au lieu de 22,2 % en moyenne pour le département d'Eure-et-Loir).

Carte n° 4 : Caractéristiques de la population de la CC du Perche

Part des 60 ans et plus dans la population de la CC du Perche



Part des patients en ALD de la CC du Perche en 2020



Source : CRC d'après les données INSEE (Dossier complet, POP T0).

Source : Part des bénéficiaires de l'Assurance maladie en affection longue durée dans la population à partir de l'atlas en ligne Carto Santé.

En 2020, le territoire de vie-santé (TVS) de Nogent-le-Rotrou³ compte 71,68 médecins généralistes pour 100 000 habitants, au lieu de 72,07 au niveau régional et de 86,06 au niveau national. La moitié des praticiens est âgée de 55 ans et plus. La densité de chirurgiens-dentistes et d'ophtalmologistes est supérieure aux moyennes départementale et régionale, mais se situe en dessous du niveau moyen national.

La démographie des auxiliaires médicaux ne connaît pas de tensions marquées. Les effectifs d'infirmiers et de masseurs-kinésithérapeutes sont stables. La proportion de professionnels âgés de 50 ans et plus y diminue.

1.3 Une gouvernance visant à fédérer les communes membres autour du projet de territoire

1.3.1 Une organisation destinée à préserver les équilibres institutionnels entre les acteurs territoriaux

Le conseil communautaire est composé de 46 élus. Les communes d'Arcisses, d'Authon du Perche et de Nogent-le-Rotrou bénéficient respectivement de quatre, trois et vingt-deux sièges au conseil communautaire. Les autres communes disposent d'un seul

³ L'ARS détermine les zones caractérisées par une offre de soins insuffisante ou par des difficultés dans l'accès aux soins à partir des TVS. Ceux-ci sont construits autour d'un pôle d'équipements et de services, généralement un hôpital. Le TVS de Nogent-le-Rotrou comprend, de 2017 à 2020, les communes de la CC du Perche, à l'exception de quatre communes du sud du territoire (sans professionnels de santé) qui relèvent du TVS de Brou. Il intègre également quatre communes de la CC Terres du Perche, dont une seule compte deux médecins et huit infirmiers.

représentant. Le bureau compte le président de la communauté de communes, huit vice-présidents et deux membres sans délégation particulière.

Un comité regroupe les maires des 20 communes membres ainsi que les membres du bureau. Ce « comité des maires » a été associé à l'élaboration du schéma de mutualisation et au comité de pilotage du pacte financier et fiscal. Les commissions prévues par la loi (CAO, CIID, etc.) et des instances thématiques (économie et finances, santé, etc.) ont été instituées afin d'associer l'ensemble des élus au processus de décision. Outre le règlement intérieur du conseil communautaire, un règlement complémentaire adopté le 28 septembre 2020 en définit l'organisation et le fonctionnement. Le conseil communautaire a estimé qu'un pacte de gouvernance territorial serait redondant. Il n'a donc pas adopté un tel document-cadre.

1.3.2 Un schéma de mutualisation des services et un pacte financier et fiscal qui ont été actualisés lors de chaque transfert de charges à l'échelon intercommunal

Le projet de territoire porté par la communauté de communes du Perche se décline en « trois outils, indispensables pour planifier l'action de la communauté de communes, optimiser l'utilisation des ressources, mais également favoriser une meilleure organisation et solidarité territoriale :

- Mise en œuvre d'un schéma de mutualisation des services,
- Définition d'un programme pluriannuel d'investissements,
- Élaboration d'un pacte financier et fiscal. »

Le schéma de mutualisation des services a été formalisé et approuvé par le conseil communautaire du 9 juin 2016. Il prévoit notamment des « mutualisations liées aux transferts de compétences », dont la convention de services communs, des « groupements de commandes pour des achats » et une gestion harmonisée des transports scolaires. Un « bilan annuel » du schéma de mutualisation est réalisé lors du débat d'orientations budgétaires.

Le pacte financier et fiscal a été adopté le 19 décembre 2016. Il comporte quatre axes. Le premier axe traite de « la solidarité financière intercommunale » et prévoit notamment les modalités de répartition. Le deuxième axe a pour objet l'harmonisation et la coordination fiscale. La CC et ses communes s'engagent, au titre de cet axe, à « s'informer mutuellement en amont de leur délibération, de toute modification de taux de la fiscalité ou de mise en œuvre de politique d'abattement à la base en matière fiscale ». Les échanges peuvent porter également sur l'actualisation des bases. Le troisième axe porte sur l'équipement du territoire et ses modalités de financement. L'EPCI est chargé de recenser les projets d'investissements communaux et intercommunaux sur la durée du pacte, à savoir entre 2015 et 2020. Il pourra se charger de négocier avec les partenaires externes (département, région, etc.) certains contrats financiers. Enfin le quatrième et dernier axe rappelle que les attributions de compensation seront modifiées en cas de transfert de compétences induisant une charge financière nouvelle.

Le montant des attributions de compensation fait l'objet d'une première réévaluation en 2017 (3,8 M€), afin de tenir compte notamment de transferts de charges. À la suite de la création de la commune nouvelle d'Arcisses, une nouvelle révision est intervenue le 19 décembre 2019. Celle-ci a été approuvée au vu d'un rapport préalable de la commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) du 9 septembre 2019.

Le pacte financier et fiscal a été prorogé par délibération du 15 décembre 2021. Le conseil communautaire s'est vu communiquer à cette occasion un « rapport quinquennal sur l'évolution des attributions de compensation ».

1.3.3 Un programme pluriannuel des investissements insuffisamment formalisé

Un programme pluriannuel d'investissement (PPI) a été défini uniquement pour la période allant de 2018 à 2020. Il était destiné à accompagner la « montée en charge de la communauté de communes en matière de développements économiques (gestion des zones d'activités et de l'immobilier économique, promotion du tourisme, etc.) », le « développement de l'action [communautaire] en matière d'aménagement de l'espace et de politique de l'habitat (élaboration d'un PLUi, participation aux travaux d'élaboration du SCOT portés par le Pôle d'équilibre territorial du Perche, etc.) » et « la poursuite des efforts engagés au cours des années précédentes en matière de services à la population, avec un focus sur la santé ». Ce document n'a pas été actualisé et soumis à l'approbation du conseil communautaire pour les exercices 2021 et suivants, comme le prévoit le projet de territoire.

La communauté de communes n'a pas davantage développé d'outils lui permettant d'analyser la structure de financement prévisionnelle de ses investissements. À l'exception d'informations relatives au remboursement des emprunts, les rapports d'orientations budgétaires ne comportent pas d'éléments de prospective. Seules les évolutions retenues pour l'exercice budgétaire à venir font l'objet d'une présentation détaillée. Conscient de cet état de fait, l'ordonnateur souligne sa volonté de renforcer la fonction financière au sein des services intercommunaux. Il mentionne notamment la création d'un service commun mutualisé avec la commune de Nogent-le-Rotrou en 2022 et le recrutement récent d'une directrice des finances. Il s'engage à présenter un PPI à l'appui du prochain rapport d'orientations budgétaires et à le fiabiliser à l'aide d'une prospective de moyen terme.

Recommandation n° 1. : Actualiser le programme pluriannuel d'investissement prévu par le projet de territoire.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La communauté de communes du Perche s'est donnée pour objectif de redynamiser le territoire et de créer les conditions propices au maintien de l'emploi. Le développement économique et la santé constituent les principaux leviers d'attractivité. Le projet de territoire se décline en trois outils. Les deux premiers, le schéma de mutualisation intercommunale et le pacte financier et fiscal, ont évolué dans le temps pour tenir compte de nouveaux transferts de charges au niveau intercommunal. Le conseil communautaire a été associé à ces modifications successives. Le troisième outil de gouvernance, le plan pluriannuel des investissements, n'a pas été actualisé. Le dernier document établi portait sur la période allant de 2018 à 2020.

2 LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

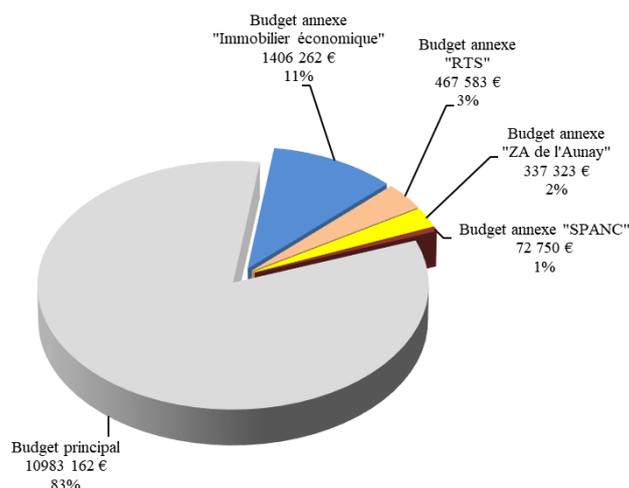
2.1 Présentation de l'organisation budgétaire et des enjeux liés aux budgets

Au 31 décembre 2021, les dépenses de la CC du Perche représentent un volume total de 15,5 M€, dont 12,4 M€ en fonctionnement et 3,1 M€ en investissement. Elles sont retracées dans un budget principal (BP) et quatre budgets annexes (BA). Deux BA sont dédiés à la compétence économique, les BA « immobilier économique » et « ZA de l'Aunay ». Un troisième BA concerne la « régie des transports scolaires (RTS) ». Seul un BA retrace les flux en dépenses et en recettes d'un service public à caractère industriel et commercial (SPIC), le BA relatif au « service public d'assainissement non collectif » (SPANC).

La moitié de l'investissement est comptabilisée dans les budgets annexes. Selon les années, cette quote-part va de 32,7 % (en 2020) à 86,3 % (en 2018). Le BA « immobilier économique » porte en moyenne un tiers des dépenses d'investissement réalisées entre 2017 et 2021 et plus de la moitié de l'encours de dette total de la CC du Perche.

Le budget principal concentre l'essentiel des ressources concourant à l'autofinancement. 83 % des recettes de fonctionnement y sont comptabilisés.

Schéma n° 1 : Structure du budget 2021 sur la base des recettes de fonctionnement



Source : CRC d'après les comptes de gestion.

2.1.1 Deux des budgets annexes ne présentent pas d'enjeux financiers significatifs

Le service « SPANC » représente moins de 1 % des dépenses et des recettes de fonctionnement. Eu égard à ses faibles volumes budgétaires, il ne donnera pas lieu à des développements circonstanciés dans la présente analyse des risques financiers.

En 2021, la régie des transports scolaire représente 4,1 % des dépenses de fonctionnement et 5,9 % des dépenses d'investissement de la CC du Perche. Ses recettes de fonctionnement sont relativement constantes entre 2017 et 2021, autour de 4 % du total perçu par la CC. Elles reflètent une activité stable. Ce budget ne connaît pas de déséquilibres majeurs et comprend à peine 0,1 % de l'encours de dette. Il ne donnera donc pas lieu à des développements circonstanciés dans la présente analyse des risques financiers.

2.1.2 Les deux autres budgets annexes exercent une influence directe sur l'appréciation de la situation générale de la collectivité

Le BA « immobilier économique » a été créé au 1^{er} janvier 2017. Les éléments d'actif et de passif qui y sont retracés ont été transférés à la CC du Perche à la suite de la dissolution du SYVAL. On y retrouve principalement les dépenses de construction ou de réhabilitation de bâtiments dédiés au tertiaire ou à l'industrie, les emprunts contractés à cet effet et les loyers perçus suite à la mise en service de ces équipements.

Le BA relatif à la « ZA de l'Aunay » a été créé en 2010 antérieurement à l'intégration des terrains de la ZA de l'Aunay. Outre les éléments d'actif et de passif transférés suite à la dissolution du SYNDIVAL, il comptabilise ceux d'autres zones d'aménagement intercommunales. Ce budget retrace les dépenses de viabilisation de terrains destinés à être vendus à des entreprises. Le coût de production des terrains aménagés est isolé sur des comptes de stocks. Ceux-ci sont ajustés lors de chaque vente ou en cas de dépréciation de la valeur des terrains.

Les soldes des comptes de stocks de terrains à aménager (78 180,58 €) et de terrains aménagés (196 392,98 €) n'ont pas connu de modifications majeures depuis 2018. Ils sont uniquement mouvementés pour y comptabiliser les charges d'intérêts. La CC du Perche n'a pas été en mesure de produire une balance des stocks. Elle indique que des sorties de stocks ont été effectuées à la suite des ventes réalisées en 2021 et qu'elle entend poursuivre le travail de mise en cohérence de l'état des stocks et de l'inventaire physique des terrains.

2.2 Un effort de rétablissement des équilibres financiers à poursuivre

2.2.1 L'autofinancement tend à s'améliorer

2.2.1.1 Des produits de gestion en croissance

En moyenne, les produits de gestion du budget principal et des budgets économiques s'établissent à 4,83 M€ par an⁴. Ils progressent de 3,3 % par an en moyenne.

Le BP concentre 83,5 % des produits de gestion (4,03 M€ par an). Ils comprennent les dotations et participations versées par l'État, les collectivités locales ou des organismes tiers (61 % environ entre 2017 et 2020), les recettes fiscales (à hauteur d'un tiers sur la même période) et les produits des services (6 %). En 2021, la part de la fiscalité a diminué de moitié. Cette évolution résulte du nouveau schéma de financement entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021. À compter de cette date, les EPCI à fiscalité propre perçoivent une fraction de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en lieu et place du produit de la taxe d'habitation. La diminution de fiscalité intercommunale (- 0,60 M€) s'accompagne d'une progression des dotations de même montant (0,61 M€).

Les taux de fiscalité sont demeurés constants sur la période. Mais les reversements aux communes ont pesé de manière significative sur l'intégration fiscale. En 2021, avant paiement des attributions de compensation, la fiscalité directe intercommunale représente 38,5 % de la fiscalité directe perçue sur le territoire de la CC. Après reversements fiscaux, elle ne constitue plus que 16,8 % de l'ensemble.

⁴ 5,82 M€ si l'on conserve les subventions du budget principal versées à ces budgets annexes. Dans ce cas, la variation annuelle moyenne n'est plus que de 0,1 %.

Tableau n° 1 : Composition des produits de gestion des principaux budgets

en €	2017	2018	2019	2020	2021	Var. annuelle moyenne
Fiscalité totale (nette)	1 530 208	1 059 148	1 223 378	1 391 192	793 257	-15,1 %
+ Ressources d'exploitation	221 812	238 284	288 499	244 812	542 229	25,0 %
+ Dotations et participations	2 322 543	2 350 226	2 459 794	2 399 359	3 077 739	7,3 %
= Produits de gestion du budget principal (A)	4 074 564	3 647 657	3 971 671	4 035 363	4 413 226	2,0 %
Refacturation des impôts locaux	89 964	91 077	93 045	196 683	76 035	-4,1 %
+ Loyers perçus	514 326	585 543	764 043	695 465	824 979	12,5 %
+ Subvention du budget principal	956 939	400 000	700 000	979 600	465 000	-16,5 %
en % des produits de gestion du BA	61,3 %	37,2 %	45,0 %	52,3 %	34,0 %	
= Produits de gestion du BA Immo éco	1 561 229	1 076 620	1 557 088	1 871 748	1 366 014	-3,3 %
Autres recettes	5 400			35 321	18 767	36,5 %
+ Subvention du budget principal	385 000	350 000	275 000	200 000	255 000	-9,8 %
en % des produits de gestion du BA	98,6 %	100,0 %	100,0 %	85,0 %	93,1 %	
= Produits de gestion du BA ZA de l'Aunay	390 400	350 000	275 000	235 321	273 767	-8,5 %
Produits de gestion des BA économiques (B)	609 690	676 620	857 088	927 468	919 781	10,8 %
Produits de gestion du BP et des BA (A + B)	4 684 254	4 324 277	4 828 759	4 962 831	5 333 007	3,3 %

Source : CRC d'après les comptes de gestion.

L'augmentation des ressources d'exploitation s'explique par l'évolution de remboursements pour mise à disposition de personnel (+ 0,14 M€, soit + 293 %, entre 2020 et 2021) et par les loyers perçus sur les MSP (0,95 M€ en 2021). Seul ce dernier facteur apparaît pérenne, le premier correspondant à la prise en charge par l'ARS des centres de vaccination

L'augmentation des loyers perçus au titre de l'immobilier économique (12,5 % par an en moyenne) et l'apport de recettes lié à la location du site des anciens abattoirs (0,24 M€ en 2021) se sont traduits par un dynamisme des produits de gestion des BA. Leur taux d'évolution moyen annuel excède 10 % sur la période.

2.2.1.2 Des charges de gestion maîtrisées sur la période

En moyenne, les charges de gestion du budget principal et des budgets économiques s'établissent à 4,24 M€ par an. Elles présentent une variation annuelle moyenne de - 1,6 %. Le budget principal concentre 75,9 % des charges de gestion (3,21 M€ par an).

Tableau n° 2 : Composition des charges de gestion du budget principal

en €	2017	2018	2019	2020	2021	Var. annuelle moyenne
Charges à caractère général	609 791	649 669	630 231	548 338	610 335	0,0 %
+ Charges de personnel	757 520	867 319	1 017 472	1 072 340	1 286 758	14,2 %
+ Subventions de fonctionnement	1 747 552	1 118 113	1 410 885	1 632 742	1 059 605	-11,8 %
+ Autres charges de gestion	201 586	184 360	197 862	228 168	243 880	4,9 %
= Charges de gestion du budget principal	3 316 449	2 819 462	3 256 450	3 481 588	3 200 578	-0,9 %

Source : CRC d'après les comptes de gestion.

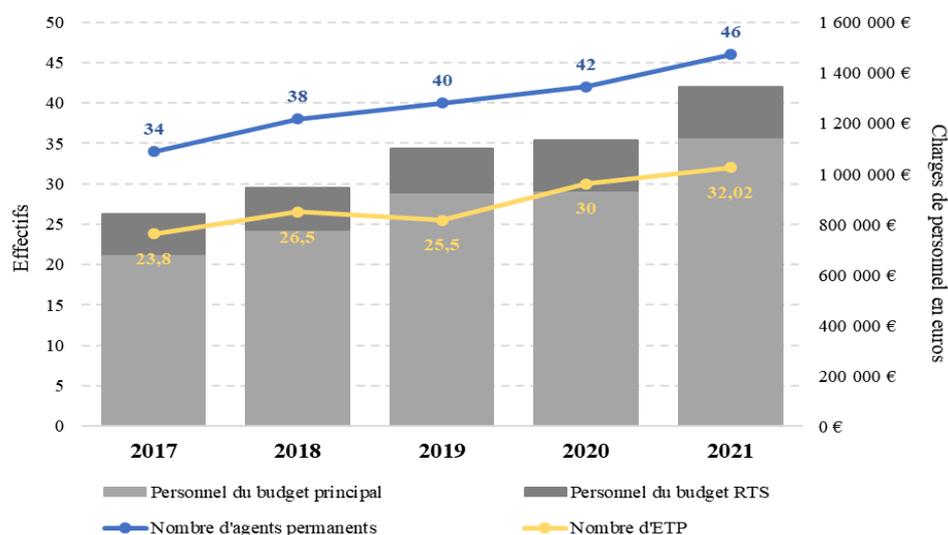
En agrégeant l'ensemble des budgets, les charges à caractère général s'élèvent en moyenne à 1,82 M€ par an avec une variation annuelle moyenne de - 1,9 %. Le BA « immobilier économique » concentre plus de la moitié de cette catégorie de charges (53,5 %).

Le budget principal concentre 82,6 % des dépenses de personnel. Ce poste y est particulièrement dynamique. Il progresse de 14,2 % par en moyenne sur la période étudiée.

Après une stabilisation autour du million d'euros en 2019 et 2020, il connaît un net rebond (+ 20 %, soit + 0,21 M€ entre 2021 et 2020) qui vient s'ajouter aux ressauts constatés entre 2018 et 2017 (+ 14,5 %) et entre 2019 et 2018 (+ 17,3 %). Dans son ROB 2022, la collectivité explique cette situation par l'incidence de la crise Covid-19 (fonctionnement du centre de vaccination (0,78 M€) et rebond de l'activité du centre de loisirs (0,13 M€)) et par la mise en place du service habitat (0,54 M€). Elle affirme que 55 K€ d'économies ont été effectuées en 2021 par le non remplacement sur un poste de direction et qu'une partie des nouvelles dépenses font l'objet de compensations par l'ARS⁵ (0,78 M€) et l'Anah⁶ (0,27 M€).

L'augmentation des effectifs a également contribué à cette progression. L'EPCI compte 8,22 ETP de plus depuis 2017. Il justifie cette situation par les transferts de compétences intervenus récemment (habitat, commerce avec le recrutement d'un manager du commerce, transport scolaire et petite enfance).

Graphique n° 1 : Évolution des effectifs et des charges de personnel internes du budget principal



Source : CRC d'après les comptes de gestion et les rapports d'activité de la communauté de communes

Les subventions de fonctionnement, comptabilisées sur le seul BP, s'élèvent à 1,39 M€ en moyenne par an. Leur recul (- 11,8 % par an en moyenne) est venu compenser partiellement la progression des dépenses de personnel.

2.2.1.3 Un autofinancement qui s'améliore mais demeure fragile

Pour évaluer l'aptitude d'un EPCI à financer ses investissements de manière soutenable, il est habituellement fait appel à la notion de capacité d'autofinancement (CAF) brute. Cet indicateur mesure l'excédent de produits réels de fonctionnement sur les charges réelles de fonctionnement. Il permet d'identifier l'épargne que la personne publique peut mobiliser sur ses propres ressources pour ses dépenses d'équipement, les subventions d'investissement et le remboursement des dettes. La CAF nette est obtenue après déduction du

⁵ La compensation de l'ARS s'élève à la somme de 67 087,21 € versés en 2021 et au rattachement de 87 951,36 € perçus en 2022.

⁶ L'examen des extractions de comptabilité produites par l'ordonnateur pour l'exercice 2021 confirme les valeurs annoncées par la collectivité. La compensation de l'Agence nationale de l'habitat s'élève à 27 389 €.

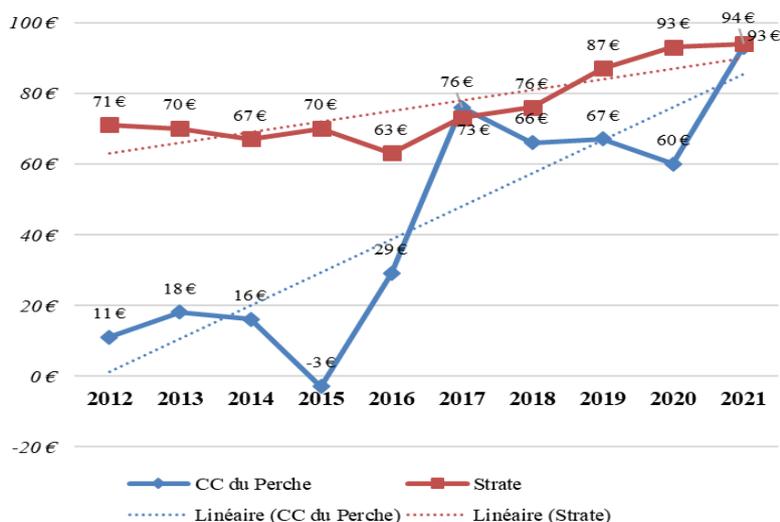
remboursement de la dette en capital. Elle caractérise le flux d'épargne de gestion restant pour financer les dépenses d'équipement.

La CC du Perche a connu une évolution contrastée de son autofinancement. Toutefois, en dépit d'oscillations transitoires, la tendance observée sur le moyen et le long terme suit une trajectoire ascendante. La CAF brute agrégée a progressé de 6,3 % par an en moyenne. Elle génère une ressource interne de l'ordre de 1,31 M€ par an. Le BP contribue pour plus de la moitié à la formation de l'autofinancement (environ 0,77 M€).

Le BA « immobilier économique » est particulièrement dépendant des recettes perçues auprès des deux principales entreprises locataires. Les loyers et les refacturations des charges à ces entreprises constituent 53 % des produits de gestion de ce BA, les 47 % restants étant issus de la subvention du BP (0,70 M€ par an en moyenne). Sans cet apport, la CAF brute serait négative et le remboursement de l'annuité de dette (0,49 M€ par an en moyenne) ne pourrait être effectué. Le budget « ZA de l'Aunay » ne dispose que d'un volume réduit de recettes propres (20 K€ par an en moyenne). Une subvention est versée chaque année par le BP (0,29 M€ par an en moyenne) pour couvrir le remboursement de l'annuité de dette (0,20 M€ par an en moyenne).

De 2018 à 2020, le niveau d'épargne brute par habitant de la CC du Perche est 1,32 fois inférieur à celui des autres communautés de communes à fiscalité professionnelle unique. En 2021, la CC du Perche bénéficie d'un effet de rattrapage grâce à une meilleure maîtrise de ses charges et notamment des subventions de fonctionnement.

Graphique n° 2 : Évolution de l'épargne brute (tous budgets) de la CC du Perche



Source : CRC d'après les comptes de gestion et les données de l'OFGL.

Cette amélioration repose toutefois sur des éléments qui apparaissent plus conjoncturels que structurels. Elle est portée par les refacturations de personnels mis à disposition et les prestations de services (222 964 € entre 2020 et 2021). Or les recettes liées au centre de vaccination ne sont pas pérennes. Par ailleurs, le contexte inflationniste pourrait contrecarrer les économies de gestion engagées.

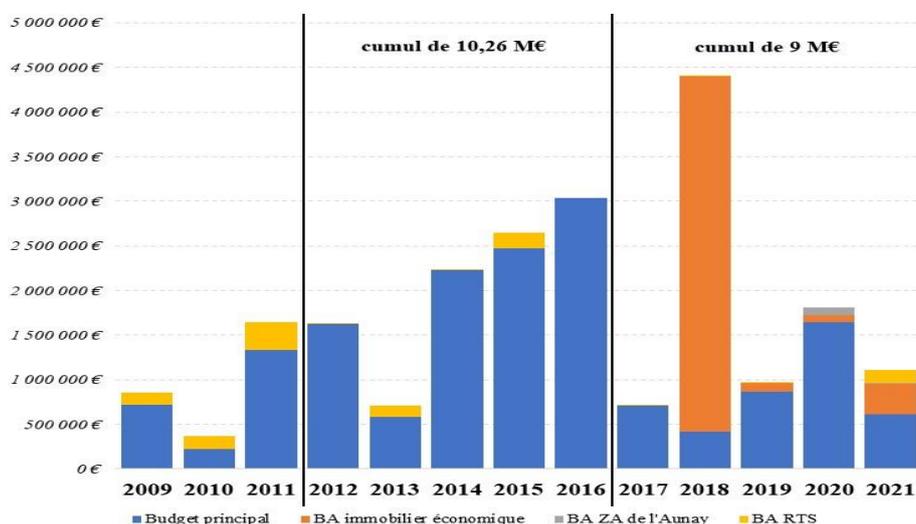
L'amélioration de la CAF brute constatée en 2021 demeure fragile dans la mesure où elle repose sur des éléments conjoncturels. Eu égard à ses faibles marges de manœuvre en recettes, la collectivité doit poursuivre son effort de maîtrise des charges.

2.2.2 Un effort d'investissement concentré sur l'action économique et les projets liés à la santé

Entre 2017 et 2021, les dépenses d'équipement de la CC du Perche représentent un effort total de 9 M€. 51,2 % concerne les budgets d'action économique (soit 4,61 M€) et 27 % les projets d'immobilier de santé, soit 2,44 M€, dont 0,81 M€ pour la MSP de Nogent-le-Rotrou, 1,11 M€ pour la MSP d'Authon du Perche et 0,52 M€ pour le centre ophtalmologique.

L'année 2018 connaît une forte appréciation des dépenses d'équipement, principalement du fait de l'acquisition et de la réhabilitation des anciens abattoirs (3,98 M€). L'année 2020 a été marquée par les travaux sur la maison de santé d'Authon-du-Perche (0,58 M€) et le centre ophtalmologique (0,34 M€). En 2021, les principaux investissements sont constitués par les travaux sur le bâtiment Messesselle (0,21 M€), par ceux de la maison de santé d'Authon-du-Perche (0,21 M€) et le centre ophtalmologique (0,18 M€).

Graphique n° 3 : Évolution sur longue période du montant des dépenses d'équipement réelles nettes



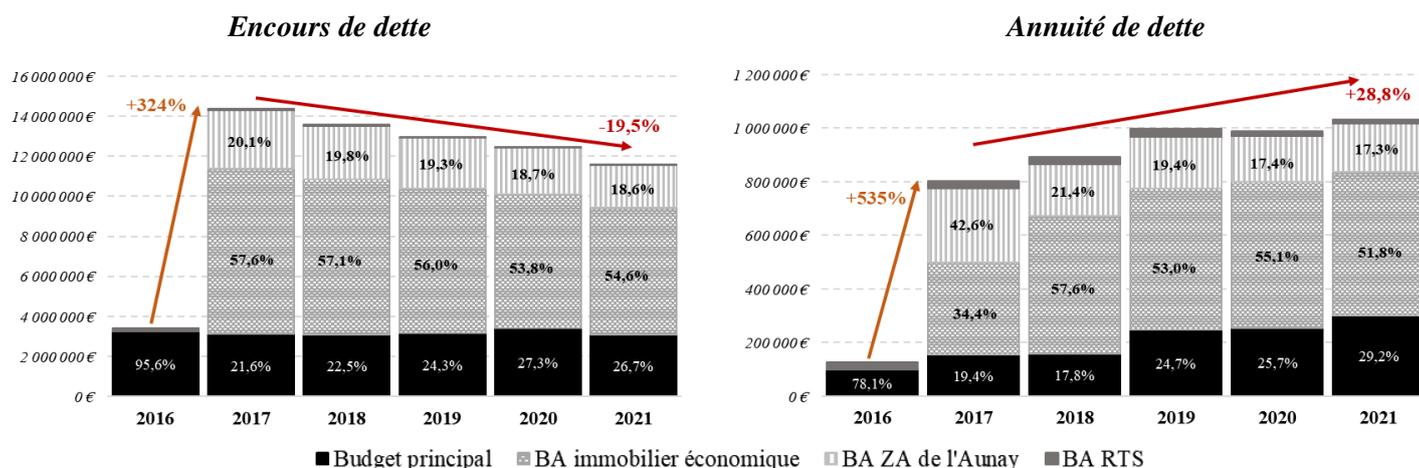
Source : CRC Centre Val de Loire d'après les comptes de gestion.

2.2.3 Un encours de dette par habitant élevé qui tend à se réduire

La dette de la CC du Perche a été multipliée par trois entre 2017 et 2021. Au 1^{er} janvier 2017, l'encours de dette s'établissait à 3,4 M€. Au 31 décembre 2021, il s'élève à 11,6 M€, dont 3,1 M€ sur le BP et 8,5 M€ sur les BA. La reprise de la dette du SYNDIVAL (3,15 M€) et du SYVAL (4,98 M€) a contribué pour une large part à cette évolution. 73,2 % de l'encours de dette de la collectivité est suivi dans les BA « immobilier économique » et « ZA de l'Aunay ». Le budget principal ne porte que 26,7 % de l'encours total.

Cependant la CC du Perche se désendette depuis 2018. Son stock de dettes a diminué de - 19,5 % (soit une variation annuelle moyenne de - 5,3 %). Sur la période 2017-2021, l'annuité moyenne de dette des BA économiques s'accroît chaque année et affiche une évolution brute de 28,8 %, soit une variation annuelle moyenne de 6,5 %.

Graphique n° 4 : Évolution de l'encours et de l'annuité de dette par budgets (valeurs agrégées)



Source : CRC d'après les comptes de gestion

La CC du Perche présente un encours par habitant de 610 € en 2021 (385 € en moyenne pour les CC à fiscalité professionnelle unique). En 2016, l'encours par habitant n'était que de 178 €, soit une valeur inférieure aux moyennes de référence (317 €). L'ordonnateur estime que cette augmentation résulte d'une intégration accrue des compétences. Il souligne que le transfert de dette s'est accompagné par une diminution de l'attribution de compensation versée à la commune de Nogent-le-Rotrou.

Graphique n° 5 : Comparaison de l'évolution de l'encours de dette par habitant (tous budgets)



Source : CRC d'après les comptes de gestion et les données de l'OFGL.

En 2021, il faudrait que la CC du Perche débourse environ six années et demi de CAF pour rembourser en une seule fois l'intégralité de sa dette. Cette situation traduit une nette amélioration par rapport aux années précédentes durant lesquelles il aurait été nécessaire de mobiliser entre neuf et dix années de CAF pour parvenir à ce résultat.

L'ensemble de la dette de la collectivité est cotée A-1. L'EPCI n'a pas souscrit de contrats de prêts l'exposant à un risque d'emballerment des taux d'intérêts.

Toutefois la chambre relève que l'information contenue dans les états de la dette annexés aux comptes administratifs des budgets n'est pas concordante avec les données du compte de gestion. Elle prend acte de la volonté de l'ordonnateur de fiabiliser ces états et de disposer de services et d'outils mutualisés avec la commune de Nogent-le-Rotrou.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PERCHE
Comparatif avec les 55 autres communautés de communes à FPU en M14
de la région Centre-Val de Loire

BUDGET PRINCIPAL

BUDGETS AGREGES (M14 uniquement)

Ratios clés Fonctionnement 2021

Ratios clés Fonctionnement 2021

Taux d'épargne brute CAF brute/produits de gestion	
CC du Perche	26,75 %
Moyenne de la strate régionale	14,31 %

Taux d'épargne brute CAF brute/produits de gestion	
CC du Perche	28,29 %
Moyenne de la strate régionale	14,77 %

Taux d'épargne nette CAF nette/produits de gestion	
CC du Perche	19,92 %
Moyenne de la strate régionale	9,88 %

Taux d'épargne nette CAF nette/produits de gestion	
CC du Perche	12,32 %
Moyenne de la strate régionale	8,07 %

Taux de dépenses de personnel Dépenses de personnel/produits de gestion	
CC du Perche	29,16 %
Moyenne de la strate régionale	33,84 %

Taux de dépenses de personnel Dépenses de personnel/produits de gestion	
CC du Perche	22,98 %
Moyenne de la strate régionale	32,37 %

Ratios clés Investissement 2021

Ratios clés Investissement 2021

Encours de la dette/habitant	
CC du Perche	162,81 €
Moyenne de la strate régionale	189,49 €

Encours de la dette/habitant	
CC du Perche	609,75 €
Moyenne de la strate régionale	299,15 €

Capacité de désendettement Encours de la dette / CAF brute	
CC du Perche	2,6
Moyenne de la strate régionale	3,5

Capacité de désendettement Encours de la dette / CAF brute	
CC du Perche	6,3
Moyenne de la strate régionale	4,9

Dépenses d'équipement/habitant	
CC du Perche	32,21 €
Moyenne de la strate régionale	85,62 €

Dépenses d'équipement/habitant	
CC du Perche	58,55 €
Moyenne de la strate régionale	101,96 €

Taux du financement propre dispo Fi. propre dispo/dépenses d'équipement	
CC du Perche	249,19 %
Moyenne de la strate régionale	91,53 %

Taux du financement propre dispo Fi. propre dispo/dépenses d'équipement	
CC du Perche	142,88 %
Moyenne de la strate régionale	81,36 %

Source : CRC d'après les comptes de gestion.

2.3 Mais une sous-estimation des dettes financières à régulariser

Aux termes de l'instruction budgétaire et comptable utilisée pour l'élaboration des comptes de la CC du Perche, « le compte 16 enregistre, d'une part, les emprunts, d'autre part, les dettes financières assimilées à des emprunts ».⁷ Parmi les « dettes financières assimilées à des emprunts », le compte 1675 comptabilise les dettes afférentes aux contrats complexes par lequel une personne publique attribue à une entreprise une mission globale de conception, réalisation et financement d'un ouvrage, mais également l'entretien et la maintenance dudit ouvrage. Le paiement est étalé sur la durée d'amortissement des investissements, en lien avec des objectifs de performance. Le cocontractant de la personne publique assure la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser.⁸

La part de sa rémunération représentant la part investissement versée avant la mise en service du bien est enregistrée au débit du compte 235. Lors de la mise en service du bien objet du contrat de partenariat public-privé, le bien est intégré au compte 21. La contrepartie est enregistrée par opération d'ordre non budgétaire au compte 235, pour la part d'ores et déjà payée, et au crédit du compte 1675, pour la part investissement restant à payer. Les échéances du « loyer financier » sont comptabilisées au débit du compte 1675.⁹

Au 1^{er} janvier 2017, la CC du Perche s'est substituée au SYVAL pour le paiement de « loyers » au titre d'une « convention de mise à disposition » conclue avec AUXIFIP. Cette dernière s'était vue confier la conception, la construction et le financement d'un bâtiment industriel ainsi que son entretien et ses réparations, moyennant un loyer trimestriel. Ce dernier comporte un « loyer financier », un « surloyer au titre des grosses réparations et de la maintenance » et des frais de gestion. L'assiette de calcul du loyer financier est fixée par référence aux « montants hors taxes décaissés par le bailleur durant la période de réalisation de biens, à savoir : travaux, honoraires, actualisation et révision à la date de commencement des travaux [...] », au « montant des impôts, taxes et charges de toute nature supportés par le bailleur durant cette période de réalisation » et à divers frais.

La convention en cause constitue bien un contrat de longue durée confiant à une personne privée une mission globale de conception, de réalisation et de financement d'un ouvrage ainsi que son entretien. Le « loyer financier » est fixé par référence au coût de financement de l'investissement et étalé sur la durée du contrat. Il est assorti d'un taux de rémunération établi sur la base de l'EURIBOR à trois mois. Il constitue « une obligation de remettre à une autre entité de la trésorerie » en « contrepartie d'un actif qu'elle a pour objet de financer ». ¹⁰ Il s'assimile donc à une dette financière et devait être comptabilisé au compte 167 du BA « immobilier économique ».

Or, suite à la dissolution du SYVAL, la CC du Perche n'a pas comptabilisé le capital restant dû parmi les dettes. Si l'instrument de financement incorporé au « contrat de mise à disposition » avait été correctement comptabilisé parmi les dettes financières, la dette représenterait huit années de CAF brute en 2021 (au lieu de 6,4). La dette par habitant se serait élevée à 982 € (au lieu de 610 €).

⁷ Instruction budgétaire et comptable M 14, t. 1, titre 1, chap. 2, page 23, version en vigueur au 01/01/2017.

⁸ Ces critères sont codifiés à l'article L 1112-1 du code de la commande publique depuis le 1^{er} avril 2019.

⁹ Instruction budgétaire et comptable M 14, t. 1, annexe n°53, page 85, version en vigueur au 01/01/2017.

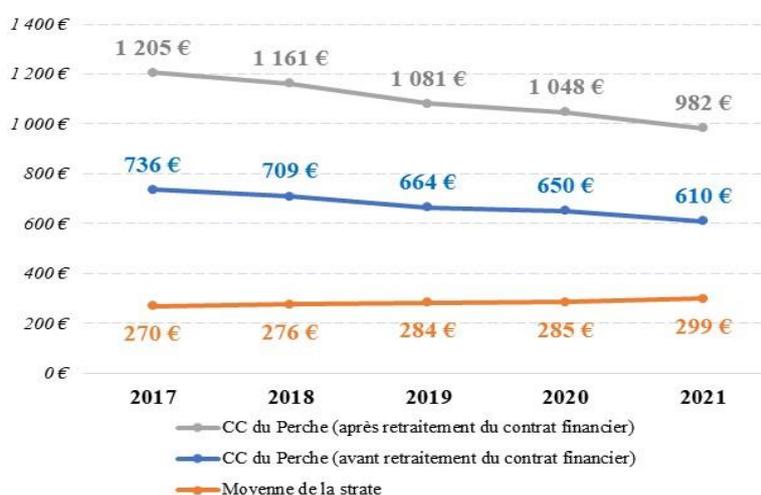
¹⁰ Recueil des normes comptables pour les entités publiques locales, Norme n° 11, « les dettes financières et les instruments financiers à terme », page 146.

Tableau n° 3 : Ratios réglementaires après intégration de la dette associée à la construction d'un bâtiment industriel

	Avant réintégration	Après réintégration	Évolution
Encours de dette agrégé au 31/12/2021 (A) <i>dont BA action économique</i>	11 586 534 € <i>8 479 863 €</i>	18 671 233 € <i>15 564 563 €</i>	61,1 % <i>83,5 %</i>
CAF brute agrégée (B) <i>dont BA action économique</i>	1 818 538 € <i>633 391 €</i>	2 334 028 € <i>1 148 881 €</i>	28,3 % <i>81,4 %</i>
Capacité de désendettement (A / B)	6,37	8,00	25,6 %
Population au 01/01/2021 (C)	19 002	19 002	-
Encours par habitant (A / C)	609,75 €	982,59 €	61,1 %
Recettes réelles de fonctionnement agrégées (D)	12 934 253 €	12 934 253 €	-
Encours de dette / Recettes réelles de fonctionnement (A / D)	89,6 %	144,4 %	+ 54,8 points

Source : CRC d'après les comptes de gestion, les comptes administratifs et la convention de mise à disposition.

Graphique n° 6 : Dette par habitant (en €) avant et après retraitement du contrat financier



Source : CRC d'après les comptes de gestion.

La collectivité est invitée à se rapprocher du comptable public pour régulariser la situation. L'information sur le passif de l'EPCI est altérée par le défaut de comptabilisation de la dette associée à la construction du bâtiment industriel.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La CC du Perche fait face à un endettement supérieur aux moyennes de référence. L'encours tend à diminuer depuis 2018. Toutefois son niveau effectif est même plus important que celui figurant dans les états financiers. Le financement intégré dans un contrat de construction d'un bâtiment industriel n'a pas été comptabilisé parmi les dettes financières. S'il l'avait été, le montant de la dette serait de 982 € par habitant, au lieu de 610 € par habitant, soit plus de trois fois la moyenne de la strate (299 €). Il est essentiel que la CC du Perche régularise cette situation et dispose d'une information fiable sur la structure de son bilan.

Si l'EPCI n'est pas exposé à un risque significatif d'emballement de la dette à court terme, il doit veiller à prévenir cette situation et à conforter la récente amélioration de son autofinancement. Ses efforts de maîtrise des dépenses de gestion doivent être poursuivis dans le cadre d'une stratégie financière dûment formalisée.

3 L'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

3.1 La volonté de développer une stratégie de développement économique adaptée au tissu industriel local

3.1.1 La recherche de complémentarités entre les stratégies régionales et locales pour soutenir des opérations d'immobilier économique

La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 a modifié la répartition des compétences en matière d'interventions économiques entre les collectivités territoriales et leurs groupements. Elle a fait de la région l'acteur de référence pour la coordination des actions de développement économique local. Cette dernière est compétente notamment pour définir des orientations dans le cadre du schéma régional de développement économique, d'internationalisation et d'innovation (SRDEII), après concertation avec les EPCI à fiscalité propre. En revanche, elle n'intervient plus qu'en complément du bloc communal pour les aides à l'immobilier d'entreprise.

Orientations régionales en matière de développement économique

La région est la collectivité territoriale responsable, sur son territoire, de la définition des orientations en matière de développement économique. Elle élabore à cet effet un schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII).

La région Centre-Val de Loire a adopté son SRDEII le 15 décembre 2016. Il comporte six principes d'action : « inscrire l'action économique régionale dans la transition écologique et le progrès social », « clarifier les responsabilités entre les acteurs institutionnels », « simplifier les dispositifs de soutien et d'accompagnement économique », « renforcer la réactivité des interventions publique et privées », « agir en proximité des entreprises et des territoires » et « opérer une mutualisation et une coordination entre les acteurs ». Il prévoit que « les aides à l'immobilier seront mises en œuvre de manière indirecte, à travers la création d'une SEM patrimoniale régionale et de manière directe, sous forme d'intervention complémentaire aux financements des EPCI » à partir des contrats régionaux de solidarité territoriale (CRST).

Les CRST déclinent chacun des dispositifs d'aide formalisés dans « des cadres de référence » et précisent les modalités du financement régional. Le CRST du Perche a été signé le 20 mars 2017. Il associe la région, le Pôle territorial du Perche, les CC du Perche, Forêts du Perche et Terres du Perche, la commune de Nogent-le-Rotrou et le Parc Naturel régional du Perche pour la période 2017 - 2023. Il prévoit le financement de l'équipe d'animation du Pôle territorial du Perche, une « participation régionale au financement des programmes d'action » et des obligations de transparence dans le but de vérifier les cumuls d'aides pour un même bénéficiaire, notamment sous la forme d'un bilan annuel.

En application de l'article L. 1511-3 du CGCT, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre demeurent seuls compétents pour les aides en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles. Ces aides peuvent revêtir la forme de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente de terrains ou de bâtiments, de prêts, d'avances remboursables ou de crédit-bail à des conditions plus favorables que celles du marché. Elles doivent donner lieu à

l'établissement d'une convention avec l'entreprise bénéficiaire. La région peut participer au financement de ces aides dans des conditions précisées par une convention passée avec l'EPCI. L'aménagement des zones d'activité offre également un autre moyen d'intervention pour les EPCI. Il permet de requalifier des terrains et de les céder à des entreprises désireuses de s'installer sur le territoire.

À la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe, la CC du Perche a signé une « convention pour la mise en œuvre d'un partenariat économique entre la région Centre-Val de Loire, le Pôle Territorial du Perche et les communautés de communes Terre du Perche et Forêt du Perche ». Ce document-cadre, approuvé par une délibération du 26 juin 2017, prévoit que « les communautés de communes, par l'intermédiaire du Pôle Territorial du Perche, mettent en place une animation économique du territoire par des moyens mutualisés », qu'elles « portent les opérations d'immobilier d'entreprise et d'aménagement des parcs d'activités » et qu'elles « permettent par cette convention à la Région d'intervenir en complément des aides à l'immobilier qu'elles mettent en place ». Les CC s'y engagent « à participer à la réalisation du projet local de territoire prévu au SRDEII et porté par le Pôle Territorial du Perche ».

La région Centre-Val de Loire est admise à participer « à travers le CRST à l'appui technique et au financement des actions d'animation, d'aide aux entreprises et d'expertises, notamment en matière d'immobilier d'entreprises, portées par le Pôle territorial du Perche, pour le compte des communautés de communes du Perche ». Elle permet aux CC signataires de « participer au financement de mettre en œuvre des régimes d'aides en faveur des TPE et d'aider les associations octroyant des prêts d'honneur » et « de participer au capital de la SEM patrimoniale régionale qu'elle mettra en place, notamment pour permettre l'accompagnement des projets importants sur son territoire ». Elle s'engage à tenir informée la CC du Perche des aides qu'elle accorde aux entreprises du territoire.

Le « règlement d'application de Perche Ambition », adopté par le conseil communautaire le 26 juin 2017, définit les « aides à l'investissement matériel » que la CC peut proposer « en complément des dispositifs du conseil régional ». Le règlement « Perche Ambition Immobilier », adopté le 24 juin 2019, prévoit que la CC du Perche peut soutenir des « petites entreprises artisanales, commerciales et de services » dont le chiffre d'affaires est inférieur à 800 000 € pour des « travaux de construction d'un bâtiment neuf », des « travaux d'agrandissement d'un bâtiment existant » ou pour l'achat d'un « ensemble immobilier inoccupé depuis plus de 3 ans » assorti de « travaux d'aménagement et de réhabilitation à caractère immobilier ». Enfin, en 2021, la région Centre-Val de Loire et la CC du Perche ont défini un « programme immobilier industriel » commun. Il vise des projets de développement qui n'auraient pas pu bénéficier du Plan de relance.

3.1.2 La mise en œuvre de moyens d'ingénierie mutualisés en adéquation avec le périmètre du bassin industriel

L'animation des actions de développement économique est menée avec le concours du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Perche. Celui-ci met à disposition des EPCI membres un développeur territorial, chargé d'accompagner les acteurs économiques du Perche et de les aider lors de la constitution de dossiers de demande de subvention. Son expertise peut être également mobilisée pour piloter les projets d'immobilier économique.

Le Pôle territorial du Perche

Créé le 1^{er} janvier 2016, le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Perche est compétent pour élaborer, mettre en œuvre et assurer le suivi du schéma de cohérence territorial (SCOT), conseiller les acteurs économiques, coordonner et diffuser les actions ainsi que les outils de promotion économique du territoire. Il assure aussi les « actions de promotion touristique du territoire ». Les CC du Perche, Forêts du Perche et Terres du Perche en sont membres. Ce syndicat mixte est présidé par Mme Marie-Christine Loyer, maire de Louvilliers-lès-Perche.

Le PETR et les CC membres peuvent se doter de services unifiés pour la gestion de missions communes. Le syndicat peut réaliser notamment des « prestations de services pour le compte d'une ou plusieurs collectivités ou d'un autre syndicat ». Le PETR peut être amené à servir d'intermédiaire vis-à-vis d'acteurs tiers. Il a signé récemment un partenariat avec la chambre des métiers et de l'artisanat pour accompagner les artisans dans leurs besoins de recrutement.

Le développeur territorial intervient lors de la phase d'instruction des demandes d'aides au titre du programme Perche Ambition et de ses déclinaisons (« Perche Ambition Immobilier » et du « Programme immobilier industriel »). Il examine la recevabilité des dossiers pour le compte du « comité de pilotage chargé du suivi de l'appui aux petites entreprises du Perche eurélien ». L'organe délibérant de la CC du Perche décide en dernier ressort de l'éligibilité du candidat et du montant de l'aide qui est accordée.

Enfin le développeur territorial du PETR intervient pour le suivi économique des projets portés directement par la CC du Perche (créations d'emplois, engagements en termes de réorganisation ou de formation, etc.). Il n'a pas compétence pour assurer une expertise immobilière ou financière (loyer, exécution financière des contrats, etc.). La mission « d'agent expert en matière d'immobilier d'entreprise », prévue dans la convention « pour la mise en œuvre du partenariat économique entre la Région, la CC et le PETR, n'a jamais été créée.

La mutualisation des moyens d'ingénierie constitue un atout. Elle garantit un portage unifié et harmonisé des projets à l'échelle du bassin industriel. Mais le développeur territorial mis à disposition de la CC du Perche par le PETR est seul à suivre les dossiers économiques structurants. La CC ne dispose pas en interne d'une personne ressource susceptible de suppléer le développeur en son absence et d'assurer la cohérence du volet économique des projets avec leur gestion financière et juridique.

3.1.3 La construction d'une offre de formation aux métiers de l'industrie dans le cadre d'une entente intercommunautaire

La vallée de l'Huisne a été reconnue « Territoire d'industrie » lors du Conseil national de l'industrie du 22 novembre 2018. Un protocole a été signé à cet effet le 27 mai 2019 entre l'État, la CC du Perche, la CC de l'Huisne Sarthoise, la CC Cœur de Perche et la CC des Collines du Perche Normand. Dans le cadre du programme « Territoires d'industrie », l'État s'est engagé à flécher 1,36 Md€ sous forme d'aide à l'ingénierie, de financements en fonctionnement ou d'investissements. Cette enveloppe provient du programme d'investissements d'avenir, des fonds des opérateurs nationaux partenaires et du plan d'investissement dans les compétences. Le dispositif a été prolongé jusqu'en 2026.

Une entente intercommunautaire a été instituée en 2020 sur le fondement des articles L. 5221-1 et L. 5221-2 du CGCT pour assurer le déploiement du dispositif « Territoires d'industrie » et « accompagner l'attractivité du secteur industriel à l'échelle du périmètre du territoire d'industrie de la vallée de l'Huisne ». Cette entité ne détient pas de personnalité morale propre. Elle a uniquement pour objet d'assurer le suivi et la mise en œuvre « de l'ensemble des axes de travail relevant de la stratégie commune identifiée dans le programme Territoire d'industrie de la vallée de l'Huisne ».

La CC du Perche a pris appui sur ce mécanisme de coordination pour la réalisation d'une « Mission d'accompagnement à la création d'un campus industriel interterritorial » de la vallée de l'Huisne. Les fonds réunis par l'entente intercommunautaire, avec l'appui de la Banque des Territoires, ont permis de financer un diagnostic conduit par un bureau d'études. Une prestation d'aide à la préparation des dossiers de subvention pour la création de ce pôle de formation a pu également bénéficier des mêmes financements.

La valeur ajoutée de l'entente intercommunautaire est cependant réduite. N'étant pas en mesure de conclure directement des contrats ni de disposer de personnel propre, elle doit faire appel à ses EPCI membres pour le portage juridique et budgétaire des projets. La « Mission d'accompagnement pour la mise en place du campus interrégional » en offre une illustration. Le conseil communautaire de la CC du Perche a dû délibérer le 29 juin 2022 pour définir le plan de financement correspondant et réserver des crédits dans son budget. Ces coûts viennent s'ajouter à ceux des actions de développement économique assumées en propre dans la stratégie territoriale. Au demeurant il n'est pas prévu que les crédits soient suivis dans le cadre d'opérations sous mandat pour le compte de tiers.

3.2 Des moyens conséquents dédiés aux projets d'immobilier économique sans pilotage d'ensemble

Deux projets d'immobilier économique concentrent les principaux enjeux, à la fois au plan financier et en termes d'emplois. La première opération porte sur la requalification d'une friche industrielle. La CC du Perche a réalisé d'importants investissements sur un ancien abattoir pour y accueillir une entreprise agroalimentaire. La deuxième opération concerne l'extension d'un équipement accueillant une usine de fabrication de meubles de publicité sur lieux de vente.

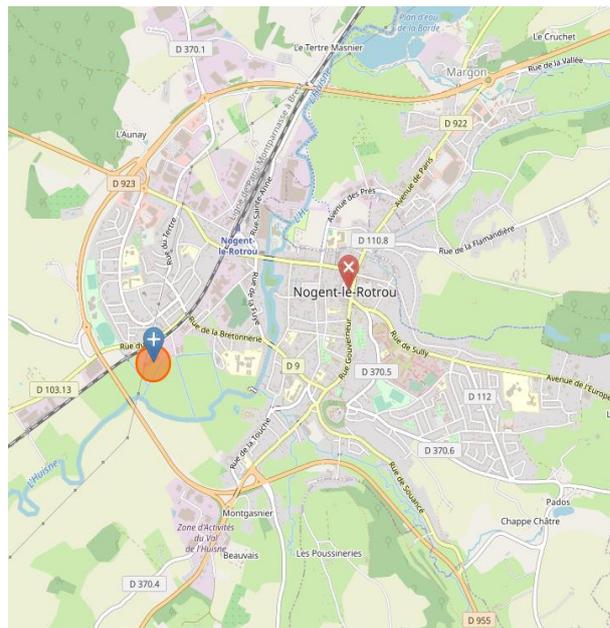
Ces deux projets illustrent la nécessité de renforcer le pilotage des programmes d'immobilier économique.

3.2.1 Opération relative à la réhabilitation de l'ancien abattoir

Origine de l'opération

Le site de l'ancien abattoir est situé au sud-ouest de la commune de Nogent le Rotrou. Son emprise foncière s'étend sur 36 049 m². Les bâtiments, construits en plusieurs étapes successives entre 1981 et 1992, occupent une surface de 4 750 m². Ils ont été exploités jusqu'en janvier 2015. Cette société a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire. N'ayant pas pu bénéficier d'une offre de reprise, le plan de cession n'a pas pu aboutir. Les terrains sont demeurés inoccupés pendant plus de deux ans et les équipements se sont dégradés.

Carte n° 5 : Site de l'ancien abattoir de Nogent-le-Rotrou



Adresse : Impasse du Clos Brissac, 28400 Nogent-le-Rotrou

Consistance de l'équipement :

- un bâtiment industriel de transformation de viande de porc (locaux de production, stockage et locaux sociaux) ;
- un pavillon de gardien ;
- un terrain d'assiette de 4,22 hectares.

Source : Photo issue du site de la CC du Perche et carte issue d'Openstreetmap.

En 2016, le SYVAL s'est porté acquéreur du site dans le but de requalifier la friche industrielle et d'y établir des activités pourvoyeuses d'emplois. Suite à la dissolution de ce syndicat, la propriété de cet ensemble foncier est revenue à la CC du Perche qui a entendu poursuivre le projet de réhabilitation tout en conservant la destination des immeubles.

En juin 2017, l'EPCI a engagé des discussions avec une entreprise du secteur agroalimentaire, qui avait fait connaître son intérêt pour une implantation dans le Perche. Celle-ci souhaitait regrouper sur Nogent-le-Rotrou l'ensemble de ses activités de découpe de viande de porc. Pour la CC, ce projet constituait l'opportunité de satisfaire ses objectifs de redynamisation économique. Outre son apport en création d'emplois industriels, l'opération s'inscrit dans une logique d'intégration des filières. Elle vise « le développement d'une activité agroalimentaire locale, créatrice d'emplois » et entend soutenir « l'activité agricole locale et en particulier le maintien de l'élevage ». Un contrat de crédit-bail est venu, par la suite, donner une traduction concrète aux termes de la négociation. Ses principales caractéristiques et son plan de financement ont été approuvés par le conseil communautaire lors de la séance du 6 novembre 2017. La convention a été signée le 30 novembre 2017.

Risques attachés au montage contractuel

Le recours à cette catégorie de contrat permet à une entreprise qui ne dispose pas de la capacité pour acheter un bien immobilier à court terme de l'exploiter rapidement. La société peut se porter acquéreur de l'équipement au terme de la convention, ce qui lui laisse le temps d'étaler les coûts relatifs à son appareil productif et de renforcer ses fonds propres.

Au cas d'espèce, la CC du Perche a donné à bail les biens au groupe A sur une durée de vingt ans, en lui consentant une option d'achat. La société a pu ainsi exploiter l'infrastructure industrielle sans supporter les coûts de construction à court terme. Seuls les loyers, les charges foncières et les frais d'assurances stipulés dans la convention étaient à sa charge. Elle a préservé

sa trésorerie le temps de réorganiser son activité. L'acquisition en pleine propriété des biens peut s'opérer au moment où la société a stabilisé son modèle économique.

La CC du Perche dispose, en contrepartie, de garanties qui lui permettent de sécuriser le retour sur investissement. Le montant total des loyers prévus sur la durée du crédit-bail (4,38 M€) permet de couvrir le coût prévisionnel des travaux (4,2 M€ au total). Les échéances à la charge du crédit-preneur ont été calculées en proportion des échéances d'emprunts que la personne publique supporte. Des biens immobiliers sont affectés d'une hypothèque en garantie des impayés. En cas de résiliation ou de rachat anticipé, l'entreprise est redevable d'une indemnité égale aux loyers restant à échoir jusqu'à l'expiration du crédit-bail. Enfin l'EPCI reste propriétaire du bien immobilier jusqu'à la levée de l'option en 2038. Il peut utiliser ce droit de propriété en garantie d'un prêt, ce qui assure une sécurité indéniable en cas d'insolvabilité du crédit-preneur.

Un certain nombre de précautions sont requises pour les crédits-baux immobiliers consentis par les personnes publiques à des entreprises. Leurs clauses doivent respecter les conditions normales de marché. En application de l'article R. 1511-4-1 du CGCT, « les aides accordées [...] pour le financement de projets immobiliers dans le cadre de contrats de crédit-bail et de location-vente sont considérées comme des aides à l'investissement ». Elles doivent avoir pour seul objet « la création ou l'extension d'activités économiques » en application de l'article L. 1511-3 du CGCT. L'opération ne doit pas avoir été effectuée au détriment d'initiatives privées ou dans des conditions exorbitantes du droit commun de nature à décourager toute volonté d'entreprendre (Cass. 1^{ère} civ., 17 février 2010, n° 08-10.508).

L'opération doit rester pour la collectivité un moyen occasionnel de remédier à la défaillance de l'initiative privée.

Pilotage de l'opération

Dans le cas présent, la CC du Perche a fait preuve de vigilance dans la conception du montage contractuel et sa sécurisation. L'opération s'équilibre quasiment à l'issue du contrat. Les clauses contractuelles ne révèlent pas d'avantages qui n'auraient pas pu être consentis dans des conditions normales de marché.

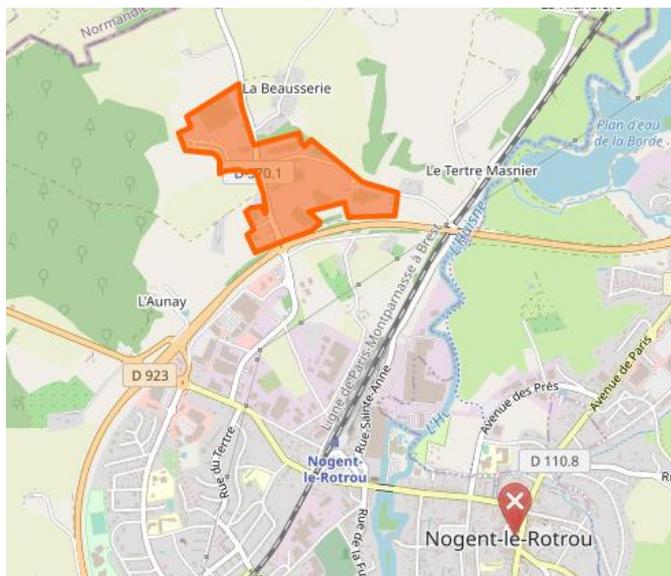
Cependant il reste plus de 3,4 M€ de loyers à percevoir avant le retour sur investissement. La CC ne dispose pas d'un tableau de bord sur la situation de l'entreprise. Elle se borne à enregistrer les titres émis pour la mise en recouvrement des loyers. Elle n'a mis en place aucun dispositif d'accompagnement alors que l'entreprise a fait l'objet d'une procédure collective judiciaire et observe depuis 2020 un plan de redressement sur dix ans. Par ailleurs, les engagements ne sont pas retracés dans l'annexe au compte administratif dédiée aux crédits-baux.

La communauté de communes doit veiller à renforcer le pilotage de l'opération. Le conseil communautaire pourrait être destinataire de bilans réguliers sur la réalisation des objectifs prévus et du respect du plan de financement. L'ordonnateur assure qu'il retracera les engagements hors bilan attachés à cette intervention à partir de 2022. Il rappelle que le recrutement d'un expert en matière d'immobilier d'entreprise prévu par la convention conclue entre la CC, le PETR n'a pas pu être réalisé, mais qu'un suivi est assuré par le vice-président aux affaires économiques et par le président de la CC avec les services du conseil régional.

3.2.2 Opération relative au bâtiment industriel construit dans la zone d'activité de l'Aunay

La CC du Perche accueille un deuxième site industriel situé au sein de la zone d'activité dite de l'Aunay. Cet ensemble foncier est pris à bail par une entreprise spécialisée dans la construction de supports publicitaires, la société B.

Carte n° 6 : Site de la société B sur la ZA de l'Aunay



Adresse : Zone d'activité de l'Aunay 28400 Nogent-le-Rotrou

Consistance de l'équipement :

- un bâtiment industriel d'une surface hors œuvre nette de 18 714 m², se décomposant en locaux à usage industriel d'une surface hors œuvre nette de 17 848 m² et de bureaux d'une surface hors œuvre nette de 866 m² ;
- une aire de stationnement des véhicules (200 places) ;
- un terrain d'assiette de 5 hectares.

Source : Photo issue du site de la CC du Perche et carte issue d'Openstreetmap.

Origine de l'opération

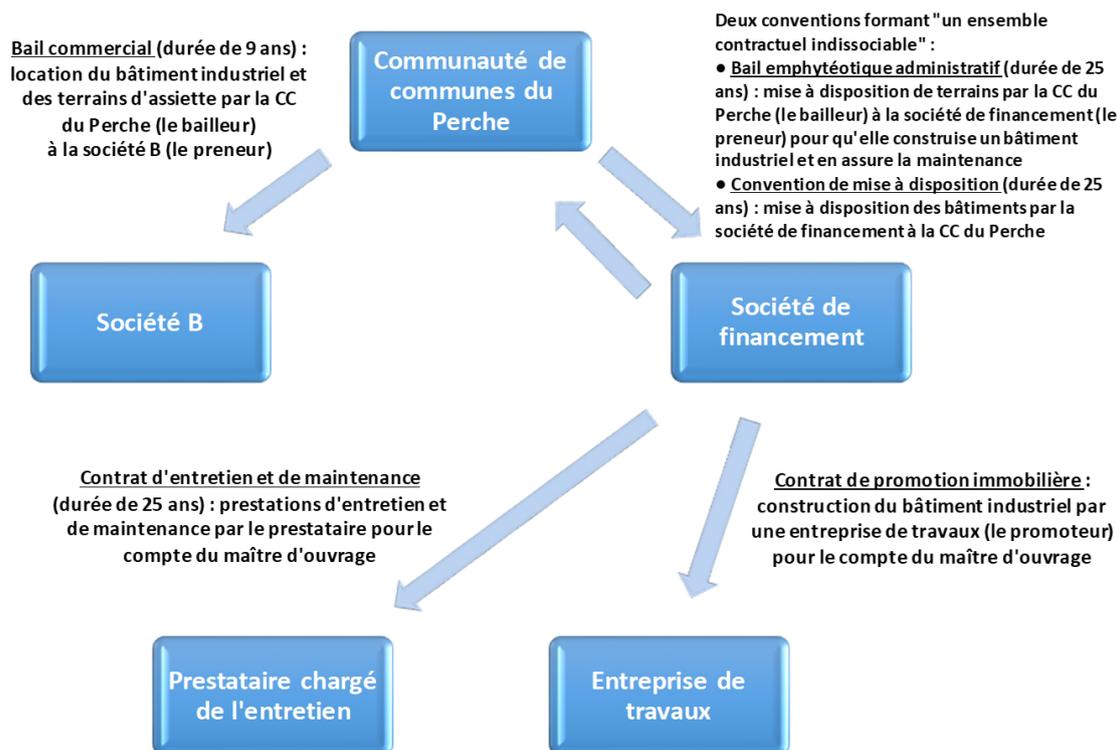
Le bâtiment industriel a été construit en 2010 à l'initiative du syndicat intercommunal de développement du Val de l'Huisne. Ce dernier avait eu alors recours à un montage contractuel qualifié habituellement de dispositif « aller - retour ». Ce procédé consiste à confier à une société de financement la construction d'un équipement ainsi que sa maintenance, en contrepartie du paiement d'une redevance sur la durée d'amortissement du capital investi. Il associe un bail emphytéotique administratif et une convention de crédit-bail.

Dans le cadre du bail emphytéotique administratif (BEA), la personne publique met un terrain à la disposition de l'établissement de financement. Elle accorde des droits réels au preneur afin de lui permettre de constituer des sûretés sur les biens et d'assurer le financement des ouvrages à construire. Elle définit leur caractéristiques techniques et leurs modalités de réception. Une redevance est versée par l'établissement financier en contrepartie de l'occupation de l'ensemble foncier.

Le crédit-bail prévoit, quant à lui, les engagements réciproques des parties après la réception des ouvrages. Il assure à la collectivité la jouissance des bâtiments construits et en particulier la faculté de les sous-louer dans le cadre d'un bail commercial avec une entreprise industrielle. La société de financement reste responsable d'une partie des grosses réparations et de la maintenance. La mise à disposition des équipements par l'établissement de financement donne lieu au versement d'un ensemble de redevances par la personne publique. Un loyer

financier (dit « loyer R1 ») est acquitté à l'établissement financier au titre de l'amortissement du capital investi. Un surloyer (dit « loyer R2 ») vient couvrir les frais de gros entretien et de maintenance. Enfin des frais de gestion sont facturés sous la forme d'un surloyer (dit « loyer R3 »). À l'expiration de la convention de crédit-bail, les ouvrages reviennent en pleine propriété à la personne publique. Un rachat anticipé est généralement prévu, sous réserve du versement d'une indemnité égale à la valeur résiduelle des loyers et aux frais financiers supportés.

Schéma n° 2 : Montage « aller-retour » mis en œuvre pour la construction et la maintenance du bâtiment industriel de la ZA de l'Aunay



Source : CRC Centre-Val de Loire à partir des contrats communiqués par la CC du Perche.

La construction de l'équipement est le plus souvent confiée par la société de financement à un autre opérateur dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. L'entretien courant fait l'objet d'un contrat de maintenance. Un dernier contrat lie la personne publique au destinataire final des constructions. Les ressources tirées de ce bail commercial permettent à la personne publique de couvrir, au moins en partie, les redevances versées à l'établissement de financement. Il contribue ainsi à l'équilibre financier de l'opération.

Risques attachés au montage contractuel

La mise en œuvre d'un montage dit « aller – retour » est subordonné au respect de trois conditions. Premièrement le BEA doit avoir pour objet l'accomplissement, pour le compte de la collectivité territoriale, d'une mission de service public ou la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence. Ses stipulations doivent conférer des droits réels sur le bien mis à disposition, ne pas laisser à la charge de la personne publique les investissements à réaliser et prévoir des obligations de service public.

Deuxièmement il incombe à la personne publique d'observer les règles relatives aux opérations immobilières des collectivités territoriales et de leurs groupements. Ainsi, les baux et les conventions ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature « doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis de l'autorité compétente de l'État ». En outre, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée de l'organe délibérant portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État.

Troisièmement le recours à un montage « aller – retour » ne doit pas avoir pour objet d'échapper aux règles de la commande publique. Si le BEA est adossé à un contrat de la commande publique, il doit lui-même faire l'objet d'une publicité et d'une mise en concurrence.

Enfin, l'exécution de montage « aller – retour » répondant à un régime complexe, un pilotage rigoureux est requis. Il doit garantir que des coûts complémentaires ne remettront pas en cause le plan de financement. La transparence sur les engagements donnés revêt à cet égard une importance particulière. Ceux-ci sont en principe retracés dans une annexe spécifique du compte administratif. Par ailleurs les loyers financiers donnent lieu à une comptabilisation en section d'investissement, afin d'éviter tout contournement de la règle d'équilibre budgétaire interdisant de faire financer l'amortissement d'une dette par la section de fonctionnement.

Pilotage de l'opération

Au cas d'espèce les risques juridiques sont raisonnablement maîtrisés. La régularité du montage ne soulève pas de difficulté majeure.

Le principal facteur de risque réside dans le pilotage de l'opération et le suivi des contreparties fiscales et économiques. La construction du bâtiment industriel a coûté 12,8 M€ à la société de financement. Les loyers financiers trimestriels (dits « R1 ») devaient permettre d'étaler sur 25 ans le capital investi. Les montants prévisionnels des redevances pour gros entretien et réparations (dites « R2 ») et pour frais de gestion (dites « R3 ») ont été fixés respectivement à 58 547€ HT par an et à 6 928 € HT par an, soit 1 463 675 € HT et 173 200 € HT sur 25 ans. À la date de signature des contrats, le coût de l'opération s'établissait ainsi à 14,5 M€.

En 2021, le montant cumulé des différentes redevances s'établit à 6,8 M€. La communauté de communes a versé l'équivalent de 53 % du montant prévisionnel stipulé au contrat. Si la communauté de communes devait acquitter d'ici la fin du contrat des redevances égales au montant moyen observé entre 2017 et 2021, alors le montant total payé à la société de financement s'établirait à 21 M€, soit 1,5 fois le prix initial.

Une partie de l'appréciation des coûts a été absorbée jusqu'à présent par les loyers perçus auprès de la société B. Entre 2010 et 2021, ils représentent une recette de 5,7 M€. Si la communauté de communes devait obtenir des loyers annuels égaux au montant moyen observé entre 2017 et 2021, alors la recette totale s'établirait à 14,7 M€ sur l'ensemble de la durée contractuelle, ce qui permettrait de réduire le déficit de l'opération à - 6,6 M€.

La fiscalité professionnelle compense partiellement cette situation déficitaire. Entre 2017 et 2021, le produit de la CVAE et de la CFE acquitté par la société B s'élève à 1 M€, soit un montant inférieur au déficit (- 1,21 M€) enregistré sur la même période. La suppression prochaine de la CVAE pourrait amplifier ce déséquilibre financier. Par ailleurs, l'augmentation

des taux d'intérêt est susceptible de surenchérir le coût des loyers financiers. Ceux-ci sont calculés sur la base du dernier EURIBOR trois mois. Un suivi rigoureux de l'évolution des indexations permettrait d'anticiper l'évolution des conditions économiques. Le contrat de mise à disposition prévoit une option de passage à taux fixe.

3.2.3 Des effets insuffisamment évalués en termes d'emplois et d'activité

La CC du Perche n'a pas été en mesure de communiquer un bilan d'ensemble sur les retombées fiscales, l'emploi et l'activité générés par les sociétés qu'elle accompagne. La première entreprise, avant la restructuration de l'activité sur le site de Nogent-le-Rotrou, comptait 135 personnes à Coudray-au-Perche pour une masse salariale globale d'environ 5,5 M€ (année de référence 2017). À la fin de 2022, le site de Nogent-le-Rotrou accueillerait 270 salariés hors intérimaires d'après les informations transmises par la société elle-même. L'effectif du site du Coudray-du-Perche n'a pas été communiqué. L'essentiel du produit fiscal acquitté par la société concernerait le site du Coudray-au-Perche. Le site de Nogent a bénéficié d'une exonération temporaire de cotisation foncière des entreprises et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises jusqu'en 2021. Il ne générerait que des recettes de taxe foncière depuis 2020.

La deuxième entreprise emploierait environ 300 salariés en 2022 sur son site de Nogent-le-Rotrou. Toutefois le suivi de son activité et de sa fiscalité professionnelle n'est pas formalisé par la CC du Perche. Ses services n'ont pas été en mesure de confirmer le nombre exact de salariés employés sur le site de Nogent-le-Rotrou ainsi que le nombre d'emplois créés depuis 2017. Les services fiscaux ont dû être sollicités lors de l'instruction pour prendre connaissance des montants de CFE et de CVAE acquittés par cette société.

La chambre recommande à la CC du Perche de réaliser un suivi complet des retombées économiques et d'en informer régulièrement le conseil communautaire.

Recommandation n° 2. : Réaliser un suivi des retombées économiques et fiscales des entreprises aidées et en rendre compte au conseil communautaire.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La CC du Perche a élaboré une stratégie de développement économique ambitieuse, alliant un programme d'aide à l'immobilier industriel et des dispositifs d'animation territoriale. Deux opérations immobilières concentrent les principaux enjeux financiers. Toutefois la CC n'en mesure pas les principales retombées économiques et fiscales sur son territoire. La chambre estime que le conseil communautaire doit disposer de bilans réguliers afin d'apprécier le rapport entre les coûts et les bénéfices de chaque opération.

4 L'IMMOBILIER DE SANTÉ

4.1 Un effort conséquent a été consenti en matière d'immobilier de santé

La CC du Perche a consacré à l'immobilier de santé un effort de 2,44 M€, soit 27 % des dépenses d'investissement cumulées entre 2017 et 2021. Trois équipements médicaux de proximité ont été ouverts au public depuis 2017.

La maison de santé pluridisciplinaire (MSP) de Nogent-le-Rotrou constitue le projet le plus ancien. Les premières études ont été réalisées en 2015. Faisant le constat d'un essoufflement de l'offre, le conseil municipal de Nogent-le-Rotrou a décidé de réhabiliter l'ancien Hôtel-Dieu en 2016 pour y implanter une structure d'exercice coordonnée de soins de premier recours. Les premiers professionnels de santé s'y sont installés en février 2017.

Structures d'exercice regroupé dans le domaine des soins de premier recours

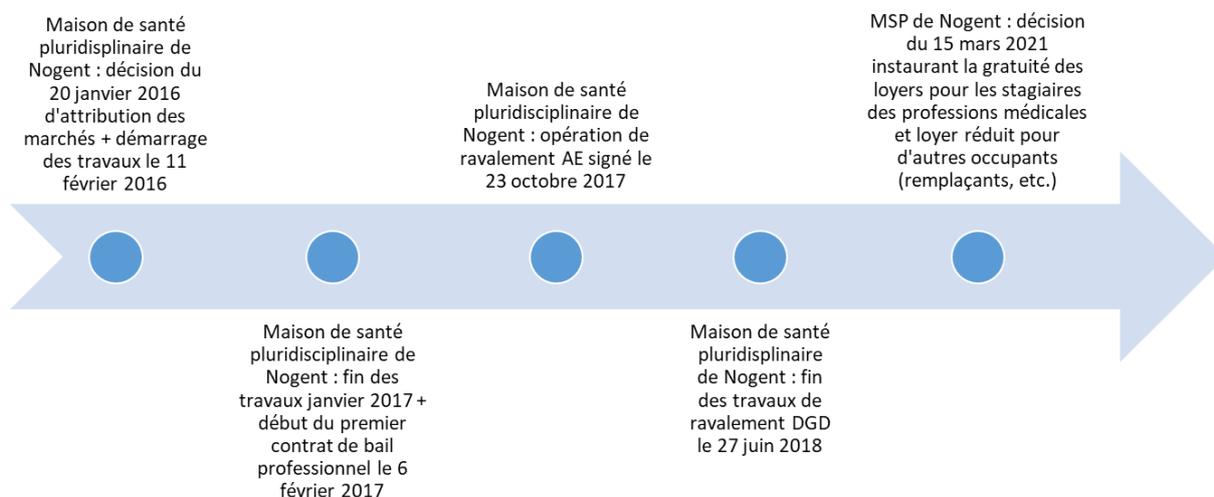
Les **maisons de santé pluridisciplinaires** (MSP) accueillent une équipe de soins de premier recours composée d'au moins deux généralistes et d'un auxiliaire médical. Gérées sous forme associative ou dans le cadre d'une société interprofessionnelle de soins ambulatoires (SISA), ces structures garantissent l'exercice regroupé des professionnels de santé libéraux. Ces derniers sont tenus de définir un projet territorial de santé validé par l'ARS, lorsque la MSP fonctionne « en exercice coordonné ».

Les **centres de santé** sont des structures sanitaires de proximité dispensant des soins de premier recours. Ils peuvent assurer des activités de prévention, de diagnostic et de soins, au sein du centre, sans hébergement, ou au domicile du patient. Ils assurent une prise en charge pluriprofessionnelle, associant des professionnels médicaux et des auxiliaires médicaux. Ils sont créés et gérés soit par des organismes à but non lucratif (mutuelles, associations, etc.), soit par des collectivités territoriales (communes, établissements publics de coopération intercommunale, etc.), soit par des établissements de santé publics ou privés. Les professionnels qui y exercent sont salariés peuvent être des agents des collectivités ou de leurs groupements gérant le centre de santé.

D'autres structures d'exercice regroupés, aux dénominations diverses (**pôles de santé** maisons médicales, etc.) existent par ailleurs. Elles réunissent en un même lieu des professionnels de santé ayant différents modes d'exercice. Mais elles diffèrent des MSP et des centres de santé en ce qu'elles ne partagent pas de projet professionnel commun et ne sont pas financées par la CPAM.

Seize praticiens exercent actuellement leur activité professionnelle au sein de la MSP de Nogent-le-Rotrou : trois médecins généralistes, cinq infirmières, une sage-femme, un pédicure-podologue, un chirurgien-dentiste, un kinésithérapeute, un orthophoniste, une psychiatre-psychothérapeute, une diététicienne et une psychologue spécialisée en neuropsychologie. Des travaux complémentaires ont été conduits sur le bâtiment, notamment des opérations de ravalement en 2017 et en 2018.

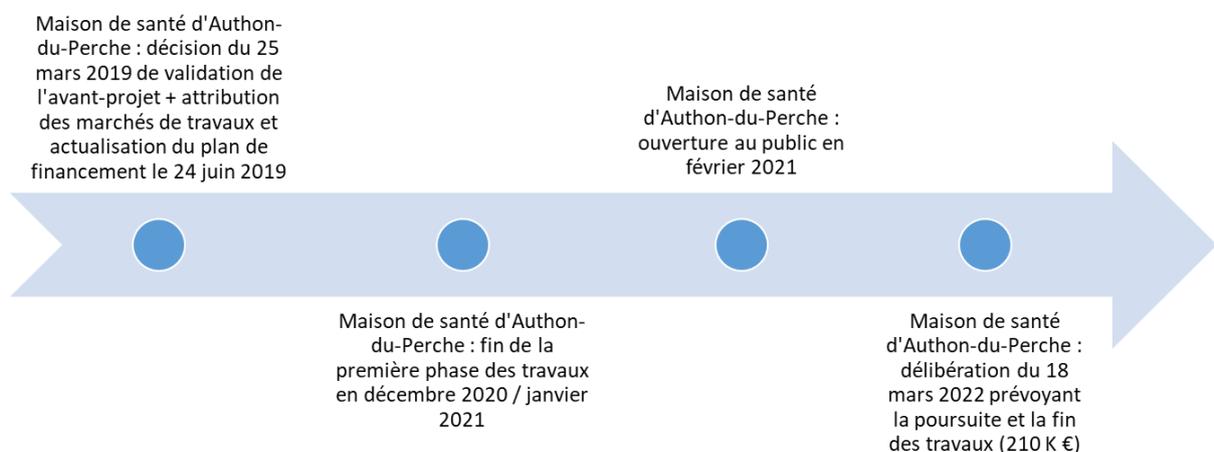
Schéma n° 3 : Maison de santé pluridisciplinaire de Nogent-le-Rotrou : chronologie du projet



Source : CRC Centre-Val de Loire à partir des délibérations et des marchés produits par la CC du Perche.

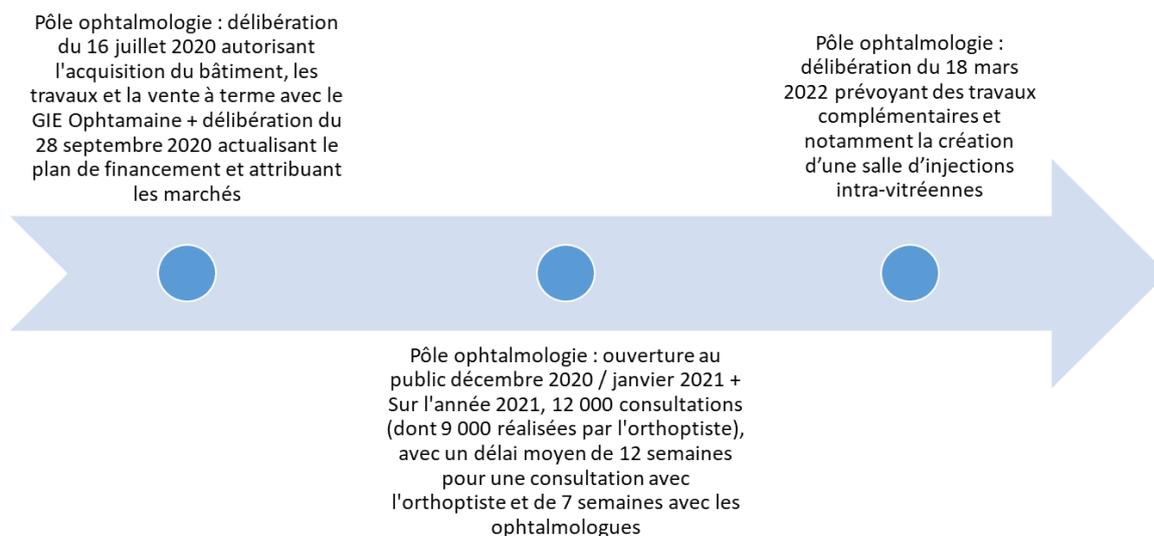
Le deuxième projet d'équipement de santé a été réalisé à Authon-du-Perche, une commune de 1 517 habitants située à 17 kilomètres au sud de Nogent-le-Rotrou. La CC du Perche y a procédé à la réhabilitation et à l'extension d'un ancien cabinet médical. L'équipement a été ouvert au public en 2021. Celui-ci compte trois médecins généralistes, quatre infirmiers et un pédicure-podologue. Un cabinet de sage-femme demeure vacant.

Schéma n° 4 : Maison de santé d'Authon-du-Perche : chronologie du projet



Source : CRC Centre-Val de Loire à partir des délibérations et des marchés produits par la CC du Perche.

Le troisième équipement de santé financé par la CC du Perche accueille un centre d'ophtalmologie. En 2020, l'EPCI a rénové un bâtiment situé à proximité du centre hospitalier de Nogent-le-Rotrou. Il y a aménagé des cabinets dotés d'équipements permettant de réaliser des bilans visuels et de prescrire des corrections optiques. Il en a confié la gestion à trois ophtalmologues du Mans associés au sein d'une société civile professionnelle. Ceux-ci sont assistés d'une orthoptiste et d'une infirmière. Des travaux complémentaires ont été réalisés en 2022 en vue de la création d'une salle d'injection intravitréenne.

Schéma n° 5 : Pôle d'ophtalmologie : chronologie du projet

Source : CRC Centre-Val de Loire à partir des délibérations et des marchés produits par la CC du Perche.

Enfin, en 2022, la CC du Perche a acheté un terrain libre de construction situé au sein d'un « quartier prioritaire de la politique de la ville » de Nogent-le-Rotrou, le quartier des Gauchetières, pour y installer un pôle de santé. Celui-ci disposerait de trois cabinets de consultation, auxquels seraient associés une équipe d'infirmiers. Un local aménagé au rez-de-chaussée et séparé du centre de santé accueillerait une pharmacie. Ce quatrième et dernier équipement n'a pas encore été ouvert au public. La demande de permis de construire a été déposée en juin 2022. Les travaux ne devraient débiter qu'à la fin de l'année 2022.

4.2 Le pilotage des maisons de santé doit être renforcé

4.2.1 La contribution de la MSP de Nogent à la politique de santé intercommunale est insuffisamment mesurée

Chronologie de l'opération

Le projet de maison de santé de Nogent-le-Rotrou a vu le jour en 2015. Pour accueillir cet équipement, le choix de la communauté de communes s'est porté sur les bâtiments de l'ancien Hôtel-Dieu. Cet édifice, situé en cœur de ville, avait fermé ses portes suite au transfert des derniers services de chirurgie ambulatoire et du centre périnatal de proximité sur le nouveau plateau technique du centre hospitalier. Une partie des locaux désaffectés avait alors fait l'objet d'un diagnostic technique et d'études de faisabilité architecturale en décembre 2014. La CC a acquis le bien auprès de la commune en avril 2015. Puis l'exécutif a fait réaliser un avant-projet qu'il a soumis à l'approbation du conseil communautaire le 24 septembre 2015 en même temps que le plan de financement prévisionnel. Le coût prévisionnel des travaux, fixé dans un premier temps à hauteur de 2,3 M€, a été actualisé à deux reprises le 20 janvier 2016 (2,65 M€ TTC), puis le 25 février 2016 (2,62 M€ TTC).

Carte n° 7 : Site de la maison de santé de Nogent-le-Rotrou

Source : Photographie CRC et carte issue d'Openstreetmap.

Un projet de santé a été préparé avec la collaboration de ces professionnels et a été adressé à l'ARS en juillet 2015. Ce document-cadre comporte trois orientations : « maintenir et consolider la permanence de soins », « renforcer la coordination et la coopération entre professionnels de santé » et « participer à des actions de santé publique ». Il précise « l'organisation pour assurer les soins de premier recours et la coopération avec les professionnels paramédicaux ».

Trois principaux engagements y sont formalisés. Tout d'abord les professionnels de santé sont invités à coordonner leur temps de présence hebdomadaire : « une concertation sera recherchée en particulier sur la question des dates de vacances. De la même manière, les permanences médicales du secteur de garde de week-end et jours fériés seront assurées, en accord avec les médecins libéraux de la MSP, les cabinets de ville, le conseil de l'ordre, la Préfecture et le SAMU 28 ». Ensuite l'équipe médicale s'engage à recourir à « un secrétariat partagé assurant l'accueil téléphonique, la prise de rendez-vous, le courrier, la gestion des documents administratifs et mise à disposition des plaquettes d'information ». Enfin le projet met l'accent sur les échanges pluridisciplinaires entre la MSP et le centre hospitalier.

L'ARS a formulé un avis favorable sur le projet le 13 octobre 2015. Elle relève que le projet se situe dans une zone carencée en termes d'offre de soins de premier recours et qu'il comporte une « forte articulation avec le CH de Nogent-le-Rotrou ». Il répond aux principaux critères retenus en matière d'exercice regroupé (composition de l'équipe au minimum de deux médecins et de deux professionnels paramédicaux, accès à des soins non programmés chaque jour, fonction de coordination identifiée, etc.). Elle invite l'équipe médicale à conforter le travail de concertation et à formaliser des protocoles pluriprofessionnels.

Bilan de l'opération et contreparties supportées par la personne publique

Le bilan de l'opération (2,58 M€) est conforme au plan de financement du 25 février 2016 (2,62 M€). Des aménagements postérieurs, notamment les travaux relatifs au bureau mobile, au système de chauffage et à divers équipements, portent à 2,73 M€ le coût total de

l'opération. Au 31 août 2022, les loyers perçus représentent 7,3 % de l'investissement hors subventions. Il faudra encore l'équivalent de 25 années de loyers pour que la CC bénéficie d'un retour sur son investissement. Cette situation ne résulte pas d'une sous-évaluation des prix de location au mètre carré des cabinets ou des parties à usage de bureaux.¹¹ Ceux-ci sont conformes aux valeurs de marché comme le révèle une étude comparative conduite par le Pôle d'évaluation domaniale (Cf. *annexe n° 4*).

Pour autant, certaines modalités de mise à disposition des locaux peuvent s'analyser comme des aides économiques aux professionnels de santé. Une délibération du 29 novembre 2018¹² prévoit un mécanisme de plafonnement des charges locatives en fonction de la surface occupée. Pour le bureau mobile, les charges sont incluses dans le loyer forfaitaire. En ce qui concerne le studio, aucun loyer n'est appliqué. Seul un forfait pour charges est exigé à hauteur de 150 € par mois.¹³ L'usage des parties communes (salle de réunion, cuisine, etc.) n'est pas facturé. Enfin « les nouveaux praticiens intégrant un cabinet professionnel (hors bureau mobile) » ne paient ni loyer ni charges « pour les six premiers mois » suivant leur installation. Lors de la crise sanitaire, le président de la CC a pris un arrêté « portant report et lissage des loyers dus pour avril et mai 2020 ». Il devait permettre d'en étaler le paiement sur douze mois à compter de septembre 2020. Le conseil communautaire a toutefois pris acte que « les praticiens souhaiteraient l'annulation complète des loyers et charges d'avril et mai 2020 » et a pris la décision le 16 novembre 2020 d'octroyer le rabais demandé.

Il n'appartient pas à la chambre de porter une appréciation sur l'opportunité de ces rabais et diminutions de recettes. La juridiction observe que leur attribution gagnerait à être entourée de garanties de transparence.

En outre une personne publique ne peut légalement louer un bien à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé pour un loyer inférieur à la valeur locative de ce bien, sauf si le rabais est justifié par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes.¹⁴ Le motif d'intérêt général justifiant le rabais peut tenir à la carence de l'offre de soins actuelle ou future ou à tout autre intérêt public local. Les contreparties sont susceptibles d'être constituées par des engagements tenant à l'organisation de la permanence de soins.

Le projet de santé établi en 2015 et actualisé en juillet 2020 prévoit bien des tels engagements. L'équipe médicale est incitée notamment à prévoir « dans le futur la mise en place d'un système de prise de rendez-vous commun ». Chaque praticien doit être « en capacité de proposer un rendez-vous pour répondre à ces demandes, soit via une consultation présenteielle, soit par téléconsultation. Chaque médecin propose des plages de rendez-vous de consultations dans les 24 à 48 heures du lundi au vendredi ». La MSP doit également participer « à la mise en place d'une CPTS autour de Nogent le Rotrou » (Cf. l'encadré figurant ci-après).

¹¹ L'équilibre économique de l'opération n'est pas affecté non plus par une sous-occupation des locaux. Le taux de remplissage du bâtiment était de 56 % en 2018. Il est toujours demeuré supérieur à 70 % de 2019 à 2021.

¹² Modifie les délibérations des 23 janvier 2017 et 13 mars 2017.

¹³ Depuis une délibération du 15 mars 2021, les stagiaires des professions médicales bénéficient de la « gratuité totale ». Un forfait de charges de 150 € par mois est demandé aux « autres occupants (remplaçants, etc.) ».

¹⁴ CE, 28 septembre 2021, 431625 ; Concl. L. Cytermann.

La CPTS du Perche

L'article L. 1411 du code de la santé publique (CSP) prévoit que les professionnels de santé peuvent s'organiser en « coopérations organisées avec les établissements et services de santé, sociaux et médico-sociaux » pour concourir à l'offre de soins de premier recours. Ils peuvent, à cet effet, « décider de se constituer en communauté professionnelle territoriale de santé » afin « d'assurer une meilleure coordination de leur action et ainsi concourir à la structuration des parcours de santé » et « à la réalisation des objectifs du projet régional de santé ». L'article L. 1434-12 du CSP dispose que ses membres doivent formaliser « un projet de santé, qu'ils transmettent à l'agence régionale de santé. Le projet de santé précise en particulier le territoire d'action de la communauté professionnelle territoriale de santé. » L'ambition de cette nouvelle modalité d'exercice coordonné est de décloisonner le système de soins et d'offrir un environnement attractif pour l'installation de jeunes médecins grâce au travail en équipe. Leur périmètre territorial permet d'atteindre une taille critique suffisante pour « retrouver du temps médical » par des actions coordonnées de soins non programmés.

Créée le 3 novembre 2020, la CPTS du Perche regroupe des professionnels de santé présents dans 34 communes à l'ouest du département d'Eure-et-Loir. Elle couvre un bassin de patientèle de 24 542 personnes. Son projet de santé s'articule autour de trois axes : « Permettre à la population de vivre plus longtemps et en meilleure santé », « Favoriser la qualité de vie et l'inclusion des personnes malades, en situation de handicap ou en perte d'autonomie » et « réduire les inégalités sociales, territoriales, environnementales de santé afin de renforcer l'accès aux soins ».

La MSP de Nogent-le-Rotrou a vocation à être « le centre pivot de cette organisation médicale », laquelle doit déboucher notamment « sur la création de postes de médecins généralistes à exercice partagé ville-hôpital destinés aux territoires prioritaires, salariés de l'hôpital pour assurer des consultations en ville ».

Suivi des contreparties accordées et de la performance du service

La CC du Perche n'est pas en mesure de documenter les contreparties obtenues en échange des rabais consentis sur les loyers. L'équipe médicale ne remet pas de rapport d'activité. Elle ne donne pas de « précisions quant à la qualité de service », notamment en ce qui concerne l'organisation de la continuité des soins. Elle invoque l'exercice indépendant de sa profession et les exigences attachées au secret médical pour justifier l'absence de bilan remis à la collectivité. Il existe certes des « échanges réguliers avec la coordinatrice et la présidente de l'association » réunissant les différents professionnels de santé. Toutefois ils portent exclusivement sur « la logistique ainsi que sur les mouvements (départs et arrivées) des praticiens ». Les entretiens réalisés sur place ont révélé que l'équipe médicale n'avait pas informé la CC des principaux axes de son projet de santé et du partenariat en cours de construction avec la CPTS du Perche. Les représentants de l'EPCI ont découvert, à cette occasion, qu'une enquête de satisfaction devrait être proposée prochainement.

Une fois expurgées des mentions individuelles et des éventuelles informations couvertes par le secret médical, des données générales sur l'organisation de la permanence de soins devraient être communiquées à la CC du Perche. Elles lui permettraient de s'assurer de l'existence de contreparties suffisantes aux rabais et aux aides accordées. En outre,

l'amélioration des instruments de dialogue faciliterait l'anticipation des besoins et l'aide à la communication (information sur les principales actions de prévention, sur les gardes, etc.). Il n'est pas déraisonnable que l'EPCI dispose d'un minimum d'information sur un équipement qui a représenté un investissement financier très significatif. Ce suivi permettrait d'alimenter un tableau de bord opérationnel et de développer des outils de pilotage pluriannuels.

La collectivité est invitée à mettre en place un dialogue régulier avec l'équipe médicale et les principaux représentants de l'équipe médicale. Des outils de pilotage devraient être développés pour assurer le suivi financier et opérationnel de l'opération et vérifier qu'elle répond aux objectifs de la politique intercommunale de santé.

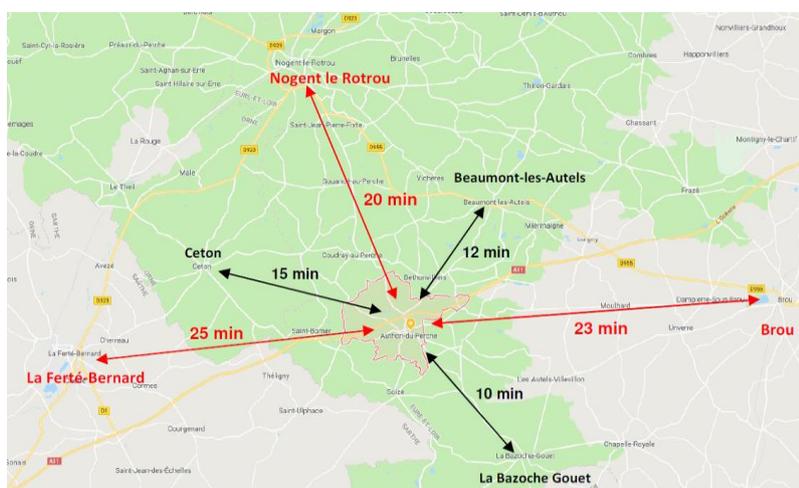
4.2.2 Le suivi de la maison de santé d'Authon-du-Perche doit être renforcé

Chronologie de l'opération

En 2016, le conseil communautaire a souhaité élargir l'offre d'équipements de santé, jusque-là fortement concentrée sur la ville-centre. Il a sollicité un premier diagnostic sur la faisabilité technique de la réhabilitation d'un cabinet médical situé à Authon-du-Perche. Puis il a autorisé, par une délibération du 26 juin 2017, le lancement « d'études préalables à l'aménagement d'une maison de santé pluridisciplinaire à Authon-du-Perche ».

Un projet de santé a été élaboré avec le concours des professionnels médicaux et paramédicaux de la commune, pour mieux appréhender les besoins du territoire, l'offre de soins existante, l'opportunité du projet et ses objectifs prioritaires. Celui-ci a été remis le 20 septembre 2018 à l'ARS. Les travaux préparatoires avec l'équipe médicale ont mis en lumière une tendance générale au vieillissement de la population sur cette portion du territoire intercommunal (plus du tiers ayant 60 ans et davantage), une demande de soins croissante et l'éloignement des localités proposant une offre de soins de proximité. La commune d'Authon-du-Perche est distante de 17 kilomètres de Nogent-le-Rotrou, de 22 kilomètres de Brou et de 23 kilomètres de La Ferté-Bernard. Les centres hospitaliers de Chartres et du Mans se situent respectivement à 60 et 68 kilomètres.

Carte n° 8 : Localisation du projet de maison de santé d'Authon-du-Perche



Professionnels de santé libéraux :

- ▶ **Authon-du-Perche** : 4 médecins généralistes, 3 infirmiers, 2 masseurs-kinésithérapeutes, 1 orthophoniste, 1 pédicure-podologue, 1 pharmacie
- ▶ **La Bazoche-Gouet** : 1 médecin généraliste et 4 infirmiers
- ▶ **Beaumont-les-Autels** : 1 médecin généraliste
- ▶ **Ceton** : 1 médecin généraliste
- ▶ **Nogent-le-Rotrou** : 9 médecins généralistes, 9 chirurgiens-dentistes, 13 infirmiers, 7 masseurs-kinésithérapeutes, 2 sages-femmes, 6 orthophonistes, 5 pédicures-podologues, 2 ophtalmologues, 4 pharmacies

Source : *Projet de santé du 20 septembre 2018.*

L'ARS a formulé un avis favorable le 22 octobre. Au titre des « critères géographiques », elle a constaté que le projet se situait dans un « territoire de vie classé en zone prioritaire » et qu'il s'articulait avec les autres acteurs de santé (« collaboration avec l'EHPAD d'Authon du Perche », « collaboration envisagée avec les deux kinésithérapeutes, l'orthophoniste et les pharmaciens de la commune », etc.). Même si la distance séparant Authon de Nogent-le-Rotrou est inférieure à 20 kilomètres, « il était acté dans le projet de santé de la MSP de Nogent-le-Rotrou la création d'une antenne à Authon-du-Perche ». Une approche prospective a été privilégiée. À la date de l'avis, sept médecins généralistes et sept infirmiers sont présents à moins de 15 minutes. Mais la situation présente des fragilités pour l'avenir : trois des quatre généralistes installés à Authon-du-Perche ont plus de 55 ans.

L'ARS a assorti son avis favorable de deux points de vigilance. En premier lieu, elle a invité à « développer les pratiques partagées avec la MSP de Nogent-le-Rotrou » ainsi qu'avec l'hôpital. Elle a souligné l'intérêt de « proposer un exercice mixte à son personnel médical en y associant les maisons de santé de Nogent-le-Rotrou et celle d'Authon-du-Perche ». En deuxième lieu, l'ARS a recommandé « la formalisation de la pluridisciplinarité au sein de la MSP d'Authon-du-Perche ».

Bilan de l'opération et contreparties supportées par la personne publique

Par délibération du 17 décembre 2020, le conseil communautaire a décidé que le loyer acquitté par les professionnels occupant la maison de santé s'élèverait à 9 € par mètre carré. Dans une délibération du 15 mars 2021, le tarif de location des bureaux partagés a été fixé à 45 € par mois pour une occupation d'une demi-journée par semaine. Ces conditions locatives sont conformes aux prix de marché hors agglomération chartraine (Cf. annexe n° 5).

Certaines modalités de mise à disposition des locaux s'analysent comme des aides aux professionnels de santé au sens de l'article L. 1511-8 du CGCT précité. Les loyers et les charges sont « gratuits » durant les six premiers mois d'installation des nouveaux professionnels de santé. Aucun loyer n'est demandé pour l'occupation du studio situé au deuxième étage. Seul un « montant forfaitaire de 150 € par mois » est dû « pour participer aux charges locatives ». Enfin le bailleur a pris à sa charge « l'installation permettant l'accès téléphonique et internet » pour les médecins généralistes et les infirmiers.

Il est nécessaire que la CC du Perche s'assure que ces soutiens sont justifiés par des motifs d'intérêt général et comportent des contreparties suffisantes. Le coût non couvert par les subventions pour cet équipement est significatif : il s'élève à 740 190,51 €. Déduction faite des loyers déjà versés depuis la mise en service de la maison de santé, il reste 25 années de loyers à percevoir pour que la CC équilibre son investissement (Cf. annexe n° 5). La CC du Perche indique que la part autofinancée a été réduite à hauteur de 40 000 euros.

Suivi des contreparties accordées et de la performance du service

À l'instar de la MSP de Nogent-le-Rotrou, l'EPCI reconnaît ne pas disposer d'outils de pilotage opérationnel et financier de cet équipement. Il n'a pas mis en œuvre d'outil de contrôle de gestion à cet effet, même s'il soutient avoir développé un suivi analytique. Un projet de

tableau de suivi a été communiqué. Mais ce dernier n'est pas tenu à jour et n'offre pas de présentation pluriannuelle des flux financiers. Il n'existe pas davantage de suivi des indicateurs d'activité, tels que les flux annuels ou trimestriels d'usagers, leur provenance au sein du bassin de patientèle et le nombre d'actions préventives, de permanences et de situations d'exercice mixte associant la MSP de Nogent-le-Rotrou et son centre hospitalier.

La CC du Perche indique que « les professionnels de santé de la MSP d'Authon du Perche ne transmettent [...] aucun compte rendu sur leur activité ni sur la qualité du service ».

Un suivi global est requis pour la MSP d'Authon afin de vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis et les complémentarités développées avec la MSP et le CH de Nogent-le-Rotrou. Il apparaît tout aussi essentiel que pour la MSP de Nogent-le-Rotrou afin de garantir la cohérence et la pertinence de la politique de santé intercommunale.

Recommandation n° 3. : Tenir à jour des tableaux de bords sur l'activité et sur la gestion des équipements de santé.

4.3 Les projets récents d'immobilier de santé reposent sur des montages complexes appelant un suivi adapté

4.3.1 Les conditions de mise à disposition du pôle ophtalmologie et de ses équipements restent à clarifier

Chronologie de l'opération

Le projet de pôle ophtalmologique a vu le jour le 3 février 2020. Le conseil communautaire s'est fondé sur les « perspectives de départ à la retraite des praticiens tant libéraux qu'hospitaliers d'ici à 5 ans » pour décider de créer un « poste avancé d'orthoptistes, assistés par des infirmiers spécialisés et pilotés par des ophtalmologues du Mans ». Il a donné son accord pour l'acquisition « d'un plateau technique de pointe » et « l'aménagement de locaux adaptés avec une circulation optimisée des patients ».

Des locaux ont été identifiés à proximité immédiate de l'hôpital. Leur configuration répondait aux contraintes techniques attendues et leur réhabilitation ne nécessitait pas de travaux importants. Des négociations ont alors été engagées avec le propriétaire en vue de l'acquisition du bien. Une étude d'implantation a été réalisée avec le concours d'un cabinet d'architecte. Celle-ci a permis d'évaluer la faisabilité du projet et de déterminer le coût des travaux requis à hauteur de 60 000 €. Par une délibération du 4 juin 2020, le conseil communautaire a validé le plan de financement prévisionnel et autorisé le président de la communauté de communes à élaborer le dossier de subvention. Le coût de l'opération y est évalué à 350 000 €, dont 280 000 € au titre de l'achat du bâtiment.

Par délibération du 16 juillet 2020, le conseil communautaire a autorisé la signature de la promesse de bail avec les ophtalmologues associés au sein d'une société civile immobilière (SCI), la SCI Vision, « l'achat d'équipements » et « la conclusion d'une vente à terme avec le

groupement d'intérêt économique (GIE) OphtaMaine ». Celui-ci réunit quatre ophtalmologues et deux orthoptistes en fonction dans le département de la Sarthe.

Créée en juin 2019 au sein de la clinique du Pôle Santé Sud du Mans, cette structure propose une prise en charge intégrée des patients. Une première prise de rendez-vous est proposée avec un orthoptiste. Ce dernier détermine si la situation peut être traitée à son niveau ou si un suivi pathologique spécialisé avec un ophtalmologue est nécessaire. Dans cette dernière hypothèse, un deuxième rendez-vous est organisé. Le praticien prend lui-même en charge les interventions chirurgicales (cataractes, etc.). Avant l'extension de l'activité à Nogent-le-Rotrou, le GIE disposait de trois lieux de consultation, au Mans, à Montval-sur-Loire et à Allonnes, et d'un centre d'intervention chirurgicale au Mans.

L'approche intégrée proposée par OphtaMaine et le continuum entre les consultations territorialisées et les interventions proposées dans un centre hospitalier de proximité ont constitué un facteur clé dans le choix opéré par la CC du Perche. Les praticiens se sont engagés par écrit à réaliser au centre hospitalier de Nogent-le-Rotrou les interventions de chirurgie ambulatoire (cataractes, etc.). Il a été convenu que le centre accueille à temps plein un « poste avancé d'orthoptie » et que le projet associe des infirmiers spécialisés et « deux praticiens libéraux du territoire ». En contrepartie, l'EPCI s'est engagé à fournir un plateau technique équipé pour un montant de 130 665 € HT, ce qui a porté le budget total du projet à 490 000 € (Cf. annexe n° 6).

Carte n° 9 : Site du centre ophtalmologique de Nogent-le-Rotrou



Source : Photographie CRC et carte issue d'Openstreetmap.

Bilan de l'opération et contreparties supportées par la personne publique

Le bail commercial conclu avec la SCI a débuté le 1^{er} décembre 2020, à la date d'ouverture du pôle ophtalmologique. Il prévoit un loyer mensuel de 1 200 €, pour l'utilisation du bâtiment et intègre une clause prévoyant l'acquisition des équipements en pleine propriété à l'issue d'une durée de sept années « moyennant un loyer de 1 548 € par mois (si récupération de la TVA) ou 1 857 € dans le cas contraire ».

Les conditions financières retenues (70,64 € par m²) sont inférieures aux conditions de marché. Le pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP évalue à 79,6 € par m² les conditions locatives pratiquées pour des biens de même nature. En outre l'utilisation du plateau technique et en particulier des équipements de pointe acquis par la communauté de communes ne fait pas l'objet d'un procès-verbal de mise à disposition ni d'une convention réglant leur destination. La clause de vente à terme passe sous silence la question des assurances et de la responsabilité de la réparation des matériels mis à disposition, ce qui laisse supposer que la personne publique prend à sa charge les frais correspondants durant les sept années de la location-vente mobilière.

En principe, une personne publique ne peut légalement louer un bien à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé pour un loyer inférieur à la valeur locative de ce bien, sauf si cette location est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes.¹⁵ Le motif d'intérêt général justifiant le rabais peut tenir à la carence de l'offre de soins actuelle ou future ou à tout autre intérêt public local, comme, en l'espèce, l'objectif de maintenir des consultations orthoptiques et ophtalmologiques ainsi que des interventions chirurgicales ambulatoires au CH de Nogent-le-Rotrou.

Suivi des contreparties accordées et de la performance du service

En l'espèce les contreparties fixées par la communauté de communes font l'objet d'un suivi quantitatif. Le bilan transmis à la communauté de communes indique que 12 000 consultations ont été réalisées en 2021. L'orthoptiste en a proposé 9 000 à lui seul. 367 actes de chirurgie ont été pratiqués en 2021, dont 62 injections intravitréennes. Le délai d'attente moyen pour ces interventions est de quatre mois. En janvier 2022, le délai moyen de rendez-vous est de douze semaines pour une consultation avec l'orthoptiste et de sept semaines avec les ophtalmologues. En ce qui concerne « la création, dans une salle d'examen, d'une salle d'injection intravitréennes à la demande des médecins », il est encore trop tôt pour déterminer s'il a satisfait l'objectif de réduction des délais d'intervention. Cet équipement a été mis en service en septembre 2022.

Les difficultés dans « l'égalité d'accès aux soins d'urgence » restent à documenter.¹⁶ Les données produites par le GIE ne permettent pas d'objectiver la continuité des parcours de soins des patients ainsi que leur niveau de satisfaction du service. Des données globales, sans qualification individuelle susceptible de porter atteinte au secret médical, garantiraient que les modalités de location répondent à un motif d'intérêt général et soient assorties de contreparties suffisantes.

4.3.2 Un projet de centre de santé avec revente qui comporte des risques

La construction du centre de santé des Gauchetières s'inscrit dans le cadre du projet de réhabilitation d'un quartier éponyme de Nogent le Rotrou. L'équipement doit être créé sur une parcelle libre en périphérie d'un centre commercial situé au sein du Quartier du Val. Ce dernier

¹⁵ CE, 28 septembre 2021, 431625 ; Concl. L. Cytermann.

¹⁶ Deux ophtalmologues exercent à titre libéral à Nogent le Rotrou. Un service d'ophtalmologie a ouvert au sein du centre hospitalier de La Loupe en janvier 2021. Il compte quatre ophtalmologues et dispose d'un plateau d'intervention chirurgical. Un autre spécialiste est présent à Brou et l'hôpital de La Ferté-Bernard propose des services de chirurgie de la cataracte.

est marqué par une forte densité de population (12 % de la population municipale) et concentre des difficultés socioéconomiques. Il est classé quartier prioritaire de la politique de la ville.

Le bâtiment serait organisé en deux espaces distincts dotés d'accès dissociés. Le rez-de-chaussée serait occupé par une pharmacie, dotée d'un espace de vente de 200 m² environ. L'étage accueillerait trois cabinets médicaux de consultation ainsi qu'un logement de garde.

Carte n° 10 : Site du centre de santé des Gauchetières



Source : CRC à partir du SIG Ville, du programme de maîtrise d'ouvrage et de l'avant-projet définitif

Le conseil communautaire a donné son accord pour le lancement de l'opération le 15 décembre 2021. Il l'a validé au motif que, « malgré la présence d'équipements structurants sur son territoire (un centre hospitalier, deux EHPAD, deux maisons de santé pluridisciplinaires à Nogent et à Authon), [la CC] peine à attirer des médecins généralistes ». Il mentionne l'initiative de la région Centre-Val de Loire qui « a mis en place un programme de recrutement de médecins salariés via le GIP » et indique vouloir « rendre l'installation des médecins attractive » grâce au « Pôle Santé (ou Centre de santé) [qui] sera construit au sein du quartier des Gauchetières où réside un tiers des nogentais ». L'objectif est « de maintenir une pharmacie dans le quartier et d'y installer des médecins salariés de la Région, le quartier ne disposant plus de médecin de ville ». Un cabinet d'infirmiers libéraux pourrait s'associer au projet.

Le coût prévisionnel de l'opération s'élève à 968 500 €. Le plan de financement repose en partie des subventions de l'État, à hauteur de 175 000 €, et de la région Centre-Val de Loire, à hauteur de 385 000 €. Le terrain d'assiette a été acquis par la communauté de communes auprès de la commune de Nogent-le-Rotrou pour un montant de 22 500 €, conformément à l'évaluation proposée par la direction immobilière de l'État.

Un protocole d'accord a été proposé au pharmacien, futur occupant des locaux situés au rez-de-chaussée. Les parties s'y accordent sur une première évaluation du prix de cession des locaux destinés à la pharmacie (399 990 € HT). Cette quote-part représente 30 % du coût prévisionnel total de l'opération. Le prix de vente serait versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Il est convenu de formaliser ultérieurement cet engagement sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou d'un mandat de maîtrise d'ouvrage. Les aménagements intérieurs des locaux resteraient « à la charge exclusive » du pharmacien.

Une VEFA est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir

deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'avantage de cette opération réside dans la conservation des pouvoirs de maître de l'ouvrage par le vendeur jusqu'à la réception des travaux. Elle présente deux principaux risques. La personne publique est exposée à un risque financier en cas de défaut de l'acquéreur : les ouvrages à venir n'entrent pas dans le patrimoine public et ne peuvent pas constituer une contrepartie en cas d'impayés.

L'autre risque est de nature concurrentielle. L'opération est susceptible de contrevenir aux règles relatives aux interventions économiques. Si aucune disposition législative n'interdit à une collectivité publique de recourir à un contrat de VEFA,¹⁷ elle doit respecter les articles L. 1511-3 et R. 1511-4 et suivants du CGCT.¹⁸ L'aide doit être réservée à la création ou l'extension d'activités économiques et donner lieu à l'établissement d'une convention. Elle doit respecter les règles de cumul d'aides publiques.¹⁹

Le recours à un contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage est tout aussi délicat à mettre en œuvre. Il confère à son titulaire un pouvoir de représentation du maître d'ouvrage. Il peut avoir pour objet la préparation, la passation, la signature, après approbation du choix des attributaires, des marchés publics de travaux, ainsi que le suivi de leur exécution, leur paiement et la réception des ouvrages. À la différence d'une VEFA, aucun transfert de droits réels n'est opéré. Le risque juridique et opérationnel repose principalement sur le mandant. Toutefois le maître d'ouvrage délégué peut engager sa responsabilité pour une mauvaise exécution du contrat. Il existe un risque de requalification en contrat de promotion immobilière.

Quel que soit le montage retenu, l'opération de revente d'une partie des locaux à un pharmacien devra être clarifiée pour garantir la prise en charge par ce dernier des coûts exacts lui incombant. Il devrait rembourser 30 % des frais prévisionnels, alors que les locaux destinés à la pharmacie représentent 40 % des surfaces aménagées (Cf. *annexe n° 7*). La CC du Perche estime que la clé de répartition établie avec le concours du maître d'œuvre est pertinente, dans la mesure où les locaux construits pour le pharmacien seront livrés en clos couvert sans aménagement intérieur.

En ce qui concerne la partie du bâtiment destiné à accueillir le centre de santé, de nombreuses lacunes fragilisent la conduite de l'opération. Les relations avec le GIP Pro Santé n'ont pas été formalisées. Aucun engagement n'a ainsi été donné sur le processus de recrutement des médecins appelés à exercer dans le centre, ce qui pourrait avoir pour effet de retarder le cycle de discussion et d'élaboration du projet de santé. Des infirmiers ont fait connaître leur intérêt pour le projet. Mais ces déclarations d'intention ne se sont pas matérialisées par la mise en œuvre d'un protocole d'accord ou d'une promesse de bail. Enfin les études produites sur l'équipement et sur sa contribution à l'offre de soins demeurent cantonnées à des aspects bâtimentaires ou financiers. Un travail plus approfondi reste à accomplir à partir d'un diagnostic territorialisé des indicateurs de santé ainsi que d'une analyse circonstanciée des flux de patientèle. Celui-ci est déterminant dans la perspective de l'obtention d'un avis favorable de l'ARS.

¹⁷ Conseil d'État, Section, 8 février 1991, 57679.

¹⁸ Réponse à la QE n° 23696, JO Sénat, 02 mars 2017.

¹⁹ L'aide doit respecter en particulier le plafond « de minimis » de 200 000 euros par entreprise consolidée sur une période de trois exercices fiscaux.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La CC du Perche compte une maison de santé pluridisciplinaire et un centre ophtalmologique, à Nogent-le-Rotrou, et une maison de santé à Authon-du-Perche. Les taux d'occupation et les loyers appliqués ne soulèvent pas de difficultés particulières. Des rabais (remise sur les six premiers mois de location, gratuité des espaces communs, etc.) garantissent l'attractivité des structures d'accueil, mais nécessitent un suivi des contreparties apportées sur la cohérence des parcours de soins et l'articulation avec l'hôpital. Un centre de santé pourrait voir le jour dans le quartier des Gauchetières, à Nogent-le-Rotrou. Il reste cependant à sécuriser ce projet et à formaliser les relations avec le GIP Pro Santé.

ANNEXES

Annexe n° 1. Procédure.....	52
Annexe n° 2. Données sur le TVS de Nogent-le-Rotrou	53
Annexe n° 3. Niveau d'endettement après prise en compte de la dette du crédit- bail.....	54
Annexe n° 4. Plan de financement de la maison de santé de Nogent-le-Rotrou.....	55
Annexe n° 5. Plan de financement de la maison de santé d'Authon-du-Perche	56
Annexe n° 6. Plan de financement du pôle ophtalmologique	57
Annexe n° 7. Plan de financement du centre de santé des Gauchetières	58
Annexe n° 8. Glossaire.....	59
Annexe n° 9. Réponse	60

Annexe n° 1. Procédure

Le tableau ci-dessous retrace les différentes étapes de la procédure telles qu'elles ont été définies par le code des juridictions financières (articles L. 243-1 à L. 243-6) :

<i>Objet</i>	<i>Dates</i>	<i>Destinataires</i>	<i>Dates de réception des réponses éventuelles</i>
<i>Envoi des lettres d'ouverture de contrôle</i>	12 avril 2022 reçue le 13 avril 2022	M. Harold Huwart, ordonnateur en fonction	
	12 avril 2022 reçue le 19 avril 2022	M. François Huwart, ancien ordonnateur	
<i>Entretiens de fin de contrôle</i>	3 octobre 2022	M. Harold Huwart M. François Huwart	
<i>Délibéré de la chambre</i>	10 novembre 2022		
<i>Envoi du rapport d'observations provisoires (ROP)</i>	23 novembre 2022 reçu le 24 novembre 2022	M. Harold Huwart	24 janvier 2023
	23 novembre 2022 reçu le 24 novembre 2022	M. François Huwart	Sans réponse
<i>Délibéré de la chambre</i>	8 février 2023		
<i>Envoi du rapport d'observations définitives (ROD1)</i>	10 février 2023 reçu le même jour	M. Harold Huwart	14 mars 2023
	10 février 2023 (pli avisé et non réclamé)	M. François Huwart	-

Source : CRC

Annexe n° 2. Données sur le TVS de Nogent-le-Rotrou

Tableau n° 4 : Effectifs de médecins généralistes et dentistes sur le TVS de Nogent-le-Rotrou

	2017	2018	2019	2020
Nb de Médecins Généralistes (y compris MEP)	23	23	23	22
<i>Part des 55 ans et plus (%)</i>	48 %	48 %	48 %	50 %
<i>Part des 55 ans et plus en Eure-et-Loir (%)</i>	62 %	64 %	65 %	64 %
<i>Part des 55 ans et plus en région Centre-Val de Loire (%)</i>	58 %	58 %	57 %	56 %
<i>Part des 55 ans et plus en France entière (%)</i>	55 %	54 %	53 %	51 %
Densité (effectif pour 100 000 hab.)	73,02	73,02	73,96	71,68
<i>Densité pour l'Eure-et-Loir</i>	63,13	64,44	60,55	59,09
<i>Densité pour la région Centre-Val de Loire</i>	75,47	74,33	72,84	72,07
<i>Densité pour la France entière</i>	88,44	87,92	86,88	86,06
Nb de chirurgien-dentiste	19	18	16	15
<i>Part des 55 ans et plus (%)</i>	47 %	44 %	50 %	47 %
<i>Part des 55 ans et plus en Eure-et-Loir (%)</i>	46 %	43 %	45 %	41 %
<i>Part des 55 ans et plus en région Centre-Val de Loire (%)</i>	46 %	44 %	44 %	43 %
<i>Part des 55 ans et plus en France entière (%)</i>	39 %	39 %	38 %	37 %
Densité (effectif pour 100 000 hab.)	60,32	57,15	51,45	48,87
<i>Densité pour l'Eure-et-Loir</i>	34,10	33,61	33,30	32,23
<i>Densité pour la région Centre-Val de Loire</i>	38,76	38,18	37,63	37,63
<i>Densité pour la France entière</i>	51,99	52,13	52,10	51,92

Source : CRC à partir des données de l'ARS et du RPPS.

Tableau n° 5 : Effectifs d'ophtalmologistes sur le TVS de Nogent-le-Rotrou

	2017	2018	2019	2020
Nb d'ophtalmologiste (hors OphthaMaine)	ND	ND	ND	2
<i>Part des 55 ans et plus (%)</i>	ND	ND	ND	ND
<i>Part des 55 ans et plus en Eure-et-Loir (%)</i>	82 %	76 %	78 %	74 %
<i>Part des 55 ans et plus en région Centre-Val de Loire (%)</i>	63 %	61 %	57 %	58 %
<i>Part des 55 ans et plus en France entière (%)</i>	63 %	62 %	61 %	59 %
Densité (effectif pour 100 000 hab.)	ND	ND	ND	6,6
<i>Densité pour l'Eure-et-Loir</i>	3,92	3,94	4,19	4,44
<i>Densité pour la région Centre-Val de Loire</i>	5,15	5,18	5,31	5,43
<i>Densité pour la France entière</i>	6,91	6,88	6,83	6,71

Source : CRC à partir des données de l'ARS et du RPPS.

Tableau n° 6 : Effectifs d'auxiliaires médicaux sur le TVS de Nogent-le-Rotrou

	2017	2018	2019	2020
Nb d'infirmiers	35	35	35	34
<i>Part des 50 ans et plus (%)</i>	40 %	40 %	43 %	35 %
<i>Part des 50 ans et plus en Eure-et-Loir (%)</i>	34 %	32 %	32 %	31 %
<i>Part des 50 ans et plus en région Centre-Val de Loire (%)</i>	35 %	35 %	36 %	37 %
<i>Part des 50 ans et plus en France entière (%)</i>	35 %	35 %	34 %	34 %
Nb de Masseur-Kinésithérapeute	14	13	16	18
<i>Part des 50 ans et plus (%)</i>	50 %	54 %	38 %	28 %
<i>Part des 50 ans et plus en Eure-et-Loir (%)</i>	38 %	37 %	36 %	36 %
<i>Part des 50 ans et plus en région Centre-Val de Loire (%)</i>	33 %	33 %	33 %	32 %
<i>Part des 50 ans et plus en France entière (%)</i>	28 %	27 %	27 %	26 %
Nb de sage-femme	ND	ND	2	3
<i>Part des 50 ans et plus (%)</i>	ND	ND	0 %	0 %
<i>Part des 50 ans et plus en Eure-et-Loir (%)</i>	36 %	30 %	28 %	23 %
<i>Part des 50 ans et plus en région Centre-Val de Loire (%)</i>	31 %	29 %	28 %	27 %
<i>Part des 50 ans et plus en France entière (%)</i>	28 %	28 %	27 %	26 %

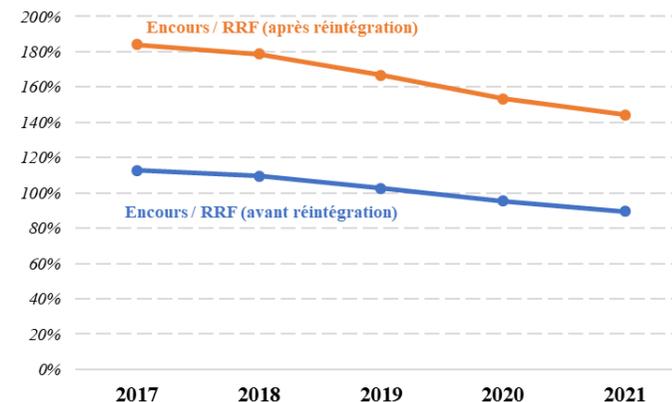
Source : CRC à partir des données de l'ARS et du RPPS.

Annexe n° 3. Niveau d'endettement après prise en compte de la dette du crédit-bail

	Capital initial au 01/01	Loyer R1 du crédit-bail	Capital restant dû au 31/12
<i>Assiette du loyer financier à la mise en service du bien</i>			12 991 946,28
2010	12 991 946,28	283 214,54	12 708 731,74
2011	12 708 731,74	624 811,02	12 083 920,72
2012	12 083 920,72	532 770,78	11 551 149,94
2013	11 551 149,94	367 684,66	11 183 465,28
2014	11 183 465,28	379 950,43	10 803 514,85
2015	10 803 514,85	617 852,24	10 185 662,61
2016	10 185 662,61	479 269,29	9 706 393,32
2017	9 706 393,32	597 498,68	9 108 894,64
2018	9 108 894,64	489 569,60	8 619 325,04
2019	8 619 325,04	504 370,71	8 114 954,33
2020	8 114 954,33	514 764,37	7 600 189,96
2021	7 600 189,96	515 490,53	7 084 699,43

Source : CRC à partir des journaux comptables du SYVAL pour la période antérieure à 2017, des comptes de gestion et du journal grand-livre pour l'exercice 2021.

		2017	2018	2019	2020	2021
hors CB	<i>Encours de dette agrégé au 31/12/N (A)</i>	14 385 207 €	13 604 849 €	12 958 910 €	12 474 682 €	11 586 534 €
	<i>CAF brute agrégée (B)</i>	1 587 900 €	1 362 500 €	1 384 138 €	1 216 102 €	1 818 538 €
	Capacité de désendettement (A / B)	9,06	9,99	9,36	10,26	6,37
	<i>Population au 01/01/N (C)</i>	19 402	19 075	19 444	19 133	19 002
	Encours par habitants (A / C)	741,43 €	713,23 €	666,47 €	652,00 €	609,75 €
	<i>Recettes réelles de fonctionnement agrégées (D)</i>	12 767 059 €	12 428 606 €	12 636 074 €	13 083 165 €	12 934 253 €
	Encours de dette / Recettes réelles de fonctionnement	112,7 %	109,5 %	102,6 %	95,3 %	89,6 %
avec CB	<i>Encours de dette agrégé au 31/12/N (A)</i>	23 494 101 €	22 224 175 €	21 073 864 €	20 074 872 €	18 671 233 €
	<i>CAF brute agrégée (B)</i>	2 185 399 €	1 852 070 €	1 888 509 €	1 730 867 €	2 334 028 €
	Capacité de désendettement (A / B)	10,75	12,00	11,16	11,60	8,00
	<i>Population au 01/01/N (C)</i>	19 402	19 075	19 444	19 133	19 002
	Encours par habitants (A / C)	1 210,91 €	1 165,09 €	1 083,82 €	1 049,23 €	982,59 €
	<i>Recettes réelles de fonctionnement agrégées (D)</i>	12 767 059 €	12 428 606 €	12 636 074 €	13 083 165 €	12 934 253 €
	Encours de dette / Recettes réelles de fonctionnement	184,0 %	178,8 %	166,8 %	153,4 %	144,4 %



Source : CRC d'après les comptes de gestion et les comptes administratifs.

Annexe n° 4. Plan de financement de la maison de santé de Nogent-le-Rotrou

Maison de santé de Nogent-le-Rotrou	Plan de financement adopté le 24/09/2015	Plan de financement actualisé le 20/01/2016 (en € HT)	Plan de financement actualisé le 20/01/2016 (en € TTC)	Plan de financement actualisé le 25/02/2016 (en € HT)	Plan de financement actualisé le 25/02/2016 (en € TTC)	Réalisation (en € TTC)
Coût d'acquisition du bâtiment	350 000,00	350 000,00	420 000,00	350 000,00	420 000,00	357 728,56
Études et honoraires	189 640,00	186 000,00	223 200,00	185 915,00	223 098,00	190 674,00
Travaux (clos couvert et intérieurs)	1 575 940,00	1 628 000,00	1 953 600,00	1 525 169,00	1 830 202,80	1 949 572,43
Aménagements extérieurs	187 940,00	43 100,00	51 720,00	65 809,00	78 970,80	44 879,59
Autres frais (option aménagement niveau 2, équipements, etc.)	0,00	0,00	0,00	57 023,00	68 427,60	32 520,08
Aménagements postérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150 208,08
Dépenses totales (€)	2 303 520,00	2 207 100,00	2 648 520,00	2 183 916,00	2 620 699,20	2 725 583,26
Subventions de la région	465 000,00	465 000,00	465 000,00	465 000,00	465 000,00	465 000,00
Subventions de l'État	465 000,00	465 000,00	465 000,00	465 000,00	465 000,00	465 000,00
Subventions du département	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Part autofinancée	985 580,00	1 037 640,00	1 037 640,00	1 053 916,00	1 053 916,00	
Recettes totales (€ HT)	2 115 580,00	2 167 640,00	2 167 640,00	2 183 916,00	2 183 916,00	1 130 000,00
Solde entre recettes et dépenses	-187 940,00	-39 460,00	-480 880,00	0,00	-436 783,20	-1 595 583,26

Source : CRC d'après les comptes de gestion.

Maison de santé de Nogent-le-Rotrou	Part des coûts non couverte par les subventions	Loyers cumulés au 31/08/2022	Reliquat à la charge de la CC (en €)	Nombre d'années de loyers requises pour couvrir l'investissement
Calcul du retour sur investissement (en €)	1 595 583,26	117 089,08	-1 478 494,18	25

Source : CRC d'après les délibérations du 24 septembre 2015, du 20 janvier 2016, du 25 février 2016 et les comptes de gestion.

Conditions locatives de la MSP de Nogent-le-Rotrou	Loyer annuel (en € / m ²)	Plafond de de charges annuelles (en € / m ²)	Loyers annuels moyens pour les cabinets médicaux du département	Loyers annuels moyens pour les cabinets médicaux (hors agglomération)
Cabinet de moins de 30 m ²	120	96,00	174,20	79,59
Cabinet de 30 à 50 m ²	120	84,00	174,20	79,59
Cabinet de plus de 50 m ²	72	72,00	174,20	79,59
Bureau mobile	540	Inclus dans le loyer forfaitaire	150,21	85,00
Studio	0	Forfait de 150 € par mois		

Source : CRC d'après les délibérations du 29 novembre 2018, du 13 mars 2017, du 15 mars 2021 et l'étude communiquée par le Pôle évaluation domaniale de la DDFIP.

Taux d'occupation	2018	2019	2020	2021	Total
Surfaces occupées (en m ²)	241,55	323,15	342,85	346,85	434,35
Surfaces occupées (en %)	56 %	70 %	74 %	80 %	100 %

Source : CRC d'après les contrats de location et les comptes de gestion.

Annexe n° 5. Plan de financement de la maison de santé d'Authon-du-Perche

Maison de santé d'Authon-du-Perche	Plan de financement adopté le 27/09/2018 (en HT en dépenses)	Plan de financement adopté le 27/09/2018 (en € TTC)	Plan de financement adopté le 19/09/2019 (en HT en dépenses)	Plan de financement adopté le 19/09/2019 (en € TTC)	Réalisation (en € TTC)
Coût d'acquisition du bâtiment	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Études	36 300,00	43 560,00	15 238,00	18 285,60	18 486,00
Travaux de construction et de réhabilitation	496 000,00	595 200,00	702 328,00	842 793,60	924 825,42
Honoraires (maîtrise d'œuvre, etc.)	45 000,00	54 000,00	66 427,00	79 712,40	99 379,09
Frais divers	72 700,00	87 240,00	78 000,00	93 600,00	0,00
Dépenses totales (€)	730 000,00	860 000,00	941 993,00	1 114 391,60	1 122 690,51
Subventions de la région	140 000,00	140 000,00	202 175,00	202 175,00	107 500,00
Subventions de l'État	140 000,00	140 000,00	202 175,00	202 175,00	215 000,00
Subventions du département	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00
Fonds de concours de la commune d'Authon ²⁰	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	0,00
Territoire d'énergie			11 250,00	11 250,00	0,00
Part autofinancée	350 000,00	350 000,00	426 393,00	426 393,00	
Recettes totales (€ HT)	730 000,00	730 000,00	941 993,00	941 993,00	382 500,00
Solde entre recettes et dépenses	0,00	-130 000,00	0,00	-172 398,60	-740 190,51

Source : CRC d'après les comptes de gestion.

Maison de santé d'Authon-du-Perche	Part des coûts non couverte par les subventions	Loyers cumulés au 31/08/2022	Reliquat à la charge de la CC (en €)	Nombre d'années de loyers requises pour couvrir l'investissement
Calcul du retour sur investissement (en €)	740 190,51	25 869,42	-324 448,15	25

Source : CRC d'après les délibérations du 27 septembre 2018, du 19 septembre 2019 et les comptes de gestion.

Conditions locatives de la MSP d'Authon-du-Perche	Loyer annuel (en € / m2)	Plafond de de charges annuelles (en € / m2)	Loyers annuels moyens cabinets médicaux / bureaux du département 28	Loyers annuels moyens pour les cabinets médicaux / bureaux (hors agglomération)
Cabinet	108	NC	174,20	79,59
Bureau partagé	540	NC	150,21	85,00
Studio	0	Forfait de 150 € par mois		

Source : CRC d'après les délibérations du 17 décembre 2020, du 15 mars 2021 et l'étude communiquée par le Pôle évaluation domaniale de la DDFIP.

Étage	Référence du local	2021	2022	Surface totale (en m2)
Rez-de-chaussée	Cabinet 1	21,07	21,07	21,07
Rez-de-chaussée	Cabinets 2, 3 et 4, bureau du secrétariat et salle d'attente	76,60	76,60	76,60
Rez-de-chaussée	Cabinet de podologie	7,02	7,02	7,02
Premier étage	Cabinet 5		15,90	15,90
Premier étage	Cabinet 6			18,60
		104,69	120,59	139,19
		75 %	87 %	100 %

Source : CRC à partir des contrats de location.

²⁰ D'après la communauté de communes du Perche, le fonds de concours de 40 000 € correspondrait à une somme due à la commune d'Authon-du-Perche suite à la dissolution d'un syndicat. En accord avec le créancier, il aurait été conservé par la CC du Perche sur le fondement d'une délibération du 17 décembre 2020 en compensation des travaux de la MSP. La CC du Perche admet qu'il ne s'agit pas d'une recette directe pouvant être retracée dans le bilan de l'opération, mais qu'elle vient réduire de manière indirecte la part autofinancée dans l'équilibre général de l'opération.

Annexe n° 6. Plan de financement du pôle ophtalmologique

<i>Pôle ophtalmologique</i>	Plan de financement adopté le 04/06/2020	Actualisation du plan de financement adoptée le 28/09/2020 (en HT)	Actualisation du plan de financement adoptée le 28/09/2020 (en TTC)	Réalisation
<i>Coût d'acquisition du bâtiment</i>	280 000,00 €	280 000,00 €	336 000,00 €	280 000,00 €
<i>Frais de maîtrise d'œuvre</i>	10 000,00 €	7 000,00 €	8 400,00 €	0,00 €
<i>Dépenses de réhabilitation du bâtiment</i>	60 000,00 €	68 535,50 €	82 242,60 €	79 500,53 €
<i>Coût des équipements</i>	0,00 €	130 000,00 €	156 000,00 €	156 797,94 €
<i>Autres (salle d'injection intravitréenne)</i>	0,00 €	4 464,50 €	5 357,40 €	14 518,74 €
<i>Dépenses totales (€)</i>	350 000,00 €	490 000,00 €	588 000,00 €	530 817,21 €
<i>Dotations de soutien à l'investissement local</i>	93 000,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €
<i>Part couverte par un prêt bancaire</i>	257 000,00 €	400 000,00 €	400 000,00 €	400 000,00 €
<i>Recettes totales (€)</i>	350 000,00 €	490 000,00 €	490 000,00 €	490 000,00 €
<i>Solde entre recettes et dépenses</i>	0,00 €	0,00 €	- 98 000,00 €	-40 817,21 €

Source : CRC d'après les comptes de gestion.

<i>Pôle ophtalmologique</i>	Part des coûts non couverte par les subventions	Loyers prévus sur la durée du bail	Reliquat à la charge de la CC
<i>Calcul du retour sur investissement (en €)</i>	440 817,21	129 600,00	-311 217,21

Source : CRC d'après les délibérations du 4 juin 2020, du 28 septembre 2020 et l'étude communiquée par le Pôle évaluation domaniale de la DDFIP.

<i>Conditions locatives du pôle ophtalmologique</i>	Loyer annuel (en € / m2)	Loyers annuels moyens cabinets médicaux / bureaux du département 28	Loyers annuels moyens pour les cabinets médicaux / bureaux (hors agglomération)
<i>Box ophtalmologique, salles d'examens et autres locaux accessoires</i>	70,64	174,2	79,59

Source : CRC d'après le bail commercial du 23 novembre 2020 et l'étude communiquée par le Pôle évaluation domaniale de la DDFIP.

Annexe n° 7. Plan de financement du centre de santé des Gauchetières

Centre de santé des Gauchetières	Plan de financement adopté le 15/12/2021	Actualisation du plan de financement adoptée le 19/07/2022	Montants notifiés
Coût des travaux	800 000,00	1 203 334,00	1 203 334,00
Frais de maîtrise d'œuvre	100 000,00	117 927,00	117 927,00
Contrôle technique	0,00	8 600,00	8 600,00
Coordination SPS	5 000,00	3 440,00	3 440,00
Matériels et aménagements intérieurs	50 000,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition du terrain	2 000,00	0,00	22 600,00
Autres	11 500,00	0,00	0,00
Dépenses totales (€ HT)	968 500,00	1 333 301,00	1 355 901,00
Dotation de soutien à l'investissement local	175 000,00	175 000,00	175 000,00
Subvention de la région Centre-Val de Loire	385 000,00	572 000,00	572 000,00
Autres	408 500,00	0,00	0,00
Recettes totales (€ HT)	968 500,00	747 000,00	747 000,00
Solde entre recettes et dépenses	0,00	-586 301,00	-608 901,00

Reste à charge de la communauté de communes sur l'opération des Gauchetières	Part des coûts non couverte par les subventions	Montant mis à la charge du pharmacien	Reliquat à la charge de la CC
Sur la base de la répartition 30 / 70 % prévue dans le protocole d'accord	586 301,00	399 990,00	-186 311,00
Au prorata des surfaces, à savoir sur la base d'une répartition 40 / 60 %	608 901,00	542 360,40	-66 540,60

Source : CRC à partir des délibérations du 15 décembre 2021, du 19 juillet 2022 et des comptes de la communauté de communes du Perche.

	Niveau	Fonction	Surface (en m2)	En %
Pharmacie	Rez-de-chaussée	Espace de vente	200	
Pharmacie	Rez-de-chaussée	Bureau	10	
Pharmacie	Rez-de-chaussée	Espace de préparation	7	
Pharmacie	Rez-de-chaussée	Vestiaire et pièce de repos	9	
Pharmacie	Étage	Logement de garde	25	
			251	60 %
Centre de santé	Rez-de-chaussée	Salle de soins 1	20	
Centre de santé	Rez-de-chaussée	Salle de soins 2	10	
Centre de santé	Rez-de-chaussée	Salle stérilisation	8	
Centre de santé	Rez-de-chaussée	Salle d'attente et WC	13	
Centre de santé	Rez-de-chaussée	DASRI	2	
Centre de santé	Rez-de-chaussée	Local de ménage	3	
Centre de santé	Étage	Cabinet médical 1	23	
Centre de santé	Étage	Cabinet médical 2	23	
Centre de santé	Étage	Cabinet médical 3	20	
Centre de santé	Étage	Salle d'attente	18	
Centre de santé	Étage	Vestiaire et pièce de repos	21	
Centre de santé	Étage	Locaux techniques	7	
			168	
		Surface totale (en m2) =	419	

Source : CRC à partir des plans de la demande de permis de construire.

Annexe n° 8. Glossaire

ALD	Affection de longue durée
ANAH	Agence nationale de l'habitat
APCP	Autorisation de programme – Crédit de paiement
APEC	Association pour l'emploi des cadres
BA	Budget annexe
BEA	Bail emphytéotique administratif
BP	Budget principal
BPI	Banque publique d'investissement
CAF	Capacité d'autofinancement
CC (ou CDC)	Communauté de communes
CE	Conseil d'État
CFE	Cotisation foncière des entreprises
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CH	Centre hospitalier
CLECT	Commission locale d'évaluation des charges transférées
CPAM	Caisse primaire d'assurance maladie
CPER	Contrat de plan État-Région
CPTS	Communauté professionnelle territoriale de santé
CRC	Chambre régionale des comptes
CRST	Contrat régional de solidarité territoriale
CSP	Code de la santé publique
CVAE	Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises
DDFIP	Direction départementale des finances publiques
DGFIP	Direction générale des finances publiques
DREES	Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques
EHPAD	Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ETP	Équivalent temps plein
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
FPU	Fiscalité professionnelle unique
GIE	Groupement d'intérêt économique
GIP	Groupement d'intérêt public
IHTS	Indemnités horaires pour heures supplémentaires
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
JO	Journal officiel
METP	Marchés d'entreprise de travaux publics
MSP	Maison de santé pluridisciplinaire
OFGL	Observatoire des finances et de la gestion publique locales
PETR	Pôle d'équilibre territorial et rural
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPI	Plan pluriannuel d'investissement
PPP	Partenariat public-privé
QE	Question écrite
ROB	Rapport d'orientations budgétaires
RPPS	Répertoire partagé des professionnels de santé
RTS	Réseau de transport scolaire
SAEM	Société anonyme d'économie mixte
SAMU	Service d'aide médicale urgente
SAS	Société par actions simplifiées
SCI	Société civile immobilière
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SEM	Société d'économie mixte
SISA	Société interprofessionnelle de soins ambulatoires
SITS	Syndicat intercommunal pour le transport scolaire
SNDS	Système national des données de santé
SPANC	Service public d'assainissement non collectif
SRDEII	Schéma régional de développement économique, d'internationalisation et d'innovation
SSIAD	Services de soins infirmiers à domicile
SYNDIVAL	Syndicat intercommunal de développement du Val d'Huisne
SYVAL	Syndicat de développement du Val d'Huisne
TPE	Très petites entreprises
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
TVS	Territoire de vie-santé
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
ZA	Zone d'activité

Annexe n° 9. Réponse



Nogent-le-Rotrou, le 13 MARS 2023

Madame la Présidente de la Chambre
Régionale des Comptes
Centre Val de Loire
15, rue d'Escures
BP 2425
45032 ORLEANS CEDEX 1

Affaire suivie par : Christine HUBERT
Directrice Générale des services
Tél : 02 37 52 18 82

OBJET : Réponse au rapport d'observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la CDC du Perche

Réf : votre courrier du 10 février 2023 référencé greffe n° D2023-051/LC

Madame la Présidente,

Je vous remercie pour le travail d'analyse réalisée par la Chambre sous votre autorité.

Il rend parfaitement compte des efforts des élus communautaires pour développer les services et les activités indispensables à la qualité de vie de nos concitoyens, dans un contexte économique et démographique souvent difficiles.

Celui-ci nous conforte cependant dans l'idée que le portage public de projets ambitieux d'aide à l'immobilier industriel et à l'immobilier de santé est primordial.

Je porterai la plus grande attention à l'application, par mes services, de vos recommandations sur le renforcement du suivi administratif de nos programmes.

Avant de conclure, je me permets une remarque relative à la part d'autofinancement pour la construction de la MSP d'Authon du Perche : le ROD indique que cette part s'élève à 740 190,51 € (p44) ; or, 107 500 € de subvention du conseil régional n'ont pas été pris en compte (cf : mon courrier du 24/01/2023)

Enfin, je tiens à vous informer qu'à ce jour, le projet de santé du Centre de santé a été rédigé par le Gip Pro Santé qui porte l'activité des CDS en région Centre Val de Loire et qu'il a été transmis pour validation à l'ARS.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes respectueuses salutations.

Harold HUWART
Président de la Communauté
de Communes

Communauté de Communes du Perche
28



Chambre régionale des comptes Centre-Val de Loire

15 rue d'Escures

BP 2425

45032 Orléans Cedex 1

Tél. : 02 38 78 96 00

centrevaldeloire@crtc.ccomptes.fr

<https://www.ccomptes.fr/fr/crc-centre-val-de-loire>