

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six le dix-huit juin le Conseil Municipal de la Commune de Panazol, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à l'Annexe-Mairie, sous la présidence de **Monsieur Fabien DOUCET, Maire**

Date d'envoi de la convocation du Conseil Municipal : 12 juin 2026

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 30

Présents : Fabien DOUCET, Isabelle NÉGRIER-CHASSAING, Marie-Pierre ROBERT, Laurent CHASSAT, Anca VORONIN, Franck LENOIR, Danielle TODESCO, Jean-Pierre GAUGIRAN, Laurent PHIALIP, Jean-Christophe ROMAND, François SALAGNAC, Pascale ETIENNE, David PENOT, Laurent GÉRALD, Vincent LABRUNE, Cécile LAMOURAUX, Nadine NADAUD, Sylvie MILLON, Gilles MONTI, Philippe PRINCE, Daniel RAYMONDIE, Virginie CHARPATEAU, Françoise MALEFOND, Patricia GADAUD, Claire MARCHAND, Stéphanie PANTEIX, Lysandre MERLIER, Valérie MILLON, Patricia LAMOUREUX, Jean-Luc LABRUNIE

Excusés par procuration :

Jean DARDENNE donne procuration à Pascale ETIENNE en date du 15 juin 2026

Martine LERICHE donne procuration à Isabelle NÉGRIER-CHASSAING en date du 18 juin 2026

Clément RAVAUD donne procuration à Fabien DOUCET en date du 18 juin 2026

Secrétaire de séance : Anca VORONIN

Objet : Communication du compte-rendu d'activités 2023, 2024 et 2025 du concessionnaire dans le cadre de la concession de travaux relative à la construction et à l'exploitation d'un pôle de santé pluriprofessionnel et de locaux d'activité tertiaire.

Délibération 2026-88

Dans un contexte de désertification médicale qui n'épargne pas le territoire, la commune de Panazol souhaite développer l'offre de soins de proximité en faveur de ses habitants par la réalisation d'un Pôle de santé pluriprofessionnel.

Les objectifs de ce Pôle de Santé sont multiples :

- lutter contre la désertification médicale ;
- maintenir, voire développer, l'offre de soins de proximité ;
- disposer, dans un quartier peu pourvu en services de proximité, d'une structure spécialisée accessible à tous les publics ;
- renforcer l'attractivité de la commune en développant une offre de bureaux.

Dans ce cadre, la commune de Panazol a confié à la Société d'Équipement du Limousin (SELI) la construction et l'exploitation d'un Pôle de santé pluriprofessionnel et de locaux d'activité tertiaire dans le cadre d'un contrat de concession de travaux conclu pour une durée de 35 ans à compter de la réception des travaux.

Ce Pôle de santé pluriprofessionnel, structure collective destinée à l'accueil de nouveaux médecins généralistes, de praticiens médicaux et paramédicaux (infirmiers, dentistes, orthophonistes, kinésithérapeutes, ostéopathes...) ainsi que de certains professionnels de santé exerçant déjà sur la commune, a pour objectif de faciliter l'accès aux soins des Panazolais et d'assurer la pérennité d'une offre de soins de qualité sur le territoire communal.

La réalisation de ce Pôle de santé constituera un véritable équipement au service des habitants de la commune.

Les missions confiées au concessionnaire couvrent l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme arrêté par la commune de Panazol :

- études nécessaires à la finalisation du programme fonctionnel et technique de l'opération ;
- mise en place et animation des instances de suivi de la concession ;
- choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre chargée des études nécessaires à la conception du projet et à la conduite des travaux de construction ;
- gestion, pilotage et suivi des études et des travaux de construction jusqu'à la réception de l'ouvrage et sa mise en service ;
- mise en œuvre de l'ensemble des formalités administratives, légales et réglementaires concourant à la réalisation de l'opération ;
- gestion de l'opération et mobilisation des moyens de financement nécessaires à sa bonne réalisation ;
- mise en place des moyens nécessaires à la commercialisation des locaux construits ;
- ensemble des missions de gestion immobilière ;
- conduite des opérations d'entretien et de maintenance du bâtiment.

Conformément à l'article L. 1411-3 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil municipal doit examiner les rapports annuels produits par le concessionnaire.

Le compte rendu d'activités retrace les différentes étapes du projet (études, consultations des entreprises, début des travaux). Les travaux ont démarré en septembre 2025 et la date prévisionnelle de réception est fixée au 27 novembre 2026.

Les dépenses et recettes réalisées à ce jour sont les suivantes :

Dépenses réalisées	Études et diagnostics	5 135 € HT
	Réalisation des travaux	94 342,94 € HT
	Honoraires	74 305,22 € HT
	Frais divers	29 378,70 € HT
Subventions attribuées	DETR	150 000 €
	FEDER	52 000 €
Emprunts		700 000 €

Les recettes locatives sont prévisionnelles à compter de l'année 2027.

Le compte rendu mentionne également l'état de commercialisation des locaux et les prospects de futurs preneurs à bail.

Ce rapport a fait l'objet d'un examen par la commission de contrôle des comptes des concessionnaires lors de sa réunion du 11 mai 2026.

DÉLIBÉRATION

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 1411-3 ;

VU le Code de la commande publique ;

VU l'article 10 du contrat de concession de travaux relatif à la construction et à l'exploitation d'un Pôle de santé pluriprofessionnel et de locaux d'activité tertiaire ;

VU le compte rendu d'activités 2023, 2024 et 2025 transmis par la SELI et annexé à la présente délibération ;

VU l'avis de la commission de contrôle des comptes des concessionnaires réunie le 11 mai 2026 ;

CONSIDÉRANT la note de synthèse ;

CONSIDÉRANT avoir été suffisamment informé, le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ

- **DE PRENDRE ACTE** de la communication du compte rendu d'activités 2023, 2024 et 2025 du concessionnaire relatif à la construction et à l'exploitation d'un Pôle de santé pluriprofessionnel et de locaux d'activité tertiaire.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

En Mairie, le 19 juin 2026

Le Maire

Fabien DOUCET

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le 22/06/2026

Publié ou notifié

23/06/2026

ANNEXE



31, avenue Baudin
B.P 83923
87039 LIMOGES Cedex

05 55 10 43 00

seli@se-limousin.fr

www.se-limousin.fr



Monsieur le Maire
Mairie de Panazol
Esplanade Jacques Chirac
87350 PANAZOL

Limoges, le 11 Mars 2026

N° LN-ID 2026 060

Objet : OP 4617 – Construction d'un Pôle de Santé Pluriprofessionnel et locaux d'activité tertiaire à Panazol (87) – concession de travaux
CRAC 2025

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article 10 de la Concession de Travaux de l'opération citée en objet, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le compte-rendu d'activités 2025.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.


Laurence NOYER
Directrice Générale

PJ : CRAC en 2 exemplaires

COMPTE RENDU D'ACTIVITES
Année 2025

**4617 : CONCESSION DE TRAVAUX
RELATIVE A LA CONSTRUCTION ET A L'EXPLOITATION
D'UN POLE DE SANTE PLURIPROFESSIONNEL
ET DE LOCAUX D'ACTIVITE TERTIAIRE**

A PANAZOL (87350)

PREAMBULE

La présente note a pour objet d'actualiser les données concernant la concession de travaux relative à la construction et à l'exploitation d'un Pôle de Santé Pluriprofessionnel et de locaux d'activité tertiaire à Panazol (87350).

Elle comprend :

- un état d'avancement de l'opération,
- un état financier faisant apparaître les montants des dépenses engagées et réglées à fin 2025,
- un état des produits et charges de la gestion locative.

L'ensemble des éléments ainsi présenté s'inscrit dans le cadre des obligations de l'article 10 du contrat.

Il est soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la collectivité.

FICHE SIGNALÉTIQUE

COLLECTIVITE	VILLE DE PANAZOL
OPERATION	4617 - POLE DE SANTE PLURIPROFESSIONNEL ET DE LOCAUX D'ACTIVITE TERTIAIRE A PANAZOL
TYPE D'OPERATION	CONSTRUCTION ET EXPLOITATION DU POLE DE SANTE
FORME D'INTERVENTION	CONCESSION DE TRAVAUX
DATE DE SIGNATURE	17 JUILLET 2023
DATE D'EFFET	27 JUILLET 2023
EXPIRATION	30 ANS A COMPTER DE LA RECEPTION DES TRAVAUX
AVENANT CONCESSION n°1	8 JUILLET 2024
AVENANT CONCESSION n°2	1^{er} JUILLET 2025
DATE COMPTE-RENDU PRECEDENT	
DOSSIER SUIVI PAR	Gullhem UBEDA

Le présent document et le tableau annexé sont soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la collectivité.

SITUATION GENERALE

PRESENTATION DU PROJET ET OBJECTIFS

LE CADRE GENERAL

La commune de Panazol, soucieuse de la qualité du service qui doit être rendu aux usagers et souhaitant répondre à une des préoccupations premières des panazolais, la santé, a décidé de construire, dans le secteur de Morpiénas, un Pôle de Santé Pluriprofessionnel assorti de locaux d'activité tertiaire.

La commune compte en effet une faible densité médicale qui ne garantit plus un accès de proximité aux professionnels de santé. Ce phénomène s'accroît au regard du vieillissement de la population.

Dans ce contexte de désertification médicale qui n'épargne pas le territoire, la Ville de Panazol souhaite développer l'offre de soins de proximité en faveur de ses habitants, par la réalisation d'un Pôle de Santé Pluriprofessionnel et de locaux tertiaires en créant et mutualisant des espaces de services à la population.

LES OBJECTIFS GENERAUX DE L'OPERATION

Les objectifs généraux de ce Pôle de Santé sont donc :

- Lutter contre la désertification médicale,
- Maintenir voire développer l'offre de soins de proximité, en facilitant l'installation et le maintien des professionnels de santé sur le territoire communal et ainsi conserver une offre de santé cohérente.
- Disposer dans un quartier peu pourvu en services de proximité d'une structure spécialisée facile d'accès par tous les publics,
- Renforcer l'attractivité de la Ville en développant l'offre de bureaux.

Le futur Pôle de santé a pour vocation d'offrir à l'ensemble de la population une offre de soins et un accueil qui garantisse l'égalité des genres, l'égalité femmes-Hommes sans aucune discrimination.

En termes d'emploi, elle contribuera aussi à l'égalité des chances et la non-discrimination. Les marchés de travaux comporteront une clause sociale d'insertion et de promotion de l'emploi.

Le développement durable sera aussi un point important du projet avec notamment la prise en compte de la RE2020 et notamment les points suivants :

- un objectif de sobriété énergétique ;
- une diminution de l'impact carbone ;
- une garantie de confort en cas de forte chaleur.

La gestion des eaux pluviales est aussi un paramètre important pris en compte dans le projet.

PROGRAMME - PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Ce projet comprend la réalisation d'un ensemble de bâtiments devant accueillir un pôle médical avec 5 cabinets pour médecins généralistes, les locaux d'accueil et d'attente de la patientèle ainsi qu'un pôle tertiaire.

Le pôle tertiaire est constitué de locaux livrés bruts prêts à être aménagés par les futurs preneurs.

En phase programme, les surfaces de plancher à réaliser et le coût des travaux ont été estimés à :

- Surface de plancher pôle de santé : 372 m²
- Surface de plancher pôle tertiaire : 241 m²
- Coût estimé des travaux : 1 373 500€ HT.

COMPTE-RENDU D'ACTIVITES 2023, 2024 & 2025

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

Le contrat de concession a été notifié à la SELI le 31 juillet 2023.

Un premier avenant a été signé le 8 juillet 2024 ; il porte sur l'habilitation du concessionnaire par le concédant, à percevoir directement en ses lieux et place les subventions afférentes à la construction.

Un second avenant a été signé le 1^{er} juillet 2025 ; il porte sur la prolongation de la durée d'exploitation pour une durée de 5 ans afin de permettre l'amortissement des investissements selon les nouvelles conditions économiques, la mise à jour du bilan prévisionnel d'investissement et l'engagement de la collectivité à prendre à sa charge la quote-part de loyer correspondant à la moitié des parties communes aux cabinets des médecins généralistes.

2 – SITUATION OPERATIONNELLE

- La consultation pour le choix du maître d'œuvre a été lancée le 29 août 2023.
- Le contrat de maîtrise d'œuvre a été notifié à l'architecte le 16 octobre 2023.
- L'esquisse du projet a été remise le 20 novembre 2023.
- L'APS du projet a été finalisé pour le 20 décembre 2023.
- L'APD du projet a été remis le 20 mars 2024.
- Le PRO a été remis le 24 mai 2024.
- Le DCE a été finalisé pour le 3 juin 2024.
- La consultation pour les marchés de travaux a été lancée le 5 juin 2024 pour une remise des offres au 1^{er} juillet 2024
- 1^{ère} CAO le 12 juillet 2024 : 10 lots attribués, 2 lots infructueux et 2 lots à négocier
- 2^{ème} consultation et négociation mises en œuvre jusqu'au 9 septembre 2024
- 2^{ème} CAO le 16 septembre 2024 : attribution des 4 derniers lots.
- Notification des marchés de travaux le 23 octobre 2024 pour un montant total de travaux de 1 319 046,59 € HT
- L'OS de démarrage de la période de préparation au 1^{er} septembre 2025 a été notifié aux entreprises le 25 août 2025.
- Pose première pierre le 12 septembre 2025
- Le calendrier d'exécution mis à jour a été notifié par OS aux entreprises le 21 novembre 2025 ; la date prévisionnelle de réception est fixée au 27 novembre 2026.



3 – SITUATION FINANCIERE

3.1 - DEPENSES :

Etudes et Diagnostics

Le montant total des études et diagnostics réglé en fin d'année 2025 s'élève à 5 135 € HT.

Acquisition - Maîtrise foncière

Sans objet

Travaux

Travaux Bâtiment

Le montant total des dépenses pour la réalisation des travaux à fin 2025 s'élève à 94 342,94 € HT.

Honoraires

A fin 2025, les honoraires ont été réglés pour un montant total de 74 305,22 € HT.

Frais divers

Le montant des frais divers à fin 2025 s'élève à 29 378,70 € HT.

3.2 - RECETTES :

Produits de gestion locative

Les autres recettes :

Les subventions

3 dossiers de subventions ont été déposés.

- * 21 décembre 2023 : 1^{er} dossier DETR
- * 30 janvier 2024 : dossier CD87
- * 22 octobre 2024 : 2^{ème} dossier DETR (suite refus de subvention au titre de la DETR précédente); ce dossier a donné lieu à l'attribution d'une aide au titre de la DESIL d'un montant de 150 000 € (arrêté attributif en date du 11 septembre 2025)
- * 20 novembre 2024 : dossier GAL des Monts et de Limoges pour FEDER
Le GAL des Monts et de Limoges a apporté un avis favorable pour l'attribution d'une aide financière du FEDER au titre du Volet territorial des Fonds européens (programmation 2021-2027) pour un montant de 52 500 €. Le dossier est en cours d'instruction réglementaire par la Région Nouvelle-Aquitaine.

3.3 - EMPRUNTS :

Un prêt d'un montant de 700 000 € a été souscrit auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Auvergne et du Limousin et signé le 21 août 2025.

4 – SITUATION LOCATIVE

- **Rappel année 2024 :**

L'année 2024 a été consacrée à la recherche de preneurs à bail tant pour la partie Pôle de santé que pour la partie Pôle tertiaire.

Les prospects sont les suivants :

- La société KAIROS Initialement Intéressée pour louer une surface de 205 m² s'est finalement désistée,
- La société Audition Concepts a étudié en étroite collaboration avec la SELI l'aménagement d'une surface de 64 m² avec pour objectif la signature du bail en état futur d'achèvement en 2025,
- 3 médecins généralistes ont pris attache auprès de la Ville de Panazol pour s'installer dans le Pôle de santé.

- **Année 2025 :**

En 2025, les échanges se sont poursuivis avec la société Audition Concepts pour l'aménagement de la cellule 03 du Pôle tertiaire (sa candidature a par ailleurs été validée par la collectivité) pour aboutir à la signature du bail en état futur d'achèvement le 15 mai 2025.

De nouveaux contacts puis échanges ont eu lieu avec d'autres professionnels intéressés pour louer des espaces au sein du le Pôle tertiaire parmi lesquels :

- Un orthopédiste qui n'a pas donné suite
- Une orthophoniste qui n'a pas donné suite
- Une structure (avec laquelle un accord de confidentialité a été signé et dont la candidature a été validée par la collectivité) intéressée par la cellule 01 d'une surface de 136 m²

Cette dernière a signé le bail en état futur d'achèvement le 20 juin 2025.

Les démarches et négociations se sont également poursuivies tout au long de l'année 2025 avec les médecins généralistes pour la partie Pôle de santé.

Au mois de novembre, quatre cardiologues ont manifesté leur intérêt pour s'installer au sein du Pôle de santé.

Plusieurs propositions d'aménagement des locaux leur ont été soumises. Les échanges se poursuivent.

Fait à Limoges, le 11 Mars 2026



Laurence NOYER
Directrice Générale

PANAZOL - MAIRIE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : DELIB88

avec 1 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 19/06/2026

Objet : Communication du compte rendu d'activités 2023, 2024 et 2025 du concessionnaire dans le cadre de la concession de travaux relative au pôle de santé pluriprofessionnel et aux locaux d'activité tertiaire

Nature : Délibérations

Matière : Autres domaines de compétences - Autres domaines de compétences des comm

Date de télétransmission : 22/06/2026 Agent de transmission : Carole DANCHE

Acte : Délib88-CR d'activités du concessionnaire dans le cadre de trx relative au pôle de santé et aux locaux d'activité tertiaire.pdf

Annexes :

1 - Délib88-ANNEXE-CR d'activités du concessionnaire dans le cadre de trx relative au pôle de santé et aux locaux d'activité tertiaire.pdf

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA PREFECTURE

DEPARTEMENT 087

Identifiant de l'acte : 087-218711406-20260619-DELIB88-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 22/06/2026