



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 14 DECEMBRE 2023**

**NOMBRE DE MEMBRES**

**Afférents au Conseil Municipal : 39**

**En exercice : 39**

**Ayant pris part à la délibération : 38**

Mis en ligne le :

L'an deux mille vingt-trois et le quatorze décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de VITROLLES a été assemblé au lieu habituel de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément aux, articles. L 2121.10 à L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. GACHON Loïc, Maire.

Étaient présents à cette assemblée tous les conseillers municipaux à l'exception de :

**Présents** : M. GACHON - M. MONDOLONI - Mme CZURKA - M. AMAR - Mme MORBELLI - M. MERSALI - Mme CUIILLIERE - M. GARDIOL - Mme ATTAF - M. PORTE - Mme NERSESSIAN - M. MICHEL - Mme DESCLOUX - M. PIQUET - M. RENAUDIN - M. OULIE - Mme HAMOU-THERREY - Mme MICHEL - Mme RAFIA - Mme ROSADONI - Mme BERTHOLLAZ - M. DE SOUZA - Mme ROVARINO - Mme CHAUVIN - M. JESNE - M. SAURA - M. MENGEAUD - Mme CARUSO - M. SAHRAOUI - M. FERAL - M. BOCCIA - Mme SAHUN - M. ALLIOTTE - M. SANCHEZ - Mme JONNIAUX - M. GACHET - M. WAHARTE

**Pouvoirs** : Mme LEHNERT à M. RENAUDIN

**Absents** : M. BORELLI

**Secrétaire de séance** : M. Malick SAHRAOUI

**OBJET : BAIL PROFESSIONNEL ET CONVENTION DE PARTENARIAT - COMMUNE DE VITROLLES / MAISON DE SANTE PLURIPROFESSIONNELLE PIERRE PLANTEE (S.I.S.A) - ESPACE DE SANTE SIMONE VEIL**

**N° Acte : 3.3**

Délibération n°23-193

Vu l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu que la Commune de Vitrolles a acquis le local sis au rez-de-chaussée de la Résidence l'Esseiro - 3 place de la Liberté - 13127 VITROLLES (lot 13 du projet ANRU), d'une contenance d'environ 270 m<sup>2</sup>,

Vu que l'étude portant sur la démographie médicale du territoire a démontré la nécessité de disposer d'un espace santé sur ce secteur.

## R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

Considérant la volonté de professionnels de santé de se regrouper, afin de favoriser l'accessibilité sociale, la coordination des soins et le développement d'action de santé publique, avec la mise en commun des moyens facilitant l'exercice d'activités pluriprofessionnelles.

Considérant que la Commune de Vitrolles s'inscrit dans cette démarche, en favorisant l'implantation d'une Maison de Santé pluriprofessionnelle, en contractant avec un interlocuteur unique qui sera titulaire du bail.

Considérant que la Maison de Santé pluriprofessionnelle (MSP) Pierre Plantée, organisée en S.I.S.A (Société Interprofessionnels de Soins Ambulatoires) et labellisée par l'ARS (Agence Régionale de la Santé) et la CPAM, répond parfaitement aux attentes locales.

Considérant qu'il convient de signer un bail professionnel avec la S.I.S.A., en vue de l'installation de l'espace santé "Simone Veil", pour une durée de 6 ans, renouvelable tacitement pour la même durée.

Considérant que dans le cadre des mesures d'accompagnement le montant mensuel est fixé à 600 € HT, soit 720 € TTC la 1ère année, pour la partie affectée exclusivement à la structure, soit sur une surface de 138,9 m<sup>2</sup> (la partie restante de 131,11 m<sup>2</sup> étant dédiée à des activités d'intérêt général).

Considérant que dès la deuxième année, ce loyer sera fixé à 1250 € HT, suivant le prix du marché locatif, si trois (3) équivalents temps plein de professionnels de santé sont recrutés. A défaut, le loyer initial sera reconduit et la réactualisation sera définitivement appliquée dès la 3ème année.

Considérant que pour la première année, l'ensemble des charges, lié à l'exploitation de la totalité des locaux (270 m<sup>2</sup>) sera réglé par la S.I.S.A, avec la prise en charge directe des abonnements (compteurs) par le preneur.

Considérant qu'au terme des mesures d'accompagnement et d'installation de la maison de santé, soit au moment de l'augmentation du loyer, les parties ont convenu d'analyser les charges réelles de la structure afin d'isoler les charges liées à l'exploitation de la SISA et celles liées à l'exploitation de la salle d'activité par les associations, en vue d'établir un premier bilan.

Considérant que ce projet de territoire, validé par l'ARS, nécessite d'établir une convention de partenariat avec la MSP de la Pierre Plantée, permettant d'une part, d'améliorer la qualité de prise en charge des patients et de favoriser l'égal accès aux soins et visant d'autre part, à préciser l'organisation et le fonctionnement des instances de gouvernance de cet espace santé, auxquelles la Commune sera associée.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote à l'Unanimité

APPROUVE les termes du bail professionnel établi avec la Maison de Santé Pluriprofessionnelle de la Pierre Plantée, organisée en S.I.S.A, représentée par Florence ZEMOUR, en sa qualité de co-gérante, en vue de l'occupation du local sis en rez-de-chaussée de l'Immeuble l'Esseiro, 3 place de la Liberté, d'une surface de 270 m<sup>2</sup> environ, pour une durée de 6 ans renouvelable tacitement dans les mêmes conditions.

APPROUVE les termes de la Convention de Partenariat établie avec ladite Maison de Santé Pluriprofessionnelle.

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le bail professionnel et ses avenants à venir, ainsi que la Convention de Partenariat et tous les documents qui pourraient y être associés.

IMPUTE la recette au Budget Principal – CRB 332 – Section Fonctionnement de la Commune de Vitrolles.

Le Secrétaire de Séance

**M. SAHRAOUI**



POUR EXTRAIT CONFORME  
VITROLLES, le 15/12/2023

P. le Maire et par délégation  
La Directrice des Affaires Juridiques et  
Institutionnelles

**C. LANZARONE**







*Direction de l'Urbanisme et du Foncier  
Pôle des Affaires Foncières et Domaniales*

**BAIL PROFESSIONNEL  
COMMUNE DE VITROLLES /MAISON DE SANTE PLURIPROFESSIONNELLE  
DE LA PIERRE PLANTEE (S.I.S.A.)**

**Espace Santé Simone Veil – Quartier des Pins**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Monsieur Loïc GACHON, Maire de la Commune de Vitrolles, sis BP 30102 - 13743 Vitrolles Cedex,

Ci- après dénommée le BAILLEUR,

D'une part

Et

La Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP) de la Pierre Plantée SISA (Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires) à capital variable, inscrite au RCS d'Aix-en-Provence sous le n° 852 938 703, dont le siège social est sis Place de Provence – 13127 Vitrolles, représentée par Madame Florence ZEMOUR, dûment habilitée à la représenter, en qualité que co-gérante.

Ci-après dénommée le PRENEUR,

D'autre part

**ETANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ :**

L'étude territoriale sur la démographie médicale de la Commune de Vitrolles et l'analyse de l'offre de soins au regard des besoins, a mis en évidence, une baisse du nombre de praticiens.

L'ARS a d'ailleurs classé la ville en zone d'action complémentaire, indiquant une zone de fragilité concernant l'accès aux soins.

Les différentes concertations menées auprès des professionnels de santé soulignent la volonté de médecins de se regrouper, afin de favoriser l'accessibilité sociale, la coordination des soins et le développement d'actions de santé publique.

Ce projet de santé vise la mise en commun des moyens, en vue de faciliter l'exercice d'activités pluriprofessionnelles, en permettant la mutualisation des coûts des locaux, du matériel et du personnel (secrétariat), sous la forme d'une Maison de Santé, organisée en SISA (société interprofessionnelle de soins ambulatoires), structure labellisée par l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et la CPAM.

La Commune de Vitrolles s'inscrit dans cette dynamique d'exercice coordonné et souhaite déployer cette action sur son territoire, en favorisant l'implantation d'une MSP, avec un porteur unique et spécialisé dans le domaine de la santé, au sein du quartier des Pins et en

rez-de-chaussée de la résidence l'Esseiro (bâtiment A), dans un local municipal d'une contenance totale d'environ 270 m<sup>2</sup> (voir plan).

Aujourd'hui, le porteur positionné comme le plus pertinent est la Maison de Santé pluriprofessionnelle de la Pierre Plantée, au regard de la cohérence géographique de sa zone actuelle d'intervention.

## **IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – DESIGNATION**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte le local communal sis 3 Place de la Liberté, en rez-de-chaussée de la résidence de l'Esseiro, cadastré section BV 559, 568p notamment, d'une contenance de 270 m<sup>2</sup> environ, comprenant (voir plan) :

- 1 hall d'accueil composé d'une banque d'accueil et d'un secret office (10m<sup>2</sup>)
- 7 bureaux (87 m<sup>2</sup>) dont :
  - 5 dédiés à des consultations.
  - 1 dédié à des permanences sociales et médico-sociales (8,94 m<sup>2</sup>).
  - 1 dédié à des fonctions supports (5,38 m<sup>2</sup>)
- 1 salle d'attente (37 m<sup>2</sup>) - avec possibilité de la scinder en deux parties.
- 1 tisanerie (12.4 m<sup>2</sup>)
- 1 local stockage/ménage (7 m<sup>2</sup>)
- 1 salle d'activités de 42.5 m<sup>2</sup> avec possibilité de la scinder en deux parties avec des cloisons mobiles.
- 1 salle de repos/cuisine de 12,40 m<sup>2</sup>
- 2 toilettes (3,78m<sup>2</sup>)

Le PRENEUR déclare connaître les lieux, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare les accepter en l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent

### **ARTICLE 2 –DUREE**

Le bail est consenti pour une durée de 6 années consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de livraison des locaux.

A l'approche du terme du bail et en l'absence de notification de congé par le BAILLEUR ou le PRENEUR, le bail sera tacitement renouvelé dans les mêmes conditions.

Le PRENEUR pourra résilier à tout moment ledit bail, avec un préavis de 6 mois, dans les conditions prévues à l'article 23 ci-après.

Le Bailleur pourra résilier le bail, à l'expiration de celui-ci, 6 mois avant, sauf dans les cas prévus par l'article 26 dudit bail (clauses résolutoires).

### **ARTICLE 3 - DESTINATION**

Les locaux loués, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à recevoir une maison de santé pluriprofessionnelle.

Les professions médicales et paramédicales seront exercées par des professionnels régulièrement inscrits et justifiant des diplômes exigés et des assurances de responsabilité professionnelle ainsi que par des organismes de santé et autres professionnels de santé agréés. Il est précisé que pourront aussi y exercer l'ensemble des professionnels signataires du projet de santé et participant aux actions et activités du PRENEUR en ce compris des professionnels non-inscrits au code de la santé publique, tels que les psychologues, ostéopathes, médiateurs sociaux, APA, etc...

Le caractère pluridisciplinaire de la Maison de Santé est une condition essentielle et déterminante des présentes, que le PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement.

Des partenaires et professionnels de santé, même extérieurs à la MSP pourront participer à l'animation d'actions de préventions. Les modalités précises de cette participation devront être précisées dans le cadre d'une convention de partenariat établi par la MSP.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la réglementation en vigueur ou à venir pour son activité.

#### **ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

Le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR de son intention de sous-louer. Etant ici précisé, que la durée de la sous-location ne pourra pas dépasser la durée du présent bail professionnel.

Le PRENEUR s'engage à imposer à chaque sous-locataire les obligations ci-dessous rappelées.

#### **ARTICLE 5 – ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. S'agissant d'un début de location dans un immeuble qui vient d'être entièrement construit, le PRENEUR sera réputé avoir pris les lieux loués en parfait état et répondant aux normes et contraintes de son exploitation, sauf l'effet des réserves figurant au procès-verbal de réception dont copie lui aura été remise.

Le procès-verbal de réception du chantier constituera l'état des lieux d'entrée du PRENEUR. Des observations ou réserves pourront toutefois être formulées contradictoirement par les parties lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR dans les lieux loués.

#### **ARTICLE 6 – ENTRETIEN - REPARATIONS – TRAVAUX**

Le PRENEUR aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux qu'il utilise. Il maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations locatives, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état.

Le BAILLEUR sera tenu de l'exécution des autres réparations qui ne sont pas habituellement à la charge du locataire, conformément aux dispositions de l'article 1720, alinéa 2, du Code civil. Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans les parties communes de l'immeuble.

Toutefois, les obligations ci-dessus ne seront pas mises à la charge du PRENEUR pour les travaux couverts par la garantie dommages ouvrage dont bénéficiera le BAILLEUR au titre de la construction neuve de l'ensemble immobilier, objet du présent bail et ce durant le temps couvert par ladite garantie.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toutes réparations à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard. Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la

réparation des fuites de toute nature, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux. En ce qui concerne les travaux de mise en conformité découlant des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité, d'accueil au public :

- le BAILLEUR conservera à sa charge tous les travaux de mise aux normes découlant de l'immeuble,
- le PRENEUR prendra à sa charge tous les travaux imposés pour l'exercice des différentes professions des sous-locataires.

#### **ARTICLE 7 – TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS**

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous embellissements, améliorations et installations faites par le PRENEUR dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part, et ce, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée.

Toutefois le BAILLEUR est en droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état d'origine.

#### **ARTICLE 8 – OCCUPATION - JOUISSANCE – GARANTIE**

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus à l'article 3 du présent bail.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumée et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

#### **ARTICLE 9 – GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément à la destination prévue au bail, de manière à ce que les locaux soient occupés par plusieurs professionnels du secteur médical et paramédical et organismes de santé, afin que la spécificité pluri professionnelle de la Maison Médicale soit assurée.

#### **ARTICLE 10 - ASSURANCES et OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement des dits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR, ou aux autres locataires.

Il devra en particulier souscrire :



- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance "Incendie-Explosions" et "Dégâts des eaux" garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins du BAILLEUR et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le BAILLEUR et les autres locataires de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de l'exploitation ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être avisés de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre. Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du BAILLEUR en produisant une attestation de ses assureurs.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, sauf si les dommages relevaient du fait personnel de ce dernier.

#### **ARTICLE 11 – RESPECT DE PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES**

Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le PRENEUR devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée générale des copropriétaires ou des occupants

#### **ARTICLE 12 – RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites des autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés notamment par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles

#### **ARTICLE 13 – VISITE DES LIEUX**

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures pour toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ; il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

#### **ARTICLE 14 – INTERDICTIONS DIVERSES**

Il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeubles non comprises dans la présente location, - d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois le PRENEUR pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le BAILLEUR (et/ou la copropriété) et aux endroits indiqués et prévus par ce dernier.

#### **ARTICLE 15– GARDIENNAGE**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, sauf en cas de faute démontrée du BAILLEUR ayant entraîné un sinistre.

#### **ARTICLE 16 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### **ARTICLE 17 – INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS**

Le BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions.

#### **ARTICLE 18 – RESTITUTION DES LOCAUX**

A l'occasion de l'expiration du bail, si le PRENEUR ne souhaite pas poursuivre l'occupation, il devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement six mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'administration fiscale, les déclarations voulues. Il pourra convenir par écrit avec le BAILLEUR de rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant la date initiale d'expiration du terme en cours.

#### **ARTICLE 19 - TOLERANCE**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

#### **ARTICLE 20 - RESPONSABILITE**

Le PRENEUR sera personnellement responsable vis-à-vis du BAILLEUR et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel, de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations. Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

#### **ARTICLE 21- CESSION - SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR est autorisé à sous-louer ou à mettre à disposition aux professionnels mentionnés à l'article 3 du présent bail, une partie des locaux loués. Ces sous-locations devront être consenties afin que la spécificité pluridisciplinaire de la Maison de Santé soit assurée, et qu'il existe dans la mesure du possible un équilibre entre les différentes professions.

LE BAILLEUR devra être associé aux instances de gouvernance dont les modalités d'organisation seront précisées dans la convention de partenariat entre la commune de Vitrolles et le porteur.

Le PRENEUR se chargera de répartir entre les différents professionnels et organismes de santé l'occupation des locaux et assurer la gestion du bien de manière à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet. Le PRENEUR devra faire connaître au BAILLEUR son intention de sous-louer par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. Le BAILLEUR ne pourra s'opposer à la sous-location que dans l'hypothèse où elle ne répondrait pas aux exigences fixées à l'article 3 du présent bail, ni ne respecterait les objectifs qui seront établis dans la convention de partenariat.

Le PRENEUR s'engage à respecter et à faire respecter par chaque sous-locataire les clauses et conditions du présent bail, étant entendu que les sous-locataires ne sont pas autorisés à sous-louer, céder, ou mettre à disposition à titre gratuit, de façon momentanée ou durable, à des tiers.

Un exemplaire des présentes est annexé à chaque bail de sous-location consenti par le PRENEUR.

De convention expresse, et pour respecter la spécificité pluridisciplinaire de la Maison de santé, le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que les locaux faisant l'objet du présent bail forment un tout indivisible, matériellement et dans la commune intention des parties. Aucune cession ou apport du présent bail n'est autorisé.

#### **ARTICLE 22 – LOYER - CHARGES**

Le présent bail est accepté moyennant un loyer mensuel forfaitaire de **600 € HT**, soit 720 € TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 20 %) pour la première année, que le BAILLEUR a consenti dans le cadre de **mesures d'accompagnement et d'installations de la Maison de Santé**.

Ce loyer est payable à terme échu, pour la partie affectée exclusivement à la Maison de santé, soit sur **138,9 m<sup>2</sup> environ**, même si une partie du bien n'est pas occupée.

Les locaux dédiés à des activités d'intérêt général, où le BAILLEUR ou autres partenaires, pourront disposer de créneaux horaires, d'une contenance de **131,11m<sup>2</sup> environ**, ne seront

pas soumis à loyer (permanences médico-sociales, salle d'activité et d'une manière générale, toutes actions liées aux besoins repérés sur le territoire).

Clause de revoiyure :

*Un bilan de l'activité devra être établi à l'issue de la première année d'occupation.*

*Ainsi pour la 2ème année, ce loyer évoluera si les locaux abritent au moins 3 ETP (Equivalents Temps Plein) de professionnels de santé. Il sera alors fixé à 1250 € HT, soit 1500 € TTC.*

*A défaut, le loyer initial réactualisé sera reconduit.*

*Un courrier sera adressé au PRENEUR, l'informant du montant du loyer.*

*A compter de la 3<sup>ème</sup> année, le loyer sera définitivement fixé à 1500 €/mois TTC.*

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de l'indice INSEE I.L.A.T. (indice des loyers des activités tertiaires) connu à la date anniversaire. Cette variation jouera automatiquement sans qu'il soit nécessaire, de part ou d'autre de faire notification ou mise en demeure.

Les parties conviennent que le présent article est une clause essentielle et déterminante des présentes.

**Charges**

Compte-tenu du prix consenti pour la première année, l'ensemble des charges liées à l'exploitation des locaux, sera réglé par la SISA, pour la totalité des locaux (270 m<sup>2</sup>), avec la prise en charge directe des abonnements (compteurs) par le PRENEUR.

Au terme des mesures d'accompagnement et d'installation de la maison de santé, soit au moment de l'augmentation du loyer, les parties sont convenues d'analyser les charges réelles de la structure afin d'isoler les charges liées à l'exploitation de la SISA et celles liées à l'exploitation de la salle d'activité par les associations.

Les nouvelles conditions d'occupation seront alors prises par avenant.

**ARTICLE 23 - RESILIATION**

La résiliation anticipée du présent bail ne pourra être valable qu'à la condition expresse que le BAILLEUR soit prévenu six mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte extrajudiciaire de cette résiliation.

**ARTICLE 24 – DÉPÔT DE GARANTIE**

Sans objet.

**ARTICLE 25– IMPOTS /TAXES / REPARTITION CHARGES**

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels auxquels il est et sera assujéti. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition, et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers et de matériel. Le PRENEUR remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe foncière :

La taxe foncière reste à la charge du seul bailleur.

Le Bailleur pourrait être exonéré de taxe foncière, conformément au code général des impôts et notamment son article 1382C Bis, qui prévoit que les collectivités territoriales, à fiscalité propre, peuvent exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, les locaux occupés par les maisons de santé, telles que définies par l'article L 6323-3 du code de la santé publique, à condition que ces locaux appartiennent à une commune.

Le PRENEUR se charge de répartir entre les différents sous-locataires les charges courantes liées à l'occupation des locaux.

#### **ARTICLE 26– CLAUSES RESOLUTOIRES**

En cas de non-exécution par le PRENEUR de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un terme de loyer, et remboursement divers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure par acte extrajudiciaire adressé au PRENEUR et resté infructueux de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

L'expulsion du PRENEUR et des occupants de son chef (sous-locataires...) pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme supplément de loyer. Cependant, en cas de mise en œuvre de l'article 26, le PRENEUR reste engagé dans le remboursement du loyer jusqu'à extinction totale de sa dette.

#### **ARTICLE 27 - DECLARATIONS FISCALES**

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

#### **ARTICLE 28 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les locaux loués et le BAILLEUR à la Commune de Vitrolles, BP 3012 – 13743 VITROLLES Cédex.

Le Preneur,

Le Bailleur,

**Florence ZEMOUR**

**Loïc GACHON**

MSP Pierre Plantée  
S.I.S.A.

Maire de Vitrolles



**CONVENTION DE PARTENARIAT**  
**Commune de VITROLLES/ MSP de la Pierre Plantée**

Entre la **Maison de Santé Pluriprofessionnelle de la Pierre Plantée**

Représentée par sa Présidente : **Mme Florence ZEMOUR**

Et la Ville de VITROLLES

Représentée par son Maire : **Monsieur Loïc GACHON**

Il a été convenu ce qui suit.

**1. PREAMBULE**

**1.1. OBJET DE LA CONVENTION**

Dans le cadre du premier Programme de Rénovation Urbaine, la Ville de Vitrolles s'est portée acquéreur du rez-de-chaussée de la résidence de l'Esseiro d'une contenance de 270 m<sup>2</sup>. Suite à l'interpellation du Conseil Citoyen, à des rencontres avec les Maisons de santé du territoire, ainsi qu'à l'étude portant sur la démographie médicale du territoire, Monsieur le Maire a souhaité dédier ce lieu à un espace santé (2019).

La proposition validée est la mise à disposition par le biais d'une convention de l'intégralité des locaux de l'espace santé Simone VEIL à la MSP de la Pierre Plantée, porteur spécialisé dans le domaine de la santé. La Ville demeurera propriétaire des locaux.

Cette décision a été prise au regard de la cohérence géographique avec la zone d'implantation de la MSP de la Pierre Plantée couvrant le secteur Centre.

Cette dernière est organisée en SISA, Structure Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires, et est labellisée par l'Agence Régionale de Santé et la CPAM. Son projet de santé a été validé par l'Agence Régionale de santé le 26 juin 2020.

**1.2. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES ESPACES MIS À DISPOSITION**

L'espace santé Simone VEIL est situé Place de la Liberté, en rez-de-chaussée de la résidence de l'Esseiro, cadastré section BV 559, 568p notamment, d'une contenance de 270 m<sup>2</sup> environ.

Ce dernier local comprendra (plan joint) :

- **1 hall d'accueil** composé d'une banque d'accueil (7,37 m<sup>2</sup>) et d'un secret office (2,68 m<sup>2</sup>)
- **7 bureaux** (87 m<sup>2</sup>) dont :
  - 5 dédiés à des consultations :
    - Consultation 1 : 13,09 m<sup>2</sup>
    - Consultation 2 : 16,80 m<sup>2</sup>
    - Consultation 3 : 14 m<sup>2</sup>
    - Consultation 4 : 10,69 m<sup>2</sup>

Consultation 5 : 18,20 m<sup>2</sup>

- 1 dédié à des permanences sociales et médico-sociales (8,94 m<sup>2</sup>)
- 1 dédié à des fonctions supports (5,38 m<sup>2</sup>)
  
- **1 salle d'attente** (37 m<sup>2</sup>) - avec possibilité de la scinder en deux parties.
- **1 salle de repos/cuisine** (12.4 m<sup>2</sup>)
- **1 local de stockage** (3,14 m<sup>2</sup>)
- **1 local ménage** (3,88 m<sup>2</sup>)
- **1 salle d'activités** (42.5 m<sup>2</sup>) - avec possibilité de la scinder en deux parties avec des cloisons mobiles et disposant d'un espace cuisine dissimulée (dans un placard) et de grands placards de rangement.
- **2 WC dont 1 disposant de l'accessibilité personnes handicapées** (WC 1 : 1,47 m<sup>2</sup> / WC 2 : 2,34 m<sup>2</sup>)

## **2. LE PROJET D'ESPACE SANTÉ SIMONE VEIL**

### **2.1. OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'UNE MAISON DE SANTÉ PLURIPROFESSIONNELLE**

La définition législative des maisons de santé se trouve à l'article L6323-3 du Code de Santé Publique. Ce même article prévoit que : les « maisons de santé assurent des activités de soins sans hébergement et peuvent participer à des actions de santé publique ainsi qu'à des actions de prévention et d'éducation pour la santé et à des actions sociales ».

Les articles L. 6323-1 et L. 6323-31 du code de la santé publique (CSP) imposent par ailleurs aux maisons de santé pluri-professionnelles (MSP) de se doter d'un projet de santé témoignant d'un exercice coordonné.

Le cahier des charges PACA en précise les objectifs généraux :

- **Améliorer les conditions d'exercice des professionnels de santé :**
  - Travailler en équipe (échange de pratiques, élaboration de protocoles pluri-professionnels)
  - Partager l'information avec un système d'information commun
  - Organiser la complémentarité des interventions des professionnels de soins et de prévention de la MSP
  - Mutualiser les coûts des locaux, du matériel, du personnel (secrétariat.)
  
- **Améliorer la qualité de la prise en charge des patients et l'égal accès aux soins :**
  - Apporter une réponse de proximité à la population sur une amplitude d'ouverture large (8h/20H) du lundi au vendredi et le samedi matin
  - Permettre l'accès aux soins par un conventionnement en secteur
  - Renforcer la coordination interne et la continuité des prises en charge notamment pour les patients atteints de pathologies chroniques
  - Proposer une organisation permettant de répondre aux demandes de soins non programmés
  - Développer des actions de santé publique en prévention et éducation thérapeutique pour la santé
  - Dans le cadre de la coordination externe, favoriser la participation des professionnels de santé extérieurs à la structure (offre de second recours)
  - Développer de nouveaux modes de prises en charge (télémédecine...).

### **2.2. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DE L'ESPACE SANTE SIMONE VEIL**



Le projet de santé Simone VEIL s'intègre dans un projet de territoire conjointement définis entre la Maison de Santé Pluriprofessionnelle de la Pierre Plantée et la Ville de Vitrolles et est basé sur une étude affinée des besoins du territoire.

L'espace santé Simone VEIL deviendra un des sites de la MSP de la Pierre Plantée, ses orientations spécifiques seront intégrées au projet de santé existant de la MSP.

S'y appliqueront ainsi les objectifs définis dans le cadre du conventionnement ACI (Accords conventionnels Interprofessionnels) entre la MSP et la CPAM (amplitudes horaires, soins non programmés, partage du système d'informations, etc.).

Lieu ressource, de médiation santé, de consultations et de prévention, il déploiera des axes prioritaires sur les parcours pathologies chroniques, troubles du neurodéveloppement, santé de la femme, santé mentale, éducation à la santé et prévention.

Il aura vocation à mettre en œuvre les objectifs spécifiques suivants :

- Garantir des missions d'accueil et de médiation en santé en direction des habitants de la commune : écoute, orientation sur les ressources du territoire, aide à l'accès aux droits santé, à la coordination de parcours et à la prise de rendez-vous, etc.
- Proposer des consultations/bilans de médecins généralistes, spécialistes et paramédicaux selon les besoins prioritaires fixés dans le cadre de l'analyse de la démographie médicale.
- Intégrer la mise en place de permanences sociales et médico-sociales notamment en lien avec le tissu associatif local (consultations addictologie, accompagnement social, etc.).
- Développer des actions de prévention et d'éducation pour la santé tels que :
  - o Dépistages (cancer du sein, col de l'utérus),
  - o Programmes d'éducation thérapeutiques (Diabète, Obésité),
  - o Prévention des addictions (programme arrêt tabac),
  - o Sport santé,
  - o Parcours spécifiques autour de la prévention du surpoids et de l'obésité et des difficultés et troubles de l'apprentissage,
  - o Aide aux aidants,
  - o Soutien à la fonction parentale (ateliers parentalité en lien avec les centres sociaux, actions de prévention spécifiques autour des écrans, ateliers langages, etc.), sessions de formations, conférences, rencontres thématiques.
- Favoriser des projets de santé communautaire et d'appropriation des enjeux de santé par les habitants.

### **3. ENGAGEMENT DE LA VILLE DE VITROLLES**

En vue de favoriser l'installation de nouveaux professionnels de santé sur le quartier prioritaire des Pins, la Ville de Vitrolles soutient le projet d'élargissement de la Maison de Santé Pluri professionnelle multi-sites de la Pierre Plantée et son implantation sur l'espace santé Simone VEIL.

Ce soutien se caractérise par :

- Le rachat, dans le cadre du premier Programme de Rénovation Urbaine, du rez-de-chaussée de la résidence de l'Esseiro d'une contenance de 270 m2.
- La mise à disposition de ces locaux à la MSP de la Pierre Plantée. Cette mise à disposition s'exercera de façon différenciée selon l'affectation des espaces :
  - o Les locaux dédiés à de l'activité libérale seront soumis à loyers au travers d'un bail professionnel unique. Ces derniers seront cloisonnés mais non aménagés.
  - o Les locaux dédiés à des activités d'intérêt général (espace d'accueil, salle d'activité, local dédié aux permanenciers non libéraux) seront mis à disposition gracieusement.
- La promotion du dispositif sur le territoire (communication, diffusion des annonces de recrutement).
- Le soutien au déploiement du projet de santé : maillage partenarial, lien aux institutions et aux partenaires locaux, appui et participation dans la mise en place d'actions de prévention dans le cadre de l'Atelier Santé Ville notamment, et ce en collaboration permanente avec la MSP de la Pierre Plantée.

### **4. ENGAGEMENTS DE LA MSP**

Dans le cadre de cette convention de partenariat, le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires afin de :

- Déployer les objectifs spécifiques du projet d'Espace santé Simone VEIL tels que définis dans l'article 2.2. Cela pourra comprendre notamment le recrutement d'un médiateur en santé afin d'assurer les missions d'accueil généraliste et d'appui à l'accès aux droits santé.
- Réviser son projet de santé afin que ce dernier intègre ces objectifs spécifiques.
- Assurer le recrutement et l'implantation de nouveaux professionnels de santé selon les priorités définies communément au sein du cahier des charges (cf. Annexes). La MSP sera en charge de la sous-location aux professionnels de santé et s'engage à ne pas tirer de profit financier à cette sous-location.
- Assurer la coordination et la gestion quotidienne du lieu et notamment des espaces d'intérêt général (espace d'accueil, salle d'activité, local dédié aux permanenciers).
- Dans le cadre du projet de soin, développer des actions de prévention et favoriser l'animation d'un projet de territoire sur les locaux non soumis à loyer : notamment au travers de l'ouverture de la salle d'activité à une diversité de partenaires (professionnels de santé hors MSP de la Pierre Plantée, acteurs locaux, Ville, etc.).

### **5. REGLES DE FIXATION DES LOYERS**

La règle de fixation du loyer s'appliquera conformément au bail de location (cf. Annexes).

## **6. INSTANCES DE GOUVERNANCE**

Afin de garantir l'animation d'une dynamique de projet de territoire et transversale, la présente convention prévoit la création d'un Comité de Pilotage qui assurera la définition et la validation des grandes orientations concernant les fonctions de :

- Accueil et de médiation santé /espace d'accueil
- Prévention, éducation pour la santé/salle d'activité
- Mise à dispositions, permanences sociales et médico-sociales
- Installation de nouveaux professionnels de santé

Ce Comité de Pilotage réunira :

- Pour la collectivité : Le Maire et l'élu délégué, un représentant de la Direction de la Solidarité, la Coordinatrice Atelier Santé Ville.
- Des représentants de la MSP Pierre Plantée.
- Tous autres partenaires ou institutions compétentes identifiés par les signataires.

Ce COPIL se réunira à minima 1 fois par ans.

**Des Comités Techniques**, à vocation de réunion plus régulières seront mis en place et pourront associer plus largement les partenaires : acteurs de la prévention, professionnels sociaux, médicaux-sociaux et de santé (affiliés ou non à la MSP de la Pierre Plantée, autre MSP par exemple).

## **7. Durée de la convention**

La durée de la présente convention sera équivalente à celle du bail professionnel, soit une durée de 6 années consécutives qui commenceront à courir à compter de la signature du bail.

Pour la MSP de la Pierre Plantée,

Pour la Ville de Vitrolles,

**Florence ZEMOUR**

Présidente de la MSP de la Pierre Plantée

**Loïc GACHON**

Maire de Vitrolles

## Annexes

### Annexe 1 : Synthèse de l'analyse de la démographie médicale

L'étude affinée de la démographie médicale a mis à jour (juillet 2023) :

**La ville de Vitrolles est classée en zone d'action complémentaire par l'ARS indiquant une zone de fragilité concernant l'accès aux soins.**

→ **Une anticipation à maintenir sur les médecins généralistes**

- Malgré une densité de médecins généralistes supérieure à la moyenne départementale<sup>1</sup>, on constate sur Vitrolles une baisse du nombre de praticiens. On comptait ainsi 52 praticiens en 2014 et on recense 43 généralistes libéraux et mixtes sur le territoire de Vitrolles en 2023.
- Selon les dernières données disponibles sur Rezone, **sur les 43 omnipraticiens recensés en 2023, 30% a 60 ans et plus soit 13 praticiens dont 6 ont plus de 65 ans.**

Malgré ce nombre important de départs en retraites déjà amorcés et à venir, on constate également une dynamique positive en termes d'installations de jeunes praticiens (*39% ont moins de 40 ans en 2022*- Source : *Cartos santé - FNPS 2022*). Cette dynamique étant à encourager et à entériner.

- On note l'absence de généraliste sur le quartier des Pins, même si présence de praticiens proches (Cabinet Lamartine et cabinet 7/7) avec une interpellation forte des habitants concernant le besoin croissant de trouver un médecin traitant après les départs à la retraite et sur du domicile.

→ **Des carences au niveau des spécialistes**

On observe des densités moyennes inférieures à celles du département et de la région (Source : *Sirsé PACA- DRSM Paca-Corse - 2021*), et **des priorités partagées sur :**

- **La dermatologie** : 1 praticien encore en exercice sur la commune.
- **La pédiatrie** : 2 praticiens sur la commune.
- **La psychiatrie** : 3 praticiens, l'absence de pédopsychiatres. Des besoins qui augmentent (montée souffrance psychosociale, freins d'accès importants).
- **L'endocrinologie** : absence de praticien face à une forte demande de suivi de patients diabétiques sur le territoire.
- **Une attention sur le suivi gynécologique** : 13 praticiens mais la moitié sur la Clinique hors suivis gynécologiques, avec des délais d'attente importants et des besoins recensés sur le volet santé de la femme.
- Puis l'absence de : **cancérologue, rhumatologue.**

→ **Des tensions sur les paramédicaux notamment sur les orthophonistes.**

**Actuellement 7 praticiens recensés sur la commune** avec une forte baisse du nombre de praticiens, une densité inférieure au département (Source FNPS - Cartosanté - évolution entre 2015 et 2022) et des besoins croissants sur la prise en charge des difficultés et troubles des apprentissages.

## **Annexe 2**

### **Cahier des charges : Recrutement des professionnels de santé pour le futur Espace Santé Simone Veil**

#### **1. Contexte du projet**

L'étude territoriale sur la démographie médicale de la Commune de Vitrolles et l'analyse de l'offre de soins au regard des besoins, a mis en évidence, une baisse du nombre de praticiens. L'ARS a d'ailleurs classé la ville en zone d'action complémentaire, indiquant une zone de fragilité concernant l'accès aux soins.

Dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine, la Ville de Vitrolles s'est portée acquéreur du rez-de-chaussée de la résidence de l'Esseiro située sur le quartier des Pins et d'une surface de 270 m<sup>2</sup>. Au regard des éléments de diagnostic et de l'alerte formulée par les professionnels de santé et le Conseil Citoyen, la décision a été prise de dédier ce lieu à un espace santé.

#### **2. Localisation**

Le local communal est situé Place de la Liberté, en rez-de-chaussée de la résidence de l'Esseiro, sur le quartier prioritaire des Pins, sur la commune de Vitrolles.



### 3. Présentation détaillée des espaces et de leur destination

Le lieu disposera :

- 1 hall d'accueil composé d'une banque d'accueil (permettant l'aménagement d'au moins 2 postes de travail avec les outils informatiques traditionnels) et d'un secret office (10m<sup>2</sup>)

- 7 bureaux dont :

- 5 dédiés à des consultations médicales (de 11 à 18m<sup>2</sup>).
- 1 dédié à des permanences sociales et médico-sociales de 8,94 m<sup>2</sup>.
- 1 dédié à des fonctions supports de 5,38 m<sup>2</sup>.

- 1 salle d'activités de 42.5 m<sup>2</sup> ayant la possibilité d'être séparée avec des cloisons mobiles. Cette salle disposera d'une cuisine afin d'y proposer des actions de prévention et des ateliers diététiques.

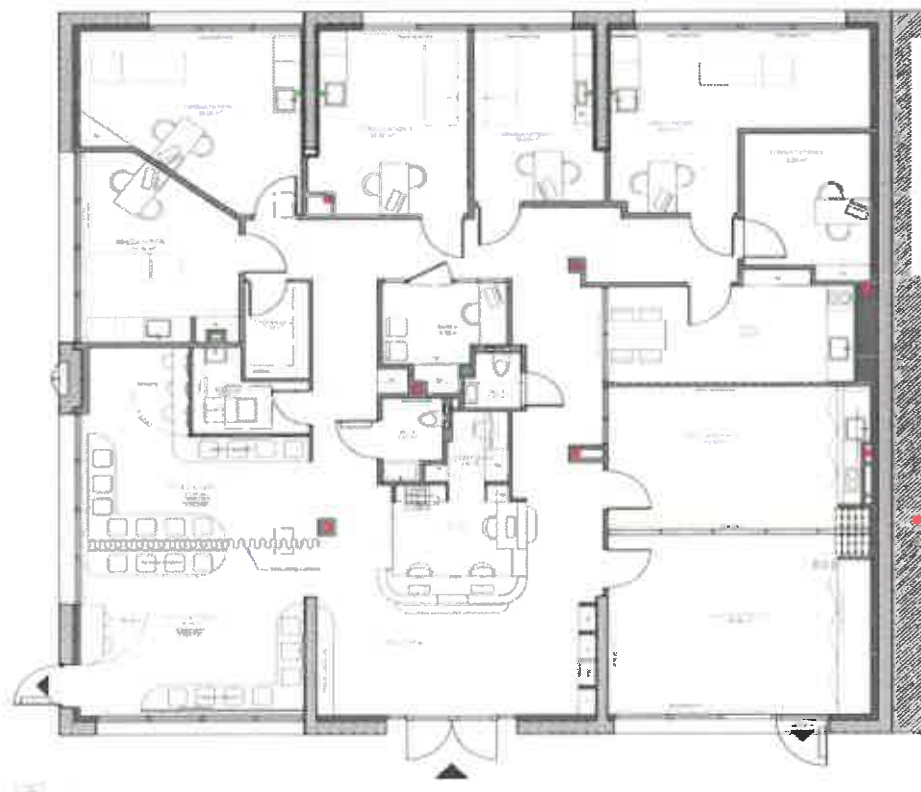
- 1 salle d'attente de 37 m<sup>2</sup> qui permettra 23 places assises pour adultes, 2 places PMR et deux coins enfants et avec possibilité de la scinder en deux parties.

- 1 tisanerie de 12,4 m<sup>2</sup> pour les professionnels de santé.

- 2 W.C dont 1 PMR (3,78m<sup>2</sup>)

- 1 local stockage/ménage (7 m<sup>2</sup>)

- L'ensemble des espaces sont accessibles aux personnes à mobilité réduite excepté le WC 2 et les locaux de stockage. Le plan projet a reçu un avis favorable de la Commission Communale d'Accessibilité aux Personnes Handicapées le 15 juin 2023.



## 4. Portage

La Ville de Vitrolles demeurera propriétaire des locaux. Ils seront mis à la disposition de la MSP de la Pierre Plantée (MSP multi-sites dans le centre urbain de Vitrolles) via un bail de location ainsi qu'une convention de partenariat. Cette dernière, organisée en SISA, Structure Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires, est labélisée par l'Agence Régionale de Santé et la CPAM.

**Un bail de sous-location sera réalisé avec chaque professionnel de santé.**

## 5. Objectifs

Le projet de soin du futur lieu de santé Simone VEIL s'intègre dans un projet de territoire conjointement définis entre la Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP) de la Pierre Plantée et la Ville de Vitrolles et basé sur une étude affinée des besoins du territoire et notamment de son quartier d'implantation.

**Il déploiera des axes prioritaires sur les parcours pathologies chroniques, troubles du neurodéveloppement, santé de la femme, santé mentale, éducation à la santé et prévention.**

Le projet repose sur plusieurs grandes orientations :

- **Des missions d'accueil et de médiation santé** : un accueil généraliste et de bas seuil, dans une approche d'accès aux soins de proximité, une fonction de lieu ressource et d'aide à l'accès aux droits santé

Cela pourra inclure 1 poste d'agent d'accueil et 1 poste de médiateur en santé (réalisation de consultations individuelles, aide à la coordination de parcours, aide à la prise de rendez-vous, etc.).

- **Des consultations/bilans de médecins généralistes, spécialistes et paramédicaux** selon les besoins prioritaires fixés dans le cadre de l'analyse de la démographie médicale
- **Des permanences sociales et médicaux-sociales** (consultation addictologie, accompagnement des aidants, etc.)
- **Le déploiement d'actions de prévention et d'éducation à la santé** : dépistages (cancer du sein, col de l'utérus), programmes d'éducation thérapeutiques (Diabète, Obésité), prévention des addictions (programme arrêt tabac), sport santé, parcours spécifiques autour de la prévention du surpoids et de l'obésité et des difficultés et troubles de l'apprentissage, aide aux aidants, soutien à la fonction parentale (ateliers parentalité en lien avec les centres sociaux, actions de prévention spécifiques autour des écrans, ateliers langages, etc.), sessions de formations, conférences, rencontres thématiques.

## 6. Calendrier prévisionnel des travaux

- **Date prévisionnelle de démarrage des travaux : Mi-octobre 2023**
- **Date prévisionnelle de l'ouverture de la maison de santé : Avril 2024**

## 7. Professionnels recherchés, statuts

La validation d'entrée des futurs professionnels médicaux qui exerceront au sein de l'espace santé Simone VEIL se fera de façon concertée entre le Ville de Vitrolles et la MSP de la Pierre Plantée, cela au regard des carences actuelles recensées sur le territoire Vitrollais.

- Sur les 5 bureaux à louer 1 sera dédié à des consultations avancées de spécialistes médicaux ou paramédicaux. Les professions ciblées sont : **dermatologue, rhumatologue, endocrinologue, gastro-entérologue, oncologue, diététicien, orthoptiste, psychomotricien.**

**Pour les 4 autres bureaux les professions libérales ciblés sont :**

- Médecin généraliste (un DU spécialités gynécologie ou dermatologie ou pédiatrie serait un plus)
- Orthophoniste
- Psychologue clinicien
- Sage-femme

Selon les candidatures, l'occupation des cabinets pourra être partagée. Le but étant d'avoir 2 ETP\* médecin généralistes et 2 ETP répartie entre les autres professionnels.

*\*ETP : Equivalent temps pleins*

## 8. Loyers

Le loyer comprendra :

- **La location du bureau de consultation et des espaces communs dédiés aux professionnels.**
- **La mutualisation des charges : fluides et frais de ménages.**
- **La mise à disposition du mobilier et du matériel informatique.**

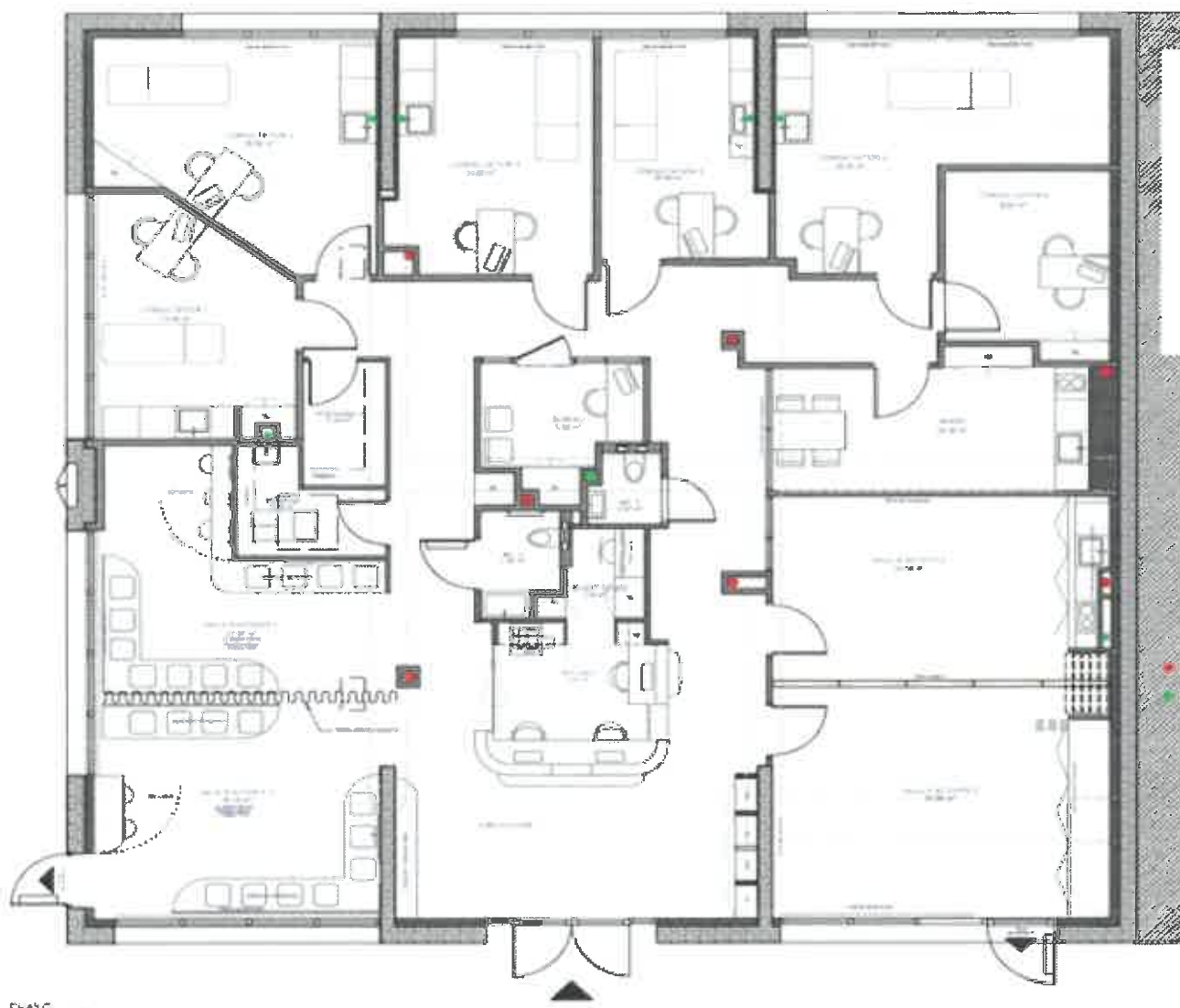
La Ville de Vitrolles engage une démarche volontariste de soutien à l'installation des futurs professionnels, aussi elle propose de sécuriser tout particulièrement les professionnels lors des premières années d'exercice avec un loyer progressif.

## 9. Critères d'éligibilité

- Être professionnels de santé identifiés dans le Code de la Santé Public. Avec une exception pour les psychologues cliniciens.
- Être nouvellement installé sur Vitrolles : la location des locaux s'adresse exclusivement à des professionnels n'exerçant pas d'ores et déjà leur activité sur la commune.
- Adhérer au projet de santé de la MSP de la Pierre Plantée et à la dynamique d'exercice coordonné, intérêt pour le travail en équipe pluridisciplinaire.
- Participer à l'élaboration de la future déclinaison du projet de soin dédié à l'Espace santé Simone VEIL (parcours de prévention prioritaires en direction des publics cibles).



### Annexe 3 : Plan projet



PHAC  
RUC

## ***Annexe 4 : Bail de location***