



Les Maisons de Santé Pluri-disciplinaires (MSP) constituent avant tout un lieu d'exercice regroupant divers professionnels de santé de premiers recours autour d'un projet de santé partagé. Notre maison de santé s'est ainsi constituée sur trois sites, le nouveau bâtiment et la pharmacie, situés rue de l'Oranger, ainsi que la maison médicale située place du pigeonier. La MSP constitue un cadre permettant aux membres des professions de santé différentes (médecins, infirmiers, dentistes, pharmaciens, sage-femme, kinés, orthophoniste, pédicure-podologue, psychologue...) de mettre en commun à la fois des moyens et une partie de leur exercice professionnel (coopération interprofessionnelle et prise en charge coordonnée des patients). Le but est aussi d'établir des politiques de prévention et de mettre en place des campagnes de santé publique.

La commune a eu recours à des emprunts pour financer la construction, déduction faite du montant important des concours financiers de l'État et d'autres collectivités. L'objectif étant qu'à terme les loyers perçus équilibrent les dépenses avec notamment les charges d'emprunt, ainsi que les coûts d'entretien et de fonctionnement du bâtiment.

Le bilan comptable 2019 montre un déficit de 4332 €. Concernant l'année 2020, le déficit s'est aggravé du fait du départ de 3 locataires (arrêt d'activité ou changement de région). La commune a fait le choix d'assumer le déficit de 2019 sans que cela impacte les locataires au niveau des répartitions des charges courantes. Notre maison de santé est soumise en toute transparence à une comptabilité publique, ceci permettant de communiquer sur des éléments concrets sans interprétation polémique. Les chiffres, en

comparaison à d'autres structures équivalentes, montrent que les loyers sont attractifs et les charges maîtrisées.

Il nous faut coopérer au développement de notre MSP en travaillant à l'accueil de nouveaux professionnels et à l'amélioration de l'accès aux soins des patients du territoire. Des pistes concrètes sont en cours d'étude. Nous sommes actuellement en relation avec un médecin, une psychomotricienne et une sophrologue.

Les élus de la commission « Santé et Solidarité », responsables de la gestion et du développement de la MSP, restent convaincus que l'avenir de la structure doit se décider dans le dialogue et la concertation avec tous les intervenants.



<http://www.saint-germain-lespinasse.com>

**INFORMATIONS  
MUNICIPALES**

**Saint Germain Lespinasse  
Village santé !**



# Parce que c'est un projet public On vous dit tout!

## 2014

### Lancement du projet

Dans le but de pérenniser l'activité de médecine générale sur la commune, le Conseil Municipal décide la construction d'une maison de santé, lance une étude des besoins et choisit un architecte et un emplacement.

## 2015

### Élaboration du projet et recherche des financements.

L'étude des besoins a orienté vers la création de 5 cabinets médicaux, dont un adapté à une sage-femme, ainsi que cinq bureaux médicaux destinés à des professions paramédicales dont un adapté pour un pédicure-podologue. Le concept MSP impose aussi une salle de réunion, un studio, une infirmerie et un espace de convivialité.

Fort de ces éléments le cabinet d'architecte concevait un projet d'une surface de 595 m<sup>2</sup>, dont 382 m<sup>2</sup> de surface directement exploitable et louable, répartie sur deux niveaux.

Surfaces privatives (cabinets, bureaux et salles d'attente)	257 m <sup>2</sup>
Surface des locaux partagés (accueil, secrétariat, réunion, repas...)	125 m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces mises en location</b>	<b>382 m<sup>2</sup></b>
Surface des locaux annexes (salle d'activité et studio)	62 m <sup>2</sup>
Locaux techniques et zones de circulation	151 m <sup>2</sup>

Tenant compte du montant de l'investissement et des pratiques dans des structures similaires, la commune se fixait l'objectif d'une rentabilité de l'ordre de 10 à 12 €/m<sup>2</sup> incluant les charges d'exploitation et permettant de provisionner financièrement pour l'entretien du bâtiment, soit un revenu mensuel de l'ordre de 4500€ pour la mise à disposition des 382 m<sup>2</sup>.

Pour financer sa participation, la commune a souscrit deux emprunts pour un total de 372 000 € remboursables sur 15 ans et générant des charges mensuelles de remboursement de 2260 €.

<b>Coût de l'opération de construction</b>	<b>1 287 921 €</b>
Participation de l'Etat	524 563 €
Participation du Conseil Régional	200 000 €
Participation de Roannais agglomération	193 664 €
<b>Participation communale (dont écart TVA)</b>	<b>372 232 €</b>



## 2016

### Négociation des modalités financières avec les professionnels de santé intéressés pour s'installer dans la MSP

Des différentes options, il était décidé un mode de répartition des loyers qui soit indexé sur les surfaces privatisées par chaque locataire selon un montant de 12€/m<sup>2</sup> incluant la mise à disposition des locaux d'utilisation partagée.

Concernant les charges d'exploitation, d'un montant inconnu s'agissant d'un bâtiment neuf, elles ne pouvaient être incluses dans les loyers. La commune les refacture donc aux locataires, au coût réel, comme tout un chacun. Ces accords ont été formalisés par la signature de baux de location qui engagent les parties.

# qui paie quoi ?



Présentation des comptes 2019, ceux de l'année 2020 n'étant pas, à ce jour, arrêtés.

## Recettes 2019

Les recettes de l'opération sont constituées par les loyers. Pour l'année 2019, ils représentaient 27232 €, neuf locataires étaient présents, trois ont quitté la MSP en cours d'année.

Pour cette année 2021, six locataires sont actuellement présents :

Loyers mensuels Janvier 2021	Médecin	413 €
	Médecin	408 €
	Sage-femme	386 €
	Pédicure-podologue	336 €
	Orthophoniste (mi-temps)	93 €
	Ostéopathe	433 €

À noter que ces loyers s'appliquent à des locaux équipés dont certains sont entièrement meublés avec lits d'examen électriques, équipement informatique, réfrigérateur... La structure est équipée d'un circuit de vidéosurveillance, d'un circuit d'affichage dynamique, d'un système d'alarme, d'un secrétariat informatisé multiposte, d'un serveur informatique.

En fin d'opération, il a été fait le choix d'investir 109200 € pour « sur-aménager » la structure, dont 34340 € d'équipements et d'adaptation des différents cabinets, afin de satisfaire les demandes des nouveaux locataires. C'est loin d'être le cas dans toutes les maisons de santé... c'est un atout en matière d'attractivité facilitant ainsi l'installation de jeunes professionnels.

## Dépenses 2019

La commune, en tant que propriétaire, prend en charge les dépenses d'entretien du bâtiment et des installations (629 € en 2019) ainsi que la taxe foncière (2127 € en 2019).

Concernant les charges habituellement répercutées aux locataires, la commune a fait le choix d'en prendre une partie en charge, c'est ainsi que les contrats d'entretien du chauffage, des portes automatiques et de l'ascenseur restent à la charge de la commune (4714 € en 2019)

La redevance des panneaux photovoltaïques (5733 € en 2019) permet d'atténuer ces charges.

Les **charges locatives**, générées directement par les locataires, prennent en compte les charges courantes représentant en 2019 une dépense mensuelle par locataire de **113,96 €** :

	Eau et assainissement	3,50 €
	Électricité	40,98 €
	Gaz (bâtiment basse consommation)	14,55 €
	Taxe ordures ménagères	3,49 €
	Fournitures des sanitaires	3,44 €
	Ménage des parties communes	48,00 €
	<b>Total des charges courantes</b>	<b>113,96 €</b>



Parce que ce projet doit-être utile à tous

## Travaillons ensemble!

Pour faciliter l'organisation et limiter le coût du ménage, la commune assure la prestation et facture à chaque locataire un forfait « prix coûtant » de 85 € par mois, à raison de 9 heures de ménage par semaine pour les parties publiques et privées.

Afin de diminuer les charges, tout en s'alignant sur les modes de fonctionnement d'autres MSP, depuis le début de 2021, la commune n'assure plus que le ménage des parties communes à raison d'une heure par jour du lundi au vendredi. Ceci permet à chaque locataire une économie de 38 € par mois. *Chaque locataire a la possibilité de conventionner individuellement avec la commune pour bénéficier du ménage de ses locaux privés.*



A savoir: pour en limiter le coût dans l'intérêt des locataires, les dépenses d'accès internet, wifi et téléphonie illimitée sont mutualisées avec un coût mensuel de 33,62 € par locataire. *Ceci ne constituant pas une charge locative.*

Il ressort de ces éléments chiffrés qu'à titre d'exemple, en 2019, la dépense mensuelle, charges locatives comprises, pour un médecin était de moins de 520 €, déductible des bénéfices.

Loyer mensuel 2019	404,86 €
Charges locatives courantes 2019	113,96 €
<b>Coût mensuel</b>	<b>518,82 €</b>
<b>Coût journalier (5 jours / semaine)</b>	<b>23,95 €</b>

Le bilan de 2019 montre un déficit de **4332 €** assumé par le budget communal.

Par suite des départs non remplacés en cours d'année, pour ne pas impacter les locataires, la commune a exceptionnellement pris à sa charge, les charges des locaux devenus vacants en 2019 pour un montant de 2700 € alors qu'aucune dépense n'y était générée.

Compte administratif 2019	Dépenses	Recettes
Remboursements des emprunts	27 128 €	
Réparations diverses	629 €	
Contrats d'entretien	4 714 €	
Taxe foncière	2 127 €	
Charges récupérables	17 751 €	
Redevance photovoltaïque		5 733 €
Loyers		27 232 €
Charges récupérées auprès des locataires		15 051 €
	<b>52 348 €</b>	<b>48 016 €</b>

Bien qu'il soit peu rationnel, dans ce type de structure, de raisonner en coût par m<sup>2</sup>, force est de constater qu'en 2019 l'ensemble des locataires ont acquitté 42283 € en loyers et charges. Ce loyer correspond à la location mensuelle moyenne de 186 m<sup>2</sup> auquel il convient d'ajouter les 125 m<sup>2</sup> de locaux d'utilisation partagée (dont l'espace repas, l'accueil-secrétariat, la salle de réunion) ce qui équivaut à un coût de **11,34 € par m<sup>2</sup>**, toutes charges comprises, ceci est conforme aux objectifs de 2015.

Si l'on rapporte les dépenses, comme dans certaines MSP, à l'ensemble de la structure, le coût est de **5,92 /m<sup>2</sup>**.

## Un projet évolutif

*Tous les patients doivent pouvoir trouver les soins dont ils ont besoin et tous les professionnels de santé doivent pouvoir y être accueillis afin de dispenser ces soins.*

D'emblée, lors de sa construction, le bâtiment a été pensé et structuré pour permettre des locations de cabinets médicaux, mais aussi pour des mises à disposition occasionnelle permettant tout autant à des spécialistes du soin de second recours de pouvoir proposer des consultations et des soins en proximité avec les patients, qu'à de jeunes professionnels de lancer et développer leur activité avant de s'installer définitivement sur le territoire.

Le fait, pour de jeunes professionnels, de choisir d'investir à terme dans leur propre structure au lieu de payer un loyer est une évolution cohérente. Ce concept de « *pépinière d'entreprise* » adapté aux professionnels libéraux rend notre projet d'autant plus utile pour le territoire.

Nous devons aussi être en capacité d'apporter au plus près de notre population des services publics, d'autres structures sanitaires, sociales ou médico-sociales.

Nous devons continuer de développer les partenariats avec tous les professionnels et structures de santé de notre territoire et particulièrement avec les maisons de santé avoisinantes afin de renforcer, développer et compléter l'offre de soins de tout un territoire.

Notre maison de santé se doit d'être une structure ouverte, entièrement tournée vers le service aux patients. C'est avant tout un projet public, pluraliste qui ne peut souffrir d'une quelconque appropriation au service d'intérêts particuliers.

## Une nouvelle installation ?

Les élus sont actuellement en relation avec un médecin généraliste qui souhaite intégrer la maison de santé. Face à une situation tendue dans un territoire en état de désertification médicale, il est compréhensible que deux médecins ne puissent pas répondre à l'importante demande de consultations de médecine générale. Face à ces refus de prise en charge, à l'incompréhension, voire à la colère de nombreux germanois, les élus s'attachent à tout mettre en œuvre afin que de nouveaux médecins installent leur activité dans notre maison de santé.

Trois réunions et visites ont déjà été organisées avec un médecin. Il y a accord sur les conditions financières de cette installation. Visiblement des « blocages » qui ne sont pas de notre fait, empêchent pour l'instant cette arrivée. Et pourtant, tout le monde aurait à y gagner, bien entendu les patients (**14 500 Roannais n'ont pas de médecin traitant**), mais aussi les locataires actuels qui verraient leurs participations financières diminuer et la commune qui limiterait les déficits de fonctionnement.

*Gageons que chacun saura raison garder.*

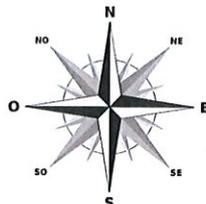
## Professionnels de santé

# Rejoignez le projet!

Vous recherchez un exercice dans des locaux modernes et adaptés (accès sécurisé, circuit vidéo, affichage dynamique, salle de réunion, salle d'activité...)

Vous souhaitez démarrer une activité sans d'emblée vous engager sur la durée

Vous êtes médecin généraliste ou spécialiste, diététicien, psychologue, audioprothésiste, ergothérapeute, opticien, psychomotricien... participez à la complémentarité de l'équipe en place.



## Saint Germain Lespinasse Village santé!

La commune de Saint Germain Lespinasse se situe au cœur du Roannais, au carrefour de la route nationale 7 et de la route départementale 4 et à 15 minutes de Roanne et de son Centre Hospitalier.

La maison de santé est implantée à proximité immédiate de l'échangeur de la route nationale 7, en bordure de la route départementale 18, au centre d'une place publique récemment restructurée avec des accès facilités pour les personnes à mobilité réduite.

Un arrêt de bus est installé au pied de la MSP facilitant l'accès pour toutes les personnes du territoire. Ligne 12 (Roanne - Saint Martin d'Estreaux) avec plus de six rotations quotidiennes reliant tous les villages situés en bordure de la nationale 7 et facilitant ainsi l'accès notamment pour les personnes âgées.



### Locaux actuellement disponibles

#### Deux cabinets médicaux:

**B1 - Loyer mensuel 296 €**

(24 m2 y compris espace d'attente)

**A3 - Loyer mensuel 349 €**

(28 m2 y compris espace d'attente)

#### Trois bureaux médicaux:

**A6 - Loyer mensuel 145 €**

(11 m2 y compris espace d'attente)

**B4 - Loyer mensuel 219 €**

(18 m2 y compris espace d'attente)

**B3 - Loyer mensuel 93 €** (15 m2 y compris espace d'attente) pour une utilisation à mi-temps

## NOUVEAU

Possibilité d'occupation nomade, sans engagement, facturée à la journée ou à la demi-journée.

Tarif toutes charges comprises

Demi-journée **18 €** Journée **28 €**

Renseignez-vous!

Contactez Elodie

07 56 00 29 34

[elodie.msgl@orange.fr](mailto:elodie.msgl@orange.fr)

