



DOCUMENT DE TRAVAIL DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU LUNDI 30 JUIN 2025
--

Date de convocation du Conseil Municipal : 24 juin 2025

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 14

9 membres présents : BARRET Elodie, BENOKBA Gilles, CHALOIN Christophe, CHANTEPY Lydie, CLEMENT Danielle, COMBET Chantal, DIAKITE Florane, DIPALO Anthony, FONTANEZ Cyrille.

3 membres représentés : Guillaume FRANDON MOTTET (représenté par Anthony DIPALO)
Anick ROBIN (représentée par Cyrille FONTANEZ)
Claude ORARD (représenté par Christophe CHALOIN)

2 membres excusés : BARRET Chantal, DURAND Yannick

Secrétaire de séance : Anthony DIPALO

2025-06-03/ CONTRAT LOCATION-VENTE D'UNE PARTIE DE LA MAISON DE SANTÉ SITUÉE AU 2 PLACE DU RIOUSSET

Madame le Maire rappelle le projet de construction de maison de santé afin de créer une offre de santé sur la commune.

Afin de favoriser l'installation durable d'un médecin généraliste sur la commune, il est proposé de conclure une convention de location-vente portant sur la moitié du bâtiment de la maison de santé, d'une superficie totale de 220 m², au profit du Dr CARAT Geoffrey, médecin généraliste.

La location-vente serait établie pour une durée de 10 ans, à l'issue de laquelle le médecin acquerra définitivement le bien, en échange du paiement intégral du montant convenu.

Le montant global de l'opération est fixé à 300 000 €, incluant les loyers mensuels versés sur la période, qui seront imputés sur le prix de vente final.

Le projet de contrat de location-vente sera établi par acte notarié.

Afin de pouvoir une nouvelle fois présenter le projet à l'ensemble des conseillers municipaux et pouvoir de nouveau répondre à l'ensemble de leurs questions, Madame le Maire a demandé à Drôme Aménagement Habitat (Assistant à maîtrise d'ouvrage) et au cabinet d'architectes BALLAY (Maitre d'œuvre), d'intervenir en Conseil municipal. Danielle CLEMENT présente les 3 intervenants :

- Madame Marianne DEUS, chargée du projet technique de BALLAY Architecte
- Monsieur Rémi SZUWARSKI, architecte de BALLAY Architecte
- Monsieur Sébastien TROULLIER, responsable d'opérations chez Drôme Aménagement Habitat

Une présentation générale du projet est faite, avec une projection 3D.

La projection 3D montre le bâtiment qui est un projet à l'échelle du village. Le volume a dû être surélevé suite à l'étude de sol qui n'était pas bonne.

Un cheminement PMR pour accéder au bâtiment est créé ainsi que deux places de parking PMR devant le cheminement.

Cyrille FONTANEZ interroge sur le cheminement, est-il carrossable ?

L'architecte répond que le chemin fait 1m50 de large, un véhicule de secours peut donc passer si nécessaire. Aucune entrave aux véhicules n'est prévue.

Christophe CHALOIN demande si les engins de la mairie pourront emprunter le cheminement pour entretenir le parc.

L'architecte répond que cela doit être ponctuel, et d'éviter la période hivernale ou quand il pleut. Bien entendu, cela peut être modifié en renforçant le chemin et en agrandissant l'accès à la maison médicale, mais cela rajoute un coût supplémentaire.

Concernant le bâtiment en plus même, l'architecte explique qu'il s'agit d'une forme de rectangle symétrique, une moitié pour le Dr Carat, une autre pour la mairie qui sera destinée pour de la location. De chaque côté, 3 cabinets, 1 salle d'attente, 1 salle de repos, un WC, des rangements.

Le sas d'entrée est commun, avec un flux entrant / sortant pour que les patients ne se croisent pas.

Sont inclus dans la prestation : sanitaires (évier dans chaque cabinet et salle de repos, toilettes, douche), portes, placards, racks de rangement. Le tapis dans l'entrée est également inclus, à définir si ce sera un tapis encastré ou extra plat.

La particularité du projet est la ventilation naturelle, qui ajoute du caractère au bâtiment en surélevant la toiture au centre qui sera le volume technique. Cela permet d'évacuer l'air chaud en absorbant l'air par le nord et en évacuant l'air chaud par le point le plus haut. Il s'agit de créer une sorte d'appel d'air. Le fonctionnement se fera par un système manuel pour éviter une maintenance technique et financière supplémentaire. Chaque cabinet pourra également gérer son système.

Elodie BARRET demande quel sera le gain énergétique de la ventilation naturelle, en degré.

L'architecte répond qu'il est impossible de déterminer exactement le gain, cela devrait être entre 2 et 3 degrés selon la bonne utilisation des occupants. Etant donné que la ventilation sera manuelle, chacun pourra créer du courant d'air dans sa pièce. Des moustiquaires sur châssis fixes sont prévues pour éviter les insectes et afin de laisser ouvert le soir.

Malgré la présence de la ventilation naturelle, des climatisations réversibles sont prévues pour les grosses chaleurs, pour éviter de prévoir des murs trop épais.

De plus, une brise solaire sera présente pour faire de l'ombre sur les fenêtres.

Cyrille FONTANEZ demande si des volets roulants sont prévus.

L'architecte répond que des volets roulants sont prévus sur les fenêtres coté Ouest. De plus, le vitrage est un vitrage renforcé pour empêcher toute infraction.

Cyrille FONTANEZ dit que le volume technique pour la ventilation naturelle ajoute un côté différencié au bâtiment. Cela ne fait pas maison traditionnelle.

L'architecte explique que le chantier a commencé la semaine dernière, il faut compter une petite année de travaux.

Le début du chantier a rencontré quelques aléas, notamment la qualité médiocre du sol, qui a conduit à renforcer le sol.

En effet, suite à un sondage complémentaire, il est devenu nécessaire de créer des micropieux en béton pour arriver sur un bon sol (à 6m de profondeur). Les pieux font entre 30 et 40 cm de large, espacé entre 50cm à 1m50. Ces pieux permettent d'avoir finalement une fondation standard, avec une dalle simple, ce qui n'était pas prévu au départ.

Il y a donc eu des économies sur la dalle, mais un surcoût pour les pieux.

Tout à été calculé par les bureaux d'études, le sol a été renforcé et le maillage fait correctement au niveau des fondations.

De plus, le bâtiment doit être réhaussé de 50cm afin de laisser passer l'eau en cas d'une éventuelle crue. Cette réhausse du bâtiment demande donc des aménagements d'accessibilité.

Christophe CHALOIN demande s'il n'y aura pas d'eau à 6m de profond.

L'architecte répond que le sondage est allé jusqu'à 7m de profondeur, il n'y avait pas d'eau. Un sondage complémentaire a été effectué il y a deux semaines. Le chantier va pouvoir se poursuivre sereinement.

L'architecte explique qu'il y aura donc 2 compteurs d'eau et d'électricité, de chaque côté du bâtiment. Mettre des sous-compteurs dans chaque cabinet reviendrait trop chers pour les praticiens, car ils devraient payer chacun un abonnement.

Une gaine électrique et une attente d'eau sont prévues à l'extérieur du bâtiment, côté parc, en prévision d'aménagement du parc.

Le carrelage dans toutes les pièces et la faïence autour des éviers et dans les douches sont prévues.

Un bureau d'étude acoustique suit le projet, pour des questions de confidentialité, les cloisons seront plus épaisses et traitées acoustiquement.

L'acoustique sera vérifiée avant la remise des clés.

Après avoir fait la présentation de l'ensemble du projet, Anthony DIPALO demande à l'ensemble des Conseillers Municipaux s'ils ont encore des questions. Il indique que c'est le moment de poser toutes les questions, notamment les questions techniques car il n'aura pas toujours les réponses sur des points plus techniques et qu'il faut en profiter. Il demande d'éviter d'attendre que les présentations techniques soient passées pour poser ce genre de questions. C'est le moment, DAH et l'architecte ont été une nouvelle fois invité en Conseil Municipal pour cela, ils ont bien voulu répondre positivement, donc il faut en profiter.

Chantal COMBET demande à quoi servira l'escalier côté place du Rioussel ?

L'architecte répond qu'il s'agit d'une sortie « accessoire » de secours. La sortie était déjà prévue au début du projet, mais le bâtiment étant surélevé, un escalier est désormais nécessaire. La sortie de secours principale étant le sas d'entrée, cette sortie accessoire n'a pas besoin d'être PMR.

Christophe CHALOIN trouve cela dommage que le chemin ne soit pas praticable, notamment pour les agents techniques (pour accès parc si besoin, avec le tracteur par exemple).

L'architecte répond que si le chemin était praticable, il serait probablement utilisé pour tout est n'importe quoi. Il indique qu'il est tout à fait praticable par des engins du style tracteur tondeuse ou petit tracteur avec une petite remorque. Il ne voit pas quel entretien nécessiterait l'accès à de gros engins en hiver. Et il rappelle encore une fois que le renforcement à un coût supplémentaire.

Christophe CHALOIN indique qu'il n'est pas satisfait de la partie démolition-désamiantage.

L'architecte répond qu'il y a effectivement eu un malentendu sur cette prestation. Les déchets sur le terrain n'étaient pas visibles du fait de la végétation et il rappelle qu'une partie du terrain était inaccessible et qu'il y avait énormément de déchets de tout genre sur le terrain. Mais au final le travail a pu être effectué.

Danielle CLEMENT rappelle également qu'il y a eu un gros travail de tri sur le terrain.

Anthony DIPALO demande une dernière fois s'il reste des questions. N'ayant plus de questions, les conseillers remercient DAH et le cabinet Ballay Architecte.

Danielle CLEMENT rappelle la réunion de travail du lundi 30 juin où l'ensemble des Conseillers Municipaux avaient été conviés. Elle rappelle que tous les conseillers présents à cette réunion ont validé la location-vente de la moitié du bâtiment, au profit du Dr Carat, pour la somme globale de 300 000€.

Christophe CHALOIN demande si le Dr Carat est ok pour la somme.

Danielle CLEMENT répond que oui, il propose un loyer entre 1500 et 2000€ par mois.

Danielle CLEMENT ajoute qu'il a demandé s'il était possible de prévoir une clause dans l'acte notarié lui permettant d'acquérir avant les 10 ans s'il le souhaite.

Danielle CLEMENT explique avoir répondu défavorablement à cette demande car le délai de 10 ans est nécessaire pour conserver l'intégralité des subventions.

Le montant du loyer mensuel déductible de la vente sera défini exactement dans l'acte notarié.

Chantal COMBET demande si nous serons assujettis à la TVA au bout des 10 ans, lors de la fin de la location-vente.

Danielle CLEMENT répond que la question avait déjà été posée à la Trésorerie avec une réponse affirmative.

Cyrille FONTANEZ explique que les maisons de santé sont considérées comme des établissements publics, les constructions seraient donc assujetties au retour FCTVA.

Danielle CLEMENT indique qu'elle va de nouveau poser la question à la Trésorerie.

CONSIDÉRANT l'intérêt public local de garantir une offre médicale sur le territoire.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal DECIDE à l'unanimité :

- **D'APPROUVER** le principe de la location-vente, pour une durée de 10 ans, de la moitié de la superficie du bâtiment de la Maison de Santé située 2 Place du Rioussset, 26300 Rochefort-Samson, au profit de Dr CARAT Geoffrey, médecin généraliste.
- **DE FIXER** le montant global de la location-vente à 300 000 €
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de cette opération, notamment le contrat de location-vente établi par acte notarié par Maître Jean-Yves BARNASSON.

2025-06-04/ DEMANDE DE FONDS DE CONCOURS POUR LA MISE EN CONFORMITE DE LA FILIERE D'ASSAINISSEMENT AUTONOME D'UN BÂTIMENT COMMUNAL

Madame le Maire expose au conseil municipal le projet de réaliser des travaux de mise en conformité de la filière d'assainissement autonome du camping de Combe d'Oyans dont la commune est propriétaire.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et en particulier le VI de l'article L.5216-5,
Considérant le projet de réaliser des travaux de mise en conformité de la filière d'assainissement autonome du camping de Combe d'Oyans dont la commune est propriétaire,

Considérant le coût global des travaux estimé à 99 240,00 € hors taxes,

Considérant qu'il reste à la charge de la commune 50 % du coût d'opération, financé sur son budget général,

Considérant le plan de financement suivant :

Dépenses d'investissement HT	Recette attendue
Travaux de mise en conformité 99 240 €	Fonds Concours sollicité 49 000 € Reste à charge commune 50 240 €
Total 99 240 €	Total 99 240 €

Danielle CLEMENT rappelle que nous avons un fonds de concours de l'Agglo à utiliser avant la fin du mandat. Le montant de ce fond de concours est de 58 787€, qui ne peut représenter que 50% d'une opération HT. Il est donc proposé d'utiliser 49 000€ pour la remise aux normes de l'assainissement du camping de la Combe d'Oyans.

Christophe CHALOIN demande s'il est possible d'utiliser le restant pour la voirie.

Cyrille FONTANEZ répond que ce n'est probablement pas possible.

Danielle CLEMENT dit que cela pourrait servir pour racheter des jeux, pour Rochefort Samson, St Mamans, ou le futur parc. Il est aussi possible de l'utiliser sur l'opération maison de santé.

Christophe CHALOIN indique que dans le passé, les fonds de concours servaient pour acheter du matériel pour le service technique. Ne peut-on pas faire la même chose ?

Cyrille FONTANEZ répond qu'il y a eu des achats en début de mandat, mais qu'il n'y a pas eu d'utilisation, et que les batteries sont probablement inutilisables du fait qu'elles n'ont jamais servies. Donc il est possible d'acheter du matériel, mais il faut qu'il serve sinon il n'y a pas d'intérêt.

Christophe CHALOIN indique qu'on pourrait équiper le tracteur pour le déneigement.

Danielle CLEMENT indique qu'un des deux agriculteurs effectuant le déneigement, arrête.

Cyrille FONTANEZ répond que nous pouvons avoir des aides du Département pour acheter des équipements pour la neige, car nous sommes en zone montagne. Donc autant utiliser le fonds de concours pour autre chose.

Elodie BARRET demande si le bonus ruralité de la Région (environ 35 000€, qui ne pourront pas dépasser les 40% d'une opération) pourra être utilisé pour l'achat de nouveaux jeux.

Cyrille FONTANEZ répond que c'est possible, mais qu'il faut qu'il y ait des jeux pour PMR.

Cyrille FONTANEZ indique qu'il réunira la commission finances début septembre, après réception des notifications de subventions pour déterminer s'il est nécessaire et utile d'emprunter. Un arbitrage devra être effectué.

Cyrille FONTANEZ rappelle qu'un emprunt restreindra le prochain mandat

Considérant que les travaux pourraient être réalisés d'ici fin 2025,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- **DE SOLLICITER** un fonds de concours auprès de Valence Romans Agglo pour un montant de 49 000 €,
- **D'AUTORISER** madame le Maire à signer l'ensemble des actes nécessaires pour solliciter et percevoir ledit fonds de concours.

Points divers : chemin des Artistes édition 2025 :

Danielle CLEMENT rappelle que Chemin des Artistes aura lieu les 11 et 12 Octobre 2025 et qu'elle fait circuler un tableau aux élus pour connaître ceux qui souhaitent aider sur ce week-end avec leurs horaires de disponibilités.

Prochain Conseil Municipal : le lundi 18 Août 2025 à 20h00.