

## DEPARTEMENT DE LA DROME

-----  
Mairie de Montclar sur Gervanne  
-----

### COMPTE RENDU

-----

**Conseil du mercredi 09/02/2022 à 18h00**

#### **Etaient présents :**

Mesdames Michèle EYRAUD, Hélène SYLVESTRE, Laurence DUBOIS, Nadine PERRET, Priscilla VASSEUR  
Messieurs Jean Pierre ANDEOL, Armand PETIT, Denis GAUDIN, Rudy SYLVESTRE et Laurent SAYN

#### **Était absent :**

Mesdames Sylvie DERVILLE

#### **Accueil de Laurent SAYN**

#### **Rappel de l'ordre du jour**

#### **Secrétaire de Séance Hélène SYLVESTRE**

#### **Laurent SAYN commence la séance par la**

#### **1. Validation du compte rendu du 05/01/2022**

Lecture du compte rendu par Laurent SAYN

A l'unanimité, le conseil municipal approuve ce compte rendu.

18h03 arrivé de Rudy Sylvestre

#### **2. Les travaux de la salle dessous la mairie : les différents devis**

Afin de finaliser les travaux pour la création de salle dessous la mairie, des entreprises ont été sollicitées pour réaliser des devis ou actualiser ceux qui ont été réalisés en 2019-2020.

**Aménagement extérieur** : Réalisation d'un cheminement d'accessibilité à la salle du dessous depuis la route du château soit un terrassement, un enrochement et la réalisation d'un cheminement d'accès avec rampe

=> Entreprise Bouvat = 26 843 € TTC

**Plomberie** : Création des arrivées d'eau pour un WC et un coin cuisine et pose d'un WC

=> APOOLPI= 6242.40€ TTC

**Chappe Béton** : Réalisation d'une Chappe liquide avec une isolation du sol

=> DUCLOX CHAPE= 2902.80€ TTC

**Huisseries** : Pose d'une porte d'entrée et d'une porte intérieure

=> Gencel Menuiserie = 3543€ TTC

**Electricité** : Electricité intérieure pour éclairages, prises, prises Ethernet, prises pour cuisine

=> EFE = 6 985.30€ TTC

**Carrelage** : Pose d'un carrelage sur une surface de 46 m<sup>2</sup> et 10m<sup>2</sup> de faïence

=>? = +/- 100€ m<sup>2</sup> avec les carreaux

**Cloison /Mur** : pose de cloisons pour les WC, habillage des murs et plafonds en placoplâtre

=> ? =

Jean Pierre ANDEOL précise que des tuyaux d'évacuation ont été réalisés. Il précise qu'il va transmettre des photos à Laurent pour lui préciser l'endroit exact du passage.

Laurent SAYN précise que cette salle pourrait être utilisée par des personnes extérieures. Il précise que l'accès internet y sera installé pour permettre aux habitants qui rencontrent des difficultés de connexion d'y venir travailler.

Une subvention a été sollicitée auprès du département sous l'ancien mandat. Le solde n'a pas été perçu, puisque les travaux ne sont finalisés. Une demande de report de la subvention auprès du département a été sollicitée.

Par ailleurs, une fois l'ensemble des devis collectés et accord du conseil municipal pour leur réalisation, un courrier sera adressé au conseil régional pour demander un réexamen du montant des travaux subventionnables au regard des surcoûts actuels demandés par les artisans.

Il est proposé de mener la même démarche avec le département pour revaloriser le montant subventionnable sur lequel est calculé la subvention.

### **3. La Magnanerie : proposition du cabinet Gaux plan + estimatif**

Lors de sa séance de novembre, le conseil municipal a accepté la réalisation d'une pré étude par le cabinet d'Architectes GAUX.

Le cabinet nous a transmis une proposition :

- La réalisation d'un aménagement d'un seul logement de 112 m<sup>2</sup> avec pièces de vie au RDC+ 3 chambres et SDB à l'étage. Une extension est réalisée côté Ouest pour créer une entrée + escalier pour l'étage.
- La réalisation de 2 logements l'un au RDC de 65 m<sup>2</sup> et l'autre à l'étage de 54.50 m<sup>2</sup> avec accès via une extension côté ouest.

**Voir plan en diaporama**

Le coût de l'opération est estimé à

- 239 552 € TTC pour un logement soit travaux y compris les frais d'études ( 46 260 € HT)
- 292 312 € TTC pour 2 logements soit travaux + frais d'études ( 46 260 € HT)

Il est rappelé que l'annualité de l'achat de la magnanerie s'élève à 8060€ /an jusqu'en 2032.

Le crédit agricole a été sollicité pour évaluer le coût d'un emprunt de 290 000€ et ainsi estimer le montant du loyer envisageable.

- ⇒ Sur 15 ans : taux à 1.51€ annuité de 21 750.40 € soit de 2022 à 2037
- ⇒ Sur 20 ans : taux à 1.61€ annuité de 17 074.99 € soit de 2022 à 2042
- ⇒ Sur 25 ans : taux à 1.72€ annuité de 14 370 .12€ soit de 2022 à 2047

Le coût de l'investissement mensuellement serait de :

- ⇒ Sur 15 ans : annuité de 21 750.40 € /12 + 8 100 € /12 = 2 484.12 € puis 1 812.50 €
- ⇒ Sur 20 ans : annuité de 17 074.99 € /12 + 8 100 € /12 = 2 094.49 € puis 1 422.83 €
- ⇒ Sur 25 ans : annuité de 14 370 .12€ / 12 + 8 100 € /12 = 1 869.17 € puis 1 197.51€

Après avoir consulté 3 sites d'évaluation, on peut envisager le prix moyen annuel au m<sup>2</sup> de la location de 120 €, soit une estimation de :

Proposition 1 logement : 112 m<sup>2</sup> x 120 € = 13 440 € annuel soit 1 120€/ mois hors charges

Proposition 2 logements : 65 m<sup>2</sup> x 120 € = 7 800€ annuel soit 650 €/ mois hors charges

54.50 m<sup>2</sup> x 120 € = 6 540 € annuel soit 545 €/ mois hors charges

Périodes	Location annuelle 1 logement (112 m <sup>2</sup> )	Location annuelle de 2 logements (A: 65m <sup>2</sup> /B:54.50m <sup>2</sup> )	Résultat annuel Cout de l'emprunt – Location perçue pour un logement	Résultat annuel Cout de l'emprunt – Location perçue pour 2 logements
2022 à 2032	<b>13 440 €</b>	A : <b>7 800€</b> B : <b>6 540€</b>	Emprunt sur 15 ans (2037) <b>-16 410.40 € (1367€/mois)</b> Emprunt sur 20 ans (2042) <b>-11 734.99€ (977€/mois)</b> Emprunt sur 25 ans (2047) <b>- 9030.12 € (752€/mois)</b>	Emprunt sur 15 ans (2037) <b>-15 510.40 € (1292€/mois)</b> Emprunt sur 20 ans (2042) <b>-10 834.99 € (902€/mois)</b> Emprunt sur 25 ans (2047) <b>-8 130.12 € (677€/mois)</b>
A partir de 2033	<b>13 440 €</b>	A : <b>7 800€</b> B : <b>6 540€</b>	Emprunt sur 15 ans (2037) <b>-8 310.40 € (692€/mois)</b> Emprunt sur 20 ans (2042) <b>-3 634.99€ (302€/mois)</b> Emprunt sur 25 ans (2047) <b>-930.12 € (77€/mois)</b>	Emprunt sur 15 ans (2037) <b>-7 410.40 € (617€/mois)</b> Emprunt sur 20 ans (2042) <b>-2 734.99€ (227€/mois)</b> Emprunt sur 25 ans (2047) <b>-30.12 € (2.5€/mois)</b>

Rudy SYLVESTRE questionne sur la demande pour un loyer de 1 200€ sur le T4.

Laurence DUBOIS s'interroge sur le stationnement déjà problématique. Si 2 logements, il peut y avoir potentiellement 2 x 2 voitures.

Michèle EYRAUD rappelle l'existence d'un garage possible pour une petite voiture.

De manière générale, 1 logement pour une famille générera moins de turnover. Alors que 2 logements vont s'adresser à des couples sans enfant ce qui peut potentiellement engendrer plus de turnover.

Laurent SAYN propose au conseil municipal de délibérer sur la création ou non de logements à la Magnanerie.

- **A l'unanimité le conseil municipal valide de continuer la réflexion sur la création du (ou des) logement(s).**
- **Le conseil municipal souhaite ajourner le vote quant au nombre de logement précisant qu'il est nécessaire d'affiner le montant des loyers potentiels en sollicitant des agences immobilières. Par ailleurs, il sera demandé à l'architecte de nous faire une proposition d'agencement avec une mezzanine.**

#### 4. Les projets de voirie :

Des travaux doivent être réalisés pour entretenir nos routes.

Il est rappelé que le département alloue une dotation forfaitaire pour la réfection de la voirie à hauteur de 14 287€ chaque année. L'enveloppe pour 2021 n'a pas été totalement consommée.

#### Les travaux à réaliser :

Route de Durnage : **3 910€** (des travaux ont été réalisés en 2021 mais ne sont pas terminés, il reste l'imprégnation bicouche pour 540€ ).  
Col de la Boite : **11 058€**  
Reprise de divers chemins et fossés : **6 460 €** réalisé en 2021  
Reprise partie voirie La Mourouse : **38 809.20€**  
**TOTAL restant à réaliser 50 407.20€** soit une planification/ 3.5 ans avec la dotation du département

#### Des devis vont être réalisés pour :

Chemin de Mme Gaudin route de Charsac ?/  
Chemin de Malombre, réfection, boucher les trous ?/

Jean Pierre ANDEOL invite à vérifier le montant limite des marchés publics et propose de solliciter le département ou la CCVD pour envisager une subvention car ce chemin constitue une piste cyclable identifiée à l'échelle du département.

Il est proposé au conseil municipal de définir les priorités sur les 4 ans à venir.

- Le chemin de la biche,
- Finir la route de Durnage,
- Chemin de Languissard sur la vallée de Charsac (problème d'infiltration d'eau)

Par ailleurs, il est rappelé de penser au chemin du plantier avec le virage et le chemin allant chez Mr Farnier.

## **5. Les chemins communaux : => délibération**

### **a. Enquête publique :**

Il est rappelé

Que des chemins communaux sont problématiques sur la commune et notamment :

- Au village
- Aux Massons,
- A Vaugelas.

Qu'un chemin rural ne puisse être aliéné, que dans la mesure où il a cessé d'être affecté à l'usage public.

Ce qui signifie qu'un chemin de substitution au chemin concerné doit être mis en service préalablement à une enquête publique, et doit remplir le même usage, ce que l'enquête publique permettra d'examiner.

Un commissaire agréé par la Préfecture doit être mandaté par la commune pour mener cette enquête publique.

Ainsi, dans la continuité de la délibération prise en novembre dernier pour le CR5, dans le but de mandater un enquêteur publique agréé, et afin d'avancer sur les chemins cités ci-dessus, il est proposé de solliciter Monsieur André ROCHE enquêteur public agréé.

Le coût de sa prestation s'élève entre 1 000 € et 1 500€ environ pour réaliser cette enquête publique. Celle-ci sera à la charge des demandeurs.

Laurence DUBOIS et Jean Pierre ANDEOL questionnent sur la loi trentenaire ; à défaut d'usage et d'entretien pendant trente ans, le demandeur peut en faire l'acquisition.

Jean-Pierre ANDEOL rappelle qu'il ne faut pas négliger les servitudes de passage et les chemins ayant bénéficié de travaux réalisés par la commune.

Laurent SAYN rappelle les étapes :

- ① Délibération pour mandater l'enquêteur public
- ② Enquête publique
- ③ Passage géomètre

Il est demandé au conseil municipal de délibérer pour mandater l'enquêteur public.

**A l'unanimité, le conseil municipal accepte de mandater l'enquêteur public.**

### **b. CR5**

Après quelques échanges avec les propriétaires, il est demandé aux propriétaires de réaliser le cheminement alternatif proposé avant le passage de l'enquêteur public.

## 6. Questions diverses.

### ① CCVD :

Laurent SAYN nous explique l'augmentation des impôts pour chaque commune et notamment la commune de Montclar sur Gervanne. En effet, lorsque la CCVD a pris la compétence petite enfance avec la gestion des équipements d'accueil de la petite enfance, les emprunts quant aux bâtis n'avaient pas été transférés. Il s'agit là de régulariser. 2 scénarios étaient proposés :

- Prise en charge par la CCVD,
- Mutualisation de cette charge par les communes membres de la CCVD.

C'est cette dernière proposition qui a été retenue par les élus communautaires.

Pour la commune de Montclar sur Gervanne l'impact est :

- Une baisse de 654 € de la Dotation de Solidarité Communautaire,
- Une augmentation de la fiscalité pour les habitants de la part de la CCVD de 0.08% sur la taxe foncière bâtie.

Par ailleurs, Laurent SAYN nous précise qu'une action visant à répertorier les légumes dans les potagers privés sur les communes du Parc du Vercors va être lancée. Il est mis en avant le montant de l'argent public dédié à cette opération= 100 000€. Il est rappelé que le montant à charge de la CCVD est de 1 800€, le reste étant mobilisé par ailleurs ( FEDER ...).

Armand PETIT nous fait état de l'avancée du PLH. Un diagnostic a été réalisé sur le territoire, qu'il nous tient à disposition pour lecture. 4 orientations ont été retenues avec tout d'abord un débat en conseil communautaire en Mars puis des ateliers sur ces 4 axes qui seront ouverts aux élus municipaux.

### ② Culture et animation :

Armand PETIT a été interpellé sur la création du comité des fêtes par Mme DEPARDON. Laurent précise que dans le contexte sanitaire, il est difficile d'organiser une réunion publique d'autant que la salle du conseil n'est pas très grande afin de lancer le comité des fêtes.

Elle l'a interpellé pour lui évoquer un projet culturel appelé « fulgurance » porté par la CCVD. Les communes intéressées postulent auprès de la CCVD. Et ensuite sera décidé quelle commune accueillera le spectacle.

Le conseil municipal accepte de déposer une candidature pour recevoir ce spectacle.

### ③ Recensement :

Laurent SAYN remercie l'engagement de Laurence DUBOIS et Magali EYNARD sur ce dossier. Les résultats sont très bons puisque seuls 3 foyers n'ont pas répondu au recensement.

### ④ Renfort secrétariat :

Au regard des difficultés actuelles, et afin de mettre à jour le secrétariat, il a été décidé de reconduire le partenariat avec la CCVD pour la mise à disposition de Cécile COURSANGE les lundis après-midi et les jeudis après-midi.

Réunions à caler : commission Finance + rdv avec Mme Jimenez

Date du prochain conseil municipal dédié aux budgets M49 et M14 sera fixé en Mars 2022

Laurent SAYN Clôt la Séance à 20h25.