



Conseil Municipal

Séance 2024-08 – Lundi 23 Septembre 2024

Procès-Verbal

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-trois du mois de septembre à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Burie, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, au nombre prescrit par la Loi, dans la Salle de Réunions en Mairie de Burie, sous la présidence de Monsieur Gérard PERRIN, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 17 septembre 2024

Présents : (11) MM. Gérard PERRIN (Maire), Patrick ANTIER (1^{er} Adjoint), Mme Marie-Christine GILARDIN (2^{ème} Adjointe), M. Jean-Paul ROULLIN (3^{ème} Adjoint), Mme Nelly GAUTHIER, MM. Joël LAVERGNE (Conseiller Municipal Délégué), Patrick MAILLOT, Serge REMY, Stéphan SIMONNEAU, Mme Nathalie SUIRE, M. Bernard VACHON.

Absents Excusés : (02) Mme Magalie FOURNIER (Procuration à Marie-Christine Gilardin). M. Sébastien ROI-SANS-SAC

Absentes : (02) Mmes Stéphanie BARBASTE, Nathalie SIRRE-LAMBERT.

Monsieur Jean-Paul Roullin est désigné secrétaire de séance.

ORDRE DU JOUR :

1. Maison de Santé ⇔ Conditions de Location des Cabinets Médicaux
2. Informations & Questions Diverses-

Le Procès-Verbal de la dernière séance en date du 19 août 2024 a été adressé par mail à tous les conseillers le 22 août 2024. Monsieur le Maire demande aux membres présents s'il y a lieu de relever des observations sur celui-ci. M. Patrick Maillot revient sur son intervention précisant qu'aucun détail n'a été retranscrit. Le Procès-Verbal, soumis au vote, est approuvé par les membres présents.



Délibération n° 20240923-01

Maison de Santé ⇔ Conditions de Location des Cabinets Médicaux

A l'issue de sa construction en 2018, la Maison de Santé avait été mise en location à la « SCM Maison de Santé de Burie » pour l'intégralité de l'immeuble d'une surface de 301 m², par bail professionnel à effet au 1^{er} octobre 2018, pour une durée de six ans.

La Commune ne souhaitant pas s'immiscer dans la gestion du milieu médical, la forme juridique en SCM offrait aux praticiens une gestion totalement autonome.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 23 mars 2024, les professionnels de santé de la « SCM Maison de Santé de Burie » ont fait valoir l'article 3°/ Renouvellement dudit bail, soit sa résiliation à échéance du 30 septembre 2024 (délai des six mois précédent le renouvellement tacite respecté).

Ce courrier précise également qu'ils « demandent à ce que chaque professionnel de santé puisse contracter un bail de location directement avec la Commune ».

Au cours de ces six années, et notamment fin 2023 et début 2024, et à la demande des praticiens, la Commune a réalisé des travaux d'aménagement et de redistribution des locaux afin de répondre, au mieux, à leur besoin de fonctionnement, à savoir :

- Création d'un cabinet médical supplémentaire, d'une surface avoisinant les 15 m², en lieu et place de la salle d'attente sise entre les bureaux médicaux n° 2 & 3, face à l'entrée du bâtiment sur le plan initial ;
- Agrandissement de la salle d'attente d'entrée, d'une surface avoisinant les 25 m², par la suppression de l'espace structuré initialement en secrétariat ;
- Réalisation, dans chacun des huit bureaux privatifs, de placards muraux fermés avec étagères pour archivage des dossiers personnels propre à chaque praticien ;
- Transformation du local initialement destiné aux archives, d'une surface avoisinant les 16 m², en futur accueil soit d'un secrétariat médical, soit d'un cabinet médical privatif.

Ces travaux, ayant nécessité l'intervention de plusieurs artisans pour un coût de l'ordre 25 000 € Ttc et ayant impacté le budget communal sur deux exercices budgétaires, n'ont nullement été pris en compte financièrement dans les calculs des futures conditions de location.

Aujourd'hui, il s'agit d'éviter de perdre l'activité médicale sur la Commune, en favorisant l'installation de jeunes professionnels, et en proposant des locaux répondant à des nouveaux modes d'exercice, alors que parmi les médecins installés (également maîtres de stage) deux sont susceptibles d'être proche de la retraite.

L'offre de médecine générale est primordiale car les médecins sont prescripteurs, et celle, de proximité, développée à Burie semble relativement exceptionnelle ; elle doit être maintenue et confortée. La préservation de cet ensemble contribue à créer une dynamique au niveau de la Pharmacie, à une époque où l'Etat délègue un certain nombre d'actes aux pharmaciens ; et il tend à s'avérer que le départ de médecins généralistes entrainerait à terme la disparition des Pharmacies.

Au cours de ces derniers mois, les différents échanges, études et simulations menés, tant avec Mme Manuela Nivart-Onchalo, Conseillère aux Décideurs Locaux (DGFIP) sur le territoire de Saintes, Grandes Rives, l'Agglo, qu'avec Me Claire Léonard, Notaire à Burie, permettent d'envisager ces nouvelles modalités de location liées uniquement à l'occupation des bureaux de l'immeuble ; l'environnement extérieur, espaces verts et parking, demeureront à l'entretien des services communaux, les praticiens et la patientèle n'en ayant que l'usage durant les jours et horaires d'ouverture de la Maison de Santé.

Il ressort de ces analyses que le loyer mensuel global applicable, par bureau, doit être scindé en deux parties :

- ✓ d'une part, le montant du loyer, à fixer à minima à 13 € Ht / m² ;
- ✓ d'autre part, la provision mensuelle pour charge, à fixer à 2.60 € / m² (Tva non applicable).

Les charges locatives (eau, électricité, chauffage, ordures ménagères, entretien climatisation réversible) avancées par la Commune, lui seront remboursées par des provisions mensuelles, versées par chaque locataire, avec régularisation annuelle tous les ans en année civile.

A noter :

- les charges portant sur les parties communes sont incluses dans la provision mensuelle demandée de 2.60 le m² de bureau privatif loué ;
- la charge financière liée aux travaux d'amélioration future n'est pas comprise en compte dans le prix actuel

La base de calcul doit tenir compte des restructurations intérieures décrites précédemment ; la Maison de Santé comprend, à ce jour, une surface totale utilisable en bureaux de 189.05 m², répartie en neuf cabinets médicaux privatifs :

1. Médecin 1	26.50 m ²
2. Médecin 2	25.90 m ²
3. Médecin 3	25.90 m ²
4. Médecin 4	25.90 m ²
5. Infirmière Azalé	19.80 m ²
6. Infirmières	15.16 m ²
7. Orthophoniste	19.20 m ²
8. Infirmière de Pratique Avancée	14.70 m ²
9. Ancien local archives	15.99 m ²

(Soit nouveau Cabinet Médical, Soit Secrétariat)

Particularités du cabinet n° 9 (local archives) :

Local borgne, une ouverture de fenêtre devra être créée sur l'extérieur pour apporter de la luminosité naturelle dans cet espace.

- ✧ Si le local est occupé par un praticien médical, dans ce cas il conviendra d'établir un bail professionnel au même titre que les autres locaux,
- ✧ Si le local est occupé par une secrétaire, assistante des médecins, dont 4 à l'heure actuelle, le montant du loyer sera divisé et pris en charge entre le nombre d'utilisateurs du service rendu, un avenant devra donc être rédigé.

En outre, il est rappelé que le bâtiment dispose, en sus de l'entrée, des espaces d'attente, des couloirs de distribution et des sanitaires publics, d'espaces communs tels que sanitaires privatifs pour le personnel, cuisine équipée pour la restauration et salle de réunion ; le tout mis à disposition des praticiens.

Après discussions et échanges, il est soumis à l'assemblée, les dispositions ci-dessous mentionnées :

- ◇ Acter toutes décisions suivantes à effet au 1^{er} octobre 2024 ;
- ◇ Maintenir le bail soumis à la Tva (budget annexe M.57) ;
- ◇ Accepter le principe de la location des cabinets médicaux individuellement aux praticiens ;
- ◇ Déterminer la date d'effet de prise en location avec effet rétroactif pour la rédaction des baux ;
- ◇ Préciser qu'en cas de cabinet médical partagé et occupé par plusieurs praticiens, de quelque formation médicale ou paramédicale que ce soit, le bail sera rédigé au nom de tous les occupants engageant la responsabilité et la solidarité financière de chacun des co-contractants ;

- ◇ Fixer le prix mensuel du m² à 13 € Ht pour chacun des neuf cabinets médicaux, au prorata de la surface du local individuel ;
- ◇ Arrêter le prix mensuel des provisions pour charges (eau, électricité, chauffage, ordures ménagères, entretien climatisation réversible) à 2.60 € le m² pour chacun des neuf cabinets médicaux, au prorata de la surface du local individuel ; avec régulation des charges annuellement à la date anniversaire du 1^{er} octobre ;
- ◇ Ne pas autoriser la sous location des cabinets médicaux, pour quelque motif que ce soit ;
- ◇ Faire établir les baux professionnels de location par acte, conformément à la réglementation en vigueur, en l'étude de Me Claire Léonard, Notaire à Burie, dont tous les frais d'actes incomberont à charge des preneurs ;
- ◇ D'acter que la durée d'un bail professionnel est fixée à 6 ans ;
- ◇ Réviser le montant des loyers chaque année à la date anniversaire en fonction du barème Insee Ilat -Indexation des Loyers des Activités Tertiaires- ;
- ◇ Fixer le montant de la caution à un mois de loyer pour chacun ;
- ◇ Faire réaliser un état des lieux par les élus de la Mairie pour les parties communes mises à disposition de chaque praticien et contresigner par l'ensemble des parties ;
- ◇ Faire réaliser un état des lieux, propre à chaque cabinet médical individuel, par les élus de la Mairie, et contresigner par la partie preneuse ;
- ◇ S'assurer de l'assurance locative individuelle de chaque praticien avec reconduction annuelle ;
- ◇ Appliquer les particularités de l'utilisation du bureau n° 9.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal de la Commune de Burie décide de :

- Valider toutes les conditions de locations ci-dessus détaillées ;
- Donner délégation de pouvoirs et signatures à Monsieur le Maire ou son représentant pour toutes démarches afférentes à la présente décision.

Votes Pour : 12 Contre : 00 Abstention : 00



Informations Diverses

1 - Message aux Elus

Monsieur le Maire rappelle à certains membres de l'assemblée leur position de Conseiller Municipal, et notamment :

- ☞ Dans l'exercice de son mandat, l'élu local poursuit le seul intérêt général, à l'exclusion de tout intérêt qui lui soit personnel, directement ou indirectement, ou de tout autre intérêt particulier ;
- ☞ Dans l'exercice de ses fonctions, l'élu local s'abstient de prendre des mesures lui accordant un avantage personnel ou professionnel

2 - Plan Communal de Sauvegarde

Présentation détaillée du Plan Communal de Sauvegarde par Joël Lavergne avec explication des actions et rôle à tenir par chacun.

Le document sera tenu à disposition de tous, mis en ligne sur le site Internet, et devra être actualisé, à minima, une fois par an.

L'arrêté et l'intégralité du document sera transmis aux services de la Sous-Préfecture d'ici fin de semaine.

3 - Sipar

Monsieur le Maire évoque les difficultés actuelles auxquelles le Sipar doit faire face. Les élus se rassembleront très prochainement afin d'étudier la situation et proposer une solution de maintien du service sur la Commune.

4 - Parking Maison de Santé

Au cours de la dernière réunion du lundi 19 septembre 2024, dans le cadre de la réparation du parking, un principe de maillage a été évoqué ; prochaine réunion programmée 1^{ère} quinzaine de novembre.

Patrick Antier

- Prêt d'un radar pédagogique, par « Saintes, Grandes Rives, l'Agglo » pour une durée d'un mois, il sera mis en place sur l'axe de Saintes, au niveau du château d'eau ;
- Pour l'application du Plan Communal de Sauvegarde, des gilets de signalisation de couleur jaune « Mairie de Burie », seront remis à chaque agent des services techniques et Conseiller Municipal en fonction qu'il devra rester opérationnel dans les véhicules.

Marie-Christine Gilardin

- Mise au point sur le Feu d'Artifice du 13 juillet 2024 ;
- Prochaines manifestations :
 - ☞ 05.10.2024 ⇒ Fête des Vendanges
 - ☞ 05.12.2024 ⇒ Repas des Aînés (appel à un traiteur)
 - ☞ 14.12.2024 ⇒ Marché de Noël

Jean-Paul Roullin

- Sanitaires publics achevés ;
- Sondages future halles effectués, en attente des conclusions.

Joël Lavergne

- « Saintes, Grandes Rives, l'Agglo » va procéder à la mise en œuvre de la halte pique-nique, dans le cadre de la Flow-Vélo, sur la parcelle à côté de la future halle ;
- 27.09.2024 ⇒ Concert à l'église ;
- Explications sur l'exploitation des images de la vidéoprotection.

Serge Remy

- Demande l'élagage des platanes parking du Crédit Agricole.

Stéphan Simonneau

- Signale le dysfonctionnement de la porte d'accès à la salle polyvalente.

Bernard Vachon

- Demande si les modifications d'horaires, sur la liste des points d'éclairage qu'il a fourni, ont été effectués ; seul le « quartier de l'école » s'illuminera à 5 h.30 et s'étendra à 22 h.30.



L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h. 30.

Le Secrétaire de séance,
M. Jean-Paul Roullin

Le Maire,
M. Gérard Perrin

Récapitulatif des Délibérations de la Réunion du Conseil Municipal
Séance n° 2024-08 du 23 Septembre 2024

D.20240923-01

Maison de Santé ⇒ Conditions de Location des Cabinets
Médicaux

