

COMMUNE DE ROCHEFORT-SAMSON

PROCES VERBAL du CONSEIL MUNICIPAL **SEANCE du lundi 27 février 2023**

Date de convocation du Conseil Municipal : 21 février 2023

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15

14 membres présents : BARRET Chantal, BENOKBA Gilles, CASCALES Martine, CHALOIN Christophe, CHANTEPY Lydie, CLEMENT Danielle, COMBET Chantal, DIAKITE Florane, DIPALO Anthony, DURAND Yannick, FONTANEZ Cyrille, FRANDON-MOTTET Guillaume, ORARD Claude, ROBIN Anick.

1 membre représenté : Elodie BARRET (par Martine CASCALES)

Secrétaire de séance : Florane DIAKITE

Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 23 janvier 2023, 14 POUR, 1 abstention (Guillaume FRANDON-MOTTET)

1/ EXONERATION DE LOYER POUR NOVEMBRE ET DECEMBRE 2022 CABINET MEDICAL

Madame le Maire rappelle que la convention de mise à disposition de la salle du Presbytère a été signée le 16 novembre 2022 avec le Docteur Carat, afin qu'il puisse procéder à la livraison de matériel médical.

Elle explique que le Docteur Carat n'ayant commencé ses visites qu'à partir du 2 janvier 2023, il est demandé au Conseil Municipal d'exonérer le Docteur Carat du paiement des loyers du mois de novembre et décembre 2022.

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

APPROUVE l'exonération du loyer des mois de novembre et décembre 2022 pour un montant total de 375€

AUTORISE Madame le Maire à signer tout document y afférent.

Cyrille FONTANEZ explique que cela lui paraît logique car il n'a pas travaillé à cette période.

Martine CASCALES, Anick ROBIN et Yannick DURAND rejoignent Cyrille FONTANEZ sur ce sujet.

Chantal COMBET rejoint les conseillers sur le point de l'exonération de loyer, et dit que le relevé de compteur a été relevé au départ du bail, la consommation sera donc néanmoins calculée sur le réel consommé à partir de la signature du bail.

Anthony DIPALO précise que les travaux n'étaient pas terminés, de même que la fibre n'était pas raccordée.

2/ CONTRAT DE MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE ENTRE LA COMMUNE DE ROCHEFORT-SAMSON ET DROME AMENAGEMENT HABITAT

Madame le Maire expose que dans le cadre du projet de construction de maison médicale, la commune a sollicité l'opérateur Drôme Aménagement Habitat (DAH) pour réaliser un programme comprenant une maison médicale et 8 logements locatifs, sur un terrain que la commune a pour prévision d'acheter, situé au cœur du village, Place du Rioussset.

L'opération comprendrait :

- Un établissement recevant du public d'environ 260m² de surface utile, composé de 6 cabinets médicaux et paramédicaux, salle d'attente et salle de repos.

Ces locaux seront au rez-de-chaussée et disposeraient d'un accès indépendant.

- 8 logements locatifs, réalisés sous maîtrise d'ouvrage de DAH, après cession par la commune d'un lot volume à créer correspondant à l'emprise des logements situés au R+1 et R+2 et correspondant au prix de 58 000 euros HT.

Conformément aux dispositions de l'article L2422-5 et suivants du code de la commande publique, la Commune de Rochefort-Samson, maître d'ouvrage du projet de construction de maison médicale, propose de désigner Drôme Aménagement Habitat, mandataire pour réaliser l'intégralité de ces locaux, afin d'assurer une bonne coordination dans la conduite de ce projet.

Elle lui donne à cet effet pouvoir de la représenter pour accomplir en son nom et pour son compte tous les actes juridiques nécessaires, dans la limite des attributions de la maîtrise d'ouvrage définies à l'article 5 de la convention.

Le montant des dépenses à engager par le mandataire pour le compte du Maître d'ouvrage est provisoirement évalué à 793 046 euros HT.

Le montant de la rémunération du mandataire pour la conduite de maîtrise d'ouvrage déléguée s'élève à 29 540 euros HT, intégré au prix de revient prévisionnel.

Monsieur Anthony DIPALO s'étant retiré lors du débat et du vote de cette délibération, le conseil municipal, après avoir délibéré avec 1 contre (Chantal COMBET), 4 abstentions (Claude ORARD, Christophe CHALOIN, Gilles BENOKBA et Lydie CHANTEPY), et 9 POUR décide :

- **D'APPROUVER** la désignation de l'opérateur Drôme Aménagement Habitat pour réaliser au nom et pour son compte et sous son contrôle, une maison médicale,
- **D'APPROUVER** la cession à DAH d'un lot volume correspondant à l'emprise des logements situés au R+1 et R+2 du bâtiment,
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec Drôme Aménagement Habitat,
- **D'APPROUVER** la convention ci-jointe détaillée
- **DE DONNER POUVOIR** à Madame le Maire pour signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de cette délibération et à la bonne gestion technique, administrative et comptable de ce dossier

Anthony DIPALO prend la décision de sortir avant le débat de cette délibération puisqu'il travaille chez un des bailleurs et ne souhaite pas prendre part dans ce vote et interférer dans le débat.

Danielle CLEMENT explique que nous avons rencontré 2 bailleurs sociaux, VRH et DAH et qu'il est désormais nécessaire de prendre une décision et de choisir un bailleur pour ce projet de maison médicale.

Christophe CHALOIN rappelle que VRH avait expliqué lors de la réunion avec eux qu'ils avaient moins de temps pour préparer la présentation.

Danielle CLEMENT explique que les deux bailleurs ont été contactés au même moment aux alentours du mois de novembre, et que VRH avait décliné l'offre oralement car ils ne pouvaient pas livrer la maison médicale avant la fin du mandat. VRH avait été recontacté courant janvier, afin d'avoir un écrit déclinant l'offre, mais ont finalement changer d'avis et ont décidé de proposer un projet malgré tout.

Chantal COMBET dit que cela reste dommage que VRH ait eu moins le temps de préparer la présentation.

Elle déplore que la création de logements au-dessus n'a pas été voté par le Conseil Municipal préalablement, et dit qu'elle souhaite connaître le prix d'un bâtiment sans logement dessus.

Guillaume FRANDON-MOTTET rappelle que VRH a dit lors de sa présentation qu'ils ne pouvaient pas chiffrer le projet avant signature d'un contrat. Il rappelle que DAH a fait une estimation, mais elle n'est pas figée.

Anick ROBIN dit que DAH a fait un beau budget prévisionnel, et que cela donne déjà une idée et permet de ne pas partir dans l'inconnu comme avec VRH. Et c'est rassurant pour une commune. VRH ne voulait pas de ce projet puisqu'ils ont présenté les mêmes éléments qu'au mois de novembre. Il n'avait pas envie de le préparer.

Anick ROBIN rappelle qu'il y a une différence entre les projets, puisque DAH et VRH ne proposent pas les mêmes conditions. Le contrat de bail est différent du contrat de construction. DAH rachètent une partie du volume.

Chantal COMBET demande des précisions sur le chiffrage.

Cyrille FONTANEZ rebondi sur les propos de Chantal COMBET en informant qu'un chiffrage d'une maison médicale sans logement au-dessus et donc sans bailleur, a été donné par l'architecte RAMADIER, à 2400€ le m² il y a quelques mois. Si on fait un bâtiment seul, le coût sera plus cher.

Yannick DURAND demande quel sera la typologie des logements.

Danielle CLEMENT répond que ce seront des T3.

Danielle CLEMENT rappelle que nous ne serons pas propriétaires des logements, mais nous aurons vue sur le choix des locataires.

Yannick DURAND indique que cela est important de proposer des logements à bas coût sur la commune et d'avoir un regard sur le choix des personnes pour l'attribution des logements.

Chantal COMBET précise que DAH semble tout à fait compétent pour le projet mais soulève la question que la création de logements au-dessus de cette maison médicale est à l'encontre du projet initial. Notre petit coin tranquille, avec le parc et le restaurant, cela va être compliqué su 35 personnes habitent là-bas mais la création de 8 logements, représente certainement une quinzaine de voitures.

Christophe CHALOIN soulève le problème du stationnement, entre les patients de la maison médicale et les locataires des logements. Il partage son inquiétude sur le risque d'empiéter sur la place du Rioussset.

Guillaume FRANDON-MOTTET dit qu'un aménageur de type bailleur social ne construit pas ce genre de bâtiment sans prévoir le stationnement dans son projet.

Christophe CHALOIN rebondi en disant que cela n'étant pas pour le moment prévu dans le budget, cela va être en surcoût on ne fait pas grand-chose avec 150 000 €.

Anick ROBIN dit qu'il y a environ 5500m² de terrain, dont 800m² de terrains constructibles, il y a de quoi faire. Il est possible de faire une belle réalisation si on éloigne le bâtiment du talus.

Guillaume FRANDON-MOTTET précise que le terrassement fait partie intégrante du projet

Christophe CHALOIN pense que lorsque le projet va démarrer, le montant des matériaux vont augmenter. Il est inquiet pour l'impact sur le marché hebdomadaire, sur le restaurant et que le parking ne peut être réalisé sur une partie non constructible.

Lors du vote, Chantal COMBET prend la parole afin d'indiquer qu'elle ne vote pas contre le projet de maison médicale mais contre l'emplacement choisi et la création de logements au-dessus du bâtiment.

2/ CONTRAT DE MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE ENTRE LA COMMUNE DE ROCHEFORT-SAMSON ET VALENCE ROMANS HABITAT

Madame le Maire expose que dans le cadre du projet de construction de maison médicale, la commune a sollicité l'opérateur Valence Romans Habitat (VRH) pour réaliser un programme comprenant une maison médicale et des logements locatifs, sur un terrain que la commune a pour prévision d'acheter, situé au cœur du village, Place du Rioussset.

L'opération comprendrait :

- Un établissement recevant du public d'environ 260m² de surface utile, composé de 6 cabinets médicaux et paramédicaux, salle d'attente et salle de repos.

Ces locaux seront au rez-de-chaussée et disposeraient d'un accès indépendant.

- Plusieurs logements locatifs, réalisés sous maîtrise d'ouvrage de VRH, après cession par la commune d'un lot volume à créer correspondant à l'emprise des logements situés au R+1 ou R+1 et R+2.

Conformément aux dispositions de l'article L2422-5 et suivants du code de la commande publique, la Commune de Rochefort-Samson, maître d'ouvrage du projet de construction de maison médicale, propose de désigner Valence Romans Habitat, mandataire pour réaliser l'intégralité de ces locaux, afin d'assurer une bonne coordination dans la conduite de ce projet.

Elle lui donne à cet effet pouvoir de la représenter pour accomplir en son nom et pour son compte tous les actes juridiques nécessaires.

Le montant de la rémunération du mandataire pour la conduite de maîtrise d'ouvrage déléguée s'élève à 1% du prix de revient de la construction du bâtiment.

Monsieur Anthony DIPALO s'étant retiré lors du débat et du vote de cette délibération, le conseil municipal, après avoir délibéré avec 14 CONTRE décide :

- **DE NE PAS CHOISIR** ce bailleur social pour la construction du bâtiment de la maison médicale et des logements au-dessus.

Tous les conseillers s'opposent à choisir VRH en tant que bailleur social pour la construction de la maison médicale et des logements, par manque d'information sur leur projet.

3/ ACQUISITION TERRAIN PLACE DU RIOUSSET – PARCELLES AN 56, AN 57, AN 119 ET AN 126

Madame le Maire explique souhaiter acquérir les parcelles AN 56, AN 57, AN 119, et AN 126, situées Place du Riousset, au cœur du village de Rochefort-Samson.

Ces quatre parcelles ont une surface totale de 5 493.37m², dont 883.04m² de zone Ua (zone urbaine mixte) et 4610.33m² de zone N (naturelle).

L'acquisition de ces 4 parcelles permettrait la construction d'une maison médicale sur une partie de la parcelle en zone Ua, et l'aménagement d'un parc et d'une aire de jeux sur le reste des parcelles.

Le conseil municipal, après avoir délibéré avec 1 contre (Cyrille FONTANEZ), 2 absentions (Chantal COMBET et Christophe CHALOIN), 12 POUR décide :

- **D'ACQUERIR** les parcelles AN 56, AN 57, AN 119 et AN 126 aux héritiers de Madame DELOME Yvette, pour un prix net vendeur de 90 000 €
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer l'ensemble des pièces relatives à cette affaire et à procéder à cette acquisition par acte notarié

Florane DIAKITE est favorable à l'acquisition de ce terrain, surtout avec l'enjeu d'une maison médicale et l'accessibilité du parc.

Guillaume FRANDON-MOTTET dit que nous n'avons pas d'autre occasion d'acquérir un terrain comme celui-ci. C'est une évidence de se positionner. C'est une belle chose.

Chantal BARRET dit que cela lui paraît évident de l'acquérir, et que la superficie permettrait de faire quelque chose de bien et cela permettrait de centrer la maison médicale au cœur du village.

Claude ORARD y est favorable aussi.

Martine CASCALES dit que cela est une opportunité que ce terrain soit mis en vente au moment où nous lançons le projet.

Gilles BENOKBA dit qu'il est essentiel de préserver un coin de nature surtout à la campagne.

Christophe CHALOIN s'abstient.

Cyrille FONTANEZ dit qu'il a toujours été contre l'achat de ce terrain, et que cette somme d'argent d'acquisition pourrait être investi ailleurs. Il aurait souhaité que la maison soit implantée sur le terrain de foot derrière l'école. Il note néanmoins que le coin du terrain DELOME est très beau.

Chantal COMBET demande à ce que le terrain soit étudié correctement, avec une bonne réflexion sur l'aménagement.

Anick ROBIN dit que ce terrain est central, par rapport au centre du village, au restaurant, avoir un espace vert protégé et géré par la commune est une opportunité à ne pas louper. Elle répond à Cyrille

FONTANEZ que mettre une maison médicale dans une zone urbaine n'est pas le mieux. Puisque ce site pourrait permettre de redynamiser le centre bourg, avec le parc et le restaurant. Et il faut penser à des habitants ayant des logements sans jardin.

Yannick DURAND dit que le cadre est plus favorable à l'implantation de la maison médicale.

Anthony DIPALO dit qu'il comprend le point de vue de Cyrille (côte économique) et des autres avec le cadre.

Anthony DIPALO rappelle que nous devrions avoir des subventions pour aménager le parc, et qu'il y a donc du potentiel.

Il ajoute qu'il souhaiterait qu'il y ait une réflexion sur l'aménagement du terrain à côté de l'école, car pour lui les deux terrains devraient être complémentaires.

Pour lui, le terrain à acquérir serait essentiellement utilisé l'été, afin de s'abriter de la chaleur. Le terrain à côté de l'école pourrait être utilisé le reste de l'année puisqu'il est dégagé.

Anick ROBIN dit que cela donne l'impression de rentabiliser le terrain avec la maison médicale et le parc.

4/ DEMANDE POUR LA PRESERVATION DU PASTORALISME DANS LE DEPARTEMENT DE LA DROME

Le pastoralisme est d'intérêt général par la loi et plus précisément le Code rural et de la pêche maritime.

Les semaines, les mois, les années se suivent et se ressemblent inexorablement pour les éleveurs et les bergers, pour les élus locaux, en proie aux conséquences toujours plus fortes de la présence du loup. Ce dernier, jusqu'alors installé plutôt en zone de montagne, est désormais aussi en plaine. Il étend de plus en plus son territoire de chasse allant jusqu'à s'attaquer au-delà de nombreuses brebis, à des chiens de protection, des chevaux, des vaches...

Cette situation va créer toujours plus de désarroi, d'angoisse et de colère de celles et ceux qui ont choisi de travailler au service de la nature, de développer un élevage ou simplement d'en admirer la beauté.

Alors que la pression de la prédation est grandissante particulièrement en Drôme, et un peu partout sur le territoire national, **il est urgent d'agir** non pas en divisant mais en rassemblant.

La présence du loup en surnombre n'est pas compatible avec le pastoralisme. Il ne s'agit en rien de réduire ce débat en opposant les pro-loups aux anti-loups. Car oui, on peut aimer la terre qui porte les Hommes et la nature qui la recouvre tout en aimant celles et ceux qui la font vivre. Oui, on peut s'interroger sur l'impact de l'être humain sur l'environnement tout en croyant en sa capacité à faire évoluer ses pratiques et ses usages.

Il ne s'agit donc pas de désigner tel ou tel responsable de cette triste situation - mais plutôt de lancer un appel à la raison, à ce judicieux "*bon sens paysan*" qui permet de garder, tel un

berger, les pieds bien enracinés dans la terre tout en levant les yeux vers le ciel... Ce même *bon sens paysan* qui rejoint le principe de réalité, comme une invitation à l'humilité et à se réinterroger sans cesse...

La cohabitation avec le pastoralisme reste possible pour autant que la présence du loup soit régulée, car si la politique publique de sa réintroduction a réussi – le seuil de survie de l'espèce fixé à 500 individus étant atteint depuis longtemps (entre 826 et 1016 à ce jour, selon l'Office français de la Biodiversité), il convient désormais de contenir sa prolifération, au risque de voir disparaître le pastoralisme, pratique ancestrale du patrimoine de l'humanité.

Dans ce contexte, le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide par 2 contre (Florane DIAKITE et Martine CASCALES), 5 abstentions (Claude ORARD, Cyrille FONTANEZ, Gilles BENOKBA, Guillaume FRANDON-MOTTET, Christophe CHALOIN), 8 POUR :

- **DE DEMANDER** des décisions pour permettre une régulation de l'espèce sur les territoires départementaux, en fonction de la pression de la prédation.
- **DE DEMANDER** à l'État d'intégrer dans l'élaboration du prochain *Plan National d'Actions 2024-2029 sur le loup*, et les activités d'élevage les particularismes territoriaux, la détresse des éleveurs et leurs grandes difficultés financières, afin d'assurer la pérennité et la sécurité d'une activité séculaire : l'élevage, dont d'utilité publique devrait assurément être reconnue.
- **DE DEMANDER** que l'ensemble de ces investigations, de ces discussions et de leurs conclusions soient menées dans le dialogue et en étroite concertation avec les différents syndicats professionnels agricoles, les éleveurs et les associations d'élus locaux.

Anick ROBIN dit qu'il faut être plus puissant dans les demandes, et ne pas se contenter d'émettre des vœux.

Yannick DURAND dit qu'il est content que ce genre de débat arrive en conseil. Il indique qu'il y a plus de 2500 caméras automatiques en Drôme pour surveiller le loup. Il ajoute que les attaques de loup se font de plus en plus récurrentes chez les éleveurs. Il faut limiter la population des loups en montagne car ils font un carnage. Le loup a compris que c'est plus facile d'attraper les moutons.

Il rappelle que les bergers se font de plus en plus rares, et ces attaques de loup impactent toute la biodiversité.

Martine CASCALES dit qu'un éleveur a besoin d'énormément de bétails pour être rentable, et que cela nécessite de grands moyens de protection.

Chantal COMBET explique avoir été victime d'une attaque à son domicile, et que 3 de ses brebis ont été tuées alors qu'elle avait un bon grillage.

Anick ROBIN dit qu'il faut ajouter le terme de la biodiversité dans la délibération, puisqu'il ne s'agit pas de tuer tous les loups mais de protéger toute la biodiversité, puisqu'elle regroupe les moutons, mais aussi les loups et toutes les espèces qui sont leurs proies.

Yannick DURAND demande la régulation du loup.

Danielle CLEMENT explique avoir été invitée au comptage du loup au hurlement, et qu'il y avait une meute à Saint Genis.

Yannick DURAND explique que le loup est opportuniste, cela est plus facile de tuer en plaine plutôt que de chasser des proies sauvages en montagne, et que c'est pour cela qu'il se trouve de plus en plus en plaine. Il reste 29 mouflons dans le Vercors. Il est important de protéger la biodiversité et il est nécessaire qu'il y ait une autorégulation de toutes les espèces et d'en maîtriser certaines.

Anthony DIPALO interroge sur le fait que si les loups descendent en plaine c'est peut-être parce que les proies sauvages sont descendues de la montagne et qu'il n'y a plus assez de gibier en montagne.

Yannick DURAND répond que le comptage de cervidés cette année dans le Vercors a démontré qu'il n'y a jamais eu autant de cervidés en montagne depuis plusieurs dizaines d'années.

Florane DIAKITE dit qu'il manque des constats et des éléments accompagnant cette délibération. De plus, il manque aussi des acteurs qui ne sont pas cités, comme par exemple les fédérations de chasseurs et de l'environnement.

Guillaume FRANDON-MOTTET est d'accord avec Florane, ils ne comprennent pas la genèse de ce courrier et la demande de cet élu régional.

Anick ROBIN formule le souhait de modifier certains éléments de ce courrier.

Points divers :

- Logement communal Presbytère

Danielle CLEMENT explique que le logement sera remis en location courant mars.

Anick ROBIN demande à quoi faire référence la convention indiquée dans le bail.

Chantal COMBET explique que cette convention a été signée en 1994. Cette convention nous a permis d'avoir des aides pour la rénovation des logements au Presbytère, en échange nous devons proposer des tarifs bas pour des personnes en difficulté.

- SIERS : raccordement logements Saint Genis

Christophe CHALOIN interpelle les conseillers sur le raccordement de St Genis en eau potable par le SIERS. Danielle CLEMENT explique qu'il y a eu une réunion avec le SIERS afin de discuter de la possibilité de raccordement des logements à Saint Genis. Il se trouve que cela serait refusé par l'ARS, et coûterai environ 400 000€ (canalisation, électrification...).

Prochain conseil : lundi 27 mars à 20h