

## Après la « Rencontre pour un projet d'habitat partagé aux Petites Cités » ...

Ce samedi 15 février 2025, suite à l'invitation faite par la commune dans "intra-muros" ainsi que celle parue dans la Newsletter communale du 14 /02/25, huit adhérents de l'ADEPAL-PPR ont assisté à la présentation du **projet de requalification en habitats partagés**, d'un des 2 bâtiments les « Petites-Cités ». L'autre bâtiment fait l'objet d'une étude pour en faire un tiers lieu.

Une trentaine de personnes étaient présentes dont 2 Conseillers municipaux et les 8 auteurs du projet parmi lesquels figure l'un des 2 conseillers municipaux présents.

Après quelques mots d'introduction exprimés par la conseillère municipale présente, les auteurs du projet ont exposé leur projet et leur mode de vie.

En ce qui concerne le projet architectural : le volume et la forme du bâtiment d'origine sont conservés, des balcons en bois sont rajoutés en façade sud. On a noté l'absence d'abri pour véhicules (vélo et/ou auto).

Il est envisagé de réaliser, sur 5 niveaux (RdC et 4 étages), 13 logements dont 2 pour personnes à mobilité réduite, soit 1068 m<sup>2</sup> de surface habitable dont 685 m<sup>2</sup> de logements privatifs et 383 m<sup>2</sup> de locaux communs.

Les auteurs du projet souhaitent 1,25 ha (12 500 m<sup>2</sup>) de terrain autour du bâtiment dont l'emprise au sol est d'environ 300m<sup>2</sup>.

Le coût de la rénovation est estimé par les acteurs à 3 millions d'euros soit 3000€ par m<sup>2</sup>, hors acquisition du foncier. C'est le prix d'une prestation haut de gamme.

### Nos Interrogations :

1. Nous rappelons que la commune était intervenue auprès du département du Rhône pour faire annuler la vente aux enchères afin que la parcelle de 6,5ha soit un bien public. Nous ne comprenons pas qu'après avoir eu gain de cause et avoir acquis la parcelle pour 1€, elle envisage aujourd'hui de l'offrir à quelques particuliers dont un élu municipal.

2. Nous rappelons également qu'il y a deux ans, la Mairie avait fait appel aux porteurs de projets pour qu'ils se manifestent. Des projets ont été remis par écrit et présentés oralement, sous forme contradictoire, lors de deux réunions publiques. On peut s'étonner que ce seul projet ait été présenté avec le soutien de la Mairie.

3. L'ADEPAL PPR interroge les porteurs du projet, ainsi que les élus présents sur le statut juridique du projet prévu. Quand les porteurs auront réalisé leur projet et donc investi 3 millions d'euros, qui sera propriétaire du bien ? Aujourd'hui c'est la Mairie. Cette dernière s'investira elle dans le projet, sous quelle forme ?

4. Notre association demande avec insistance aux élus présents qu'ils nous confirment que la Mairie ne s'investira pas financièrement dans ce projet.

5. La question a été posée à l'élue présente : pourquoi le terrain était donné et non pas vendu à sa juste valeur ? Celle-ci a répondu qu'en cas de vente, la plus-value reviendrait au département du Rhône. Nous estimons anormal que la mairie préfère donner des éléments de son patrimoine à des particuliers plutôt que d'en faire bénéficier une collectivité publique alors que la majeure partie des investissements de notre commune est financée par des subventions d'autres collectivités publiques. Par ailleurs après vérification, nous avons relevé que ce n'est que 30% de la plus-value qui serait reversée au département, donc la commune bénéficierait de 70% du prix de vente. Pourquoi ne pas prévoir un bail emphytéotique comme le font les bailleurs sociaux, à la fin duquel notre commune récupérerait dans son patrimoine le terrain et les constructions ?

6. Nous rappelons également que la commune a lancé une étude car elle ne sait pas si les bâtiments peuvent être utilisés en l'état ; les élus attendent le résultat de cette étude. La date limite pour la réception des projets a été fixée : mars 2025. La commune a-t-elle informé les candidats potentiels que les bâtiments contiennent de l'amiante ?

7. Les ''Petites Cités'' ne sont-elles pas situées dans le cône d'avalanche qui a justifié la démolition des 3 établissements de santé ?

8. Lors de la réunion, la représentante de la commune a déclaré que l'objectif de ce projet était de permettre à des habitants de la commune disposant de peu de moyens financiers de s'installer. Cet argument interrogé, deux candidats sur huit n'habitent pas sur le Plateau. En outre, les 13 futurs propriétaires indiquent qu'ils peuvent faire un apport financier de 2 millions d'euros soit les 2/3 du coût global. Le niveau des prestations et le montant estimé de la rénovation (3000€/m<sup>2</sup>) sont loin de ceux des logements sociaux.

C'est l'analyse de l'association ADEPAL-PPR.

ADEPAL PPR - Février 2025.

[adepalsp@laposte.net](mailto:adepalsp@laposte.net)