



Le 20 avril 2018

Monsieur le Maire,

Je reviens sur la délibération prise par le conseil municipal du 22 février dernier vous autorisant à vendre le terrain jouxtant le cimetière à Grenoble Habitat, délibération en 3 points :

- Approuve le projet
- Autorise le Maire à signer l'offre d'Isère Habitat
- Autorise à signer un compromis de vente pour les parcelles AB892 et AB373 pour un montant de 20.000 euros nets.

Je vais vous répondre en cinq temps sur ce sujet la vente du terrain communal :

- Un préjudice financier important pour les contribuables guérois
- Vos arguties pour tenter de justifier ce scandale financier
- La soi-disant dimension sociale de ce projet
- Le (très) gros intérêt financier d'Isère Habitat.
- L'absence totale de sécurisation de ce dossier

**La vente du terrain communal du cimetière :** Vos propos sur le site Internet de la commune, par lesquels vous affirmez avoir vendu le terrain à 20 euros du m<sup>2</sup> sont mensongers comme le prouvent les documents que vous nous fournissez vous-même, à savoir la promesse d'achat d'Isère Habitat, qui s'engage sur l'achat de 5.634 m<sup>2</sup> pour 20.000 euros soit 3,55 euros du m<sup>2</sup>.

Le prix de vente d'un terrain constructible à Entre Deux Guiers se situe aux alentours de 70 euros par m<sup>2</sup>, ce qui laisse une perte financière potentielle théorique pour la commune **374.379 euros !!**

Pour évaluer plus précisément l'impact financier sur le budget communal, nous vous avons réclamé depuis le 20 mars le prix auquel ce terrain avait été acheté en 2005. Mais hélas depuis cette date, la commune est victime d'une panne informatique providentielle qui vous a empêché de nous fournir ce document jusqu'au 13 avril, démontrant ainsi que vous n'aviez même pas pris en compte le montant de l'acquisition de ces terrains avant de prendre une décision de vente qui s'avère préjudiciable aux guérois. Le prix d'achat était de 11 euros du m<sup>2</sup> qui doit être ramené à 13,65 euros en tenant compte de l'inflation ce qui positionne un second chiffre de préjudice à **56.903 euros.**

Le préjudice réel se situe entre ces deux chiffres si l'on intègre l'évolution du prix des terrains selon l'INSEE qui se situe à 55% sur la période et ramène donc le prix au m<sup>2</sup> de ce terrain à 17,05 soit un total pour le terrain de **96.060 euros.**

Sur cet aspect financier, et pour vous sortir de cette situation embarrassante, vous développez deux types d'arguments : les travaux réalisés par Isère Habitat au profit de la commune et les défauts du terrain que nous vendons.

Isère Habitat réaliserait 60.000 euros de travaux pour le compte de la commune en proximité de ce tènement : parking, cheminement piétonnier, ce qui valoriserait la vente du terrain à 14,19 euros du m<sup>2</sup> soit **80.000 euros** au total !!

Deux remarques : Pourquoi faire réaliser des travaux communaux par un lotisseur ? D'où vient cette estimation financière de 60.000 euros ? Ne serait-ce pas un tour de passe-passe de la part de l'acquéreur pour faire passer son offre ?

Pour finir sur la dimension financière de ce dossier, je vais éviter de vous dire le fond de ma pensée sur votre argument qui consiste à dire que vous ne comptez que 4.000 m<sup>2</sup> de terrain vendu au prétexte que le reste de la surface serait des voiries, stationnements et autres. Outre le fait que ce chiffre ne ressort d'aucun document écrit, je vous rappelle que toute personne qui achète un terrain pour construire une maison paie, au prix du terrain, l'accès à la voirie communale ainsi que la voirie interne utile à la gestion de ses véhicules. C'est donc bien 5634m<sup>2</sup> que vous vendez à Isère Habitat, surface qui n'apparaît même pas dans la délibération mais uniquement dans l'offre d'Isère Habitat.

En synthèse, sur cet aspect financier, nous vous rappelons également le prix de vente des terrains du site Dunière à Saint Laurent qui ont été vendus par la commune à Bouygues au prix de **36,76 euros du m<sup>2</sup>**. (250.000 euros pour un terrain de 6.800m<sup>2</sup>). A ce prix là, le terrain du cimetière apporterait une recette de **207.105 euros** à Entre Deux Guiers.

**En conséquence, le préjudice pour la commune se situe donc entre 76.000 euros et 187.000euros !!**

**Vos arguties sur la qualité du terrain** par lesquelles, pour justifier de ce prix incompréhensible, vous nous parlez de la présence très pénalisante du cimetière et de « son ombre portée ». Vous ne nous embrouillez pas avec des mots pompeux qui en impressionnent peut-être certains. Nous vous donnons deux arguments très factuels sur les avantages du cimetière : cela fait un linéaire de clôture de moins à construire pour le nouveau propriétaire et ensuite il s'agit d'un voisinage qui n'apporte aucune nuisance ni sonore, ni autre !

Enfin nous vous le redisons, **le rôle du vendeur est de valoriser les qualités du produit qu'il vend, pas de mettre en exergue un quelconque défaut.**

**« La dimension sociale du projet et la dimension d'intérêt général qu'elle suppose »** justifieraient selon vous cette vente à bas prix qui, toujours selon vos dires, pourrait aller jusqu'à l'euro symbolique.

Or cette dimension sociale nous semble très contestable. Tout d'abord, 1970m<sup>2</sup> des 5634 m<sup>2</sup> vendus, soit plus du tiers, seront des terrains revendus au prix fort par Isère Habitat. Nous ne savons pas à quel prix car vous n'avez pas prévu de limiter le promoteur, au risque de lui permettre de générer une plus value très élevée sur le compte des contribuables guiérais.

Sur le reste du tènement, vous annoncez 9 logements de 60 à 83m<sup>2</sup> avec un niveau de prix d'acquisition inférieur à 2150 euros du m<sup>2</sup> soit de 129.000 à 178.450 euros pour un appartement. Là encore, ce prix n'a rien de social !! Les appartements de la nouvelle résidence construite l'an dernier, sur le site dit Dunière à Saint Laurent du Pont, et qui ne revendique aucune dimension sociale, se vendent à 2250 euros le m<sup>2</sup>. Nous avons donc un delta de 6.480 euros sur un appartement de 60 m<sup>2</sup>, ce qui sur 20 ans, au taux d'intérêt actuel représente un différentiel de 34 euros par mois. **Croyez vous vraiment que la différence de revenus entre les foyers les plus modestes et les autres n'est que de 34 euros par mois ?**

**Le montage financier de ce projet immobilier :** une étude de la Caisse des dépôts et consignations de 2017 concernant les coûts de constructions des logements HLM, pour notre département de l'Isère, précise que les prix se décomposent, en moyenne, en 1.350 euros de coût de construction, 332 euros de foncier et 310 euros d'autres charges soit un total de 1.992 euros le m<sup>2</sup>. Comme nous avons vendu le m<sup>2</sup> à 3,50 euros, cela ramène le coût de construction à 1.663,50 euros sur le tènement d'Entre Deux Guiers. Revendu à 2.150 euros le m<sup>2</sup>, cela fait

une marge pour le promoteur de 486,50 euros du m2 soit une plus value de 29.190 euros pour un appartement de 60 m2 !!! **Vous avez dit social ?**

Cela représente pour l'investisseur une plus value, pour 5 appartements de 60 m2 et 4 appartements de 83 m2, de 632 X 486,50 euros, soit la modique somme de **307.468 euros**.

Et dans cette plus value, nous ne comptons pas celle réalisée sur les terrains revendus en lots à bâtir !!

Par ailleurs, il s'agit d'une **procédure de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)**, une façon de procéder qui oblige l'acquéreur à continuer de payer son loyer tout en commençant à payer son acquisition au fur et à mesure de l'avancement des travaux. **Connaissez-vous beaucoup de familles modestes qui ont les moyens de payer deux logements pendant 6 à 12 mois ?**

Cette technique est sans risque pour le promoteur qui ne met en chantier son bâtiment que lorsqu'il a vendu plus de la moitié des appartements !! **Vous avez dit social?** Il est donc facile de comprendre pourquoi le promoteur vous dit qu'il n'a pas besoin de financement pour réaliser cette opération !!

### **Ce projet n'a rien de social et va surtout contribuer à enrichir le promoteur.**

**La sécurisation du dossier :** Vous n'avez prévu aucune convention avec le promoteur, vous n'en avez jamais parlé et n'avez rien présenté et le conseil municipal ne vous a pas autorisé à en signer une.

Les questions qui se posent en conséquence : que se passera-t-il si le promoteur ne vend pas les appartements ? Il revendra les terrains en lotissement ? à quel prix ?

Si les appartements se vendent, quelle qualité de prestation est demandée par la commune sur les espaces communs extérieurs (voirie, espaces verts, ..), existe-t-il un droit de regard de la commune sur le prix de revente des 4 parcelles de terrains à bâtir ?

En synthèse :

- **Un patrimoine communal bradé avec une perte financière lourde**
- **Un projet qui n'a rien de social**
- **Un projet très intéressant pour le promoteur**
- **Un dossier qui manque des plus élémentaires sécurités.**

Nous vous demandons donc de suspendre l'exécution de cette délibération et de réunir le conseil municipal de façon formelle ou informelle pour travailler sérieusement ce dossier au bénéfice de l'intérêt général, avec une réelle ambition sociale et une transparence financière assumée.

Dans l'attente de votre réponse,

Cordialement,

Denis SEJOURNE

Conseiller municipal

Au nom des élus de la liste Des Gens et Des Projets

