



le 1^{er} Octobre 2020

Monsieur Bernard PERRET
Directeur de la SEMCODA
50 Rue du Pavillon
CS 91007
01009 BOURG EN BRESSE CEDEX

Objet: Compte-Rendu et commentaires de nos deux réunions en Mairie les 23 juin et 22 septembre 2020

Monsieur,

Cette note de synthèse a pour objet de reporter les propos que nous avons tenu l'un et l'autre en présence de nos collaborateurs respectifs lors de ces deux réunions.

Cette note me permettra ainsi de communiquer ultérieurement sur les situations respectives des deux projets suivants:

- La Résidence Seniors
- La Maison de Santé

1 – La Résidence Seniors

Lors de notre première rencontre le 23 juin 2020, vous m'avez annoncé que du fait de la typologie d'appartements de cette résidence (trop de grands appartements T4, T3) et du coût des services associés, vous n'étiez plus en mesure de maintenir ce projet en l'état et que vous le transformiez en « Résidence Intergénérationnelle ».

Cela signifiait donc suppression des services tels que :

- Maîtresse de maison logée sur place, poste pour lequel vous avez reçu des candidatures.
- Salle équipée pour le réchauffage des repas.
- Programme d'animation.

Vous envisagiez donc de permettre l'installation d'autres activités en rez-de-chaussée de la résidence dans les locaux communs libérés ainsi par la suppression des services « seniors ».

Lors de notre deuxième rencontre, vous m'avez confirmé les termes précédents, en m'informant qu'il était maintenant prévu de créer un poste de gardien « 35h » sur la résidence mais ne logeant pas sur place et chargé d'assurer un rôle de « concierge » et d'animer le lien dit « Intergénérationnel ». A mon

sens, être à l'écoute et animer la résidence sans loger sur place et sur une base 35h, ne répond pas du tout à l'objectif affiché.

Par ailleurs, à la suite de ma réunion avec la DDT et la Sous-Préfète de l'Isère, réunion qui m'informait de la procédure de mise en carence pour la commune du fait du non-respect des objectifs de réalisation de logements sociaux, je vous ai demandé s'il était possible d'aller au-delà du ratio actuel de 50% de logements sociaux (35 logements sur un total de 70) dans le programme de cette résidence maintenant Intergénérationnelle. Très clairement, si ce projet de résidence Seniors/Intergénérationnelle avait compté 100% de logements sociaux et avait bénéficié d'une répartition adéquate PLS / PLAI, la commune aurait atteint tous ses objectifs sur la période triennale écoulée et ne serait pas en passe d'être encore plus pénalisée financièrement et mise en situation de carence avec perte du pouvoir de préemption.

Vous m'avez répondu que cela n'était financièrement pas possible alors que vous étiez actuellement engagé dans une importante opération de recapitalisation de la Semcoda et que le coût de refinancement d'un tel accroissement de logements sociaux dans cette résidence ne serait pas supportable. Ce que je regrette profondément.

2 – La Maison de Santé.

Lors de notre première rencontre, nous avons un peu abordé ce sujet, sachant qu'à l'époque le permis de Construire était en cours d'instruction et que je n'avais pas encore travaillé en profondeur ce dossier.

Vous m'aviez à l'époque informé que ce projet comportait des espaces en location ou en accession à la propriété, que vous aviez signé une promesse d'achat pour le terrain sous condition suspensive du PC et que l'ensemble des locaux avaient trouvé preneur.

Vous m'aviez aussi informé que vous rencontriez des difficultés pour boucler le financement de ce projet et que le moment venu vous solliciteriez la commune dans ce but.

Lors de notre deuxième rencontre, après avoir étudié en détail ce projet, je vous ai déclaré mon intention de donner un avis défavorable à ce projet. Non pas sur le principe d'un tel projet apportant une offre médicale de qualité aux habitants de la commune et au-delà; au contraire J'y suis extrêmement favorable. Mais je suis opposé à la réalisation d'un tel projet qui n'offre pas la capacité de parking suffisant. Qui peut croire que 33 places de parking + 3 places PMR / ambulance vont être suffisantes pour ce projet alors que c'est environ la capacité requise pour les professionnels de santé et leurs personnels.

Vous m'avez rétorqué que le permis de construire indiquait que la municipalité de l'époque pourvoierait à aménager un parking secondaire de proximité, ce qui prouve donc que dès l'origine du projet, la capacité de parking était insuffisante. Or, je n'ai retrouvé absolument aucune trace de projet d'aménagement de parking lorsque j'ai pu avoir accès aux dossiers de la commune.

De fait, lorsque l'on analyse attentivement le PLU de la commune, et je ne doute pas que vos équipes ne l'ait fait, il n'existe pas de possibilité de parking secondaire de proximité.

Vous avez mentionné que l'ensemble des professionnels de santé consultés étaient d'accord pour ne pas stationner sur le parking de cette maison de santé et acceptaient le principe d'un parking réservé et aménagé sur l'emplacement actuel de la base de vie du chantier de la Plaine (Ex Maison Senior et ensemble de logements sociaux) à environ 400 mètres de la maison de santé.

J'aimerais y croire, mais je n'ai pour le moment et malgré le fait que ce « projet » se situe sur les terrains propriété de Semcoda, vous n'avez déposé aucune demande d'aménagement dans ce sens. Par ailleurs, vous n'êtes sûrement pas sans savoir en étudiant les zones de risques identifiées dans le PLU que l'emplacement identifié est en zone rouge inondable et donc interdit d'aménager même pour un espace parking.

Vous l'avouerez, nous nous trouvons dans une situation de manque de stationnement évident, identifiée dès le départ du projet, qui n'est pas acceptable pour la commune déjà confrontée par ailleurs à des difficultés de stationnement croissantes sans véritable plan directeur pour le moment.

Je suis aussi interrogatif sur la problématique du stationnement en extérieur sur la Plaine, car en transformant la Résidence Seniors en Résidence Intergénérationnelle et en réallouant les surfaces du rez-de-chaussée à des commerces et professionnels de santé, vous induisez un besoin supplémentaire de stationnement de surface qui n'a pas été pris en compte dans votre Permis de Construire.

En conséquence, je m'oppose à la réalisation de cette maison de santé à l'emplacement prévu. Je suis par ailleurs très favorable à ce type de projet et vous propose de nous revoir très prochainement afin de déterminer un autre emplacement favorable à la réalisation d'un projet de qualité.

Denis GIRAUD,

Le Maire de Ruy-Montceau,

