

CHARVIEU-CHAVAGNEUX



L'AMÉNAGEMENT FONCIER DU PETIT-PRINCE (PIARDAY)

PLUS DE 9,5 MILLIONS D'€ GAGNÉS POUR LA VILLE!





Cité ouvrière des usines Grammont, vue intérieure durant l'année 1920.

*Chère Madame, Chère Mademoiselle, Cher Monsieur,
merci pour vos nombreux retours concernant la consultation publique.*

Comme chacun le sait, parmi les communes de plus de 10 000 habitants, **Charvieu-Chavagneux** est, a priori, **la seule à ne pas avoir de dette**.

Comme beaucoup le savent également, la Ville possède une épargne budgétaire de plusieurs millions d'euros, permettant d'envisager des projets d'envergure sans avoir à recourir à l'emprunt, ni bien-sûr, aux taux d'impôts locaux. Mais beaucoup moins de personnes savent comment la Commune a constitué cette réserve de financement.

Dans cette lettre d'information, je vous propose de revenir sur **l'opération foncière** du "Petit Prince" qui a permis **d'offrir** à la Ville et à ses habitants **un cadeau de bonne gestion de plus de 9 500 000 euros**.

Au début des années 80, la Commune de Charvieu-Chavagneux était endettée au-delà de la moyenne nationale des communes comparables, plus de 10% au-dessus.

Notre taux d'imposition sur le foncier bâti atteignait un record de 33,77%, qui nous plaçait en deuxième place des taux les plus élevés de l'Isère, derrière la commune communiste d'Échirolles en banlieue grenobloise.

À force de **bonne gestion**, au fil des années, la Commune s'est **désendettée**. Pourtant, dans la même période allant de 1980 à 2010, elle a **perdu** de nombreux **emplois** du bassin industriel ancien, donc de la **richesse** et une masse considérable de taxes professionnelles.

Le nombre d'emplois de Câbles Pirelli, Tréfimétaux et Phoenix Palladium s'élevait à près de 2 000. En 2010 seul subsistait Câbles Pirelli devenu Prysmian avec environ 120 emplois.

**Le Maire,
Gérard DÉZEMPTÉ**

Conseiller départemental de l'Isère



**Achat
des terrains:
197 500 €**

**Estimation
des services
de l'État:
4 460 000 €**

**Prix
de vente
9 750 000 €**

**Plus-value
de l'opération:
+ de
9 552 500 €**

Le secteur du Piarday Pet

Dès notre premier mandat, avec mon équipe municipale, nous avons établi un diagnostic clair: la Commune de Charvieu-Chavagneux était morcelée en différents pôles, s'ajoutant aux deux entités de base, Charvieu et Chavagneux, qui avaient fusionné en 1961.

Les usines Grammont, moteurs de l'urbanisation de la Ville avaient entraîné l'édification des quartiers du Réveil, des Maisons neuves puis de la Plaine et des Acacias...

Le Piarday composé de 262 maisons était isolé à l'extrême nord-ouest de la commune. Dès la fin des années 1980, pour obtenir une cohérence urbanistique et une vie municipale plus harmonieuse, la nécessité d'assurer une continuité urbaine entre les quartiers de la Ville apparut.

Un plan pensé pour le long terme fut donc mis en place. J'ai ainsi choisi, avec la Municipalité, de faire acheter un certain nombre de terrains

entre la RD 517, le Piarday existant et le bois des Franchises dans lequel nous avons créé un parcours de santé. L'achat des terrains se limita à 197 500 euros.

Ces terrains acquis, il eut été facile de les céder à un aménageur sans se poser de question. Il me sembla plus judicieux pour la Commune et ses intérêts financiers, de prévoir clairement les aménagements futurs en travaillant avec un cabinet d'urbanisme.

Ce travail de réflexion permit de produire un plan détaillé d'aménagement avec 214 maisons, trois immeubles comportant une cinquantaine de logements et des commerces en rez-de-chaussée ainsi qu'une future école maternelle destinée à anticiper les besoins des futurs habitants, sachant que l'école maternelle existante serait transformée en école élémentaire. Après de nombreuses réunions et réflexions, le plan d'aménagement du "Petit Prince" fut arrêté.



Ainsi, nous obtînmes, malgré l'estimation officielle et le retrait des 10 000 m² réservés aux futurs immeubles, une offre de 9 000 000 (neuf millions) d'euros pour le terrain brut non aménagé.

Il restait à vendre les 10 000 m² de réserve. Deux ans s'étaient écoulés, comme le prévoit la loi, une nouvelle demande d'estimation fut faite aux services de l'État. Cette estimation se chiffra à 450 000 euros. Une fois encore je portais la négociation. Après moult échanges, j'obtins un prix de 750 000 euros, soit 66% au-dessus du prix des Domaines.

Au final, avec moins de 200 000 euros d'achat de terrains, la Ville obtint 9 750 000 euros, soit une plus-value supérieure à 9 550 000 euros (plus de neuf millions cinq cent cinquante mille euros).

Ce sont ces sommes, devenues deniers publics, que les élus, par leur initiative et leur gestion, ont gagné pour tous les Charvieu-lands.



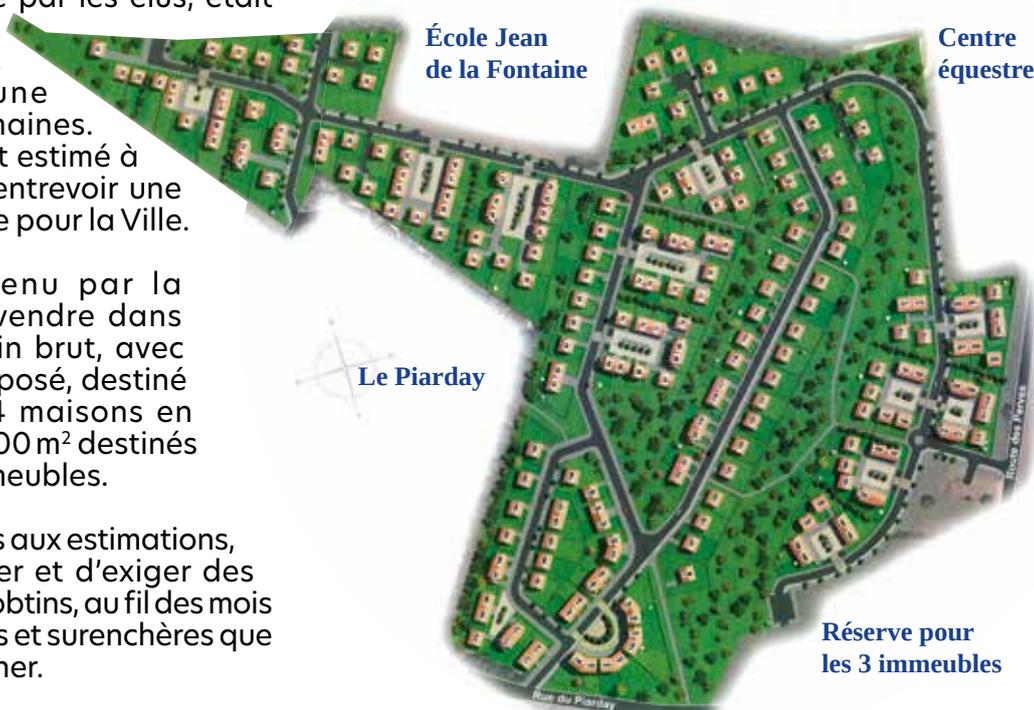
Gérard DEZEMPTTE, Maire, et Éric DE FRADAS, Notaire, avec le chèque de 8 millions d'euros, première partie du paiement. Le million supplémentaire et les 750 000 euros restants ont été perçus postérieurement.

it-Prince

Cet aménagement, validé par les élus, était imposé aux constructeurs. Avant de réaliser la vente, il convenait d'obtenir une estimation de France Domaines. L'ensemble du tènement fut estimé à 4 460 000 euros, laissant entrevoir une marge déjà très confortable pour la Ville.

J'ai alors décidé, soutenu par la Majorité municipale, de vendre dans un premier temps le terrain brut, avec le plan d'aménagement imposé, destiné à la construction des 214 maisons en gardant en réserve les 10 000 m² destinés à l'édification des trois immeubles.

Malgré des offres conformes aux estimations, je fis le choix de les refuser et d'exiger des sommes plus importantes. J'obtins, au fil des mois et des discussions, des offres et surenchères que personne n'avait osé imaginer.





Le mot du Maire

Ainsi l'épargne dont dispose la Ville est un cadeau de bonne gestion et n'est pas, contrairement à ce que certains avancent, le fait de nos impôts. D'ailleurs nos taux n'ont pas augmenté depuis 1983 et ont même baissé de 34 %.

Cette manne financière a été et continue d'être utilisée dans le développement de la Ville, la rénovation d'infrastructures de grande envergure, tout cela sans emprunt, mais aussi toujours sans augmentation de nos taux d'impôts locaux !

 *le saviez vous*

Ces plus de 9 500 000 € ont notamment permis de financer tout ou partie de divers aménagements et réalisations sur la commune, tels que l'Espace Pierre et Marie Curie ou la climatisation des écoles. La liste exhaustive vous sera prochainement distribuée.

**Le Maire,
Gérard DÉZEMPTÉ**

Conseiller départemental de l'Isère





Mairie de Charvieu-Chavagneux

Tél. **04 72 46 19 80** - Contact : accueil@charvieu-chavagneux.fr