

Réunion publique

REVENTIN-VAUGRIS

**Présentation de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme
pour la réalisation d'un projet d'habitat séniors**

Jeudi 10 juillet 2025 – 18h00

Intervenants : Edith RUCHON (maire), Sylvain PERDRIX (SDH - Société Dauphinoise pour l'Habitat), Céline GRIEU (AUA - Atelier d'urbanisme et d'architecture), Alexandra PERDRIX (Vienne Condrieu Agglo – Service Planification/Application du Droit des Sols),

Nombre de participants dans le public : une trentaine de personnes

Suite à la présentation du projet et de l'évolution du Plan local d'urbanisme (PLU) qui en découle, un échange est engagé avec la salle.

Question 1 : Les logements seront-ils uniquement en location ?

Réponse de Mme le Maire : Oui il s'agit uniquement de logement locatif et il ne peut pas y avoir de logement en accession.

Question 2 : Pouvez-vous expliquer ce que signifie PLAI et PLUS ?

Réponse de la SDH : La construction de logement social bénéficie des prêts minorés par l'Etat qui en contrepartie impose des plafonds de ressources pour les personnes qui vont les occuper et des loyers abordables.

La SDH précise que 70% de la population française peut accéder à un logement social et précise le plafond de revenu pour entrer dans ce type de logement.

Plafond de ressources :

- Pour 2 personnes en PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) : 18 591 € annuel
- Pour 2 personnes en PLUS (Prêt locatif à usage social) : 30 984 € annuel

Le PLAI a des plafonds de ressources et un niveau de loyer plus faibles, permettant également aux personnes bénéficiant du minimum vieillesse d'accéder à ces logements.

Question 3 : Les logements locatifs sociaux T3 & T4 seront destinés à quel type de public ?

Réponse de la SDH : Les logements locatifs de type T3-T4 seront à destination de familles qui rentrent dans les plafonds de ressources applicables aux logements sociaux. La famille d'une personne âgée de la résidence pourrait aussi accéder à un logement, par exemple.

La SDH précise que pour candidater, il faudra remplir une demande de logement social avec un document CERFA, généralement deux ans avant le projet de construction, ce qui permettrait de montrer la demande pour ce type de projet.

Mme le Maire précise que le projet a été présenté il y a trois mois au Département avec une visite de terrain.

Question 4 : Comment sont attribués les logements ?

Réponse de la SDH : Les demandes de logements sont gérées par l'antenne de la SDH à Villefontaine en lien avec la commune et les réservataires à savoir l'Etat et l'Agglo.

Mme le Maire précise que c'est ce qui se passe déjà pour les logements locatifs sociaux existants sur la commune : quand un logement se libère, la commune fait des propositions de candidats.

La SDH confirme qu'effectivement le bailleur travaille avec la commune car c'est elle qui connaît le mieux les demandeurs, tout ceci dans le but commun d'une installation réussie.

Question 5 : Les 21 logements seront-ils répartis sur deux étages ?

Réponse de la SDH : La SDH va construire le bâtiment mais le projet n'est pas encore conçu. Il faut attendre la déclaration de projet du PLU pour connaître les nouvelles règles et élaborer plus finement le projet.

Question 6 : Pourquoi dans la présentation parlez-vous du chemin des cimes comme possibilité d'accès ?

Réponse de AUA : Dans le cadre du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposée offre plusieurs possibilités d'accès afin de ne pas bloquer le développement du reste de la zone AU (à urbaniser). Concernant l'opération de la SDH, l'accès projeté est fléché par la rue Mouret.

Mme le Maire précise que l'aménagement de la parcelle se fera en deux étapes : la partie béguinage et le reste de l'aménagement de la parcelle se fera dans le cadre du PLU.

La réflexion sur l'aménagement de la seconde partie est en cours avec l'aide du CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), et il y aura aussi des échanges avec la population pour réfléchir aux aménagements du centre bourg.

Il est précisé que EPORA (Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) a acheté le tènement pour le compte de la commune et d'ici 4 ans il faudra trouver des opérateurs et un projet cohérent pour assurer l'aménagement de ce site.

Question 7 : Demande de précision sur le Béguinage.

Réponse de Mme le Maire : Le Béguinage vient historiquement des pays du Nord : Pays-Bas, Belgique où les femmes se retrouvaient pour échanger.

Les élus sont allés visiter des opérations de béguinage sénior dans le Nord de la France et ceux-ci ont retenu l'intérêt de ce concept avec : des logements indépendants, une salle commune, et un professionnel dédié à la structure pour créer un projet de vie.

Réponse de la SDH : Le Béguinage est avant tout un exemple de projet de vie sénior inclusif qui fonctionne avant même que la notion d'habitat inclusif ait été reprise par la loi. La loi le cite car c'est un bel exemple. Et l'association porte ce nom car elle vient du Nord et en a fait son modèle.

S'il ne faut retenir qu'une seule chose, c'est que le projet inclusif porté par Béguinage Solidaire est un projet de vie et pas seulement un projet logement. La SDH construit, gère et facilite le travail social d'autres partenaires. L'ambition de ce projet est d'être un centre de vie pour les habitants et les non-habitants de l'opération.

Question 8 : Pourquoi des familles sont-elles intégrées dans l'opération de béguinage ?

Réponse de Mme le Maire : Il y a une obligation de la part de l'Etat mais cette mixité est intéressante et permet d'introduire des échanges entre les générations.

La SDH précise également qu'il y a des règles de financement et d'attribution des logements avec une volonté de mixité sociale de la part de l'Etat. C'est pourquoi, dans une opération, il y aura au maximum 70% de logements fléchés seniors et le reste en logement locatif social.

Question 9 : Quel type de personnes seniors peuvent intégrer l'opération de logements seniors ?

Réponse de la SDH : Le projet n'est pas une structure médico-sociale contrairement à un EHPAD. Par contre, si des personnes perdent en autonomie, elles peuvent faire venir des aides chez eux comme infirmière, auxiliaire de vie... Cependant, le béguinage ne se transformera pas en résidence d'autonomie d'un point de vue réglementaire.

Mme le Maire précise aussi que le pôle médical est informé du projet et qu'il est intéressé pour travailler avec eux.

Question 10 : Est ce que les familles pourront aussi avoir un lien avec l'animatrice du béguinage ?

Réponse de la SDH : Le poste de l'animateur est financé pour animer des activités avec les personnes âgées. Mais si une famille propose une activité pour faire du lien avec les personnes âgées, à priori celle-ci sera prise en compte. Au même titre que l'animation d'un atelier de cuisine organisé avec les enfants de l'école. Dans tous les cas, l'objectif est d'avoir des animations *collectives* avec au moins les seniors.

Question 11 : Y a-t-il des freins à l'opération ?

Mme le Maire et Mme PERDRIX précisent que le projet a été travaillé avec les services de l'Etat, les Personnes Publiques Associées... Il s'agit surtout d'arriver à tenir les délais et remplir toutes les phases administratives exposées par Madame GRIEU (enquête publique, consultations des services...) d'ici la fin de l'année pour approuver le document en janvier 2026.

Question 12 : Combien de logements sont gérés par la SDH ?

Réponse de la SDH : la SDH gère 1500 logements séniors dont plusieurs projets en cours de construction : aux Côtes d'Arej, à Eybens, et en livraison à Voiron

Fin de la séance à 19h30.