

ENQUÊTE

# CHARBONNIÈRES

## LA DROITE S'ÉCHARPE SUR DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Dans la commune de l'ancien siège régional, futur terrain de jeu du campus Région du numérique, un malaise politique règne depuis plusieurs mois, voire des années. En cause, les programmes immobiliers mis en place par le maire, Gérald Eymard. "Ristourne" et "arrangement" sont dénoncés par l'opposition, sur fond d'achat et de vente de tènements pour la construction notamment de logements sociaux.

À Charbonnières, les élus s'accusent de conflit d'intérêts ou de manipulation politico-politicienne, selon qu'ils se trouvent dans l'opposition ou dans la majorité. Deux projets immobiliers illustrent ces remous au sein du conseil municipal. Tout démarre au mois de juin 2016. Gérald Eymard, maire de la commune depuis 2014, propose à l'assemblée délibérante de vendre le tènement immobilier situé 100 route de Paris au promoteur Miprom. D'après la délibération, l'ensemble comprend un bâtiment à usage commercial, des bureaux, ainsi que 59 logements dont 22 en locatif aidé, 5 villas et de nombreuses places de stationnement. La cession s'élève à 5 millions d'euros. Le promoteur retenu, déjà propriétaire des tènements au 102 et 104 de la même route, propose de développer un projet global. "Je connais l'immobilier, plaide Thierry Elmassian. Les conditions de la vente n'étaient pas claires." Cet élu de la majorité a pris ses distances avec son groupe. Il affirme sa liberté de parole et considère que l'absence de cahier des charges lors du choix de la société acquéreuse constitue une faute. Il dépose alors une demande de suspension de la délibération au tribunal administratif de Lyon, qui n'aboutira pas – pour un vice de forme. Dans les débats qui suivent la délibération, l'élu d'opposition Laurent Sauzay dénonce pour sa part "la consultation bidon" et une "rupture d'égalité entre les candidats [à l'achat du site]". Il souligne aussi la "densification d'une parcelle". "Nous comprenons bien que vous vouliez optimiser le patrimoine communal, mais pas au prix d'une dégradation de notre cadre de vie", avance-t-il encore. Finalement, quatre élus se prononcent contre le projet, un dernier s'abstient. Une première cassure au sein du conseil semble actée.



Le square doit être aménagé pour créer une voie d'accès au site des Verrières

### Une logique de Monopoly

Un mois plus tard, rebelote. La municipalité souhaite acheter une parcelle de 479 m<sup>2</sup> de bureaux sur un terrain situé 102-104 route de Paris... "On n'acquiert pas 500 m<sup>2</sup> par opportunité comme cela est présenté dans la délibération, tonne Thierry Elmassian. Il faut un projet, des moyens, derrière un achat." Le maire, quant à lui, justifie ainsi ce choix : avoir une solution de repli lors de la construction de la Maison des arts, afin d'assurer le maintien des activités du Mille-Club pendant les travaux, et pouvoir par la suite louer ces nouveaux locaux pour des activités tertiaires. Coût de l'opération : 1,4 million d'euros. "Nous avons décidé d'acquérir par précaution un bout de plateau afin de conserver les activités

des associations dans un lieu sécurisé, maintient Gérald Eymard aujourd'hui. Nous avons dû gérer des événements dans l'urgence." Le tribunal administratif de Lyon rejette le recours déposé par Thierry Elmassian, encore une fois. Mais ses inquiétudes font des émules et un autre membre de l'opposition s'indigne de cette opération. "Faire un tel investissement à long terme pour trouver un local pour une période courte, c'est assez irresponsable", déclare ainsi l'élue d'opposition et ancienne conseillère régionale Séverine Fontanges, dans son intervention de l'époque. Aujourd'hui, elle réitère : "Les négociations se font en catimini. C'est une ristourne, de l'enfumage !"

Un dernier rebondissement en mai dernier, soit deux ans plus tard, couronne

ce manque de transparence. La municipalité acquiert pour un euro symbolique une parcelle à usage de parking, située 102-104 route de Paris. Encore. Elle devient propriétaire de ce terrain, afin d'y louer pour un revenu d'environ 16 000 euros par an des stationnements à l'entreprise florissante de la commune, Visiativ. Lors de la délibération, le premier adjoint pointe le besoin de trouver "des revenus complémentaires pour la commune" après la perte de recettes provenant du casino. "Copinage", "collusion" et soupçons d'"arrangement", les mots sont lâchés. "C'est le résultat d'une négociation !" se défend Gérard Eymard. Pour l'édile, la gestion par étapes de ce dossier "route de Paris" résulte d'un enchaînement de problématiques. "Il fallait être pragmatique et réactif. Finalement, on a un projet homogène sur cet ensemble de bâtiments."



### Nouvel accrochage aux Verrières

Plus emblématique encore, le dossier des Verrières. Le projet : construire un ensemble de 68 logements sociaux avec Alila, le promoteur immobilier incontournable du paysage lyonnais. De nouveau, il faut remonter à juillet 2016. La commune, propriétaire d'un tènement chemin des Verrières, souhaite vendre la partie constructible de ce terrain pour 4,2 millions d'euros au groupe Alila. Le projet prévoit 40 % de logements locatifs aidés, 40 % de logements intermédiaires et 20 % de logements en primo-accession. Quelques semaines après, des questions sont soulevées. Le projet ne semble pas accepté par la population, selon des propos rapportés par Séverine Fontanges. "Une pétition a réuni plus de 200 signa-

tures, soit 10 % de votre électorat, balance-t-elle. Les habitants du centre de Charbonnières résidant dans l'immeuble Les Pierres de Lune et dans celui de La Nouvelle Source ont dû subir deux fois des inondations qui ont été classées catastrophes naturelles. Ils ont été traumatisés par cet épisode. Ce projet de construction qui jouxte le bassin de rétention des Verrières les inquiète énormément. Ils ont très peur de revivre les mêmes faits si Charbonnières vient à être impactée par de fortes pluies." Un collectif de riverains s'érige contre cette construction. Ses membres jugent le projet "démessure", "comportant des risques environnementaux et sécuritaires en termes de circulation" et qu'il "dénaturera un quartier et une nature". Le maire défend un projet social global. "Nous voulions permettre à des personnes aux revenus plus faibles d'accéder à la propriété. Apporter une solution aux jeunes ménages et personnes âgées. Le logement social, ça s'adresse à monsieur et madame tout-le-monde !" À travers ce programme, Gérard Eymard compte combler le manque de logements sociaux dans la commune. La loi SRU impose en effet à Charbonnières d'atteindre 25 % de locatif social sur le parc total de résidences principales d'ici à 2025. Pour son retard, la commune paie des pénalités.

### Retour à la case départ

Thierry Elmassian dépose un recours contre la délibération concernant la cession du tènement à Alila, estimant que les élus n'avaient pas connaissance de tous les éléments nécessaires pour prendre une décision. Le tribunal administratif de Lyon a suivi ce recours et annulé la délibération en septembre 2018. Cependant, le projet ne s'arrête pas là. En mai, Gérard Eymard a fait voter une nouvelle délibération à son conseil municipal, revoyant le projet initial, après "concertation avec les riverains proches du projet et négociation avec le promoteur". La deuxième mouture propose un projet de 50 habitations : 18 en logement social et 32 en logement libre. Si la superficie du terrain cédé ne change pas, le prix de vente baisse : l'opération s'établit à 2,8 millions d'euros. "Conformément au décret de 2016, le prix peut être réduit au maximum de 30 % par rapport à l'estimation par France Domaine lorsqu'il s'agit de la réalisation d'une opération immobilière comprenant des logements sociaux", rappelle alors le maire. Les débats, outre le prix réduit pour une parcelle de taille égale, se concentrent autour d'un square aux abords du terrain. Un nouveau tracé de voirie passera par celui-ci pour aménager l'accès aux Verrières. Une servitude de passage y est déjà aménagée pour l'accès au

bassin de rétention à proximité. Les élus d'opposition votent contre le projet. Le maire regrette ces tergiversations durant deux ans. "On ne répond pas à la problématique d'accès à la propriété, on laisse 1,4 million d'euros... Sur le nombre de logements, on avait une ambition plus importante au départ." Mais ce sujet n'est pas clos. Thierry Elmassian a lancé un nouveau recours, cette fois contre la délibération de mai 2018. "Je ne laisse pas tomber, assure-t-il. Le maire fait passer cette délibération mais nous a caché des choses." Il estime que le conseil municipal aurait dû approuver le protocole d'accord signé par le promoteur, le collectif de riverains et le maire avant d'acter cette nouvelle mouture du projet. "Ce n'est pas sur le fond que je m'interroge, mais sur la forme", dit-il.

### Défense de positions politiques ?

Ces tensions sur fond d'opérations immobilières témoignent d'un climat politique peu apaisé à Charbonnières. Plus haut, nous indiquions que tout avait commencé en juin 2016, lors de la cession du 100 route de Paris à Miprom. Mais Charbonnières n'est pas une commune tout à fait comme les autres. Remontons un peu dans le temps. Aux municipales de 2014, quatre listes sur cinq étaient de sensibilité de droite ; une seule a obtenu l'investiture des Républicains. De plus, les élus se partagent les sièges au conseil municipal depuis parfois plusieurs mandats : le maire était premier adjoint au début des années 2000, Séverine Fontanges a fait partie de la majorité entre 2008 et 2014, etc. Quand les projets évoqués ci-avant ne provoquent pas des altercations publiques en conseil municipal, ce sont d'autres opérations qui ressortent : accusation de conflit d'intérêts pour l'organisation du salon Seniors ou d'"arrangement" sur le déclassement d'un terrain boisé dans le cadre d'une autre opération immobilière, accusation d'erreurs sur le mandat précédent, etc. "Les commissions ne se réunissent pas, la gestion de la commune est catastrophique", fustige Séverine Fontanges. "Les décisions se prennent en commissions extramunicipales, dénonce-t-elle. On assiste à des décisions antidémocratiques, à des insultes. L'opposition est ignorée." Laurent Sauzay dénonçait de son côté en septembre, dans une tribune libre citée par *Le Progrès*, "la triste image donnée du fonctionnement de cette équipe". Gérard Aymard voit là des prises de position purement politiques. "Je découvre malheureusement que je fais face à de la politique politicienne, confie-t-il. On a la droite la plus désunie." À l'aube des élections municipales de 2020, les débats ne devraient pas se calmer. Ça promet !

// FLORA CHADUC