

Compte rendu réunion du Lundi 10 Mars 2025

## Projet habitat partagé personnes âgées baptisé P A P I

Présents : Anne, Myriam, Philippe, Anne-Marie, Max, Ariane & Joëlle.

Absents excusés : Marleine, Bertrand, Michel et Lila.

Ordre du jour : Retour des groupes de travail. Dessins. Statuts.

Groupe DESSINER : Par Anne-Marie, Anne, Myriam & Ariane : Métrage de toutes les pièces du Rez de Chaussée, 1<sup>er</sup> étage, 2<sup>ème</sup> étage et 3<sup>ème</sup> étage, aujourd'hui et « Rêves » pour positionner les appartements, studios et la collocation au 1<sup>er</sup> étage avec un ascenseur extérieur.

Nous avons calculé ensuite les m<sup>2</sup> approximatifs des appartements, studios et chambres rêvés. Je vous les note ci-après. Avec Anne, nous avons noté qu'il nous faudra réfléchir à un nouveau plan, avec soit des T2 et T1, soit diminuer le nombre pour proposer des appartements "famille".

Le second étage se présente bien pour une collocation dessinée :

- 7 chambres de 12m<sup>2</sup> à 18m<sup>2</sup>
- salle commune avec kitchenette d'environ 50m<sup>2</sup>
- 2 wc de 5m<sup>2</sup>
- 2 sdb de 9m<sup>2</sup>
- buanderie d'environ 7,5m<sup>2</sup>
- placard d'environ 1,5m<sup>2</sup>

Au premier étage, selon nos plans :

- 1 appartement de 29m<sup>2</sup>
- 2 appartements de 35m<sup>2</sup>
- 1 appartement de 47m<sup>2</sup>
- 3 studios de 15m<sup>2</sup> (ce qui correspond plutôt à des chambres)

Au rez-de-chaussée, selon nos plans :

- 1 appartement de 50m<sup>2</sup>
- 1 appartement de 30m<sup>2</sup>
- buanderie d'environ 12m<sup>2</sup>
- chambre invité d'environ 12,5m<sup>2</sup>
- pièce commune d'environ 46m<sup>2</sup>
- pièce association d'environ 17m<sup>2</sup>
- local poussette d'environ 8m<sup>2</sup>
- 1 petit wc

Au troisième étage, le grenier mesure environ 137m<sup>2</sup> et l'ensemble des petites pièces 100m<sup>2</sup>. Voir plans.

Retours Philippe : Par rapport au PRM, il faudrait peut-être privilégier les appartements familles au 1<sup>er</sup>, et garder l'accès à l'extérieur. Pièce association trop petite par rapport aux besoins de Veynes. Les pièces en commun devraient être accessibles à la collocation et aux autres habitants. Anne-Marie

signale que pour l'intimité des séniors il faudrait prévoir des sanitaires et un lavabo par chambre pour la collocation. Max félicite le travail accompli, mais s'inquiète de la fragilité du projet par rapport au bâtiment Polge. Myriam ce travail nous a permis de se remotiver.

Philippe a réfléchi et estimé que nous devons avancer par étapes

1 ère étape : Appel à faisabilité, fixer le seuil à ne pas dépasser pour les travaux

2<sup>ème</sup> étape : Lever des fonds Lilas est très intéressée pour nous apporter de l'aide jusqu'à fin Juin

3<sup>ème</sup> étape : Emprunts subventions.

Questions au propriétaire: prendre l'engagement de ne pas vendre, d'immobiliser l'immeuble durant une année. (Le propriétaire n'est pas prêt à financer les travaux d'architecte) afin de préparer la négociation du même soir.

Et voici le résumé fait par Philippe, assisté de Max sous le regard attentif de Lila de la négociation avec le vendeur.

*Ci-dessous l'offre écrite que nous venons de lui soumettre suite à cette discussion, et surtout grâce au soutien immédiat du maire sur une éventuelle exonération de taxe foncière contre laquelle Nicolas serait ok d'immobiliser la vente (= de suspendre les autres projets).*

*A ce stade difficile de dire si on va parvenir à se mettre d'accord avec lui ! Mais rien pour l'instant de nature à nos yeux à mettre en pause le reste.*

*Bonjour Nicolas,*

*C'était vraiment une bonne idée : je viens d'avoir le feu vert du maire sur le principe de l'exonération de taxe foncière, sous réserve de faisabilité juridique qu'il lui reste à vérifier. Nous sommes donc en mesure de te faire l'offre suivante :*

*OPTION 1 offre d'achat direct à 200k€*

*OPTION 2 offre d'achat à 230k€ avec vente à terme étalée sur 20 ans avec un taux d'intérêt de 2%*

*(Mes excuses j'ai vérifié pour le bail à construction j'étais persuadé qu'il y avait l'option d'en faire une vente à terme, je me suis trompé. C'est bien une vente à terme et pas un bail à construction)*

*OPTION 3 offre d'achat à 250k€ sous forme de parts de SCIC (piste initiale). Les parts ne sont pas rémunérées (d'où le montant plus élevé proposé) et donnent une seule voix quelle que soit leur nombre. Elles ne peuvent pas être libérées avant 7 ans, au-delà la SCIC*

*dispose de 5 ans pour les payer. (cf projets statuts ci-joints)*

*Dans les trois cas nous signons une promesse de vente qui prévoit un délai d'un an pour réaliser la vente :*

*conditions suspensives :*

*\* sous 3 mois, validation de la faisabilité économique après pré-étude cabinet d'archi.*

*\* sous 12 mois, obtention des capitaux nécessaires pour engager le projet*

*\* indemnité d'immobilisation : exonération taxe foncière 2025 dans la limite du pouvoir du maire + travaux d'étanchéité de la toiture à notre charge*

*Nous avons conscience que les montants que nous proposons sont inférieurs aux valeurs que tu as en tête. Si tu veux creuser la question par toi même avec une source plus fiable que les domaines je tiens à ta disposition les coordonnées d'un architecte très implanté à Gap et récemment à la retraite, qui*

*n'a plus aucun intérêt avec aucune partie, et m'a confirmé les éléments qui établissent cette offre au juste prix par rapport au contexte local.*

*En espérant que nous parviendrons à un accord très prochainement pour que ce projet très fertile puisse avoir les meilleures chances d'aboutir !*

Ainsi que la réponse de Nicolas et celle de Serge EYSSERIC : 1er Adjoint au Maire de VEYNES

**Nicolas Yzquierdo a écrit :**

***J'ai bien reçu les différentes déclinaisons. Je me laisse tout de même un peu de temps pour la réflexion. Comme annoncé j'ai également reçu d'autres propositions par ailleurs. Mes critères de choix seront dans l'ordre :***

***-Celle qui a le plus de chance d'aboutir et de m'enlever les soucis de la gestion de l'immeuble.***

***-la finalité du projet dans le cas où j'y participe.***

***-le prix***

***Cordialement NY***

*SERGE EYSSERIC a écrit : mail à envoyer à la DGFIP*

*La commune souhaite savoir s'il serait possible d'exonérer temporairement des taxes foncières 2025 les trois parcelles AN212, AN213 et AN214 (voir pièce jointe), dont le propriétaire est ATC Relais. En effet, un projet de réhabilitation est en cours sur ces parcelles afin de créer des logements intergénérationnels, porté par plusieurs investisseurs locaux en partenariat avec ATC Relais. Afin de favoriser l'émergence de ce **projet d'intérêt général**, la commune souhaite soutenir ATC Relais en sollicitant une exonération temporaire des taxes foncières pour une durée d'un an, éventuellement reconductible pour une année supplémentaire. Cette démarche constituerait un signal fort de l'engagement de la commune en faveur de ce projet structurant pour le territoire.*

*Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à cette demande et restons à votre disposition pour tout échange complémentaire. Bien à vous Serge Eysseric.*

- Relecture des différents devis d'architectes :
- Relance du Cabinet Soleo Simon Gueyraud et le cabinet Bla-Coulet de Gap et Adrien Lienard d'Aspremont (en leur proposant notre apport de 800 € collectif et notre besoin chiffrage au mètre carrés et les plans déjà effectués et projet de statuts). Anne-Marie, Anne & Joëlle.

Nous avons décidé de mettre 100 € chacun qui nous permettra de régler les frais d'une 1ère évaluation de l'architecte, qui est partant pour participer et rejoindre le groupe

Les clefs de Polge sont déposées dans le placard à balai, contact pour les remettre : Myriam lorsque le Buffet est ouvert et Joëlle pour les autres jours.

Dépôt de SCIC Philippe demande à Lilas de regarder la marche à suivre avec Anne-Marie & Myriam.

- Lecture des points de statuts posant questions :

Article 6 : Apports et capital de l'entreprise

Valeur du bâtiment : Cas de figure où la SCIC est propriétaire du bâtiment

Article 18.1 Définition et composition : Pourquoi une catégorie fondateur, pourquoi pas volontaire, 40 % du droit de vote ça paraît énorme, OK pour baisser ce chiffre

Ce terme est important au départ car les membres fondateur sont garants des statuts mais ils sont appelés à disparaître.

Marleine programme une nouvelle rencontre avec Antoine Vary, Vendredi 14 Mars à 10H pour lui demander les prix qu'il pratiquera, sa volonté d'avancer ensemble ou pas...

Serons présents Bertrand, Anne, Marleine, Joëlle.

RDV avec la mairie et 2 agents immobiliers le 28 Mars, Max sera présents.

Villages Vivants en visio mardi 11 Avril à 16 H. Anne & Joëlle présentes.

-Nouveau R D V Mardi 1<sup>er</sup> Avril à 14 H au Buffet de la GARE après les réponses des architectes pour retour sur les devis demandés