

Le Rayol-Canadel, le 10 janvier 2025



MAIRIE
RAYOL-CANADEL SUR MER
83820

Téléphone 04 94 15 61 00

COMMUNIQUÉ

CŒUR DE VILLAGE

Chères Rayolaises,
Chers Rayolais,

Deux associations (ARCANE et AARC) vous ont alerté sur la situation de l'opération « Cœur de Village ».

Malheureusement de nombreuses informations figurant dans leurs documents sont erronées et certains commentaires s'avèrent incorrects.

Nous reprenons donc ici leurs principaux arguments (en rouge) en vous indiquant les véritables chiffres et les explications.

« 43 logements sociaux »

L'appel d'offre de Var Habitat se base sur une hypothèse de 43 appartements, mais ce n'est qu'à la réception des propositions des architectes, sur la base du cahier des charges, que le nombre définitif d'appartements sera établi.

Pour l'instant il est prévu :

- 14 logements locatifs sociaux (6 T2, 4 T3, 3 T4, 1 T5), donc une grande diversité de choix, avec des loyers attractifs.
- 13 logements en accession sociale à la propriété (3 T2, 6 T3, 4 T4) à des prix de vente très compétitifs, car il s'agit de BRS (Bail Réel et Solidaire).
Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale qui permet de dissocier le foncier et le bâti pour permettre de minorer le prix des logements.

Au total dans ces 2 résidences la part de T2 ne représente que le tiers des appartements. Il y a 18 appartements « familiaux » du T3 au T5.

- 16 logements en Résidence Service Séniors, sans doute essentiellement des T2, car ce sont souvent des personnes seules qui recherchent des solutions conviviales avec services. Il s'agit de LLI, c'est-à-dire de Logements Locatifs Intermédiaires et non de logements sociaux traditionnels.

Le montage de l'opération, avec un BRS, ne permet pas la solution du bail emphytéotique.

« Ce sont 120 à 150 nouveaux habitants »

Non, ce sera une petite centaine d'habitants.

« 150 habitants, soit une augmentation de 20% »

Le Rayol offre aujourd'hui un parc de 1 574 logements qui accueillent en saison 6 850 habitants. Ceci représente la « capacité » actuelle de la commune.

43 logements c'est une augmentation de 2,7% du parc, et une centaine de personnes cela représente une augmentation de 1,4 % de la population.

Ce nombre de logements est équivalent à celui de la construction des nouvelles résidences secondaires rien que sur les 2 dernières années !

Dans notre commune les prix moyens du foncier, de l'immobilier et du locatif ne permettent pas aux personnes qui travaillent au Rayol-Canadel de se loger.

Ce sont plus de 60 familles qui travaillent au village et habitent dans d'autres communes faute de solutions.

Les habitants permanents étaient 958 en 1995, ils sont aujourd'hui 657.

Nous avons perdu 301 habitants avec les conséquences sur l'école, les services que nous avons développés et les commerces hors saison.

La centaine d'habitants nouveaux viendra compenser en partie ce déficit.

« Le Maire a des devoirs envers tous les résidents : égalité des citoyens »

C'est exact, et ceci signifie qu'il ne faut pas donner uniquement priorité aux résidents secondaires, il faut offrir également des opportunités aux résidents permanents, et il n'y a que la collectivité qui puisse le faire.

« Des familles... souvent en difficulté sociale »

Cette affirmation repose sur quelles informations ? Quels sous-entendus ?

Il y a au Rayol, comme dans toutes les communes, des personnes en difficultés, et le CCAS s'en occupe jour après jour. C'est notre rôle, et c'est pourquoi souvent des appartements communaux leur sont réservés.

L'affectation de nouveaux logements sociaux se fait maintenant au sein d'une commission de la Communauté de Communes, sur la base des critères et des priorités de la municipalité.

C'est bien méconnaître le fonctionnement que d'essayer de faire croire que l'on pourrait nous imposer des familles « venant de tout le département ».

« Dans la discrétion totale, Var Habitat a publié fin novembre un appel d'offre... »

L'appel d'offre figure sur le site de Var Habitat, sur Marchés Online, dans les revues spécialisées et dans le journal officiel de l'union européenne.

Ce n'est que la diffusion du cahier des charges avec les principaux objectifs, c'est une étape purement technique.

« Ici convergent les eaux de pluie lors des grands orages... imperméabiliser les trois quarts des terrains mettrait en danger toutes les habitations en aval... »

Les eaux de pluie qui ruissellent de la colline ne convergent absolument pas sur ces terrains, mais arrivent sous la place Michel Goy dans un grand bac de rétention, et sont déversées ensuite dans un réseau qui passe sous l'avenue du Capitaine Thorel.

Les critères imposés par la « loi sur l'eau » obligent l'aménageur à faire des ouvrages qui permettent de garantir que le volume d'eau et son débit mesurés aujourd'hui à la sortie de ces terrains soient les mêmes après la réalisation de l'ensemble immobilier.

Var Habitat a donc prévu la construction d'ouvrages qui permettent de respecter ces règles, et il n'y a absolument aucun risque pour les habitants en aval.

Les mêmes règles ont été imposées pour le projet AKTIMO (et aucune inondation ne s'est produite lors des pluies de fin octobre), et sont aussi appliquées aux projets Rayol Bay (carrière) et Citronniers.

« Pas de débat public, le projet est conçu dans la plus grande opacité »

Dans le projet du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de 2016, le Cœur de Village figurait et décrivait toute l'opération et les grandes lignes de l'aménagement prévu.

Pour informer et échanger, nous avons organisé 3 réunions publiques et 9 réunions notamment avec les services de l'Etat et les associations (dont AARC).

Puis il y a eu une enquête publique, dirigée par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal, durant laquelle de très nombreux Rayolais se sont exprimés (200 observations).

Dans la conclusion de son rapport, le commissaire enquêteur a confirmé les principaux choix du PLU, y compris le centre village.

Après l'adoption du PLU par le Conseil Municipal, 6 recours ont été lancés devant les Tribunaux. Mais que ce soit en Première Instance ou en Appel, les juges n'ont pas demandé de modifier le Cœur de Village.

Dans le projet de révision du PLU (2019/2024), de nouveau le centre village figurait, dans la continuité du projet initial.

Ce projet de révision a été également l'occasion de 2 réunions publiques, et 7 réunions avec les associations (dont ARCANE et AARC).

A l'été 2021, un numéro spécial de la Voix du Rayol a été consacré au Cœur de Village.

Puis il y a eu une seconde enquête publique, et le nouveau commissaire enquêteur n'a pas non plus, dans la conclusion de son rapport, demandé des modifications sur le Cœur de Village.

Après l'adoption par le Conseil Municipal de la révision en juillet 2024, 5 recours ont été lancés devant les Tribunaux, mais aucun d'entre eux ne concerne le Cœur de Village.

C'est donc dans le plus grand respect de la concertation et de la transparence que le projet avance depuis le début.

Aujourd'hui le cahier des charges de l'appel d'offre établi par Var Habitat, qui reprend les objectifs et les règles du PLU, permettra de sélectionner des candidats qui proposeront des premières esquisses.

C'est uniquement après cette étape que nous pourrons réellement examiner le projet qui fera alors l'objet d'un dépôt de permis et d'une instruction.

Quant à prétendre que le projet « défigure la commune », il faut rappeler qu'il s'appuie sur un terrain de 4 200 m² dans un village de 700 hectares (7 000 000 de m²), que la moitié environ du terrain sera végétalisée (un groupe de paysagistes sous l'égide du CAUE y travaille), et que les résidences en face de l'esplanade doivent être obligatoirement à un niveau d'au moins un mètre sous le niveau du trottoir (entre le Maurin des Maures et la superette Casino) afin de préserver la magnifique vue sur la mer et les îles.

« Les terrains bradés »

La valeur d'un terrain dépend de sa superficie, mais également de sa situation, de sa capacité constructive, de son environnement, et de l'éventuelle vue mer.

On ne peut donc pas comparer :

- Un terrain acheté par un promoteur immobilier pour réaliser des appartements résidences secondaires, avec une vue mer imprenable, vendus entre 15 000 et 20 000 euros le m²,

Avec

- Un terrain destiné à un bailleur social pour offrir des solutions aux actifs de la commune, sans vue mer, et qui en accession à la propriété seront proposés aux environs de 3 000 euros/m².

Au sein de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) le service France Domaine réalise les évaluations des terrains que souhaitent acheter ou céder les collectivités locales.

Etant une commune de moins de 2 000 habitants, le Rayol n'a pas l'obligation de passer par France Domaine pour estimer un terrain.

Néanmoins ce service a été consulté, et la valorisation des 2 terrains (4 237 m²) a été estimée à 1 458 000 euros avec une marge d'appréciation de 10% et donc un minimum de 1 312 200 euros.

Ces terrains ont été vendus à 1 340 300 euros, donc dans le parfait respect des estimations.

Si la parcelle AM52 (Villa Morel) a été acquise par la Mairie il y a de nombreuses années (2007), la parcelle AM56 (tennis) a été acquise en 2023 pour 650 000 euros, et revendue en 2024 dans le cadre de cette cession au même prix, 650 000 euros.

Là encore, rien à dire.

Si l'on cherche une comparaison récente, le terrain de la carrière (garage) de 5 546 m² à l'entrée du village, avec vue mer, a été vendu 1 400 000 euros !

La vente des terrains à Var Habitat a donc été réalisée en conformité avec les estimations, et avec le prix du marché.

« Dessins, maquettes »

Les dessins et maquettes produites par les associations ne reflètent en rien le projet, ni sur l'implantation et la forme des bâtiments, ni sur les dimensions.

Comme indiqué sur le bas du document, il ne s'agit que d'une étude capacitaire, et c'est bien dans ce contexte qu'elle avait été présentée.

Par contre la maquette réalisée par l'AARC correspond bien aux divers échanges que nous avons eus avec eux sur le sujet, et qui prouvent bien qu'il y a eu concertation.

Mais cette proposition ne répondait pas aux règles de l'OAP, le nombre de logements était très insuffisant (20 à 26) et l'offre pas assez diversifiée, l'espace vert devant la résidence n'était en fait qu'une couverture de terre engazonnée pour couvrir un parking sous-terrain supplémentaire de 50 places (public/privé).

Quant à la création de l'esplanade de ce projet (800 m²), elle nécessitait la construction de grands murs de soutènement... avec un coût prohibitif.

L'AARC a par ailleurs eu l'occasion de présenter cette maquette au Commissaire Enquêteur.

« La Mairie vient de confier l'opération à Var Habitat »

En réalité, nous avons signé un compromis de vente pour les terrains, avec des conditions suspensives, et ce n'est qu'après accord sur le projet, dépôt et instruction d'un permis de construire que l'opération sera lancée.



Avec ces informations, vous pouvez maintenant vous faire votre propre opinion. Vous voyez qu'il n'y a pas de catastrophe et que la commune n'est pas défigurée !

Les actifs de la commune vont pouvoir se loger, sans que les résidents secondaires soient pour autant pénalisés.

Les exagérations et les abus de langage créent des polémiques inutiles. Lorsque nous aurons les esquisses des architectes, les associations seront consultées avec le Comité Consultatif de l'Urbanisme, et nous consacrerons un numéro spécial de la Voix du Rayol et une réunion publique pour échanger avec les habitants.

La Mairie