

16ème législature

Question N° : 6065	De Mme Annick Cousin (Rassemblement National - Lot-et-Garonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Collectivités territoriales et ruralité		Ministère attributaire > Collectivités territoriales et ruralité
Rubrique >communes	Tête d'analyse >Projet « Villas Edeniales », quelles aides de l'État envers les communes ?	Analyse > Projet « Villas Edeniales », quelles aides de l'État envers les communes ?.
Question publiée au JO le : 07/03/2023 Date de changement d'attribution : 09/04/2024 Question retirée le : 11/06/2024 (fin de mandat)		

Texte de la question

Mme Annick Cousin alerte Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée des collectivités territoriales et de la ruralité, sur une problématique concernant actuellement trois communes du Lot-et-Garonne et du Tarn-et-Garonne : Montayral, Montagudet et Sainte-Juliette. Il s'agit d'une problématique à grande échelle présente sur ce territoire, mais également dans la Vienne et le Bas-Rhin. Le projet initial de ces « Villas Edeniales » promettait à des particuliers d'investir dans un placement « rentable et solidaire », que sont des maisons d'accueil familial pour des personnes âgées à loyers garantis. Cette initiative était censée créer un cercle vertueux pour la commune, des créations d'emplois et de nouveaux habitants pour redynamiser des zones désertées. Si le projet paraissait séduisant de prime abord, les détails factuels le sont beaucoup moins. Ces villas surdimensionnées ne sont pas des logements sociaux : les loyers réclamés aux locataires sont déraisonnés et ne correspondent en rien aux réalités du marché local. De nombreuses places sont donc restées vacantes, bien en deçà des prévisions établies. Il faut ajouter en plus du manque à gagner des loyers impayés, les dépenses engendrées par les salaires des accueillants familiaux, de leurs remplaçants et du personnel administratif. Tous ces coûts retombant sur ces petites communes, se retrouvant aujourd'hui sans solution. En 2007, 12 communes s'étaient constituées en groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS). Jusqu'à 33 communes y ont adhéré en 2009, dont 14 du Lot-et-Garonne. Les budgets prévisionnels initiaux s'avèrent au final très largement erronés, laissant ces petites communes rurales dans une situation financière désastreuse. Elles souhaiteraient que ce projet soit requalifié en « projet pilote ». En effet, suite à l'échec annoncé dès la publication des premiers chiffres, toutes les autres communes ont rompu les promesses de bail signées. Il reste aujourd'hui encore deux communes dont les engagements n'ont pu être annulés : Montayral et Montagudet. Il faut ajouter au dossier la méconnaissance juridique des maires de ces petites communes, qui s'en sont remis aux services juridiques administratifs du territoire. Les conseils généraux des départements 47 et 82 ont ainsi validé les baux, considérés comme viables. La justice a pourtant débouté tous les recours intentés, jusqu'au pourvoi en cassation. Ce sont les maires ayant succédé qui pâtissent aujourd'hui de cette situation et voient leur commune menacée de mise sous tutelle, ce qui compromet tous les projets dont pourraient bénéficier les habitants. Ils souhaiteraient une aide de l'État, pour leur éviter cette mise sous tutelle. Elles se retrouvent face à des dettes abyssales à l'échelle de ces toutes petites communes. Plusieurs solutions pourraient être envisagées pour les aider par exemple un geste sur le passif, en tout ou partie, ainsi qu'une avance de trésorerie pour les aider à financer l'actif restant. À titre d'exemple, les sommes dues représentent un endettement étalé sur 98 ans pour la commune de Sainte-Juliette, pour laquelle il ne reste que le passif à régler, ces villas ayant été revendues en 2021. Le budget annuel de



la commune étant d'environ 150 000 euros. Elle lui demande ce que pourrait faire l'État pour aider ces communes à l'agonie et leur éviter une mise sous tutelle.