

Note de synthèse sur le projet du Luiset

12 mai 2026

Rédacteur : Groupe Solidaire&Durable

Le projet du Luiset permet la réalisation de :

- 1 maison médicale pluri-professionnelle portée par les professionnels de santé qui souhaitent en être propriétaire
- 1 habitat partagé porté par un bailleur social et loué à l'association La Chaumière
- 21 logements répartis en 4 logements en accession sociale, 8 en locatif social et 9 en accession libre permettant l'équilibre global de l'opération
- 1 espace de stationnement de 22 places et une circulation repensée pour irriguer la maison médicale et l'école en évitant la rue du Luiset
- 1 parvis avec accessibilité PMR pour l'école et 1 espace vert public avec un cheminement piéton créés du côté de la rue des Tilleuls

répondant aux besoins identifiés sur la commune de Saint Martin d'Uriage de services de santé (médical, infirmier et de rééducation), d'une offre de logements diversifiée et d'accompagnement des personnes atteintes de maladies d'Alzheimer et apparentées.

Ce projet est réalisé par un groupement de professionnels (promoteur, bailleur social et aménageur) sur deux terrains préalablement acquis par la commune : le parking du Luiset appartenant de longue date à la commune d'une valeur estimée à 250 k€ et la villa des Tilleuls et le terrain associé acquis en 2021 par préemption d'une valeur de 800 k€, pour réaliser ce projet mixte de maison médicale, logements et espace vert public.

La revente de ces tènements au bailleur social (130k€) et au promoteur (370k€), ainsi que la restitution d'un espace vert et parking aménagés d'un coût de 360k€ pour 1€ symbolique permet de sortir un projet équilibré avec une aide de la commune à l'acquisition du foncier, notamment pour la réalisation de logements sociaux, de 190 k€.

C'est l'équilibre global du projet, avec la production de logements en accession libre qui permet une acquisition par les professionnels de santé de la villa des Tilleuls rénovée pour un coût de 1050k€, dans laquelle ils engageront des travaux pour environ 1500k€.

Le permis de construire sur le parking du Luiset est obtenu et le permis d'aménager ainsi que les 3 permis de construire relatifs à la parcelle des Tilleuls sont en cours d'instruction. L'ensemble des lots est d'ores et déjà pré-vendu par le promoteur.

L'abandon de ce projet fait courir des risques et engager des frais importants à la commune :

- l'arrêt du projet de maison de santé La Rosée, par le départ des professionnels établis provisoirement sur la commune en attendant l'ouverture au 1^{er} semestre 2028, et le retrait de ceux qui portaient aussi un projet patrimonial, donc le report de services de soin aux habitants pour plusieurs années (reprise des études, agrégation d'une équipe de professionnels de santé, obtention de la validation des tutelles ...),
- la pérennité du projet de l'habitat partagé La Chaumière par une inadaptation des locaux aux résidents, un report d'ouverture à 8 résidents, la perte de ressource financière du Département pour la présence d'une aide à la vie partagée,
- des frais financiers de plusieurs 100k€ pour rembourser les frais déjà engagés et les contentieux à venir, en pure perte,
- un portage communal grévant les capacités d'investissement de la commune et donc la réalisation d'autres projets qui ne peuvent pas être équilibrés (centre technique, rénovation d'équipements communaux ...),
- une charge supplémentaire sur la capacité de portage en études et suivi des services municipaux au détriment d'autres projets.

Situation des besoins de Saint Martin d'Uriage

Politiques publiques	Besoins identifiés
Santé	• Zone sous dotée en médecins généralistes (zone rouge) et en certaines professions paramédicales • Vieillissement de la population (+40 % de plus de 60 ans d'ici 20 ans) • Augmentation des pathologies nécessitant des prises en charge en exercice coordonné (pathologies chroniques, préventions et dépistages ...) ► besoin d'une maison de santé pluri-professionnelle ► projet abouti actuellement avec 11 professionnels de santé installés provisoirement entre les pôles médical (60 place de la Forge) et rééducation (95 route de Chamrousse), pour une ouverture de la nouvelle maison de santé au premier semestre 2028
Accompagnement de personnes souffrant de troubles neuro-dégénératifs, type Alzheimer	• Projection nationale d'un doublement des personnes atteintes de maladie d'Alzheimer et apparenté d'ici 25 ans • Manque de places en EHPAD au niveau de l'Isère (en unité dédiée) • Accueil en résidence autonomie pas ou plus adaptées pour ces personnes • Augmentation du nombre de personnes âgées isolées dans des maisons individuelles plus adaptées à leurs besoins • Difficulté de recruter des aides à domicile formées • Familles ne pouvant pas toujours accueillir leur proche ► portage d'un projet provisoire de 4 résidents par l'association la Chaumière dans la maison « Murienne » ► projet abouti pour un habitat partagé adapté pour 8 résidents fin 2027
Logements	• Population vieillissante (indice de jeunesse à 85 et de vieillissement à 118 pour la commune) • Fermeture du jardin d'enfants en 2026 et fermeture régulière de classes sur le secteur des écoles des Petites maisons depuis 2023 (53 naissances en 2021 pour 22 en 2025) • Relative stagnation de la population malgré une augmentation de 6,6 % des logements entre 2013 et 2021 (vieillissement, décohabitation, augmentation des familles monoparentales) • Accès à l'offre de logement sur la commune réservé à des personnes aux revenus très importants • 110 dossiers de demande de logement social locatif sans disponibilité actuellement, avec une visibilité de réalisation de 20 logements à « court terme », comprenant le projet du Luiset • Objectif du Plan Local de l'Habitat (PLH) pour la commune de 126 logements dont 21 sociaux entre 2025 et 2030, inférieur aux objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de 198 logements, avec une visibilité de réalisation « à court terme » de 108 logements ◦ 57 en accession libre ◦ 20 en locatif social ◦ 31 en accession sociale ► des projets lancés pour approcher les objectifs du PLH en 2030, incluant les 21 logements programmés au Luiset

Analyse des conséquences de l'abandon du projet du Luiset

	Projet du Luiset	Un portage communal ?	Risques pour la commune
Maison de santé pluri-professionnelle	• Démarrage des premières discussions en 2019 • Projet validé en 2022 par l'ARS et la CPAM • Projet porté par 11 professionnels de santé (PS) regroupés dans la SCI des Tilleuls • Promesse de vente en février 2026 • Livraison d'une maison de santé pluri-disciplinaire pour ouverture au premier semestre 2028 ► un délai de maturation important pour un projet solide ► de nouveaux PS en cours de recrutement • 1050 k€ d'aménagements de l'enveloppe et des abords (réalisés par le promoteur pour revente aux PS) • 1500 k€ environ d'aménagements intérieurs portés directement par les PS • Projet basé sur la volonté d'un investissement patrimonial pour les PS ► Prêts bancaires obtenus par les PS sur 15 ans	• Investissement d'environ 3 M€ • Entretien / maintenance / exploitation non évaluées et à la charge de la commune • Pas de souhait des PS de partir sur une location des locaux • Temps de portage du projet par les services communaux important (urbanisme, projet) ► non conforme aux promesses de campagne de « soutenir le projet de maison de santé portée par les soignants »	• De nouveaux délais pour trouver d'autres PS pour s'engager dans un nouveau projet de maison de santé • Départ des PS installés récemment vers d'autres communes • Validation incertaine du nouveau projet par l'ARS et la CPAM • Report de l'offre de services de santé rendus à la population
Habitat partagé La Chaumière	• Habitat partagé adapté de 8 résidents • porté en construction et entretien / gestion par un bailleur social • avec des parkings dédiés pour les professionnels et les visiteurs • loué à l'association La Chaumière • présence d'une aide à la vie partagée (financée par le Département) • déménagement dans des locaux finalisés • réversibilité en	• Investissement d'environ 1,2 M€ pour l'extension et la rénovation thermique de la maison Murienne • Entretien / maintenance / exploitation non évaluées et à la charge de la commune • Temps de portage du projet par les services communaux important (urbanisme, projet) • Travaux en milieu occupés très complexes, notamment pour ce type	• Des locaux inadaptés et non attractifs pour de potentiels résidents (espaces communs réduits et accessibilité difficile) pouvant contribuer à la vacance • Délais importants de passage à 8 résidents, entraînant la perte de la subvention du Département • Epuisement des bénévoles devant reprendre les tâches de l'aide à la vie partagée • Pérennité fragilisée de l'association et perte de confiance des acteurs

	logements sociaux en cas de dissolution de l'association ou de vacance trop importante des chambres ► un projet déjà lancé avec un permis de construire accordé	de résidents	• Pertes financières à la charge de la commune en cas de vacance prolongée ou dissolution de l'association
Logements	• 4 logements en accession sociale • 8 logements en locatif social • 9 logements en accession libre • soit 21 logements ► 1/5 des logements déjà programmés pour respecter le Programme local de l'habitat (PLH)		• Réduction de l'offre d'accueil pour les personnes âgées logées dans des maisons devenues inadaptées • Besoins d'accueil de jeunes familles non couverts • Offre de logements pour des habitants à revenus modestes insuffisante • Décroissance démographique, perte de dynamisme et d'attractivité • Absence d'équilibre financier pour l'intégralité du projet
Espaces publics	• 22 places de stationnement restituées • parvis et accessibilité PMR pour l'école Notre Dame • espace vert public	• Investissement d'environ 360 k€ pour les stationnements et espaces verts liés à la maison médicale • Temps de portage du projet par les services communaux important (urbanisme, projet)	• Circulation non réduite dans la rue du Luiset pour l'école Notre Dame
Bilan juridique et financier	• 1 maison médicale • 1 habitat partagé pour 8 • 21 logements • 1 espace de stationnement et circulation repensé • 1 parvis et une accessibilité PMR pour l'école • 1 espace vert public ► pour un apport financier de la commune restreint, préservant ses capacités de financement ► libération des fonciers actuellement occupés (maison Murienne, pôle médical Place de la Forge et pôle rééducation route de Chamrousse)	• Des investissements très importants : 3 M€ + 1,2M€ + 0,3M€ = 4,5M€ pesant sur les capacités d'investissement de la commune pour des opérations non équilibrables (centre technique, rénovation des équipements communaux, rénovation du terrain de foot ...)	• Remboursement des frais déjà engagés à hauteur de plusieurs 100 k€ • Contentieux probables à hauteur de plusieurs 100k€ (tous les volets du projet étant déjà pré-vendus) • Poids important sur les capacités d'investissement de la commune et sur la charge de travail des services au détriment d'autres projets • Prémption annulée pour non-respect de la motivation : maison de santé + logements + espace vert et cheminement • Perte de confiance, notamment vis à vis de l'engagement moral de la vocation sociale de ce tènement

