

### Acquisition d'une propriété à la SAFER de Franche-Comté 64, chemin de Valentin

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** Dans le cadre de sa politique de constitution de réserves foncières, la Ville de Besançon envisage l'acquisition de différentes parcelles appartenant à la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), à savoir :

Parcelle	Lieudit	Surface	Nature
OT n° 76	Les Torcols	91 a 48 ca	Terre
OT n° 78	Les Torcols	13 a 28 ca	Lande
OT n° 79	Les Torcols	28 a 55 ca	Verger
OT n° 80	64, chemin de Valentin	17 a 17 ca	Bâtie
OT n° 81	Les Torcols	9 a 59 ca	Potager
OT n° 82	Les Torcols	55 a 25 ca	Verger
OT n° 120	Chemin de Valentin	2 ha 75 a 45 ca	Pré
OT n° 203	Chemin de Valentin	2 ha 78 a 16 ca	Pré

D'une contenance totale de 7 ha 68 a 93 ca, ces parcelles sont classées en zone A (agricole) du PLU. Elles sont limitrophes d'une propriété communale de 11 ha 40 a 80 ca occupée actuellement par l'Etrier Bisontin.

Au final, la commune détiendra une réserve foncière d'un seul tenant d'une surface de 19 ha 09 a 73 ca.

Il est précisé que la vente porte également sur une ancienne ferme d'une surface au sol d'environ 300 m<sup>2</sup>.

Les modalités de la transaction sont les suivantes :

- acquisition au prix de 540 000 € hors frais d'acte notarié incluant des frais de stockage de six mois qui seront remboursés (au taux de 0,6 % par mois) par la SAFER au prorata du jour de paiement de la somme totale ou majorés (au taux de 0,6 %) en cas de dépassement des 6 mois prévus.

- entrée en jouissance à la signature de l'acte,

- frais d'acte à charge de la commune,

Enfin, il est précisé que les terrains sont pour partie occupés par le GAEC CHAPUIS. La commune s'engage donc à conserver la destination de ces terrains et à maintenir le GAEC CHAPUIS sur les parcelles dont il est locataire au moment de la régularisation de la transaction.

La gestion locative de la surface agricole restante sera gérée en partenariat avec la SAFER via une convention de mise à disposition.

Quant à l'ancienne ferme, son devenir sera défini dans le respect des dispositions du PLU applicables aux zones A.

Conformément à l'article L 1042.1 du Code Général des Impôts, l'exonération fiscale sera accordée d'office pour cette acquisition.

La dépense de 540 000 € sera imputée au chapitre 824.2115.4814.30100.

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer favorablement sur cette acquisition,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte à intervenir.

**«M. Philippe GONON :** Monsieur le Maire, Monsieur LOYAT, en vous écoutant parler tout à l'heure de besoins de financement de la réhabilitation du logement social, j'aimerais vous proposer une solution à 60 M€ sur cinq ans. Effet d'annonce, j'espère que vous allez m'écouter quelques secondes, c'est un tout petit peu long à expliciter, pardonnez-moi, mais je me suis opposé en commission à l'acquisition de cette propriété SAFER sur le chemin d'Ecole-Valentin à 540 000 €, en pensant justement aux besoins énormes de financement de la réhabilitation ou de la construction de logement social. Et je fais référence à deux ou trois conseils d'administration qui se sont tenus, de la SAIEMB ou de Grand Habitat où il a été rappelé que c'était une des priorités du mandat, que nous partageons d'ailleurs. Que ça soit la construction ou la réhabilitation, les problèmes de financement sont nombreux, considérables. J'ai analysé un petit peu le problème du financement après la banalisation du livret A où je me suis intéressé aux coûts de construction, après les hausses que nous venons d'encaisser après le 1<sup>er</sup> janvier 2008, et il me semble que les nuages s'amoncellent sur le financement et donc la réhabilitation ou la construction de logement social. Donc je me suis opposé à cette politique de réserve foncière, puisqu'en fait M. LOYAT m'a expliqué que l'acquisition de cette parcelle SAFER était destinée à constituer une réserve foncière pour les 10, 20 ou 30 ans qui venaient, ce que je comprends fort bien comme technique d'urbanisme.

Par contre, dans les priorités qui sont apparemment les vôtres et les nôtres sur le financement de la réhabilitation, il me semble que nous allons un peu trop vite, que nous dépensons un peu trop d'argent pour du long terme que nous devrions consacrer plutôt à du financement court terme. Et je pensais notamment vous proposer que les sommes qui sont consacrées à l'acquisition de terrains ou de propriétés en vue de réserve foncière soient pendant les 5 ans qui viennent fortement ralenties, voire gelées, pour les consacrer essentiellement à des techniques comme l'augmentation de capital des fonds propres ou des quasi fonds propres des sociétés d'HLM qui pourraient ainsi, par un effet de levier que l'on connaît bien, obtenir une marge de manœuvre considérable. Si l'on considère que vous avez à peu près sur l'année 2007 et peut-être sur l'année 2008, dont je ne connais pas encore le résultat, 3 M€ d'acquisitions, multipliés pendant 5 ans par exemple, ça fait 15 M€ que vous pourriez remonter au capital de ces sociétés. Avec un effet de levier bien compris, vous avez cette somme de 60 M€ de marge de manœuvre que j'annonçais en début d'intervention. Il me semble que cette proposition devrait être étudiée avec attention. Peut-être ne faut-il pas, à ce refinancement des sociétés d'HLM, affecter la totalité des sommes destinées à des réserves foncières pour les 20 ou 30 ans à venir mais la priorité, l'urgence, la nécessité me semble être aujourd'hui en 2008 et non pas en 2028 ou 2038.

**M. LE MAIRE :** J'entends bien ce que vous dites. Simplement le rôle d'un Maire c'est de préparer l'avenir et si aujourd'hui nous avons effectivement la possibilité, pour continuer le développement de cette ville, d'utiliser des réserves foncières qui ont été faites par Jean MINJOZ dans les années 50 - 60, c'est parce que justement dans les années 50 ou 60, Jean MINJOZ a eu la sagesse d'envisager qu'il était nécessaire d'acquérir des terrains pour permettre le développement de la ville. Aujourd'hui nous n'avons pas une politique d'achat massif. Lorsqu'il y a des opportunités, nous achetons et je pense, cher Monsieur GONON que, au fond c'est un très très bon placement, car si nous acquérons cette zone-là, ce n'est pas un hasard puisque nous avons à côté une autre zone qui nous appartient où il y a l'Etrier Bisontin et qu'en tout cela fera sur ces deux zones à peu près 20 hectares. Est-ce que vous pensez qu'il est anormal que la Ville, pour prévoir son développement dans une quinzaine ou une vingtaine d'années, s'assure la maîtrise foncière de 20 hectares à l'intérieur de la ville ? Non, je pense qu'effectivement c'est quelque chose qui est nécessaire. Vous allez me dire la même chose lorsque nous allons acquérir la caserne Vauban. Je rappelle aussi qu'un organisme a été mis en place qui s'appelle Etablissement Public Foncier Départemental qui va nous aider à porter un certain nombre d'opérations de ce type car le problème du logement à Besançon, la cherté des loyers qui est entraînée par la cherté de la construction, par la rareté aussi du logement social, c'est dû à un prix de foncier excessif. Il faut donc que nous puissions, nous, avoir des réserves pour peser dans la balance et faire en sorte que le prix du foncier ne s'emballe pas.

Il faut agir sur les deux leviers à la fois. Il faut effectivement pouvoir dégager des marges de manœuvre importantes pour réhabiliter le logement. Michel LOYAT avait dû vous le dire, on avait 7 M€ dans l'ANRU, on passe à 5 M€ donc 2 M€ de baisse de crédits et si je fais votre calcul avec un bras de levier en multipliant par 4, c'est un bras de levier de 8 M€ que nous perdons avec cette baisse de crédit. Donc il ne s'agit pas pour nous d'acheter tout ce qui passe mais lorsqu'il y a des opportunités, de les saisir car nous avons besoin, dans les années à venir, de construire : secteurs des Vaïtes, des Planches Relançons, dans ces secteurs-là, sur des secteurs qui sont particulièrement bien placés. Il faut que, sur un budget qui n'est pas énorme d'ailleurs, le budget d'acquisition, nous puissions ainsi contribuer à la préparation de l'avenir. Je vous le répète, dans les années précédentes beaucoup de terrains ont été ainsi gelés par la Ville. Faute de cela nous n'aurions aucune possibilité de construire aujourd'hui, ou alors avec des prix qui se seraient littéralement envolés. Donc je comprends votre remarque mais je n'y suis pas favorable.

**Mme Martine JEANNIN :** C'est vrai que j'étais dans la même commission que M. GONON et c'est à partir de cette question 38 que nous nous sommes arrêtés vraiment précisément sur cette question pour laquelle le groupe d'opposition va s'abstenir. Je rappelle la question pour tous : Achat à la SAFER de 7 hectares de terrain classé en zone A agricole pour 540 000 €, donc selon notre calcul, 7,71 € le mètre carré en vue de constituer une réserve foncière. Comme vous l'avez précisé tout à l'heure, il faut que la Ville de Besançon en fasse. Mais pour mémoire la Ville proposait 3,80 € le mètre carré aux Vaïtes. Trois raisons déterminent notre position : la première le manque de visibilité sur la destination future dans les 10 ou 20 ans de cette parcelle, la seconde : le manque d'information sur l'origine de propriété et le prix d'achat par la SAFER. A propos, pourquoi la SAFER ne reste-t-elle pas propriétaire pour recycler les 7 hectares en activité agricole ?

**M. LE MAIRE :** La SAFER n'est pas propriétaire Madame.

**Mme Martine JEANNIN :** Mais si, puisqu'il s'agit de l'acquisition d'une propriété à la SAFER.

**M. LE MAIRE :** Oui mais elle l'a achetée, vous savez ce que c'est que la SAFER...

**Mme Martine JEANNIN :** Oui je sais ce que c'est, mais elle aurait pu rester propriétaire pour la recycler en activité agricole.

**M. LE MAIRE :** Mais ce n'est pas son rôle !

**Mme Martine JEANNIN :** Troisième raison, il a été dit précédemment à la question 31 que le montant des acquisitions a été particulièrement élevé en 2007, je viens de le lire. Afin de nous rendre compte de la situation de ces réserves foncières, nous souhaiterions obtenir un état récapitulatif des réserves et savoir sur 2008 quels sont vos projets d'acquisition pour ces réserves foncières.

**M. LE MAIRE :** Concernant la lisibilité sur les 15 - 20 ans, je ne vous surprendrai pas en vous disant que lorsqu'on fait des réserves, on ne sait pas à quoi on va les utiliser mais nous savons qu'il faut en faire. Par contre, concernant l'état des réserves foncières, le Service Urbanisme peut vous le communiquer. Il faudra peut-être leur laisser un peu de temps mais on est parfaitement au clair par rapport à ça.

**Mme Françoise PRESSE :** Je voulais dire que sur la destination de cette propriété, effectivement il est indiqué que c'est une réserve foncière mais à assez long terme. Et en attendant il serait intéressant pour nous, Ville de Besançon, de consolider l'activité agricole sur ce terrain, ce qui est déjà le cas puisqu'il y a un locataire qui va continuer son exploitation et ça nous permettrait, sur quelques hectares, d'avoir aussi un certain nombre d'activités pour la ville en para-agricole par exemple sur la fabrication de nouveaux composts pour les espaces verts puisque nous manquons de lieux...

**M. LE MAIRE :** Tu sais, les compostiers près des habitations !

**Mme Françoise PRESSE :** Il y a des endroits qui ne sont pas près des habitations, sur ce terrain-là justement et en tous les cas c'est un des engagements que l'on a pris dans notre campagne municipale sur la conservation des espaces agricoles et la continuation du programme d'agriculture péri-urbaine qui

a été engagé sur l'agglomération et le décliner sur la Ville de Besançon. Donc ce sont des choses dont on discute avec Michel LOYAT, c'est très ouvert et on peut dire qu'à ce jour les destinations sont à voir ensemble et dans l'équipe municipale, toutes commissions confondues.

**M. LE MAIRE :** On est d'accord pour maintenir l'agriculture péri-urbaine, simplement il faudra aussi un jour se poser une question simple : est-ce qu'on doit garder des moutons autour de la ville et admettre que celles et ceux qui veulent y habiter ne le puissent pas et fassent 30 ou 40 km pour y venir. Moi je pense qu'un jour nous aurons aussi ce type de débat, je dis des moutons comme je pourrais dire des charolais d'ailleurs parce que c'est bien beau de parler de développement durable, mais il faut éviter les transports. Il faudra un jour aussi qu'on regarde l'ensemble du problème parce que je pense quand même qu'il y a des secteurs qui sont protégés pour garder l'agriculture péri-urbaine, il y en a dans le secteur des Vallières, il y en aura dans le secteur des Vaïtes où on sait qu'on va garder de l'agriculture. Il faut quand même aussi densifier le peu d'espace que nous avons pour éviter l'étalement urbain. Donc il faudra, par rapport à ça, qu'on sache bien ce qu'on dit. Maintenir l'activité oui, développer l'agriculture péri-urbaine dans le cadre des circuits courts oui, mais attention, ce n'est pas un dogme parce qu'il faut aussi construire pour que les gens puissent vivre pas trop loin de la ville.

**M. Pascal BONNET :** Vous avez dit tout à l'heure que j'intervenais souvent pour venir au secours d'autres, là je ne vais pas venir au secours des moutons, rassurez-vous...

**M. LE MAIRE :** J'ai dit des moutons comme j'aurais pu dire des charolais ou des montbéliardes ou des chevaux.

**M. Pascal BONNET :** ...je voudrais en complément de ce qu'a dit Martine JEANNIN, revenir sur la question de cet achat parce qu'il y a quand même un coût conséquent et c'est un lieu précis. Vous dites qu'il s'agit de faire des réserves foncières sans plus réfléchir à la destinée, mais on peut quand même s'interroger, y a-t-il un souci de réserve foncière sans plus ou y a-t-il quand même des perspectives ? Là où a été évoquée la question de l'agriculture péri-urbaine on pouvait se poser en effet la question et je m'interrogeais sur l'idée que vous aviez peut-être entre maintenir une activité agricole et aussi le fait qu'on est quand même à proximité des Portes de Vesoul et que c'est une zone de développement. Donc est-ce qu'on est dans une idée toute simple de faire de la réserve foncière pour du logement à terme ou est-ce qu'il y a, en dehors de la question de l'agriculture, une notion économique éventuellement en lien avec les Portes de Vesoul ?

**M. LE MAIRE :** Je vais répondre très franchement, pour l'instant nous n'avons aucune idée. Il y a une opportunité, la possibilité d'acheter 7 ou 8 hectares de terrain là-bas sur le chemin des Torcols à côté d'une réserve qui nous appartient, ce qui fait que nous aurons une réserve de 20 hectares. Je vous demande de me croire, nous n'avons aucune arrière-pensée, vraiment aucune. Il n'y a pas pour l'instant de projet précis par rapport à ça. Si vous me demandez ce que nous allons faire quand nous allons acheter la caserne Vauban, là nous avons des idées qui sont en train de se préciser mais là-bas non, nous n'en avons pas.

**M. Eric ALAUZET :** C'est un tout petit peu embêtant la façon dont M. GONON a posé la question parce qu'il a soulevé un vrai problème qui est celui effectivement de l'intervention sur le logement, et notamment à travers les organismes logeurs. Le problème c'était de l'opposer à l'acquisition de foncier. Je crois que c'est deux choses relativement différentes, il y a certes des besoins fondamentaux dans le logement, dans la construction, dans la rénovation, dans l'isolement mais il y a des arbitrages à faire peut-être par rapport à d'autres postes financiers, pas seulement à la Ville d'ailleurs mais aussi au niveau national. On attend d'ailleurs les concrétisations nationales notamment des décisions prises au grenelle de l'environnement parce que là il y a des chantiers majeurs notamment sur l'isolation des bâtiments pour réduire les charges des occupants qui vont aller croissantes.

Sur le foncier, parallèlement je pense qu'il est capital de retrouver une politique ambitieuse telle que l'avait la Ville de Besançon, comme l'a signalé le Maire, il y a une trentaine d'années. C'était peut-être un peu plus facile à l'époque. N'empêche qu'il faut retrouver cette politique ambitieuse, c'est la question qui se pose à nous aujourd'hui et à mon avis plutôt où on commence et où on s'arrête et quels moyens financiers on accorde à cette politique. Ça c'est une question qui n'est pas tranchée, qu'on aura à débattre

mais je crois qu'il faut vraiment retrouver cette politique ambitieuse sinon on laisse aller à vau-l'eau, c'est la spéculation et c'est demain des inflations du prix du terrain, des loyers, de la construction, etc. Il faut absolument maîtriser cela. Donc je suis d'accord avec votre interpellation sur l'action sur le logement mais pas en l'opposant à l'acquisition foncière.

**M. LE MAIRE :** Sur le logement vous avez raison, le renchérissement du taux du livret A oblige les bailleurs à emprunter plus cher. Pour toute une catégorie de la population, le livret A constitue quand même un revenu, c'est souvent des gens modestes qui déposent leur argent sur des livrets A. Généralement les capitalistes internationaux utilisent peu le livret A, donc il faut être vigilant par rapport à ça. Par contre, ce qu'il est important de dire aussi, ce qui nous pénalise, c'est vraiment la réduction des aides de l'Etat.

**M. Christophe LIME :** On a eu un débat avec le MODEM sur ce thème-là dans la commission qui a duré un certain temps et pour notre part on considère que c'est un véritable choix politique. C'est un choix politique d'investir sur le long terme et je vais prendre quelques exemples. Il faut quand même savoir que depuis quelques mois, autour de la gare d'Auxon, il y a des investisseurs qui achètent des zones agricoles entières pour pouvoir spéculer dans 10 ans, 15 ans ou 20 ans parce qu'ils savent qu'autour de la gare d'Auxon il va y avoir un certain nombre de développement de zones économiques, de zones de constructions, etc. On voit bien qu'il y a un véritable enjeu par rapport au foncier. Un certain nombre de spéculateurs vont bien entendu miser sur des évolutions au titre des PLU avec des modifications de zones agricoles qui vont devenir à un moment ou à un autre zone constructible et qui vont avoir un rapport extrêmement intéressant par rapport à ces spéculations, qui vont de ce fait exclure un certain nombre de possibilités pour certains de pouvoir faire des acquisitions et notamment pour le logement social car on sait qu'une des grandes difficultés dans ce cadre du logement social c'est la politique foncière, c'est-à-dire qu'aujourd'hui le logement social ne peut pas s'étendre, ne peut pas se permettre d'aller sur un certain nombre de zones avec un certain nombre de diversités, en raison du prix d'acquisition qui est extrêmement pénalisant.

Quant à l'investissement à long terme, j'ai fait un calcul assez rapide. Les chiffres que vous citez peuvent paraître relativement importants sauf qu'ils doivent être ramenés à une juste valeur. Même si on prend 2 ou 3 M€, par rapport au budget de la Ville, c'est environ 1 %. Ça veut dire qu'aujourd'hui on peut s'interroger de savoir si la Ville est capable d'investir 1 % par an sur une politique sur 20 ans ou 30 ans. Un chef d'entreprise tel que vous êtes devrait regretter que cette politique d'investissement ne soit pas suffisamment importante. Un chef d'entreprise prévoit un investissement sur 10 ans ou 20 ans et ça donne de la vue avec un certain nombre de perspectives. Je suis quand même un peu surpris d'être obligé de donner des leçons aux chefs d'entreprise dans le cadre de la politique d'investissement à long terme (réactions)...

**M. LE MAIRE :** Tout arrive.

**M. Philippe GONON :** J'aimerais bien avoir la parole pour répondre à cela.

**M. Christophe LIME :** Je ne rêve pas d'être chef d'entreprise, je n'en ai sûrement pas les capacités mais c'est simplement pour éviter les spéculations...

**M. LE MAIRE :** Je pense que tu ne ferais pas un mauvais chef d'entreprise...

**M. Christophe LIME :** ...et je vais terminer par un exemple puisqu'on en a quand même un certain nombre sur la ville. Vous avez cité tout à l'heure les Vaîtes, cet exemple est très significatif. Pendant un certain nombre d'années il n'y a pas eu de spéculation sur ce secteur. Dès que la Ville a annoncé qu'elle allait y faire une opération, comme pour d'autres quartiers, les gens qui vendent ont une envie de vendre le plus cher possible, ce qui est relativement compréhensible...

**M. LE MAIRE :** Et c'est plutôt humain.

**M. Christophe LIME :** ... et c'est plutôt humain. Mais à partir de là on se retrouve avec un certain nombre de difficultés, de pressions liées quelquefois à un environnement qu'on veut préserver,

quelquefois à une volonté de vendre le plus cher possible pour pouvoir faire là une opération intéressante. Je crois qu'il faut parler très très clairement parce que nos expériences sur la ville et les expériences dans un certain nombre de villages alentours montrent que même quand il y a une volonté des élus de vouloir diversifier un certain nombre de quartiers, ce n'est pas toujours aussi simple que ça. Donc le fait d'avoir la maîtrise foncière nous permet de pouvoir mettre en œuvre un certain nombre de politiques diversifiées d'acquisition pour tous et qui permet d'avoir un équilibre de l'avenir.

**M. LE MAIRE :** Quand vous parlez avec des bailleurs sociaux ou même des constructeurs privés, tous, tous sans exception se plaignent de l'inflation du foncier. Vous avez même maintenant des communes périphériques à Besançon où le prix du foncier est plus cher qu'à Besançon, c'est un comble. Si si, je peux vous en citer, en off, bien sûr !

**M. Philippe GONON :** Pour répondre à M. ALAUZET en deux secondes, je pense que notre métier c'est de faire des choix. Quand j'entends un Président de la République dire qu'il n'y a plus d'argent dans les caisses, quand j'ai entendu des responsables financiers de la Ville ou de la CAGB nous dire : il faut être extrêmement prudent avec l'argent public en ce moment, il n'y en a pas beaucoup, je considère qu'à ce moment-là on fait un choix de priorités. Est-ce que la priorité c'est vraiment 30 ans ou est-ce que c'est les 5 ans qui viennent ... j'avais fait un calcul et je m'étais trompé, j'avais pris simplement 2 000 logements à réhabiliter, M. LOYAT dit 2 400. J'avais pris la précaution d'interroger quelques techniciens de la réhabilitation et quelques élus en charge d'organismes sociaux qui m'avaient dit que le coût restant à la charge de la collectivité pour la réhabilitation d'un appartement moyen, normal, en ville, c'était 30 000 €. Donc j'avais fait un calcul simple, 2 000 appartements x 30 000 € = 60 M€ et c'est pour ça que j'avais essayé de trouver cette somme de 60 M€.

Pour répondre à Christophe LIME, j'apprécie beaucoup sa boutade sur les leçons qu'il donne à un certain nombre d'actifs de cette ville mais je voudrais répondre plus sérieusement sur un point. Il a dit quand même clairement et nettement que l'origine de la spéculation, c'était le projet de la collectivité, et pas autre chose. Il l'a dit clairement. Les «spéculateurs», je ne sais pas comment ils s'appellent, je ne sais pas à qui vous pensez, viennent quand la Ville annonce son projet. Alors remettons les choses dans le bon ordre, ne nous trompons pas. Qui provoque la spéculation ? Et je terminerai sur une boutade pour détendre l'atmosphère ; quand on parle des projets urbains ou pas, je me rappelle toujours cette phrase de Marcel AIMÉ qui disait : «déplaçons les villes à la campagne et on va régler les problèmes».

**M. LE MAIRE :** Mais le choix, Monsieur GONON, nous l'avons fait.

**M. Philippe GONON :** Ce n'était qu'une suggestion.

**M. LE MAIRE :** Michel LOYAT vous l'a dit, c'est 1 % de notre budget. Mettre 1 % de notre budget pour préparer l'avenir de cette ville en matière de foncier, je pense que ce n'est pas énorme. Vous pourriez presque nous faire le reproche en sens inverse, de ne pas mettre assez.

**Mme Elisabeth PEQUIGNOT :** Avant toute chose Monsieur GONON, je souhaitais quand même remettre les choses dans l'ordre. J'aurais apprécié par exemple que lors de cette intervention vous ne disiez pas «je» étant donné que ce point-là c'est moi qui l'ai évoqué en commission et qu'il aurait été plus honnête de dire «nous» plutôt que «je». Effectivement je suis heureuse de voir que vous partagez mon point de vue soulevé à cette occasion-là, à savoir les acquisitions foncières, que cette politique-là aurait été effectivement intéressante si, et seulement si, elle pouvait dans un premier temps s'attaquer aux problèmes de réhabilitation de logements sociaux. Monsieur le Maire, vous avez dit tout à l'heure que vous n'avez pas de destination, donc vous avez confirmé ce qui a été dit en commission que vous n'avez pas de destination par rapport à ces acquisitions. Notre proposition est de savoir si effectivement ces réserves foncières peuvent être destinées aussi et pourquoi pas à la politique du logement à 15 € par jour, logements qui sont quand même adaptés aujourd'hui pour des familles modestes et donc l'acquisition, devenir propriétaire à 15 € par jour, pourrait être tout à fait intéressante.

**M. LE MAIRE :** Je vais vous confirmer que nous n'avons pas d'idées précises mais que par exemple cela pourrait être peut-être, dans les années à venir, une piste. Mais pour pouvoir faire des opérations de ce type, il faut avoir des réserves foncières parce que demain pour une opération à 15 € par

jour s'il advenait que nous en fassions une, il ne faut pas avoir acheté le terrain à 150 € le mètre carré. Ce dont ils ont besoin, les bailleurs sociaux, ce sont des terrains avec des prix fonciers accessibles et là je le répète, c'est une opportunité qu'on saisit. Quand vous faites une réserve à la Caisse d'Épargne par exemple, vous ne savez pas forcément ce que vous allez en faire. Vous placez votre argent chez l'Écureuil -ou au Crédit Agricole,- pourquoi ? pour le jour où l'opportunité se présente, pouvoir l'utiliser. C'est vrai que là il peut y avoir une possibilité pour faire du logement. Il est clair qu'en ville nous ferons plutôt, dans ces zones-là, du logement que des zones d'activités puisque les zones d'activités ne sont pas très loin. Mais pour l'instant de toute façon c'est de la zone agricole. Donc nous répondons à une opportunité et nous serons amenés dans d'autres cas à acquérir aussi des terrains. L'autre jour, en circulant dans le quartier Palente-Les Orchamps, nous avons vu qu'une maison se vendait près de Condorcet, dans un carrefour qui est très difficile. J'ai demandé à mes services de prendre contact pour savoir si nous ne pourrions pas l'acheter. Je sais très bien que près de chez Lip, là-bas, près de l'école Condorcet il y a un carrefour qui est mal «foutu», qui est dangereux ; il y a une opportunité, on va acheter. Alors bien sûr c'est de l'argent. Alors vous allez dire : on va en faire quoi ? Peut-être qu'on va acheter pour démolir, pour pouvoir, à terme, refaire à l'entrée de cette zone, quelque chose qui soit plus facile d'accès.

**M. Michel LOYAT :** Je ne reviens pas sur le fait qu'il s'agit là finalement d'un choix politique, ça a été suffisamment souligné et qu'il y avait un lien étroit entre la politique de maîtrise foncière par la collectivité et la politique du logement et particulièrement la politique du logement social, sachant que la politique de maîtrise foncière n'a pas pour but uniquement le logement mais il peut y avoir d'autres destinations qui sont d'intérêt général par la suite. Je vous invite d'ailleurs à vous rendre sur place ou tout simplement même à consulter -j'ai là le document qui a été remis en commission- on donne des extraits de carte et on voit très bien qu'à côté de l'Etrier Bisontin, à côté de ce tènement de 7,7 hectares, il y a quoi ? D'un côté des vastes terrains agricoles et juste à côté, il y a aussi beaucoup de maisons, d'habitat pavillonnaire et il est intéressant de comparer par exemple la surface prise sur 1 hectare par de l'habitat pavillonnaire et sur 1 hectare ce qui pourrait être fait dans le cadre d'un aménagement plus maîtrisé parce que c'est bien de cela dont il s'agit. Quant à mettre les villes à la campagne, c'était bien sûr une boutade, j'ai envie de dire qu'avec le prix du pétrole, ce n'est peut-être pas l'idée la plus pertinente aujourd'hui, sauf à y faire de vraies villes et dans ce cas-là ce n'est plus vraiment la campagne.

Maintenant il y avait des questions précises auxquelles je veux répondre notamment sur le prix. Vous avez dit Madame JEANNIN qu'on arrivait à 7,7 €, c'est oublier qu'il y a une ferme, une ferme importante...

**M. LE MAIRE :** Qui fonctionne, qu'on va louer...

**M. Michel LOYAT :** ... qui est habitée, qui est habitable, qui sera habitable à l'avenir et donc à partir de là le prix du terrain n'est pas évident à calculer, il est beaucoup plus faible et c'est une réelle opportunité. D'un point de vue financier, ce n'est pas un prix élevé, bien au contraire. D'ailleurs il y avait un autre acheteur sur les rangs qui n'est pas un agriculteur et qui, je pense, avait très bien compris que là il y a une opportunité, même si, pendant 10 ou 15 ans c'est obligatoirement de l'agricole mais après ça peut évoluer, chacun le comprend. 3,81 € le mètre carré, vous avez vu, dans un des rapports, c'est à ce prix que nous avons acheté du terrain à l'Etat parce que c'est l'évaluation des Domaines sur les zones qui étaient, avant le PLU, des zones à urbaniser. Maintenant c'est différent parce que c'est le PLU mais ça c'était le prix de référence, un prix de référence qui, je le rappelle, n'est pas un prix qui a été fixé par Jean-Louis FOUSSERET ou les services de l'Urbanisme, etc., c'est issu d'un jugement par rapport à une expropriation sur les Hauts du Chazal. Parce qu'il y a deux moyens de faire de la maîtrise foncière : il y a saisir des opportunités et le faire à l'amiable, c'est ce que nous préférons faire. Et puis un autre moyen auquel nous sommes parfois contraints, c'est l'expropriation parce que dans certains cas c'est absolument obligatoire. Alors vous avez indiqué qu'en 2007 le montant des acquisitions était élevé. Il est effectivement élevé parce qu'il y a acquisition de plusieurs maisons. Mais y a-t-il eu une expropriation ? Pas une. Ce sont toutes des acquisitions qui se sont faites à l'amiable. Je ne dis pas que dans certains cas il n'y a pas eu quelques allers-retours, ça fait quand même partie des négociations même si on prend toujours comme référence l'évaluation de France Domaine. Toutes les acquisitions qui ont été effectuées en 2007 se sont faites à l'amiable, et c'est sur proposition des propriétaires, nous ne leur avons pas dit :

vous devez vendre. Ils sont venus vers nous et nous avons acquis, dans certains cas, pour des élargissements de voirie, dans d'autres cas pour des zones à urbaniser, il y a une logique.

**M. LE MAIRE :** Ce que veut dire Michel c'est qu'on acquiert au juste prix.

**M. Michel LOYAT :** Et c'est quand même un peu plus à la fois intelligent et humainement souhaitable d'acquérir quand l'opportunité est là, quand les gens sont prêts à vendre plutôt que, c'est vraiment l'extrémité, d'être amené à engager des procédures d'expropriation. C'est extrêmement rare que nous le fassions, précisément parce que nous achetons, on peut dire qu'on gèle un peu d'argent, nous achetons avant d'avoir l'usage mais ça je crois que c'est vraiment le fond de notre politique et j'ai tendance à penser qu'elle est bonne.

**M. LE MAIRE :** Simplement pour préciser, Michel a eu raison de le dire, sur le terrain acheté il y a une ferme qui vaut à mon avis pas loin de 250 000, 300 000 € qu'il faut donc déduire du prix et cette ferme et les terrains vont être loués. Ça ne pourra pas équilibrer l'opération mais c'est à prendre en considération quand même.

Nous passons maintenant au vote : deux votes contre, huit abstentions.

Madame PEQUIGNOT, vous vous absteniez et vous voudriez qu'on fasse dessus des maisons à 15 € par jour.

**Mme Elisabeth PEQUIGNOT :** Oui, mais ce n'est pas très clair.

**M. LE MAIRE :** Mais dans la vie il faut faire des choix aussi. Vous auriez dû voter pour pour permettre de faire peut-être là des maisons à 15 €».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (1 contre : M. GONON ; 2 abstentions) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés, se prononce favorablement sur ces propositions,

- le groupe MODEM (2) votant contre : M. Philippe GONON, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN ;

- le groupe UMP (8) s'abstenant : M. Jean ROSSELOT, Mme Françoise BRANGET, Mme Martine JEANNIN, Mme Catherine GELIN, M. Pascal BONNET, Mme Elisabeth PEQUIGNOT, M. Michel OMOURI, M. Edouard SASSARD).

*Récépissé préfectoral du 2 juin 2008.*