

Monsieur le conseiller municipal,

Pour faire suite à votre demande concernant l'objet de votre mail ci-dessus, je mets la DGS de la commune en copie de ma réponse pour qu'elle puisse vous faire parvenir les documents examinés lors du dernier conseil municipal . S'il est vrai que nous avons oublié de vous envoyer préalablement ces documents (ce qui n'est d'ailleurs pas une obligation), ils ont été étudiés en détail durant la séance du conseil par les élus présents qui ont, à l'unanimité, adopté le projet, y compris les élus minoritaires, dont vous même, par procuration.

Sur le fond, vous insinuez que les élus auraient, par leur vote, spolié la commune en bradant à un opérateur immobilier un terrain communal. C'est une accusation grave qui mérite une réponse précise et argumentée.

La terrain a été cédé à la coopérative HLM Isère Habitat 20 000 euros brut pour 4000 m² aménageables soit 5 € le m² . A cette somme il convient d'ajouter la valeur des aménagements qu'Isère Habitat s'est engagé à réaliser à des fins d'intérêt général c'est-à-dire en faveur d'habitants autres que ceux du lotissement concerné : stationnements mutualisés avec le cimetière, désenclavement de plusieurs parcelles voisines, création d'un cheminement piétonnier pour le passage des habitants du quartier voisin, aire de loisirs ouverte à tous. La contre partie financière de ces aménagements à but externe a été estimée à 60 000 euros soit le coût de réalisation des seules voiries.

Au total, les 4000 m² de terrains aménageables ont donc été cédés pour une valeur comptable de 80 000 euros soit 20 euros le m². Ce chiffre n'est pas très éloigné du prix d'achat d'un terrain similaire et proche (mais hors de "l'ombre portée" très négative du cimetière) réalisé pour aménager le dernier lotissement des Centaurées (25 € le m²), une opération qui était très loin d'apporter les mêmes avantages pour l'intérêt général de la commune que ceux proposés par Isère Habitat.

Cette vente du terrain des Centaurées comme celle du terrain Offredi que vous évoquez ne sont en rien comparables à celle des parcelles vendues à Isère Habitat. Cette dernière opération va en effet permettre la construction de 9 logements intermédiaires pour une accession abordable et sécurisée à la propriété en direction d'acheteurs aux revenus modestes. Vous n'êtes pas sans savoir que la jurisprudence admet la vente à l'euro symbolique pour des opérations de ce type au nom de l'intérêt général. Or, nous sommes loin d'une vente à l'euro symbolique. Quant à imaginer un enrichissement des actionnaires d'Isère Habitat, je rappellerai que ceux-ci sont des institutionnels et que l'opérateur retenu a un statut de société coopérative HLM qui ne distribue pas de dividende. Quant au fait qu'elle ait réalisé un résultat net de 1.4 M € cela nous est apparu plutôt rassurant quant à la solidité financière de la société choisie et donc quant à sa capacité à réaliser l'opération souhaitée ... et souhaitable pour l'intérêt général de la population, spécialement sa partie la plus modeste. D'ailleurs, si l'affaire était aussi juteuse pour les promoteurs que vous semblez le suggérer, ils auraient été légion à se présenter pour la réaliser. Ce ne fut pourtant le cas ni des promoteurs privés ni des bailleurs sociaux que nous avons consultés, notamment en raison de la présence très pénalisante du cimetière. Quant à réaliser l'opération de viabilisation et de vente des lots en interne c'est-à-dire par la mairie elle-même, outre que ce n'est pas la vocation d'une mairie qui en possède très peu les compétences, elle nous exposerait, vous le savez bien, à des surcoûts de travaux quasi automatiques dès qu'il s'agit de maîtres d'ouvrage publics et surtout à des risques de

commercialisation (que vous connaissez bien avec la ZAC Champ Perroud) qui sont, en l'espèce, assumés entièrement par le constructeur.

Un rapide calcul nous permet de préciser aisément le peu d'intérêt de cette solution.

En se fondant sur les estimations d'Isère Habitat, si la mairie avait viabilisé elle-même le terrain, le coût, frais annexes compris (notamment les honoraires), aurait avoisiné les 250 000 euros soit 60 euros environ le m² utile. Ce chiffre paraît très raisonnable si on le compare au coût de viabilisation pour la collectivité des 15 000 m² aménageables de Champ Perroud : 1.8 million € soit 120 euros le m² c'est-à-dire le double.

On peut estimer le revenu de la vente des terrains viabilisés entre 250 000 et 300 000 euros : 200 000 euros pour les 4 lots à bâtir (100 € x 2000 m²) plus une cession des 2000 m² destinés à l'habitat intermédiaire à un opérateur entre 25 et 50 euros le m² soit entre 50 000 et 100 000 € au total.

Au pire l'opération menée par la commune ne nous rapporte donc financièrement rien voire est déficitaire si la viabilisation se révèle plus coûteuse que prévue. Dans le meilleur des cas le gain escompté entre dépenses de viabilisation et recettes de cession est de 50 000 euros à comparer aux 20 000 euros que nous rapporte sûrement la vente des terrains nus à Isère Habitat et cela sans devoir assumer les risques financiers, techniques, administratifs et commerciaux d'une opération qui, dans le schéma retenu, sont entièrement pris en charge par l'opérateur.

Monsieur le conseiller municipal, ce n'est donc pas un hasard si tous les élus qui ont participé au débat ont unanimement adopté les délibérations proposées, vous assurant, qu'en votant avec eux par procuration, vous avez fait le bon choix, celui de l'intérêt général de la commune.

Le Maire,

Pierre BAFFERT