

2012/7/91 - Projet métropolitain et leviers fonciers – Débat d'orientations.

M. TOUZEAU : rapporte ce dossier et donne lecture de son contenu :

Voilà, monsieur le Président, une présentation globale de ce foncier et de l'effet levier sur les politiques métropolitaines qui me semble, aujourd'hui, importante. Débat qu'il me semble important d'ouvrir.

M. JUPPE : Le sujet est complexe et important. Je vais essayer d'être bref. Jean TOUZEAU a déjà dit beaucoup de choses. Faut-il que la Communauté urbaine mène une politique de réserves foncières ? Oui. Je crois que ce n'est pas la peine de développer ce point. Tous les arguments ont été donnés, les chiffres aussi. C'est un effort de 40 hectares supplémentaires. 20 ha peut-être en direct par la Communauté urbaine et donc un enjeu financier de 16 M€ supplémentaires par an.

La question n'est pas là. Elle est de savoir si pour mener cette politique, il faut se doter d'un outil nouveau du type Etablissement Public Foncier Local. Je voudrais d'abord souligner qu'il existe des moyens, notamment des moyens de maîtriser la question foncière. Les servitudes dans le PLU peuvent être très efficaces. Il y a aussi la technique des périmètres de prise en considération lorsque nous lançons une opération nouvelle qui permettent de surseoir à statuer sur des opérations ou des délivrances de permis de construire. Il y a également les ZAD, l'OIN a ainsi mis en place une ZAD d'Etat sur le territoire de Bordeaux-Euratlantique qui lui permet de bien maîtriser la question foncière.

Il faut aller plus loin, bien entendu, mais la création d'un établissement public nouveau présente, de notre point de vue, un certain nombre d'inconvénients.

Le premier inconvénient est de savoir sur quels territoires, il assoit sa compétence. Est-ce que c'est le Département dans son ensemble ? Ce qui soulève beaucoup de difficultés. Il faudrait coordonner 47 établissements publics de coopération intercommunale et surtout il faudrait s'interroger sur le point de savoir si le Département a une stratégie foncière et d'aménagement urbain qui correspond à la nôtre ? Juste

une petite notation d'actualité : est-ce que cela veut dire que cette EPFL alimentée en partie par des ressources de la Communauté urbaine achèterait le foncier nécessaire à l'installation du village des Marques de Saint-André de Cubzac ? C'est une question qu'on peut se poser ? Il y a peut-être un problème de cohérence.

Si ce n'est pas le Département dans son ensemble, qu'est-ce que c'est ? Le SCOT ? C'est possible. Mais là aussi on se heurte à un certain nombre de difficultés et d'incohérences.

Donc, premier point, pourquoi faire ? Pour quelle stratégie foncière et sur quels territoires ?

2°) Créer un établissement public nouveau, on le sait bien, cela générera rapidement des frais de fonctionnement supplémentaires parce qu'il faudra créer une structure et on débouchera évidemment sur une fiscalité additionnelle. Il y a, je crois, 16 EPFL de références et sur ces 16, il y en a 15 qui ont mis en place une fiscalité supplémentaire.

En plus, l'EPFL n'a pas tous les moyens possibles pour peser sur le foncier. Je rappelle, sauf si je me trompe, qu'il est assujéti à respecter l'avis de France Domaine parce qu'il procède à des acquisitions foncières. Donc, il me semble que la création de l'EPFL présente beaucoup d'inconvénients.

D'un autre côté, la C.U.B., me semble-t-il, a toutes les capacités de mener cette politique. Elle a un service foncier de qualité, qu'on peut renforcer, on va bien créer un service archéologique en recrutant plusieurs collaborateurs. On peut bien renforcer aussi le service foncier de la Communauté urbaine.

Elle a les moyens financiers, me semble-t-il, de faire face, si elle en fait une priorité. J'ai rappelé que c'était une enveloppe de 16 M€ supplémentaires par an. Nous allons annuler à peu près la même somme, je crois, en décision modificative en renonçant à contracter des emprunts. Nous le faisons pratiquement chaque année. Nous avons, là aussi, une capacité de contracter des emprunts pour nous financer et à aussi bon taux que l'EPFL.

Enfin, il me semble que politiquement, il est très important que la Communauté urbaine garde la maîtrise de sa stratégie d'aménagement urbain, de ses priorités d'urbanisation dans le cadre notamment des « 50 000 logements » et donc de sa politique d'acquisition foncière. Ce sont là toute une série de raisons pour lesquelles, pour être bref, je ne veux pas développer trop longuement, notre groupe choisit la régie. J'ai toujours dit que nous n'avions pas de préférence idéologique entre l'externalisation et la régie, j'en apporte la démonstration. Nous préférons dans ce cas précis la régie et donc le renforcement du service foncier de la Communauté urbaine.

M. PUJOL : Que de temps perdu autour de ce sujet ô combien important pour notre établissement communautaire et son développement. Perdu pourquoi ? Parce que certains croient qu'il faut mettre à tout prix, encore une fois, une couche qu'ils appellent « outils » pour faire plus sérieux afin de réellement mettre en œuvre une politique foncière sur notre territoire. Or, un fonctionnement en régie directe serait tout à fait satisfaisant pour prendre en compte la politique définie par le Conseil de Communauté.

Il nous est dit que la politique foncière doit être au service des politiques communautaires et autres grands projets métropolitains, pour moi, je l'ai toujours dit, si nous voulons limiter l'étalement urbain, nous devons nous attacher à travailler sur le territoire de la Communauté urbaine mais je sais que certains pensent différemment et ils en ont le droit.

A la lecture du rapport que vous nous proposez, il semblerait que nous ayons besoin de 40 hectares supplémentaires par an pour répondre aux objectifs de ce projet sur la seule thématique du logement. Vous y affirmez que les promoteurs, les aménageurs, les bailleurs sont au maximum de leur capacité d'intervention et ont un stock correspondant au court terme. Vous y incluez la C.U.B. en affirmant sine die que le développement en interne est limité car il impacte lourdement les investissements mais aussi le fonctionnement avec l'importance des moyens humains à dégager. Cette affirmation sur les difficultés de dégager des besoins humains supplémentaires est démentie, d'une part par les excellents résultats que vous nous avez présentés lors de l'adoption du compte Administratif et qui permettent de développer les services en régie, et d'autre part parce que nous ne

pouvons pas dire sur d'autres services que la régie est la seule bonne manière de gérer et que pour le foncier ce serait l'inverse.

Vous affirmez aussi péremptoirement que les modes partenariaux avec les autres acteurs fonciers ne suffiront pas à dégager la force d'action nécessaire. Permettez-moi de ne pas accepter une simple affirmation comme la vérité. Rien n'est démontré et, pourtant, depuis le temps que nous sommes sur ce dossier un minimum d'argumentaires pourrait permettre de démontrer ce que vous voulez à tout prix faire accepter aux élus de ce Conseil.

De par ces analyses contestables, à mon sens, vous écrivez que la question de la création d'un EPFL se trouve donc posée. Je rappellerai simplement que cette question est déjà posée depuis plusieurs années et c'est la raison pour laquelle dans le contrat de partenariat qui lie les groupes de ce Conseil, elle a été abordée d'une manière claire.

Vous nous dites que l'EPFL est un outil. Ce serait un outil complémentaire dont l'action concertée au sein de ses membres et au regard des actions des autres acteurs fonciers, permet de décupler les capacités de maîtrise foncière. Pour une phrase qui se veut puissante, je suis désolé de constater qu'elle ne veut rien dire, ou pas grand chose. Car affirmer encore une fois que l'on va multiplier par dix les capacités de maîtrise foncière quand on sera capable de discuter demain avec des partenaires mieux qu'aujourd'hui, cela me fait rêver. Ne sommes-nous pas assez grands pour déjà nous parler si nous pensons que cela peut profiter aux territoires ? C'est étonnant comme position. Doit-on créer une couche supplémentaire, un système impossible pour que des gens qui se disent des responsables publics : aménageurs, bailleurs ou autre puissent échanger et décider ensemble des axes de travail en commun en se répartissant les rôles et en s'engageant sur les actions et des objectifs communs ?

Ce serait aussi un outil de coopération inter-collectivités concourant à mettre en oeuvre des stratégies cohérentes pour éviter l'étalement urbain. Qu'à cela ne tienne, ne sommes-nous pas, là aussi, des élus responsables qui, s'ils sont persuadés que l'étalement urbain est une des lèpres de notre société, sont capables de définir ensemble une stratégie cohérente. Y aurait-il des difficultés si importantes, que des

gens de même obédience, qui partagent beaucoup de pouvoir à l'Etat, à la Région, au Département et à la Communauté urbaine, ne puissent pas arriver à faire cela sans avoir besoin d'une couche d'opacité supplémentaire ? Comment, si la réponse à cette question est oui, pouvez-vous nous faire croire qu'il en serait différemment demain ? C'est réellement à n'y rien comprendre.

Enfin, ce serait un outil d'une technicité exceptionnelle, qui permettrait d'activer des fonciers complexes et de lutter contre la rétention foncière. Là encore, affirmation gratuite, car penser qu'embaucher des gens experts dans une structure nouvelle, aurait des résultats différents que si ces mêmes personnes étaient embauchées au sein de la Communauté urbaine, est tout simplement incroyable. Alors, à force de tergiverser en s'abritant derrière des approximations, nous prenons de plus en plus de retard. ce sera un des arguments utilisés : ne pas avoir assez de réserves pour justifier un besoin de moyens supplémentaires. On veut nous faire croire que ces moyens pourraient venir d'autres collectivités, voire de l'Etat alors que nous voyons, depuis longtemps, je vous l'accorde, son manque d'implication et il serait étonnant que les choses changent rapidement. Le conseil général ne veut pas participer, par exemple, au financement du tramway et plutôt que d'être partenaire financier, l'Etat vient solliciter le budget communautaire pour financer L.G.V., rocade et autres projets qui dépassent largement nos frontières. Donc, celui qui paiera demain sera le contribuable local. Les familles qui habitent notre territoire.

Ainsi nous leur donnons une occasion de plus pour les pousser à aller plus loin, en dehors du périmètre de notre Communauté urbaine pour profiter des avantages de celle-ci mais participer beaucoup moins à l'effort général de construction de vrai service public ; qui plus est ils pourront ainsi bénéficier de tarifs d'accès aux transports financés par la Communauté urbaine, à un prix quatre fois moins chers pour leurs enfants étudiants. Voilà qui devrait résoudre le problème de l'étalement urbain.

En continuant la lecture de ce document qui est une plaidoirie à charge contre la régie directe, on constate des incohérences dans les chiffres. Je ne vais pas m'y attarder. Pour autant, j'ai essayé d'en vérifier au moins un : Villenave d'Ornon, ville périphérique qui n'a pas forcément des zonages aussi denses que les communes plus proches du centre de l'agglomération, et pourtant ils sont déjà ressentis comme

trop denses par une grande majorité de la population, produit des logements pour une consommation moyenne de 125 m² par logement. C'est loin des 220 m² dont vous parlez pour demain en justifiant une densification encore plus importante de 30 % pour les obtenir. Vous parlez en effet d'une consommation moyenne de 280 m² par logement à l'heure actuelle. Donc trois fois supérieure au moins au constat que j'ai fait sur mon territoire.

D'où sortent ces chiffres ? Qui les a contrôlés ? Qui les certifie ? En fait, ils ne servent qu'à afficher un besoin en foncier évalué en dizaine d'hectares supplémentaires. De cette quantité de foncier à acquérir, vous déterminez un besoin financier de 16 M€ supplémentaires par an, à financer pour l'acquisition de 20 ha. Soit un coût moyen de 80 €/m², ce qui donne en faisant une projection avec les chiffres que vous donnez, de consommation d'espaces de par logement de 220 m² environ une production de 910 logements avec un prix de revient au mètre carré de SHON de 215 € environ par logement pour une superficie moyenne de 80 m². Si on prend mes données, c'est 1 600 logements que l'on construit au bas mot avec un coût SHON de 125 m², là abordable largement par un opérateur social.

Ce n'est qu'une approche. Je vous le concède. Elle est perfectible mais elle se base sur des réalités de terrain. Elle démontre en tout cas que les zonages et les réglementations du plan local d'urbanisme vont participer à l'ambition de la politique foncière que l'on veut voir atteindre. De toute façon, vous nous dites que la Communauté urbaine de Bordeaux sera dans l'impossibilité de dégager ces moyens sur ce budget. Or, n'allons-nous pas trouver en un tour de main la possibilité de pouvoir s'engager dans la construction d'une grande salle de spectacles à hauteur de 40 M€ voire 60 M€, si on y compte le parking ? Je sais, ce besoin ne sera porté qu'une seule fois au niveau du budget. C'est vrai. Mais concevez que nous ne sommes pas dans une situation où nous n'allons faire que des réserves mais plutôt participer à de la libération du foncier pour construire du logement, notamment social telle qu'est l'ambition que vous avez donnée à ce territoire. En face, il y aura des recettes, en provenance des ventes de ces terrains. A priori, dans le schéma que vous nous présentez, il n'en est jamais question. Par contre, il est bien question de la création d'une taxe supplémentaire. Cela n'échappe pas au développement. Alors que ce soit taxe spéciale d'équipement, ou taxe additionnelle, pour nous c'est la même chose et en créant cet établissement public foncier local, on met cette

possibilité au dessus des têtes de chaque foyer qui habite cette agglomération. Je ne rentrerai pas sur le détail de ce que vous avez qualifié comme différence entre la taxe additionnelle et la taxe spéciale d'équipement.

Vous regrettez aussi, a priori, que le périmètre d'intervention soit restreint et se limite à la Communauté urbaine. Cela ne vous suffit-il pas que vous nous proposiez de mettre en place un EPFL d'Etat devant répondre prioritairement aux enjeux nationaux ? Ne sommes-nous pas capable de nous fixer nos propres enjeux ? Nous faut-il un Etat omniprésent qui nous dicte ce que nous avons à faire. En tout cas, pas pour moi. J'ai trop été et je suis encore trop soumis aux contraintes de décisions arbitraires, prises par des personnes souvent à mille lieux des réalités, que je préfère que la proximité guide mes actes. Je peux comprendre que ce ne soit pas la même chose pour tous mais je garderai, là encore, ma liberté de penser pour le bien de mes administrés car c'est la seule chose qui guide mes actes.

Vous aurez compris que je voterai absolument contre la création de n'importe quel système que vous pourrez inventer pour réaliser ce que nous sommes parfaitement aptes à faire en interne, autrement dit en régie directe.

Je vous précise également que je serai contre toute proposition de création d'une taxe additionnelle sur les ménages ou d'une taxe spéciale d'équipement. Dans les temps actuels, il n'est pas tolérable que l'on puisse penser encore faire supporter une taxe supplémentaire à nos habitants. Il y en a déjà tellement en préparation. En réalité, nous devons en tant qu'élus faire des choix. Ils sont parfois difficiles, pour ne pas dire très difficiles. Ils provoqueront, j'en suis certain, des échanges virils et parfois des rancœurs naîtront. Mais il est de notre responsabilité de choisir à la place qui est la nôtre par la décision du peuple. Nous savons que nous ne pouvons pas avoir tout en même temps. Nous le regrettons sûrement souvent mais c'est ainsi. Alors, ces réalités nous devons aussi, ensemble, les faire entendre et les prendre en considération.

M. MAURIN : La question du foncier est évidemment essentielle pour mener à bien les ambitions légitimes de notre établissement en matière de logement social mais pas seulement. Les documents qui ont été portés à notre connaissance dans le cadre du comité stratégique montrent une raréfaction des terrains disponibles

également pour l'activité économique et met en évidence que la vigilance doit être maintenue pour les terrains destinés aux espaces naturels. L'ambition d'une métropole sobre et juste que nous portons doit permettre de conjuguer ces trois dimensions sur les mêmes sites. C'est au cœur même des quartiers d'habitation, par exemple, que doivent s'installer les entreprises afin de réduire durablement les temps de transports domicile-travail et c'est bien au plus proche des logements sociaux que nous devons maintenir des espaces naturels. Nous partageons enfin l'idée que ces ambitions doivent se concentrer sur le territoire communautaire afin de lutter contre un étalement urbain dont on connaît les méfaits, à la fois sociaux, écologiques et financiers.

Ces ambitions nécessitent donc que la C.U.B. se dotent d'outils d'actions sur le foncier. C'est une évidence mais il faut également que la C.U.B. revoie ses rapports avec l'Etat concernant la mise à disposition nouvelle de terrains importants de propriétés d'Etat, et j'ai entendu parler de certaines priorités aujourd'hui avec le gouvernement concernant le logement social. Je pense que le foncier aura également à être interpellé du point de vue de l'Etat. Si notre groupe a depuis longtemps porté l'idée d'un établissement public foncier, nous n'en faisons pas une position figée aujourd'hui. Ce qui compte à nos yeux, c'est de mutualiser les capacités d'actions pour que la propriété privée soit soumise aux critères de l'intérêt social et écologique.

A ce titre, nous ne pouvons que regretter la tonalité du rapport qui fait la part belle aux considérations financières, au risque de prendre le pas sur nos ambitions métropolitaines. Comment nous donner les moyens d'une politique foncière audacieuse si nous commençons par soumettre nos outils à la seule rigueur budgétaire. La question du financement, d'un tel outil est essentielle car elle peut être aussi un outil d'aménagement juste et solidaire. L'insistance de notre établissement à vouloir instaurer une taxe additionnelle sur les ménages, n'est selon nous pas un bon signe. Nous l'avons dit dès le départ et nous ne bougerons pas sur ce point.

L'argent nécessaire à la stratégie foncière ne doit pas être cherché dans le portefeuille des habitants de la Communautés urbaine.

Par exemple, une augmentation de 2 points seulement de la taxe d'aménagement versée par les promoteurs, rapporterait –d'ailleurs le comité stratégique l'évoque 7 des 16 M€ nécessaires à mobiliser. Nous rappelons qu'en renonçant à porter la cotisation foncière des entreprises CFE à son niveau optimal, notre établissement a renoncé à 6 M€ de recettes supplémentaires.

Enfin, notons que la conférence bancaire, qui est pourtant à l'agenda de notre établissement, pourrait mettre à son Ordre du jour les critères de mobilisation de fonds nouveaux pour le foncier.

Monsieur le Président, mes chers Collègues, pour résumer notre position, qui sera évidemment réinvestie en septembre, oui à la mise en place d'un outil public de maîtrise du foncier sur le territoire communautaire, non à de nouvelles taxes Ménages. Oui à la recherche de nouvelles ressources mobilisables pour financer les acquisitions à venir.

Mme NOEL : Les objectifs du projet métropolitain ont en commun avec les attentes des habitants qu'ils reposent en premier lieu sur le défi de l'offre. Ainsi, nous sommes tous conscients que nous devons créer les conditions d'un développement, certes raisonné mais sans nul doute massif, de la construction de logements abordables sur notre agglomération.

Pour cela, pas de mystère, comme en matière de transport, de développement économique et pour tout projet urbain, il faudra mobiliser du foncier. À cet égard, il n'est donc pas étonnant que le ministre de l'Égalité, des Territoires et du Logement, madame DUFLOT, ait présenté dans son intervention il y a trois jours devant le Sénat, comme tout premier ingrédient de sa politique du logement, la mobilisation sans précédent du foncier et fait des propositions intéressantes de mise à disposition du foncier public avec une forte décote pour la construction de logements sociaux.

Nous avons été une très large majorité dans cette Assemblée à approuver les orientations et l'ambition du projet métropolitain. Je tiens à dire ici que, dès lors, nous devons maintenant concrétiser cet engagement pris devant nos concitoyens et mettre en place les dispositifs efficaces les plus à même de répondre aux besoins en logement accessible pour tous, tout en optimisant la consommation d'espaces.

La question de la stratégie foncière est un vieux serpent de mer à la Communauté urbaine. Nous venons encore de le voir dans les interventions qui viennent d'avoir lieu. J'entendais monsieur PUJOL dire que nous tergiversions. Je me demande qui tergiverse dans cette assemblée sur ce sujet ?

La question de la stratégie foncière est pourtant une réalité quotidienne pour les porteurs de projets, les acteurs du territoire, nos services communautaires et in fine les habitants de la C.U.B.. Le rapport qui nous est présenté pose clairement les enjeux. Quarante hectares par an sont nécessaires pour répondre seulement au défi du logement. Il propose également des hypothèses d'actions et des outils. La position de notre groupe est claire et cohérente. La maîtrise du foncier exige un effort maintenu dans le temps, auquel ne saurait répondre une politique du coup par coup. Elle nécessite également une échelle territoriale au plus près du bassin de vie. Cela plaide à nos yeux inévitablement pour un outil foncier de type EPFL seul à même de se dégager des contingences des arbitrages budgétaires annuels et d'étendre la stratégie foncière aux territoires pertinents.

Alain JUPPE évoquait tout à l'heure un certain nombre de moyens réglementaires comme le sursis à statuer, les servitudes de mixité sociale, etc. ce sont des moyens réglementaires, ce ne sont en aucun cas des outils financiers.

Sur la question du financement, nous sommes favorables à une mise en place d'une fiscalité additionnelle pour les mêmes raisons qu'indiquées précédemment. Certes, le contexte économique actuel pèse déjà lourdement sur les ménages mais la force de l'enjeu mérite cet effort collectif, somme toute, modeste, des 10 € par habitant à mettre d'ailleurs en parallèle avec d'autres grands projets inutiles que nos concitoyens financent malgré eux, via leurs impôts, à l'image par exemple du projet de grand Stade sur lequel on pourrait rediscuter.

Pour conclure, et pour reprendre Saint-Exupéry, on ne peut pas être en même temps responsable et désespéré, on ne peut pas se faire l'écho de manière régulière des manques de moyens en matière de foncier et parallèlement, ne pas agir en responsabilité sur ce dossier et soutenir la mise en place d'un EPFL.

Monsieur le Président, nous soutenons donc résolument l'approche réaliste, lucide, pragmatique et constructive qui nous est exposée dans ce rapport d'orientation.

Mme CARTRON : Je vais rebondir par rapport à des interrogations ou, parfois, des appréciations qui ont été émises à propos de la place de l'Etat dans ce projet et dans cette grande ambition autour des logements et donc de la question foncière.

On l'a vu ces derniers mois, mais on le voit, je crois, quotidiennement dans nos communes, le logement est devenu une préoccupation numéro un, pour nos concitoyens. Il est une préoccupation à plusieurs niveaux. Tout d'abord, parce qu'il y a une rareté de l'offre accessible, pour nombre d'entre eux, que donc ils sont dans une course parfois effrénée à trouver le logement qui leur correspond. Il y a également -nous sommes dans une période de crise, liée sans doute à une passivité ou un laisser-faire ces dernières années- qu'une spéculation foncière s'est mise en place et donc, nous avons eu un surenchérissement par rapport au coût de la construction et au coût des locations qui sont mises sur le marché, et, bien sûr, aussi, à un ralentissement et une nécessité de booster l'offre locative HLM, accessible à tous, parce que nous sommes là devant un vrai déficit, un vrai projet de société, une véritable urgence.

Cela vient d'être dit par Marie-Claude NOEL, c'est vrai que le nouveau gouvernement, par la voix de sa ministre, a montré toute la détermination que le Premier ministre avait marquée quant à cette priorité du logement et cette priorité que l'Etat s'engage de manière très forte dans les espaces qui sont les siens.

Je rappellerai donc qu'une mobilisation du foncier est en perspective. En particulier et au travers de la cession gratuite d'un certain nombre de terrains vacants de l'Etat, qui permettrait de booster et de répondre, dans l'urgence, à ces besoins de logements. Vous le savez aussi, il y a la loi SRU qui devrait être renforcée par rapport à ces exigences et par rapport aussi, cela a été annoncé, à une majoration des pénalités qui seraient appliquées aux communes qui n'appliquent pas aujourd'hui les 20 % de logements sociaux. Tout ceci montre une volonté de l'Etat et cela a été dit précédemment, dans ce sujet-là, à la Communauté Urbaine, nous ne pouvons pas être seuls face à ce défi. Nous devons donc unir nos forces et lorsque

l'impulsion vient de l'Etat, je crois qu'on ne peut ni la refuser, ni la délaissier parce que c'est quelque chose qui multipliera, bien sûr, nos possibilités.

Aujourd'hui, bien sûr, nous discutons. Une fois que nous avons partagé cette vision, cette urgence et cette nécessité de répondre à ce qu'attendent nos concitoyens et notre population, c'est la question de l'outil qui se pose. C'est vrai qu'aujourd'hui, je pense qu'il s'agit de passer à une vitesse supérieure et que cet outil, qui nous est proposé, permettra, bien évidemment, de porter une vision large, globale, nécessaire par rapport à ces problématiques-là. Il permettra aussi de fédérer les énergies et donc, là aussi, d'avoir une plus grande efficacité. Je crois que, comme on le disait, il ne faut pas être frileux aujourd'hui. Il faut voir vraiment l'importance du problème qui est devant nous. La demande très forte et l'attente très forte de nos concitoyens, en particulier les plus fragiles. C'est là, sans doute, l'honneur de notre assemblée de prendre ce problème à bras le corps et de fournir l'outil qui devrait nous permettre de répondre à tous ces besoins de façon plus efficace et plus rapide.

M. LABARDIN : Je vais essayer de ne pas être trop redondant. Nous partageons le même constat : des réserves foncières ont été consommées au fil des décennies sans reconstitution du stock à proportions équivalentes. Nous voyons par ailleurs, que des grands propriétaires institutionnels, la Caisse des Dépôts et Consignations, RFF, pour ne citer qu'eux, se sont progressivement défaits de leur potentiel au service de projets urbains, et ce n'est pas leur rôle de reconstituer du stock foncier.

Deuxième constat c'est que les acquisitions foncières par la C.U.B. se font aujourd'hui au fil de l'eau. Qu'il s'agisse de l'habitat, des activités économiques, des voiries, l'intervention est bien là mais elle souffre de manque d'anticipation. Il arrive même que les collectivités, qui connaissent leurs territoires, qui souhaitent anticiper parce qu'elles maîtrisent leur propre projet de territoire ne soient pas suffisamment suivies par la C.U.B. pour anticiper les mutations futures comme si l'investissement foncier en l'absence de projet immédiat n'était pas légitime.

La stratégie peut faire l'objet d'un accord. Il nous faut trouver un effet de levier pour renverser la tendance à l'appauvrissement foncier. En même temps, nous ne pouvons pas prétendre tout maîtriser. Nous ne sommes pas les seuls à pouvoir maîtriser le foncier mais nous avons la capacité à prescrire la maîtrise foncière aux

opérateurs sur des projets partagés. Nous en venons là aux moyens de faire. Nous pouvons et nous le faisons déjà, en quantité plus importante, acquérir du foncier sur le budget communautaire. Nous pouvons mobiliser le foncier avec les moyens efficaces de la planification urbaine et, de ce point de vue, je me démarquerai de la position de notre collègue madame NOEL, les servitudes de mixité sociale, les servitudes de diversité sociale et demain les OAP dans le nouveau PLU permettent de réguler le prix du marché. Tous les maires ici savent bien que selon où l'on met le curseur entre 25 % de logements conventionnés et 100 %, il y a un effet direct sur le prix du foncier.

Les bailleurs sociaux et les promoteurs privés font également de l'intervention foncière et évitent quelquefois, même souvent, le portage financier par la Communauté urbaine.

Je suis personnellement favorable à une gestion en régie de l'action foncière.

D'abord, nous avons des compétences qui ne demandent qu'à être étoffées. Certes, il faut des financements supplémentaires, surtout en montée en charge mais ensuite les flux d'entrée et de sortie peuvent s'équilibrer. Il faut savoir acquérir, il faut savoir aussi céder le foncier pour réaliser nos projets.

Enfin, cela permet de mesurer le retour sur investissement dans un périmètre qui est maîtrisé par notre propre gouvernance. Cela n'est pas contradictoire avec la nécessaire coordination avec les territoires extérieurs, au travers du SCOT, de la démarche inter-SCOT et de l'avis que nous portons sur les PLU extérieurs. Evoquer le périmètre pertinent ne signifie pas toujours élargir le périmètre. C'est un débat classique dans l'action publique. L'articulation entre les territoires est souvent plus souple et plus efficace que d'élargir le périmètre qui produit inmanquablement une lourdeur de gestion et une nécessité élargie des besoins financiers.

Le modèle économique proposé lors des comités stratégiques n'est pas de mon point de vue suffisamment lisible ni rassurant. D'abord, il nécessite la mise en place d'une nouvelle fiscalité dont la limite peut évoluer à la hausse selon les besoins financiers de l'établissement public.

Ensuite, il nécessite des choix financiers, qui vont mettre en compétition les territoires, et pourraient nous amener à augmenter la contribution de la C.U.B. sans avoir l'assurance d'un retour à dû proportion.

Enfin une question essentielle demeure, si nous retenons et nous avons souvent eu des débats dans ce sens, les trois tiers en matière de production de logements : un tiers privé, un tiers conventionné, un tiers en accession abordable. Ce tiers abordable ne le sera que par la baisse de la charge foncière dans les opérations, ce qui reviendra à remettre aux opérateurs des terrains à prix inférieur au montant des acquisitions. Quel sera l'impact sur l'équilibre financier de l'établissement public ? Nous pouvons consentir cet effort sur nos opérations, je ne suis pas certain que nous le ferons pour les autres territoires. En tout état de cause, ne pas aborder cette question, y compris, bien sûr, sous l'angle de l'impact sur notre budget me paraît périlleux.

Pour toutes ces raisons, maîtriser notre propre périmètre, nous assurer d'un retour sur investissement sur notre territoire, accepter nous-mêmes notre propre effort financier et l'absence de nouvelle fiscalité sur les habitants, nous pensons que l'action foncière en régie demeure, dans le cas d'espèce, la bonne solution.

M. FLORIAN : Je vais peut-être avoir parfois quelques réflexions un peu plus vinaigrées que mes collègues, ou peut-être prendre moins de précautions oratoires. Il faut arrêter de parler de taxe additionnelle. Il faut parler d'impôts supplémentaires. Il faut dire les choses telles qu'elles sont. C'est vrai que c'est l'ère du temps depuis quelque semaines mais passer à l'EPFL, c'est des impôts supplémentaires pour nos ménages. Ce n'est pas simplement la taxe additionnelle et contrairement à ce que peut penser monsieur MAURIN, moi je vous fais le pari que si on était passé en EPFL maintenant, au-delà de la dotation initiale, dans deux ans, dans trois ans, on passera à des impôts supplémentaires. Il faut que les gens soient au courant, l'EPFL cela va alourdir la charge des ménages. Que cela soit clair. C'est la première chose.

Au-delà de l'outil EPFL, régie, j'ai l'impression de revivre des discussions que nous avons eues en 2005 avec Alain ROUSSET, président de la C.U.B. depuis fin 2004, en mars 2005 pour ceux qui sont conservateurs ils retrouveront ces documents, nous présentions au Bureau un rapport sur le logement avec de grandes ambitions,

de grands objectifs. J'ai l'impression aujourd'hui qu'on a l'air de redécouvrir l'eau tiède. Que huit ans après, oui, effectivement, qu'on inverse les discussions, j'allais dire, les priorités. Si véritablement au moment du projet métropolitain, avec cette idée d'une métropole Millionnaire, on nous avait dit qu'on n'avait pas les réserves foncières nécessaires, on aurait peut-être réagi différemment avant de se lancer dans de grandes opérations : « 50 000 logements », on nous explique dans la délibération, dans le rapport qu'il y a 80 sites identifiés, capables de porter plus de 50 % des logements, je veux dire qu'il ne faut pas inverser les choses.

D'abord on recense ce que l'on a, ce que l'on est capable de faire mais on n'annonce pas des objectifs dont on s'aperçoit, deux ou trois ans après, qu'ils sont ou irréalisables, ou dont on ne sait pas d'ailleurs comment on pourra les réaliser. C'est la seconde chose. Comme d'ailleurs, cela me permet de le dire, j'avais l'impression tout à l'heure, sur le débat sur les mobilités, qu'on redécouvrait aussi l'eau tiède. Qu'il y avait des embouteillages sur la rocade, qu'il y avait beaucoup de camions et que les gens avaient sûrement des bonnes idées pour faire du co-voiturage. Oui, certes, qu'il faudrait peut-être relancer les plans d'entreprise, certes. J'ai l'impression qu'on redécouvre les choses régulièrement dans cette assemblée, Je me mets sûrement dans le lot.

Donc l'EPFL, des impôts supplémentaires. Le périmètre, et là je prends ma casquette et ma délégation de vice-président en charge de l'économie, moi je vous fais le pari qu'avec un périmètre élargi au-dessus de la C.U.B., la C.U.B. cela sera les logements, l'extérieur l'économie. J'en mets mon billet... Je prends le pari devant tout le monde. D'ailleurs, on le dit. On le dit dans le rapport, monsieur TOUZEAU nous le dit. Ce rapport, cet objectif c'est pour du logement. C'est vrai, il faut parler un peu d'économie. Là aussi, dans le projet métropolitain on avait parlé de 70-75 000 emplois. Mais là, l'objectif, c'est le logement. C'est le logement. Donc, moi je vous fais le pari EPFL, hors périmètre C.U.B., c'est la concentration de logements sur la C.U.B.. Très bien, on en a besoin. C'est sûr. L'activité à l'extérieur. Je remarque, d'ailleurs, et c'est peut-être la seule chose qui me rassure un peu dans ce rapport, c'est sur la densification et moi c'est comme cela que je l'analyse, où on nous écrit qu'il faut augmenter de 30 % la densification. Moi je pense de suite à la loi de mars 2012, de Benoît APPARU, qui voulait augmenter les droits à construire. J'imagine

que c'est la même chose. On le dit différemment mais c'est la même chose. Donc, pourquoi ne pas le dire très clairement ?

Pour finir, quand j'entends ici ou là, madame NOEL ou d'autres nous expliquer qu'enfin, maintenant, avec madame DUFLOT, on a pris conscience qu'il y avait besoin de logements sociaux et que les choses allaient se faire. Il faut arrêter de délirer. J'ai repris les chiffres de production et de financement des logements sociaux sous la précédente présidence de la république, de 2002 à 2007, c'est plus de 125 000 logements sociaux qui ont été financés alors qu'entre 1997 et 2002 c'est deux fois moins. Arrêtez de nous faire croire que vous allez réinventer la production de logements sociaux. Il y a des fois où il faut avoir un peu de mémoire parce que c'est les mêmes qui étaient entre 1997 et 2002 qu'on retrouve aujourd'hui. Il faut arrêter de nous laisser penser, de laisser penser aux gens que nous allons multiplier encore par 2 ou par 3 la production de logements sociaux.

J'en finirai aussi, parce que cette mémoire nationale, on doit aussi avoir aussi une mémoire locale, je reprenais le bilan du PLH 2008 où à l'époque on se gargarisait en disant qu'on arrivait à produire 5 000 logements par an. 2008 ce n'est pas il y a 30 ans. Donc si aujourd'hui, on considère qu'il faut aller vers 9 000 logements par an, je crois qu'à un moment où à un autre, on a été un peu trop euphoriques. Moi, sûrement, dans le lot dans les objectifs qu'on se donnait pour l'avenir.

Je redis donc, et cela a été précisé par Alain JUPPE et d'autres intervenants, que je suis contre l'EPFL par principe parce que c'est des impôts en plus et sur le périmètre.

M. ROSSIGNOL : Rapidement car beaucoup de choses ont été dites, tout d'abord, j'ai regardé dans certaines opérations qui sortent actuellement, le prix du foncier plus la dépollution, c'est 50 % du prix du logement. Cela pèse de plus en plus sur les opérations et cela va devenir très délicat de construire du logement social abordable. 2°) Nous sommes tous d'accord pour dire que l'étalement urbain, c'est une cause extrêmement importante qu'il faut traiter d'un point de vue économique parce qu'il pèse sur les ménages, l'augmentation de l'essence. Ecologique, évidemment, les émissions à effets de serre et l'artificialisation des sols et également démocratique car quand on regarde les dernières élections nationales, on voit que c'est dans la

deuxième couronne, que le vote extrême de droite augmente très fortement, par un sentiment de déclassement et d'abandon de ces populations.

Cela fait 40 ans que cette Communauté urbaine de Bordeaux n'a pas de politique claire, visible à long terme sur le foncier. Nous travaillons au court terme et au coup par coup. C'est le moment de prendre ses responsabilités et de changer de braquet, si je puis dire, sur le foncier. J'entends qu'on a déjà le PLU, les SMS. Heureusement qu'on a le PLU, heureusement qu'on va l'appliquer au maximum. On nous dit : « oui voilà une taxe supplémentaire, c'est encore un impôt pour les ménages ». Mais quand on regarde la TSE, ce qui est proposé, elle ne s'applique pas aux ménages exonérés de TH. Elle ne s'applique pas aux entrepreneurs. Elle ne s'applique pas au SEM ni aux bailleurs sociaux. Il faut regarder un peu ce qui nous est proposé. Après, on nous dit : on n'a pas confiance dans nos partenaires. Nous avons des partenaires qui sont les autres communes et agglomérations. Le Département et la Région, comment nous n'avons pas confiance en les élus du peuple ? On va discuter. Ce n'est pas un problème de confiance, c'est un problème de rapport de forces. C'est un problème de volonté partagée, de régler le foncier pour le logement, pour la nature, pour l'économie et pour le transport. Pour l'instant, on ne parle que du logement à court terme. On n'a pas parlé de réserve. C'est 16 M€. Si on met tout dans le lot, au minimum on double. Donc on parle de 30 M€/an. C'est une vraie problématique. On ne trouvera pas ces financements dans le budget communautaire. Maintenant, il faut arrêter. Il faut se remonter les manches et il faut y aller.

Mme BOST : Remontons-nous les manches et allons-y ! Je crois que ce débat d'orientation nous montre la différence de vision entre les différents groupes et en particulier entre la gauche et la droite. J'ai un certain nombre de chiffres sous les yeux parce qu'on a l'impression, à entendre certains d'entre vous, en particulier Nicolas FLORIAN, que depuis 2005, il ne s'est pas passé grand chose, que c'était un peu l'inertie en termes d'acquisitions foncières. Le budget et les comptes administratifs démontrent complètement l'inverse. En 2006 l'Etablissement Public à la C.U.B. consacrait 13 M€ et en 2011 nous sommes à 36 M€. Donc l'effort a été considérable. Je ne parle pas de l'effort dans le cadre des aides à la pierre que tout le monde connaît où on a pratiquement triplé notre budget.

Je pense que le moment est venu, effectivement, comme disait Clément, de se remonter les manches et de passer vraiment à l'action, de mettre en place un outil qui va être un outil un peu plus performant que ce que nous sommes aujourd'hui en capacité de faire et de ce que nous sommes en capacité de faire pour anticiper l'avenir. Nous avons, certes, augmenté les crédits de la C.U.B. Nous allons dire qu'on a augmenté les crédits régie. On a créé une société publique locale qui va permettre de faire des acquisitions foncières mais sur le très court terme et il nous manque ce fameux outil d'anticipation pour prévoir l'avenir. Je ne suis pas la seule à le dire, si je me permets ce constat et ces propos maintenant c'est parce que nous étudions ce dossier depuis de longs mois et de nombreuses années et qu'un certain nombre d'experts pointent du doigt aussi ce manque qui est celui de notre agglomération.

Il faut savoir que nous sommes en France une des trois grandes villes à ne pas avoir encore d'établissement public foncier avec Lyon et Nantes et que ces deux grandes villes et grandes agglomérations sont en train d'y réfléchir. Quand on regarde la carte de France des établissements publics qui sont des établissements publics d'Etat ou locaux, nous nous apercevons que nous avons un quadrillage extrêmement dense, extrêmement important du territoire. C'est dire que l'outil doit probablement être un outil utile et performant.

Quant à la question du financement, il y a plusieurs possibilités. Une possibilité est celle de consacrer des crédits directs de la C.U.B., supplémentaires, qui peut être une hypothèse tout à fait performante et qui permettra aussi de donner un signe, en particulier, aux partenaires financiers que sont les banquiers et qui démontrent la volonté de la Communauté urbaine à travers l'Etablissement public, d'avoir une politique sur le long terme concernant cette question du foncier et de démontrer que nous sommes particulièrement offensifs sur cette question alors que si on se limite à la question de la régie, les choses sont un peu plus fragiles. Elles sont plus fragiles également sur la question de la pertinence parce que, que cherchons-nous en mettant en place, ou que chercherions-nous en mettant en place un Etablissement Public Foncier Local ? Premier objectif, c'est de diminuer l'impact du coût du foncier dans les logements. Il faut savoir qu'aujourd'hui l'impact du foncier peut atteindre jusqu'à 30 % du prix de sortie du logement. Un bailleur social nous montrait un exemple sur la ville de Villenave d'Ornon, il y a quelques semaines lors d'un petit

déjeuner de l'Habitat, où sur un projet particulier, le poids du foncier était de plus de 20 % voire 22 %. C'est dire que la question foncière a une importance tout à fait notoire sur les prix de sortie de logements.

Deuxième point, aussi, qui est très important c'est la question de l'étalement urbain. Si on ne met pas en place un outil commun, collectif avec d'autres collectivités et si on ne passe pas aux choses concrètes avec un outil concret, je crois que la question de l'étalement urbain, nous ne parviendrons pas à la résoudre. D'ailleurs, un certain nombre de bailleurs, de promoteurs privés, nous attendent aussi sur cette question-là. Cette question de l'Etablissement Public Foncier et la problématique foncière sur notre agglomération, nous ne l'avons pas traitée exclusivement entre élus de la C.U.B., nous l'avons traitée aussi avec les acteurs du logement, avec celles et ceux qui font avec nous la ville et ils sont véritablement en attente d'un signe fort de notre établissement. Je suis pour ma part totalement convaincue que l'Etablissement Public Foncier, avec une dotation de la Communauté urbaine, sera un outil extrêmement utile, performant qui nous permettra d'anticiper et de préparer l'avenir.

M. TOUZEAU : Quelques mots, je pense que le Président conclura. Nous avons eu effectivement un échange que je qualifierai d'extrêmement fructueux. Il met en avant deux grandes orientations sur ce dossier foncier.

La première, c'est la stratégie du fil de l'eau tiède. C'est-à-dire ce que nous pratiquons depuis des années et qui, à un moment, en cette année 2012, me semble-t-il, nécessite véritablement le passage à une vitesse supérieure. C'est quoi ?

C'est ce qui est proposé. C'est-à-dire créer un outil public, porté par les collectivités territoriales, qui aille quelque part sur le foncier à moyen et long terme, s'inscrire au milieu de la loi du marché. C'est cela qui est quelque part, en débat depuis de nombreuses années. Je ne suis pas surpris, loin s'en faut puisque j'étais présent, que le conseil général, qu'Alain ROUSSET posent cette question de l'Etablissement Public Foncier, que Vincent FELTESSE, aujourd'hui, la pose à nouveau en disant : cet outil-là comme de grands territoires sur le plan national, est-ce qu'il n'est pas opportun de faire en sorte qu'il puisse avoir un effet levier sur nos politiques communautaires qui sont liées aujourd'hui aux territoires beaucoup plus larges ? Là, tout ce que nous exprimons dans nos débats sur les transports, sur l'économie,

j'invite d'ailleurs Nicolas FLORIAN à faire le même travail sur l'économie que nous venons de faire sur le logement. La question foncière est posée de façon globale, économie, nature, environnement et logement. L'étude qui vous est présentée-là, uniquement sur les difficultés évidentes, sur le foncier logement. Non pas sur le court terme puisque c'est bien indiqué dans le rapport, à 2 ans, 3 ans, on a effectivement les opérateurs quelques stocks, etc.

Monsieur LABARDIN le disait, précédemment, également, avec tout le travail qui est fait dans le cadre du PLU, le moyen et long terme, nous voyons bien aujourd'hui que nous avons besoin de cette mobilisation. Nous avons, effectivement, ici, un clivage, qui n'est peut-être pas aussi évident que cela parce que je sais qu'au cours de ces dernières années, ceux et celles qui ont travaillé sur le logement, notamment, ont toujours soutenu et mobilisé et se sont mobilisés sur cet outil d'Etablissement Public Foncier. Il y a sans doute, bien au-delà d'un certain nombre de clivages, des volontés aussi, de soutenir cet outil-là.

Voilà. Les débats sont, me semble-t-il, très riches. Ils mettent en avant véritablement deux grandes orientations : d'un côté une politique volontariste avec un Etablissement Public Foncier et des dialogues avec les territoires sur cette question foncière. Et de l'autre côté, la stratégie du fil de l'eau et je dirai du fil de l'eau tiède.

M. Le PRESIDENT : Quelques mots à mon tour ou plus que quelques mots.

Premier point, pour mesurer les vertus du changement. Je reprends quelques déclarations récentes de Nicolas FLORIAN, Michel DUCHENE, j'ai cru comprendre que nous étions dans une institution où le débat national ne devait pas agir sur le débat local. Je vois que c'est en train de bouger. D'autres choses ont bougé de manière positive. Je vois que nous sommes en train de rentrer dans une autre période. Nous verrons bien. Nous sortons de dix-huit mois de campagne, peut-être que nous rentrons dans dix-huit autres mois de campagne mais je note juste cette petite tonalité un peu différente et quand on revoit ce qui s'est passé ces dernières années. C'est vrai que parfois on reparle de la mobilité parce qu'en 2007, suite aux Grenelle de l'Environnement, des engagements avaient été pris sur la mobilité, qui n'ont pas été concrétisés. Donc c'est normal que cinq ans après, on reparle de la mobilité. Juste une allusion sur les chiffres : en 2011 la production de logements, ce

n'est pas 5 000 mais 6 500 dont 3 400 logements sociaux, qui étaient le nombre total de logements en 2005. Donc en sept ans, on a quand même produit beaucoup plus de logements sur l'agglomération bordelaise et c'est une fierté collective que nous pouvons avoir.

Sur la question de l'Etablissement Public Foncier, je voudrais commencer par trois choses assez simples, je voudrais qu'on montre la carte qui a été évoquée par Christine BOST tout à l'heure, qui n'est pas un argument d'autorité mais qui est juste quelque chose qui, moi, m'interpelle en tout cas. Quand vous regardez les Etablissements Publics Fonciers en France, locaux ou nationaux, la carte de France est plutôt assez couverte. En tout cas, quand il y a une métropole, puisqu'on a quand même cette ambition, il y a un moment, un outil foncier qui est là. Sauf Lyon et Nantes. Je veux dire le reste : Toulouse, Marseille, Nice, Lille, Rennes, l'Île de France, Strasbourg, Metz, c'est la première chose.

2°) Seconde chose, je renvoie à une discussion récente que nous avons pu avoir au sein du conseil d'administration d'Euratlantique, où le directeur général d'Euratlantique, Philippe Courtois expliquait que, finalement, en assez peu de temps, les promoteurs avaient compris sur le territoire d'Euratlantique, qu'il y avait un partenaire public majeur, l'OIN et que cela avait permis de limiter la spéculation.

M. JUPPE : Sans EPFL.

M. Le PRESIDENT : Oui, sans EPFL mais vous allez voir là où je veux arriver. C'est le deuxième point.

Troisième point, par rapport au débat récurrent sur l'EPFL, on est quand même aujourd'hui dans une dynamique croissante par rapport à ce qu'il y avait, il y a quelques années. On sait, quand même, assez précisément, maintenant, ce qu'on souhaite faire sur la métropole bordelaise et dans tous les domaines. Bien sûr, le domaine de l'habitat mais pas seulement le domaine de l'habitat. La question de l'emploi et de l'économie, pour moi, est fondamentale. La question de la nature. La question des déplacements. C'est juste en termes d'introduction.

Après, nous avons trois questions à nous poser quand j'essaie de résumer vos interventions. 1°) Combien cela coûte et qui paye ? On est sur une montée en puissance du coût de la part du foncier dans le budget communautaire, il faut, a minima, 16 M€/an de plus. J'ai le souvenir que c'était même un peu plus élevé. Est-ce que nous sommes en capacité de le faire ?

Vraie question. Est-ce qu'on n'est en capacité de le faire sur les deux-trois années qui viennent ? Est-ce que nous serons en capacité de le faire par la suite ? Ce n'est pas évident mais il y a un vrai débat et je suis très sensible à ce que paient les ménages. C'est bien pour cela que je suis très content de la négociation que nous avons eue sur l'assainissement, qui a baissé le tarif de l'eau des ménages. On a bien cela en tête. Mais 1°) Qui finance ? Pour un EPFL, on est à court et moyen terme. Premier point.

2°) Doit-on le faire en interne ou en externe ? Moi, j'ai le sentiment, je ne suis pas fanatique de la multiplication des structures, vous connaissez même ma réticence sur la fascination à la française pour les outils purs et parfaits. Mais j'ai quand même le sentiment qu'un outil supplémentaire sur certaines négociations n'est pas inintéressant. Je reviens sur ce qu'on a fait au niveau de l'opération internationale avec Euratlantique ou ce qu'on fait sur la SPL. C'est-à-dire quand on est sur un temps long, un temps stratégique, je pense que la Communauté urbaine peut y arriver, reconstituer ses stocks. Quand on est dans la négociation plus rapide avec les promoteurs, les bailleurs, ainsi de suite, je ne suis pas sûr, compte tenu de la masse de chantiers qu'on avance au niveau de la Communauté urbaine, que nous soyons outillés pour tout faire.

Vous pouvez me dire, il y a d'autres possibilités. Nous avons eu cette discussion la semaine dernière, au sujet de la SPL. Est-ce qu'il ne faut pas que la SPL s'empare davantage de la question du foncier parce qu'elle sera peut-être plus réactive ?

C'est une piste qu'on peut creuser dans les mois qui viennent, mais je pense que nous devons vraiment nous poser cette question de : est-ce que l'efficacité publique de la C.U.B. est plus importante quand tout est fait par nos services ? La réponse qu'on a apportée ces dernières années, ce n'est pas de manière systématique, sinon il n'y aurait pas un Bordeaux-Gironde investissements. Il n'y aurait pas une SPL. Il

n'y aurait pas un BMA. Il n'y aurait pas une délégation de service public. Nous sommes quand même aussi dans cette logique-là. Parfois, pour que ce soit plus efficace, il faut qu'il y ait une structure dédiée.

3°) Troisième point, la question du périmètre. Pour moi c'est une vraie question. J'entends bien ce que disent Michel LABARDIN, Alain JUPPE. Il y a d'autres outils mais honnêtement, les autres outils ne me paraissent pas d'une efficacité folle. Je pense que sur la question de l'étalement urbain, qu'à un moment la C.U.B. parle avec ses voisins immédiats de manière plus régulière, cela me semble être un véritable enjeu. Ce n'est pas aujourd'hui qu'on tranche sur les trois points et il y aura une décision politique sur quelle délibération je soumettrai ? Qui prendra quoi comme responsabilité ? Qu'est-ce qui se fera ? Et comment on se positionnera par rapport au futur ?

Je vous invite quand même à réfléchir sur ces sujets. 1 - Comment on finance ? Est-ce qu'on est en capacité de financer de manière directe à 3 ans, 5 ans, 10 ans ?

2 - Sur la gestion du foncier : qu'est-ce qu'on est capable de faire, nous, en direct ou est-ce que cela peut être intéressant d'avoir une structure dédiée parce que nous sommes tous approchés par les bailleurs sociaux qui nous disent : nous sommes prêts à faire du portage foncier pour vous parce que vous ne bougez pas assez.

3 - Sur cette question de l'étalement urbain, est-ce que cela se résout juste à l'échelle de la C.U.B. ou est-ce qu'il faut qu'il y ait une échelle un peu plus large ?

Je suis d'accord sur la question de l'échelon départemental mais est-ce qu'à un moment cela ne va pas être trop compliqué ? Avec 45 communautés de communes, etc, mais sur la question de la stratégie que posait Alain JUPPE, j'ai quand même le sentiment qu'à l'échelle du SCOT, il y a maintenant une stratégie à peu près claire, que sur d'autres territoires il peut y avoir l'étalement urbain, cela peut valoir le coup de jouer avec eux. C'est ces trois questions simples que je sou mets à votre sagacité durant l'été qui va arriver.

M. JUPPE : Sans attendre l'été avec votre permission, deux-trois remarques très brèves. D'abord, ne disons pas que le Grenelle de l'Environnement n'a servi à rien. Il n'a pas tenu ses promesses. En ce qui concerne le financement de l'Etat au tramway, il a tenu ses promesses. Nous avons eu quand même des compléments avantageux.

2°) Je n'ai jamais dit que les autres outils, notamment les outils réglementaires, pouvaient se substituer à une politique foncière. Naturellement, non, il faut les deux. Cela peut aider mais ce n'est pas suffisant.

3°) Je ne peux pas laisser mon ami Jean TOUZEAU, s'il me permet de l'interpeller comme cela, dire que d'un côté, il y aurait une politique « filet d'eau tiède » et de l'autre côté une politique ambitieuse. Absolument pas. Si on se donne les moyens en régie d'agir fortement, on aura autant d'ambition qu'en diluant notre financement dans un Etablissement Public Foncier qu'on aura peut-être du mal à maîtriser.

4°) Enfin sur le problème des coûts, il faudrait quand même rappeler que, normalement, un compte foncier cela s'alimente. On ne va pas acheter des terrains pour les conserver cinquante ans ou un siècle. Nous allons les vendre. Donc ce n'est peut-être pas chaque année 16 M€ supplémentaires qui seront absolument nécessaires.

Voilà. Nous n'allons pas trancher aujourd'hui. Nous, nous avons notre point de vue. Vous avez le vôtre. C'est parfaitement légitime et on décidera démocratiquement, le moment venu.

M. Le PRESIDENT : Si je peux me permettre : vous avez le vôtre. Nous, nous n'avons pas tout à fait le nôtre. Nous, nous n'avons pas dit quel périmètre. Vous, vous avez dit : juste la C.U.B.. Pas d'Etablissement Public Foncier. Nous, nous avons une approche un peu plus ouverte et pragmatique.

M. JUPPE : Non, non. Moi j'ai dit : pas d'établissement public. Vous, vous avez dit un établissement public.

M. Le PRESIDENT : Je ne crois pas avoir dit cela il y a quelques minutes.

M. JUPPE : Vous voyez que le débat est utile !

M. Le PRESIDENT : Et dans le rapport, il y a 3 pistes.

o
o o

