



COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 2 FEVRIER 2026

Convocation : le 29 janvier 2026

Affichage : le 29 janvier 2026

Nombre de conseillers en exercice : 21 dont 12 présents et 16 votants

Le deux février deux mille vingt-six, à dix-neuf heures, les membres du Conseil municipal se sont réunis en séance publique à la mairie de Louvigny sous la présidence de Monsieur Patrick Ledoux, Maire de Louvigny.

Présents : Anne-Françoise Assimingue, Jean-Marc Cambier, Viviane Clairel, Frédéric Clouet, Catherine Guillemant, Anne-Marie Lamy, Patrick Ledoux, Jocelyn Parot, Jean-Luc Poisnel, Sophie Raous, Alain Tranchido, Sylvain Tranquart

Absents excusés : Philippe Capoën, Gaëlle Enfrein, Louis Lebocey, Emmanuelle Marion, Marianne Pinchart-Lainé

Absents : Julienne Barat, Jean-Baptiste Collet, Samuel Dupont, Nadège Reboursière

Pouvoirs de : Philippe Capoën donne pouvoir à Patrick Ledoux, Louis Lebocey donne pouvoir à Anne-Françoise Assimingue, Emmanuelle Marion à Viviane Clairel, Marianne Pinchart-Lainé donne pouvoir à Anne-Marie Lamy

CONSTAT DU QUORUM

Compte tenu du nombre de conseillers municipaux présents, il est constaté en application de l'article L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales que le quorum est atteint et que le Conseil municipal peut valablement délibérer.

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Mme Anne-Marie Lamy a été désignée secrétaire de séance en application de l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales et a accepté cette fonction.

APPROBATION DU PROCES VERBAL DES SEANCES PRECEDENTES

Le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 15 décembre 2025 est approuvé.

ORDRE DU JOUR

Communications de Monsieur le Maire

Communication des membres du Conseil municipal

Examen des rapports inscrits à l'ordre du jour :

- Rapport n°1 : Suppression de la ZAC du Long Cours – page 3 ;
- Rapport n°2 : Avenant n°2 à la convention relative au contrat de territoire du Département du Calvados – page 4 ;

Questions diverses

Parole au public

COMMUNICATIONS DE MONSIEUR LE MAIRE

Monsieur le Maire fait lecture des événements passés et à venir :

Événements Passés :

- Jeudi 18 décembre 2025 à partir de 17h à l'ancienne ferme : Marché des producteurs de l'AMAP
- Jeudi 18 décembre 2025 à 18h à l'Hôtel communautaire : Conseil communautaire de Caen la mer
- Mardi 6 janvier 2026 à 20h à la salle des fêtes de Louvigny : Soirée jeux,
- Mercredi 7 janvier 2026 à 18h à la salle des fêtes de Louvigny : Vœux de la Mairie de Louvigny
- Samedi 17 janvier 2026 à 20h à la salle des fêtes de Louvigny : Swing au bord de l'Orne avec le Camion Jazz et Air de fête
- Vendredi 23 janvier 2026 à 16h30 à l'espace jeunesse : Nuit de la lecture avec lire et faire lire
- Jeudi 29 janvier 2026 à 18h à l'Hôtel communautaire : Conseil communautaire de Caen la mer

Événements à venir :

- Mardi 3 février 2026 à 20h à la salle des fêtes de Louvigny : Soirée jeux
- Samedi 7 février 2026 de 10h à 18h à l'espace jeunesse : Journée du livre pour enfants et jeunes
- Lundi 2 mars 2026 : à 19h Conseil municipal à la salle J. Decaëns de Louvigny
- Mardi 3 mars 2026 à 20h à la salle des fêtes de Louvigny : Soirée jeux
- Mercredi 4 mars 2026 à 18h à la salle J. Decaëns : Réunion d'information sur la lutte contre les frelons asiatiques avec distribution de pièges organisée par l'association du Rucher de Louvigny
- Mardi 10 mars 2026 à 18h à la salle J. Decaëns : Conseil d'administration du CCAS de Louvigny
- Vendredi 13 et samedi 14 mars 2026 à la salle des fêtes : Concert et animations avec l'ASTI et le CLAM
- Samedi 14 mars 2026 à partir de 15h : Carnaval de Louvigny
- Dimanche 15 mars 2026 : 1er tour des élections municipales
- Jeudi 19 mars 2026 à partir de 17h à l'ancienne ferme : Marché de printemps des producteurs
- Dimanche 22 mars 2026 : 2e tour des élections municipales
- Samedi 28 mars 2026 à 16h à la salle des fêtes de Louvigny : Mini concert « La nuit, je grandis », orchestre de Caen
- Dimanche 31 mai de 11h à 18h à Louvigny : Bienvenue aux jardins

COMMUNICATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL

Jean-Marc Cambier suggère que les assemblées générales des associations soient intégrées dans les événements rapportés en Conseil municipal, de manière notamment à porter ces dates à la connaissance du public et à s'assurer que leurs obligations associatives sont remplies.

Anne-Marie Lamy propose qu'une date soit trouvée après les élections pour l'inauguration du rucher communal, quand les abeilles seront installées.

DELIBERATION N°14.383.26.01 : SUPPRESSION DE LA ZAC DU LONG COURS

Monsieur Patrick Ledoux, Maire de Louvigny, présente aux membres du Conseil municipal la délibération suivante :

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Long Cours a été créée par délibération du conseil municipal du 16 décembre 1996. Elle avait pour objectif d'accueillir des logements ainsi que des activités tertiaires et commerciales.

La ZAC du Long Cours a été réalisée sous la forme d'une concession d'aménagement confiée à la SHEMA, qui a pris fin le 30 juin 2014.

Par délibération du 31 mai 2016, le Conseil municipal de Louvigny a décidé de la clôture de la ZAC.

A ce jour, la concession est terminée et la ZAC du Long Cours est clôturée. Les équipements publics sont réalisés, l'ensemble des terrains ont été vendus et construits dans le cadre de la ZAC. Le projet ayant fait l'objet de la procédure de ZAC est achevé.

Au regard de l'achèvement constaté, le maintien des dispositions relevant de la ZAC n'est plus justifié. Il est donc proposé la suppression de la ZAC du Long Cours. L'entrée en vigueur de l'acte de suppression de la ZAC a pour effet de :

- faire entrer le périmètre dans le régime de droit commun de la fiscalité de l'urbanisme (rétablissement de la taxe d'aménagement).
- de rendre caduc les documents particuliers applicables à la zone. Le secteur demeurera soumis aux règles du PLU en vigueur.

Cette suppression intervient, en application de l'article R. 311-12 du Code de l'urbanisme, après communication d'un rapport de présentation joint à la présente délibération.

Ainsi,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R311-12,

Vu la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 1996 créant la ZAC du Long Cours et approuvant le dossier de réalisation,

Vu la délibération du Conseil municipal du 31 mai 2016 clôturant la ZAC du Long Cours,

Vu le rapport de présentation de la suppression de la ZAC du Long Cours en annexe,

Considérant l'achèvement du programme des constructions et équipements publics ainsi que la commercialisation de la ZAC du Long Cours,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- supprime la ZAC du Long Cours en application des dispositions de l'article R.311-12 du code de l'Urbanisme,
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à prendre tout acte nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote	Pour	Contre	Abstention	Ne prend pas part au vote
	16	0	0	0

Intervention(s) :

Les membres du Conseil municipal regrettent que ces recettes aient été perdues pour la commune. Patrick Ledoux indique que la clôture de la ZAC semblait suffisante, mais cette décision de suppression est nécessaire.

Jean-Marc Cambier demande si un projet de réaménagement dans ce quartier impliquerait désormais qu'il soit soumis à la taxe d'aménagement. Patrick Ledoux répond positivement.

Sophie Raous souhaite savoir s'il faut informer les habitants. Patrick Ledoux répond qu'il s'agit du droit commun. Il précise qu'un habitant, dans n'importe quel autre quartier, paierait également la taxe d'aménagement en cas de construction. Il ajoute qu'il s'agit d'un droit d'accès aux réseaux d'eau, d'électricité, etc. et aux équipements publics.

Julie Calberg-Ellen ajoute que c'est une information stipulée dans les certificats d'urbanisme.

Jean-Marc Cambier évoque le risque que certains habitants comparent avec des situations antérieures, en estimant que leur voisin n'a pas eu à s'acquitter de ces taxes alors qu'eux-mêmes y seraient soumis.

DELIBERATION N°14.383.26.02 : AVENANT N°2 A LA CONVENTION RELATIVE AU CONTRAT DE TERRITOIRE DU DEPARTEMENT DU CALVADOS
--

Monsieur Patrick Ledoux, Maire de Louvigny, présente aux membres du Conseil municipal la délibération suivante :

La politique d'aides aux territoires du Département du Calvados prend la forme d'un contrat de territoire passé avec les EPCI et les communes pôles de centralité (pôles principaux ou intermédiaires) du département.

Ce contrat de territoire permet de bénéficier d'aides à l'investissement sur des projets à réaliser et correspondant aux enjeux identifiés sur le territoire. Il définit les modalités d'attribution et de paiement des subventions d'investissement accordées par la commission permanente du Département dans le cadre de la stratégie Calvados Territoires 2030.

Par délibération n°14.383.23.21 du 22 mai 2023, le Conseil municipal a approuvé la convention relative au contrat de territoire en vigueur pour la période 2022-2026.

Par délibération du 24 novembre 2025, le Conseil départemental a décidé de prolonger les contrats de territoire 2022-2026 d'une année, soit jusqu'en 2027 (hors part vélo). Cette prolongation doit faire l'objet d'un avenant, dont le projet est annexé à la présente délibération.

Les maîtres d'ouvrages auront donc jusqu'au 30 septembre 2027, au lieu du 30 septembre 2026, pour déposer leurs dossiers au stade résultat d'appel d'offres de travaux et bénéficier d'une subvention au titre du contrat de territoire.

Ainsi,

Vu la délibération n°14.383.23.21 du Conseil municipal du 22 mai 2023 approuvant la convention relative au contrat de territoire en vigueur pour la période 2022-2026,

Vu la délibération du Conseil départemental du 24 novembre 2025 prolongeant les contrats de territoire 2022-2026 d'une année, soit jusqu'en 2027,
Vu le projet d'avenant en pièce jointe,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- approuve l'avenant n°2 à la convention relative au contrat de territoire du Département du Calvados,
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à prendre tout acte nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote	Pour	Contre	Abstention	Ne prend pas part au vote
	16	0	0	0

Intervention(s) :

Anne-Marie demande si les communes ont leur mot à dire. Il lui paraît que les communes n'ont pas la main.

Patrick Ledoux précise qu'en l'absence de délibération, cela vaut acceptation. Il ajoute que, lors de demandes de subventions, la commune se tourne vers Caen la mer et que ces demandes sont intégrées au contrat de territoire.

Jean-Marc Cambier indique que la situation budgétaire du Département est très difficile. Lors d'une réunion récente sur les mobilités, les aires de covoiturages, il a pu constater que les projets étaient freinés. Il juge cette situation inquiétante compte tenu des compétences du Département et notamment l'aide à l'enfance.

Catherine Guillemant remarque que la situation du Département du Calvados n'est pas la plus critique. Patrick Ledoux confirme que certains départements français sont quasiment en cessation de paiement.

Frédéric Clouet souligne l'importance des investissements réalisés au cours des deux à trois dernières années, notamment en matière de pistes cyclables ou encore d'aides à l'acquisition de vélos électriques, qu'il juge significatives.

Anne-Marie Lamy estime que cette situation est inquiétante pour le projet de complexe de glisse urbaine.

Patrick Ledoux indique être réservé quant à l'issue de la situation. Il évoque la possibilité que certains projets à l'échelle du territoire n'aboutissent pas, entraînant un redéploiement de crédits dont la commune pourrait bénéficier. À l'inverse, cette demande pourrait être refusée et reportée au prochain contrat de territoire, soit au-delà du 30 septembre 2027.

L'ordre du jour est épuisé à 19h35.

QUESTIONS DIVERSES

Journée du livre pour les enfants et les jeunes :

Catherine Guillemant souhaite mettre en lumière la Journée du livre qui se tient le samedi suivant et invite ses collègues s'y rendre avec enfants et petits-enfants, prédisant une très belle programmation. L'édition est presque prête.

Patrick Ledoux remercie Catherine Guillemant pour sa mobilisation sur l'organisation de ce temps fort communal.

Place Marlène Dietrich :

Jocelyn Parot indique que les pieds d'arbres sur la place ont été « scalpés », ce qui a ému les riverains. Des informations leur ont été communiquées, à la suite d'un échange avec Anne-Marie Lamy, qui avait confirmé que des travaux étaient en cours sur la commune pour renouveler un peu différemment les pieds d'arbres. Il observe que les habitants étaient attachés à la vue de ces haies depuis le bâtiment des Z'Ecobatisseurs. Quelques habitants préfèrent la situation nouvelle, d'autres sont choqués, d'autres enfin s'émeuvent de la méthode et du manque d'informations des habitants.

Anne-Marie Lamy a expliqué la logique retenue par les services de Caen la mer, qui a traité ces pieds d'arbres comme ailleurs, en privilégiant une végétation basse. Elle rappelle que c'était une variété commune, qui posait des problèmes pour le stationnement – certains riverains se plaignaient de rayures sur leur voiture.

Anne-Françoise Assimingué observe que des travaux sont également en cours Place Sonia Delaunay. Alain Tranchido précise que ces aménagements seront retirés à la demande des riverains et qu'un nouveau projet de plantation est prévu en remplacement.

Patrick Ledoux indique qu'il n'avait pas été informé par le secteur Odon qu'une intervention était prévue sur la Place Marlène Dietrich, ni ne connaissait la date d'intervention sur le secteur. Un point sera fait avec le secteur Odon à l'occasion de la prochaine réunion.

Sophie Raous confirme qu'il y a un problème de méthode : il aurait fallu informer, faire de la pédagogie, expliquer les motivations, etc. Couper les arbres et arbustes cristallise des réactions assez fortes : autant s'en protéger en informant les habitants en amont.

Jocelyn Parot indique comprendre tout à fait les contraintes liées au stationnement, notamment en ce qui concerne la visibilité lors de la sortie des places. Il souligne toutefois que des interventions ont également été réalisées sur des arbustes situés dans la continuité du terrain, dans des zones où la problématique du stationnement ne se pose pas. Selon lui, une taille moins fréquente aurait pu être envisagée. Il rappelle que ces espaces présentaient un intérêt pour la biodiversité, pouvant notamment servir de refuge ou de passage pour la petite faune, comme les hérissons, en particulier la nuit. Il s'interroge enfin sur l'intérêt écologique des aménagements qui seront proposés en remplacement.

Anne-Marie Lamy et Patrick Ledoux rappellent les bonnes relations avec le secteur Odon et leur faculté à proposer des aménagements favorables à la biodiversité.

Patrick Ledoux évoque également les demandes de M. De Brye de procéder à des abattages sur sa propriété pour sécuriser la circulation sur le CD212b. Il supprimerait 10 à 12 arbres, considérés comme dangereux ou morts.

Alain Tranchido ajoute que c'est un secteur classé, soumis à une réglementation particulière. Il confirme la dangerosité de certains arbres.

Patrick Ledoux précise qu'une demande écrite est attendue de M. De Brye, qui a fait simplement une demande pour fermer la route CD212b sur 3 samedis de 9h à 12h. En principe, le nombre d'arbres est réduit mais cette intervention, qui va à l'encontre des valeurs portées par la commune de préservation du patrimoine arboré, pourrait également apporter un peu d'émotions. Il souhaite qu'au printemps, une visite de l'ensemble du bois puisse être programmée avec le représentant de la DDTM.

Alain Tranchido indique que M. De Brye souhaite également rabattre les tilleuls de la rue de l'Église. Il estime que ces arbres sont dangereux et qu'un élagage est en effet à faire.

Patrick Ledoux rappelle qu'il reste vigilant par rapport aux abattages d'arbres. Il ajoute que les deux cèdres du Planître et de l'École vont être prochainement expertisés, de la même façon que les peupliers de l'école l'avaient été il y a quelques années, donnant lieu à leur abattage.

Alain Tranchido indique avoir échangé avec Joachim Fauconnier avant son départ, lequel avait évoqué la nécessité de faire expertiser les marronniers situés à proximité de la salle des fêtes. Il précise qu'à ce jour ces arbres présentent des signes d'atteinte, notamment la présence de champignons.

Sylvain Tranquart indique que Madame Cheval s'est présentée en Mairie afin de prévenir qu'un peuplier est tombé dans l'Orne. Il ajoute que cet arbre, dont le point de racines est situé sur un terrain privé de l'autre côté de l'Orne, était mort déjà depuis plus de 10 ans et qu'il est tombé avec la tempête. Les services compétents ont été prévenus par la mairie.

Projet de reconversion de l'ancienne salle de squash :

Patrick Ledoux revient sur la réunion du 6 janvier 2026 de présentation du projet aux riverains, qui l'ont accueilli plutôt positivement. Il rappelle la teneur du projet porté par M. Baron. Le projet devrait aboutir en fin d'été, début d'automne 2026. Les habitants ont apprécié que le projet leur soit présenté. Il indique que le porteur de projet a pour objectif d'acquérir l'ensemble du bâtiment. Il y installera son entreprise de sérigraphie, qui emploie actuellement six à sept salariés, côté nord et prévoit ainsi de s'implanter à Louvigny. Il précise également que le projet comprend la réouverture du restaurant existant, les installations étant déjà en place, et qu'une recherche est en cours pour trouver un exploitant. Enfin, il mentionne qu'environ un tiers du bâtiment central fera l'objet d'un aménagement destiné à accueillir des activités tertiaires, avec la création de fenêtres côté cour Gustave-Eiffel, tel que prévue dans le permis de construire.

Reprise de la boulangerie

Anne-Marie Lamy demande quelle suite a été donnée à la prise de contact au sujet du local de la boulangerie « Bulle de Levain », situé place François-Mitterrand.

Patrick Ledoux répond que ce porteur de projet n'a pas donné suite à la proposition de rendez-vous. Il signale que la ville a en revanche été destinataire d'un courrier du liquidateur et fait le point sur les crédits de loyer et dettes de pain de la commune auprès de l'établissement.

À la demande de Sylvain Tranquart, le Maire rappelle les derniers échanges avec Mme Delaporte et les difficultés financières auxquelles elle était confrontée. Après discussion en bureau municipal, la commune voulait proposer de baisser le loyer à 850€ par mois pendant 6 mois et de refaire le point au mois de juin. Malheureusement, entre temps, elle a été contrainte à la fermeture. Il exprime sa solidarité à l'égard de Mme Delaporte.

Patrick Ledoux ajoute que la ville a reçu un courriel de la SCOOP La Falue, présente au « Petit Fournil », qui souhaitait également avoir des informations sur le local. Il note que leur production est aujourd'hui faite à Caen et livrée à Louvigny. Ramener de la production à Louvigny pourrait être une belle opportunité.

Sophie Raous observe que la boulangerie du Petit Fournil ne produit plus le pain sur place, notamment parce que l'espace est très petit.

Patrick Ledoux espère que l'activité pourra être reprise sans que l'équipement soit démantelé. Il rappelle que ce sujet soulève la question des besoins du bourg et des activités qui peuvent s'y développer : commerciales ? artisanales ? médicales ?

Sylvain Tranquart rappelle que la boulangerie avait été bien accueillie quand elle s'est installée. Il s'inquiète pour l'exploitante, qui a dû faire de très lourds investissements. Il se demande si le produit de la vente des matériels sera suffisant pour couvrir le montant des dettes.

Jocelyn Parot estime qu'il serait préférable pour Madame Delaporte qu'un repreneur se fasse rapidement connaître. Patrick Ledoux confirme que c'est pour cette raison qu'il répond avec diligence aux sollicitations.

Catherine Guillemant demande si, en ce cas, le successeur pourrait racheter directement le matériel. Patrick Ledoux répond que l'acheteur devra passer par le liquidateur.

Anne-Marie Lamy indique que Madame Delaporte lui avait fait part de ses difficultés financières, précisant que le montant de ses dettes est supérieur à la valeur du fonds de commerce. Elle ajoute que Madame Delaporte a rendu les clés au liquidateur et n'a plus accès à son matériel.

Jocelyn Parot s'interroge sur la possibilité de pérenniser une activité commerciale à cet emplacement ou envisager, le cas échéant, un autre type d'activité.

Jean Luc Poisnel observe que Madame Delaporte exerçait son activité seule, qu'il lui fallait à la fois produire et vendre.

Viviane Clairel rappelle qu'elle avait bénéficié d'un soutien important lors de l'ouverture, ce qui lui avait été très utile. Sophie Raous confirme que la commune s'est mobilisée, notamment par différentes formes de soutien, telles que l'AMAP, l'école, les actions de communication, etc. Elle ajoute être étonnée que l'intéressée soit venue en discuter avec le Maire seulement en décembre, alors que les dettes ne sont pas récentes.

Anne-Marie Lamy indique que, la première année, le chiffre d'affaires avait atteint 90 000 €, ce qui était très favorable, avant de connaître ensuite une baisse significative.

Sophie Raous demande quelles sont les explications avancées pour cette baisse. Anne-Marie Lamy explique qu'il ne s'agissait pas d'un problème de qualité des produits, mais que de nombreux habitants ont regretté un manque de souplesse et d'esprit commercial.

Frédéric Clouet indique qu'un repreneur éventuel connaîtrait désormais le loyer, les investissements, les résultats possibles, et saurait si cette activité est viable sur le plan économique.

Sylvain Tranquart observe que l'accompagnement de la mairie aurait pu être plus important. Anne-Marie Lamy et Patrick Ledoux rappellent le soutien apporté par la ville, les travaux réalisés en amont, etc.

Jean Luc Poisnel revient sur les heures d'ouverture de la boulangerie, qui fermait notamment pendant les fêtes de Noël.

Patrick Ledoux confirme qu'il existe probablement toute une série de facteurs ayant contribué à précipiter la situation.

PAROLE AU PUBLIC

Situation difficile de NEXITY :

M. Bouju signale que le groupe Nexity traverse une situation financière difficile, avec un endettement important. Il souligne que l'entreprise a récemment procédé à des ventes de patrimoine ainsi qu'à des suppressions de postes, mentionnant environ 500 licenciements. Selon les informations dont il dispose, il aurait également été demandé à l'entreprise d'augmenter significativement ses marges sur les prochains projets. Dans ce contexte, M. Bouju attire l'attention sur la nécessité d'assurer un suivi du dossier avec une grande prudence, estimant qu'une augmentation des marges pourrait se traduire, à terme, par une hausse du prix des logements lors de la commercialisation, notamment pour les opérations prévues dans la prochaine ZAC.

Patrick Ledoux indique que la question avait déjà été posée lors d'un séminaire municipal en mars 2025. Il observe que l'entreprise traverse sûrement un moment difficile, avec la crise de la construction et du logement. Le contrat est bien encadré juridiquement et financièrement. Mais il faudra être vigilant, et veiller notamment aux prix de sortie.

Frédéric Clouet rappelle que Nexity est divisée en 2 activités : Nexity Promotion, qui rencontre des difficultés financières, et Nexity Aménagement, qui n'est pas dans ce cas.

Sylvain Tranquart rappelle que, sans être expert, il avait trouvé le taux de marge très élevé lors de la présentation de la ZAC, en observant notamment les prix au mètre carré. Il lui semblait que cette présentation était loin de l'esprit initial du projet.

Viviane Clairel observe une surenchère immobilière, liée à la proximité de Caen. Les prix des terrains ont explosé. Envisager qu'un couple d'ouvriers puisse venir s'installer à Louvigny n'est plus possible. Les couples s'installent désormais à 35 kilomètres de leur lieu de travail, faute de pouvoir emprunter pour acheter plus près.

Sylvain Tranquart se rappelle les éléments partagés par Nexity lors de la présentation. Les prix de l'immobilier à Louvigny sont renchérissés par les services et le cadre de vie coûteux. Louvigny est selon lui une commune riche qui peut se permettre de travailler sur les circulations vélo, les espaces verts, etc. Il s'en satisfait mais constate qu'il n'est pas possible à la fois de tenir ces objectifs et d'accueillir des foyers aux revenus modestes. Il lui semble nécessaire de faire un choix.

Anne-Marie Lamy objecte que c'est, selon elle, possible, avec des dispositifs qui permettent de réduire les coûts pour les primo-accédants. C'est le cas notamment du bail réel solidaire qui permet de diminuer le coût d'acquisition de 30% et que Nexity connaît bien. Ce sont les mêmes logements que les autres, la qualité ne sera pas minorée. Mais ils sont fléchés pour les couples aux revenus moyens. Elle estime

toutefois que ce n'est pas non plus la panacée. Le propriétaire n'est pas propriétaire du sol et paie un loyer. Le COPIL est vigilant pour éviter les dérives : le projet devra être de qualité, le prix d'achat des terrains raisonnables et le prix de vente abordable. Elle ajoute qu'elle sera particulièrement attentive au prix d'achat des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC. Elle craint que, pour aller vite, l'aménageur soit tenté de renchérir le prix d'achat des terrains, notamment le terrain de M. De Brye.

Patrick Ledoux rappelle en effet que la parcelle principalement touchée par la ZAC est celle appartenant à M. De Brye. Il était d'ailleurs allé jusqu'au Conseil d'Etat pour essayer de faire annuler l'arrêté préfectoral instituant la zone d'aménagement différé (ZAD), qui a permis de geler le prix du foncier, de manière à permettre de proposer du logement accessible au plus grand nombre.

Patrick Ledoux observe que les maisons se vendaient dans la ZAC du Long cours 100 000 euros il y a 15 ans, lorsqu'elles ont été construites. C'est plus proche de 280 000-300 000 euros aujourd'hui. Le prix de certaines maisons a été multiplié par trois. C'est la réalité de Louvigny, les mètres carrés sont chers. Il faudra que les logements répondent à une certaine qualité de vie, de confort, énergétique, etc. Cela libèrera des logements plus anciens, qui seront rachetés, rénovés, isolés, etc. D'ores et déjà de jeunes couples arrivent dans certains quartiers, les quartiers se renouvellent. La nouvelle ZAC devra ressembler à la précédente, en termes de familles accueillies, de sociologie, etc. Il faudra travailler avec les bailleurs sociaux, de manière à proposer du logement pour toutes les bourses. Il faut de la diversité. Mais il faut aussi des quartiers de qualité, des espaces publics qualitatifs, des aménagements pour que chacun et chacune s'y sente bien.

Catherine Guillemant observe que l'espace public est un espace qu'on partage. Sa qualité est un luxe et a un coût.

Jocelyn Parot, Patrick Ledoux et Anne-Marie Lamy sont confiants pour avancer de concert avec le concessionnaire.

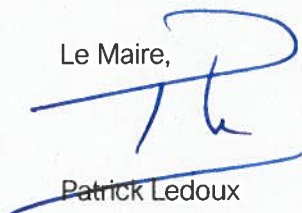
Catherine Guillemant rappelle qu'il y a un contrat qui borde les choses.

Patrick Ledoux ajoute que, contrairement à la ZAC précédente, il y aura dans cette ZAC du lot libre, encadré par un cahier des charges. Les acquéreurs vont acheter le terrain, pourront choisir leur constructeur ou architecte, et adapter la maison en fonction de leur budget.

Sylvain Tranquart demande où en est le projet d'extension de la zone d'activité. Patrick Ledoux répond que les discussions avec les propriétaires sont en cours. Le garage a candidaté pour se déplacer, le contrôle technique souhaiterait acheter ; Graphil a fait connaître ses intentions.

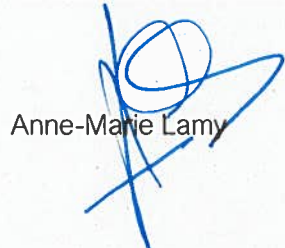
La séance est levée à 20h15.

Le Maire,


Patrick Ledoux



La secrétaire de séance,


Anne-Marie Lamy

