

# LOGEMENTS : GARDER UNE VILLE ÉQUILIBRÉE, UN COMBAT DE TOUS LES JOURS.

## NON À L'URBANISATION INTENSIVE ET NON-MAÎTRISÉE

Dans la région, la commune fait partie des bons élèves en matière de logement social. Largement au-dessus du ratio demandé par l'état il y a quelques années avec 28 %, l'ancien maire Francis Delattre avait engagé une démarche proactive avec les bailleurs sociaux pour qu'ils vendent à leurs locataires leurs appartements. Ainsi cela a permis à ces nouveaux propriétaires de se constituer un patrimoine et de renforcer l'implication de chacun dans la vie de la copropriété, dans le respect de la résidence et des parties communes... Naturellement, tout ceci s'est fait en respectant le seuil de 20 % imposés par la loi SRU.

En 2013 le gouvernement Hollande a considérablement durci les obligations et contraint les communes en portant le taux imposé de 20 % de logements sociaux à 25 % d'ici à 2025.

« *L'ensemble des maires a compris qu'il fallait participer à l'effort national mais là, ce n'est plus acceptable.* », dénonce Xavier Melki, Maire de la ville.

Si l'on se plie à ce que l'Etat impose aujourd'hui aux villes, et alors que notre commune compte 21,15 % de logements sociaux, cela amènerait Franconville à en construire 587 en plus des 3 225 qui existent déjà, la commune comptant en tout 15 248 logements.

### DOUBLER LA VILLE, C'EST NON

Construire un bloc de près de 600 logements sociaux d'un coup n'aurait aucun sens et serait stigmatisant pour ses résidents. Il faut donc que Franconville crée du logement traditionnel à l'intérieur duquel est intégré du logement social. « *Le taux de logements nécessaire dans chaque*

*programme pour atteindre ce nouveau seuil de 25 % tout en préservant le cadre de vie franconvillois est de 30 % maximum (ce qui est déjà un taux élevé pour une copropriété). Cela équivaldrait à construire 11 752 logements et à quasiment doubler ainsi la ville en cinq ans. Une pure folie !* », s'insurge le Maire qui pointe du doigt les erreurs faites dans le développement économique et la répartition de l'habitat de la région Ile-de-France. Un problème de rotation et de maîtrise du logement social creuse également ce déséquilibre. Et pour cause : les villes n'en sont pas maîtres.

### DOGMATISME INSENSÉ

Par ailleurs, si toutes les villes doivent arriver à 25 % de logements sociaux dans un peu moins de six ans, Val Parisis a déjà atteint ce dernier taux imposé. Malgré cela, les quelques communes qui ne peuvent répondre à ce quota font face à des sanctions et amendes insurmontables. « *Il semble juste que le logement social soit pensé à l'échelle des intercommunalités sans pour autant remettre en question la maîtrise qu'ont les conseils municipaux sur l'urbanisme, l'aménagement du territoire et le partenariat avec les bailleurs sociaux* » ajoute Monsieur le Maire.

Le Maire entend, par son courrier adressé aux parlementaires de toutes sensibilités confondues, s'opposer à la poursuite de l'urbanisation imposée et intensive dictée par l'État.



# LA PRÉFECTURE NOUS IMPOSE L'IMPOSSIBLE



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

Cergy-Pontoise, le

**28 FEV. 2019**

Service de l'habitat, de la rénovation urbaine  
et du bâtiment

Pôle des politiques locales de l'habitat

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 26 décembre 2018, je vous ai notifié, en application des dispositions de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, le nombre de logements locatifs sociaux retenus à titre définitif sur le territoire de votre commune au 1<sup>er</sup> janvier 2018, soit 3 225.

Le nombre de résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2018 communiqué par la direction générale des finances publiques est de 15 248. Votre commune totalise 21,15 % de logements locatifs sociaux, soit moins de 25 %, et est par conséquent soumise au prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du CCH.

Le nombre de logements sociaux restant à réaliser pour atteindre le taux de 25 %, qui sert d'assiette à ce prélèvement, est de 587.

## INFOS +

### Rappel sur la législation encadrant les constructions urbaines

**Loi SRU (2000)** : La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, est le premier texte complexe qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Son article le plus notoire est l'article 55, qui impose aux communes importantes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

**Loi Duflot (2013)** : Le taux de 20% de logements sociaux imposé par la loi SRU a été porté à 25 % par la loi Duflot « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ».

# LE MAIRE SAISIT LES PARLEMENTAIRES

REPUBLIQUE FRANCAISE



FRANCONVILLE-LA-GARENNE

XM/VG-2019-51

Franconville, le 2 mai 2019

Mesdames et Messieurs les Parlementaires du Val-d'Oise,

Comme de nombreux Maires, j'ai été rendu destinataire d'une lettre du Préfet de Val-d'Oise rappelant les objectifs de logements sociaux fixés par la loi SRU.

Vous le savez, la loi Duflot de 2013 impose aux communes de passer d'un taux de logement social de 20 à 25 % à horizon 2025.

Pour votre parfaite information, la Préfecture m'indique que Franconville devra construire en cinq ans, 587 logements sociaux, et passer ainsi de 21,15% (taux actuel) à 25%.

C'est impossible ! Et comme de nombreux Maires, je m'y opposerai.

Contrairement à ce que trop veulent faire croire, il ne s'agit pas de savoir si les Maires sont favorables ou non au logement social. Dans le Val-d'Oise, nous assumons pleinement notre rôle en ce domaine et nous participons tous à l'effort national visant à répondre à la crise du logement.

Mais trop, c'est trop !

Les Maires ne peuvent, ni ne veulent, construire des quartiers entiers concentrant exclusivement des logements sociaux. Cela reviendrait à reproduire les erreurs des années 60/70 qui ont créé les secteurs que nous appelons aujourd'hui « *quartiers prioritaires* » après les avoir appelés « *zones urbaines sensibles* ».

Nous devons à nos administrés de maintenir un équilibre social dans nos communes et cet équilibre est aujourd'hui en danger.

En effet, pour respecter les exigences de l'Etat en matière de logement social tout en conservant un tissu social maitrisable, il faut impérativement respecter un ratio maximum de 30% (3 logements sociaux créés pour 10 logements construits).

A Franconville, atteindre les 25% de logement social tout en restant sur ce rapport de 30% nécessiterait de construire 11752 logements et donc d'accueillir près de 26 000 habitants supplémentaires.

L'équivalent d'une ville entière ! Une pure folie.

Nos communes, pour la très grande partie d'entre elles, ne disposent pas du foncier nécessaire, sauf à détruire nos espaces verts, ce qui est proprement exclu. Au surplus, accueillir 26 000 nouveaux habitants nécessiterait obligatoirement des équipements et des services supplémentaires. Une commune de 26 000 habitants dispose à minima de 7 à 8 écoles, de 5 à 6 gymnases, d'un collège voire d'un lycée. Sans parler du personnel communal nécessaire au bon fonctionnement des services de l'administration (Police Municipale, Atsem, Etat civil...).



Qui finance cela ? Les villes ?

A cette question posée par tous les Maires concernés, l'Etat n'apporte que pour seules réponses les sanctions dictées par cette loi inapplicable et idéologique (amendes, perte du droit de préemption, perte du droit d'attribution des logements sociaux...).

Pire, l'Etat a renforcé les sanctions, et les amendes peuvent être multipliées par 5 !!!

Jusqu'où irons-nous ?

Naturellement, tout ceci se rajoute aux baisses des dotations, et au système de péréquation qui frappent d'abord les villes d'Ile-de-France car les critères retenus ne tiennent pas compte du coût de la vie (logement, transports, garde d'enfants...). A cela, vous pouvez ajouter l'incertitude qui plane sur le devenir de la Taxe d'Habitation et vous disposez d'un panel représentatif des équations insolubles auxquelles sont confrontés les Maires.

Mesdames, Messieurs les Parlementaires du Val-d'Oise, portez la révision de cette loi qui va lourdement et gravement déséquilibrer nos communes.

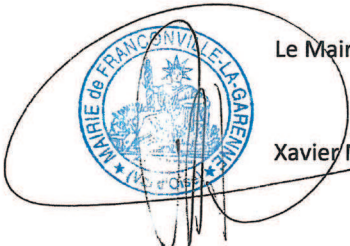
Rappelons ensemble à l'Etat qu'entasser les situations sociales les plus difficiles dans nos banlieues, comme pour protéger Paris et la petite couronne, ne résoudra pas la crise du logement.

Portons ensemble l'idée qu'une intercommunalité qui dispose d'un taux moyen à 25 %, permette aux communes qui en sont membres d'être déchargées de toutes obligations supplémentaires.

Réfléchissons ensemble à soutenir financièrement les Maires qui peuvent porter une politique de développement de logement social pour compenser les équipements nécessaires, au lieu de dresser des amendes insoutenables à ceux qui ne pourront jamais y répondre.

Je sais pouvoir compter sur votre écoute et je ne doute pas de votre implication au service des Maires de votre territoire.

Je vous prie de croire, Mesdames et Messieurs les Parlementaires du Val-d'Oise, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

 Le Maire  
Xavier Melki

Copie :

Maires du Val-d'Oise  
Présidente du Conseil départemental  
Président de l'Union des Maires du Val-d'Oise