Lettre du Maire

Saint-Rémy lès-Chevreuse

Loi SRU

octobre 2018

Par lettre en date du 30 août 2018, les services de l'Etat nous rappellent nos obligations en termes de production de logements sociaux, afin d'être conforme à la **L**oi **S**olidarité et **R**enouvellement **U**rbain. En conséquence, comme nous vous l'avions promis, aujourd'hui nous sommes en mesure de vous communiquer tous les paramètres qui s'imposent à notre commune.

La règle

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 obligeait les communes de + 1500 habitants en Ile-de-France, dont la nôtre, à constituer un parc de logements sociaux à hauteur de 20 % du parc résidentiel global ; la loi Duflot du 18 janvier 2013 a ensuite relevé ce quota à 25 %.

Tous les 3 ans, les communes concernées doivent présenter les mesures concrètes prises pour la réalisation de logements sociaux : ceux-ci n'étant comptabilisés dans le parc locatif qu'au 1er janvier suivant leur mise en service.

Définition du logement social

Habitat construit avec des aides (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés), pour pouvoir loger des personnes aux revenus modestes. Les loyers sont limités réglementairement. Ils permettent ainsi le logement de toute personne ne pouvant aller dans le secteur privé en raison de ressources insuffisantes. Cela peut concerner les jeunes travailleurs, des couples de tous âges, des familles monoparentales, des célibataires ; bien des Saint-Rémois souhaiteraient pouvoir accéder à ce type de logement, qui répond aussi à des normes de construction de qualité (BBC).

Un peu d'histoire

Avant 2014

Entre 2010 et 2013, la commune a respecté ses obligations de 20% de logements sociaux. En raison de financements particuliers, 297 logements/chambres situés dans la maison de retraite Orpea étaient notamment classés depuis leur construction en tant que logements sociaux.

La période 2014-2016

Au 1er janvier 2014, la commune comptait 586 logements sociaux (réalisés avec plusieurs programmes de construction) soit 20 % du parc total des logements. Une planification de logements sociaux aurait dû être présentée aux services de l'Etat de manière à respecter le nouveau quota de 25 % pendant la période triennale 2014/2016.
Au 1er janvier 2017, en toute connaissance de cause, notre commune, n'ayant programmé aucun logement social, s'est mise en irrégularité par rapport à ses obligations : le 4 décembre 2017, au lendemain du premier tour de scrutin des élections municipales de Saint-Rémy, le Préfet des Yvelines a donc pris un arrêté de carence à l'encontre de la commune pour la période triennale suivante (2017-2019).

La commune sous tutuelle

Conséquences :

Majoration de 300 % de l'amende annuelle de la commune

Soit 188 000 € pour 2018

Le paiement de cette amende n'étant pas libératoire, il ne diminue pas l'objectif de logements sociaux pour notre commune. Cette amende doit être payée tous les ans tant que notre situation n'est pas rétablie.

Confiscation du droit de préemption urbain de la commune au profit de l'Etat

Désormais, le Préfet (et non plus le Maire) reçoit la notification des ventes des biens sur le territoire de la commune ; il est alors en capacité de préempter, c'est-à-dire acheter un bien pour y réaliser des logements sociaux.

Perte des droits de réservation de logements sociaux au profit de la commune

En effet, dès que la commune garantissait les emprunts souscrits par les bailleurs sociaux, il lui était attribué en retour un nombre de logements (appelé contingent communal) pouvant être attribués à des Saint-Rémois. La mise sous tutelle fait perdre ce droit.

A l'horizon 2019 et pour la période suivante 2020-2022

Rappelons que 297 logements situés dans la résidence Orpea sont répertoriés en tant que logements sociaux.

Lors du mandat 2008/2014, le propriétaire de cette résidence, le groupe immobilier 3 F (bailleur social), souhaitait revendre la totalité de ces logements/chambres au groupe Orpea, les faisant sortir du contingent de logements sociaux de la commune.

Les élus de l'époque ont alors négocié avec l'Immobilière 3 F et les services de l'Etat pour que la vente de ces logements soit réalisée par tranches (phasée dans le temps) et non en une seule fois, ce qui aurait permis de compenser la perte de ces logements par de nouvelles constructions réparties sur l'ensemble de la ville, en veillant à une bonne intégration architecturale et sociale.

Mais il y a eu une gestion irresponsable et désastreuse de la situation. En juillet 2014, Madame le Maire, nouvelle autorité territoriale, a accordé à l'immobilière 3 F un permis de construire pour la réalisation de 69 logements sociaux.

Sous la pression des riverains, Mme le Maire a annulé ce permis au mépris des règles de droit les plus élémentaires, décision pouvant exposer la commune à un recours devant le Tribunal Administratif, entraînant de fait une situation de blocage irréversible.

En réponse à cette décision municipale et à l'absence de dialogue avec Mme le Maire, **l'Immobilière 3 F a alors vendu en une seule fois l'intégralité** de son parc de 297 logements. Cette vente groupée et non par tranches, comme initialement prévu, a anéanti des années de négociations.

En conséquence, **ces 297 logements seront décomptés en 2020 (*) officiellement du parc de logements sociaux** par les services de l'Etat, augmentant encore le déficit de notre commune.

De plus, en cas d'inaction de notre part, la commune ne pourrait plus **instruire les autorisations d'urbanisme** qui seraient alors sous la responsabilité des services de l'Etat.

(*) Pour les communes subissant un déclassement de logements sociaux, la loi prévoit un délai de 5 ans permettant à celles-ci de reprogrammer de nouveaux logements pour compenser la perte.

Actions menées au 1er janvier 2018

L'équipe municipale actuelle a décidé de ne pas subir mais de réagir et d'établir un plan à moyen terme volontariste et responsable, permettant de sortir de cette impasse, en impliquant les différentes instances politiques et de tutelle.

Auprès des pouvoirs publics

Plusieurs réunions ont été organisées depuis le début de l'année avec les décideurs et les acteurs concernés.

Dès mars 2018, un programme triennal de créations de logements sociaux, identifiant les terrains publics et privés concernés, a été présenté au Directeur départemental des territoires.

Gérard Larcher, Président du Sénat, Jean-Noël Barrot, Député de notre circonscription, Pierre Bédier, Président du Conseil départemental 78, Michel Heuzé, Sous-préfet de Rambouillet, ont été également saisis de notre plan à moyen terme.

Des bailleurs sociaux et l'EPFIF (établissement foncier de l'Etat) ont été approchés pour leur faire part de notre situation et des projets envisageables.

Pour information, le délai de réalisation d'un projet collectif est environ le suivant :

Conception du projet : 6 à 12 mois
Instruction du permis de construire : 3 à 6 mois
Délais de recours : 2 mois (recours gracieux)
+ 2 mois (recours contentieux)
Délais de construction : 12 à 18 mois
La durée totale depuis le début du projet jusqu'à sa livraison peut donc être de 2 à 3 ans.

Nouvelles dispositions prévues au plan local d'urbanisme

Une modification du PLU (enquête publique réalisée du 15 juin au 16 juillet 2018), va permettre de porter à 35 % (*) au lieu des 25 % actuels le quota des logements sociaux pour tout permis de 5 logements et plus dans la zone UA (centre-ville) et à 30 % pour tout permis de 10 logements et plus dans les zones UE et UH (zones résidentielles).
Cette mesure est prise pour combler dans le temps notre déficit de logements sociaux.

(*) le quota prévu par la Ville était de 30 % mais, compte-tenu de l'état de carence, le Préfet a imposé 35 % de logements sociaux en zone UA dans le cadre de la concertation obligatoire des services de l'Etat.

Des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP) concernant des terrains appartenant à la Ville (EDF, terrain dit « des Sœurs » et Ancienne Mairie) vont être établies ou remaniées afin d'y prévoir des logements (privés et sociaux), des services et des commerces.
Montrer la bonne volonté et la coopération active de la commune est la seule façon de sortir de cette situation, car le Préfet et les instances de tutelle ont pour rôle de faire respecter cette loi qu'aucun gouvernement ne semble vouloir pour le moment amender.

Résultat

Le plan d'action de la ville a été validé par les services de l'Etat et la levée de l'état de carence de la commune pourrait intervenir prochainement.

Nous souhaitons conserver un cadre de vie et un urbanisme de qualité ; nous nous battons pour cela, l'objectif étant de répartir harmonieusement des programmes à échelle humaine dans les différents quartiers, pour une mixité sociale et une intégration réussie, permettant aux jeunes travailleurs, aux jeunes couples comme à des personnes plus âgées de continuer à résider dans notre ville dans d'agréables conditions.

Le Maire doit respecter la loi et rien ni personne ne peut le dispenser de le faire ; c'est pour cela que, dès décembre 2017, nous avons œuvré pour remettre notre ville en conformité avec la loi SRU.

Trois années ont déjà été perdues dans ce dossier majeur pour l'avenir de notre ville, mais grâce à notre action responsable, Saint-Rémy-lès-Chevreuse devrait pouvoir maîtriser son avenir.

Dominique Bavoil
Maire

Saint-Rémy lès-Chevreuse

Lettre du Maire Loi SRU | octobre 2018
Directeur de la publication : Dominique Bavoil
Rédaction : Noëlle Gavignet | Mise en page : Service communication
www.ville-st-remy-chevreuse.fr