

# LOGEMENT SOCIAL. Des petites communes dans l'impasse

Contraintes à rattraper leur retard en termes de logements sociaux sous peine de payer des amendes de plus en plus chères, certaines petites communes du Mantois se trouvent aujourd'hui dans l'impasse. Tour d'horizon non exhaustif des villes en difficulté.

Pour de nombreux maires de petites villes, elle est un véritable casse-tête. La loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, plus connue sous le nom de la loi SRU, impose aux communes de moins de 1 500 habitants en Ile-de-France de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux d'ici 2025. Un objectif difficilement atteignable pour certaines municipalités qui regrettent en plus de devoir payer des pénalités. En effet, la loi stipule qu'après un inventaire réalisé chaque année, « les communes n'atteignant pas le taux cible sont redevables d'un prélèvement annuel, proportionnel au nombre de logements manquants, tenant compte de la situation financière de la commune ».

« A moins de raser des maisons, on ne peut pas construire davantage »

À Vaux-sur-Seine, l'addition commence à être salée. Cette ville de près de 5 000 habitants devra payer une amende dépassant les 100 000 euros en 2021 alors qu'elle ne payait que 63 000 euros il y a deux ans. « On a construit pas mal de logements sociaux depuis 2010 mais on atteint seulement 12,8 %, explique le maire Jean-Claude Briard. Sur la période 2017-2019, un objectif triennal nous a été fixé : celui de construire 93 logements. Avec 61 logements réalisés, on a réussi l'objectif à 66 %. Nous sommes donc carencés sur la période 2020-2022. D'une part notre amende annuelle augmente de 40 000 euros, d'autre part nous devons



A Juziers, plusieurs programmes sont en cours, notamment ici dans la rue Leveillé Pazot.

construire 118 logements sociaux entre 2020 et 2022. »

Pour le maire, la situation est inextricable. « Entre la Seine, la forêt, les espaces PPRI (Plan de prévention du risque inondation), à peine 20 % de la commune est constructible. Et nous ne disposons pas de foncier communal. »

En difficulté, la commune a dû signer un plan de prévention carence avec le Département début 2019. « Ce qui nous embête le plus, c'est de ne plus être maître de notre destin au niveau des permis de construire, reprend Jean-Claude Briard. En effet, l'état a pris la main sur les DIA (Déclaration d'intention d'aliéner, destinée à informer avant la vente le titulaire du droit de préemption). Vu notre capital communal, à moins

de raser des maisons, je ne vois pas comment on pourrait construire davantage. On ne tient pas du tout compte de la situation géographique. »

« Le calcul devrait s'effectuer sur un bassin de vie »

Pour Philippe Méry, le maire de Filins-sur-Seine, la situation est tout aussi compliquée. Pour preuve, le village de près de 2 500 habitants compte 53 logements sociaux alors qu'il lui en faudrait 250. « Dire qu'on a du retard est un euphémisme. On a quelques opérations qui doivent sortir mais elles ont été retardées avec le confinement, informe le maire. Nous n'arriverons jamais à 250 logements. Cela changera la sociologie du village. » La collectivité a donc du payer une amende de 122 000 euros en 2019. « Plus la commune est riche, plus elle paye, précise Philippe Méry. Dépenser plus de 120 000 euros, c'est un vrai coût pour nous. »

La ville manquant de foncier, il ne voit pas comment elle pourrait se sortir de cette situation

délicate. « On préempte sur des biens existants mais on ne peut faire que des petites opérations. » Il regrette que la loi SRU impose les mêmes contraintes à une grande ville qu'à un petit village. « Aubergenville dépasse les 30 % de logements sociaux et Les Mureaux la barre des 40 %. Le calcul devrait s'effectuer sur un bassin de vie et non pas à l'échelle d'une commune. »

Depuis quelques mois à Juziers, les projets immobiliers fleurissent aux quatre coins de la commune. Cette dernière dispose actuellement de 145 logements sociaux alors qu'elle doit atteindre la barre des 500. Elle a donc vu ses pénalités augmenter de 346 % depuis 2015 pour atteindre 71 790 euros en 2019. Dans le dernier journal municipal, il est précisé que « Juziers n'est cependant pas une commune carencée, aussi le maire est toujours maître de l'urbanisation de la commune dans le cadre contractuel du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). »

Un choix affirmé et défendu quand certains préféreraient que la municipalité paye encore davantage de pénalités plutôt que de construire. « Si nous ne construisons pas pour atteindre les objectifs assignés, non seulement nous devons payer des pénalités mais nous ne maîtriserons plus notre

Désireux de participer à l'effort collectif, le maire d'Issou souhaite cependant agir intelligemment. « Les logements sociaux ne doivent pas être construits dans les lieux les plus enclavés de la ville sinon ça devient des ghettos. Au contraire, il faut les centraliser près des services. J'ai bon espoir qu'on se rapproche de notre objectif d'ici 2025. »

Au milieu de ses communes en difficulté, Gargenville et Mézières-sur-Seine font presque figure de bons élèves. Si elles n'atteignent pas encore le fameux quota des 25 %, elles ont bon espoir d'y arriver dans les années à venir. A Gargenville, le nouveau quartier des Hauts-de-Rangiport a fait décoller le pourcentage de logements sociaux. « On est quasiment à 20 % et on atteindra les 25 % d'ici la fin du mandat, affirme le maire Yann Perron. Notre idée est d'y aller petit à petit, faire du diffus de 20 ou 30 logements. On a encore du foncier disponible. »

Mais l'Élu l'assure, il n'ira pas au-delà des 25 %. « J'ai arrêté toutes les opérations de plusieurs centaines de logements signés par mon prédécesseur. Je vise plutôt une montée en gamme de l'habitat avec de la mixité. »

« On atteint nos objectifs et on paye quand même une amende »

A Mézières-sur-Seine enfin, si le retard est encore conséquent (entre 10 et 12 % de logements sociaux aujourd'hui), les perspectives sont intéressantes avec les projets à venir de la Zac des Fontaines et du quartier de la gare. « On devrait arriver aux 25 % d'ici 2025, on a atteint notre objectif triennal, résume le maire Franck Fontaine. On reste sur du périurbain avec un gros travail sur la mixité. L'idée c'est d'avoir du social pour tirer vers le haut ce qui en ont besoin. » L'édile regrette juste d'avoir eu à payer une amende de 55 000 euros en 2020, ce qu'il considère comme « une injustice ». « On se fixe des objectifs avec les services de la Préfecture, on les atteint et on paye quand même une amende », conclut-il.

Fabien Dézé

## Bouafle, une exception

Si la population de Bouafle dépasse les 2 000 habitants, la commune n'est cependant pas concernée par la loi SRU. « On est répertorié comme une zone agricole », explique la maire Sabine Olivier. Cette dernière est cependant bien consciente que la réglementation pourrait évoluer et préfère s'y préparer. « Il vaut mieux anticiper et réfléchir

tous ensemble plutôt qu'on nous impose des choses un jour, poursuit-elle. C'est par exemple le projet Fosse Mollet et sa centaine de logements. Nous n'avons pas beaucoup de foncier mais on préempte quand des terrains se libèrent. Il faut être capable de répondre au fur et à mesure aux besoins des seniors ou des étudiants. »