

VALLEE DE SEINE

Logements sociaux : les élus « sceptiques » sur le report des délais de construction

■ CELINE CRESPIN

2025. La date était ancrée dans les esprits de nombreux élus de vallée de Seine. Cette année-là représenterait pour eux la date butoir fixée aux villes pour atteindre leurs objectifs triennaux de constructions sociales. Dans le cadre de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), le but était, pour les communes, d'atteindre 25 % de logements sociaux. Or, du fait de l'adoption définitive les 8 et 9 février dernier par l'Assemblée nationale et le Sénat du projet de loi sur la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification, abrégé 3DS, l'objectif fixé en 2025 est repoussé.

« Au lieu de faire 2025, on a fait la possibilité d'avoir trois contrats sociaux de mixité (contrat signé entre la préfecture, le président de l'intercommunalité et la commune, Ndlr) de suite. Cela fait donc neuf ans, aujourd'hui, pour essayer de récupérer vos taux de 25 % », déclare, le 14 février, la sénatrice LR, Sophie Primas, lors d'un déplacement à Gargenville pour échanger avec les élus de la commune. Selon le maire de la ville, Yann Perron (SE), la construction d'une « centaine de logements sociaux », lui était demandée. Mais, bien que de nombreux élus contactés par *La Gazette* saluent l'assouplissement en termes de délais pour obtenir le quota demandé, plusieurs se disent malgré tout « sceptiques » quant à la faisabilité d'y parvenir.

« Ce qui était incobérent dans cette loi [SRU] et qui reste incobérent c'est qu'on ne tient pas compte des spécificités d'une ville par rapport à une autre », déplore l'édile d'Épône, Guy Muller (LR), en précisant toutefois que son plan d'urbanisation prévu jusqu'en 2025 lui permettra d'atteindre le seuil de 25 % de logements sociaux à cette date. Ce sentiment de ne pas voir les caractéristiques de sa commune prises en compte, le maire d'Issou, Lionel Giraud (DVG), le partage également. Sur environ 1 600 habitations, la ville comptabilise actuellement approximativement 320 logements sociaux soit un taux de 20 %. Alors qu'il se dit favorable à la construction de tels logements, l'édile explique à *La Gazette* que

la surface constructible n'est que de 50 % et est déjà bien entamée. Ce faible taux de constructibilité s'explique par la présence de terres agricoles et de l'existence d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) lié à la présence de Total.

Le manque de constructibilité sur sa commune, le maire de Vaux-sur-Seine, Jean-Claude Bréard (SE), le reconnaît également. « Sur Vaux-sur-Seine, on a deux plans de prévention : un plan de prévention du risque inondation (PPRI) et un plan de prévention lié aux risques des carrières sur les hauteurs de la commune. Cela fait que sur une surface d'environ 840 hectares, nous n'avons que 20 % de constructible », détaille-t-il en précisant que les terrains constructibles sont, pour la plupart, déjà bâtis. De ce fait, alors que le taux de logement social à Vaux-sur-Seine était de « 12,63 % le 1er janvier 2021 », l'édile vauvois peine à savoir comment atteindre les 25 % de constructions sociales exigées.

Le président du conseil départemental, Pierre Bédier (LR), affirme être parfaitement conscient du problème. « Sur le département des Yvelines, nous avons le triste record des communes carencées puisque nous avons à peu près un quart, une soixantaine de communes [...] carencées. Les communes carencées, ce sont les communes qui n'ont pas 25 % de logements sociaux », explique-t-il avant d'ajouter : « Il y a des communes dans les Yvelines où on ne peut pas construire, ce n'est pas qu'on ne veut pas, c'est qu'on ne peut pas. »

Pour celles-ci, Pierre Bédier affirme leur venir en aide si elles le souhaitent. Un plan de soutien aux communes carencées avait effectivement été adopté dès mars 2018 par le Département. Le 22 février dernier, une visite de presse était d'ailleurs organisée pour constater la transformation d'une ancienne résidence universitaire en logements sociaux au Pecq. Le Département était alors porté en tant qu'acquéreur avant de signer un contrat de location-vente auprès du bailleur social des Résidences Yvelines Essonne.

Malgré le report du quota au-delà de 2025, Pierre Bédier a tenu à réaffirmer ce jour-là son engagement auprès des communes désireuses d'intégrer le dispositif d'aide départemental. « On va vers une loi [3DS] qui est toujours compliquée parce que ce n'est pas parce qu'on réduit le pourcentage de la pente que ce ne sera pas difficile à tenir [le quota de 25%] », affirme-t-il de l'allongement de la durée pour obtenir ce pourcentage.

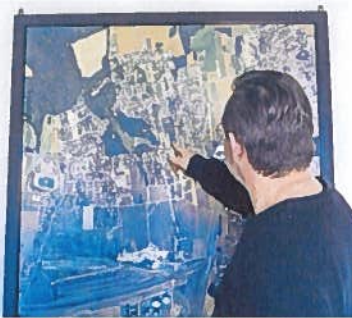
Ainsi, à Vaux-sur-Seine, trois opérations immobilières sont concernées cette année par le dispositif départemental au niveau de la rue du Général de Gaulle. Elles sont situées aux numéros 136, 250 et 282 de cette rue. « Cela nous donne directement 20 logements qui entrent dans le cadre de la loi SRU et qui passent de bailleur privé à bailleur public sans nous imposer de constructions ce qui ne change pas la physionomie de la commune qu'on essaye de préserver », se réjouit le maire vauvois.

Selon lui, une augmentation de la taille de la commune implique cependant la nécessité de réfléchir aux capacités d'accueil scolaire. La réflexion d'un nouveau groupe scolaire est d'ailleurs actuellement en cours. « Bien sûr, on va être subventionné mais ces dossiers on n'en parle pas [dans la loi 3DS]. Il y a quand même une charge communale [restante] », explique-t-il.

Outre la capacité d'accueillir les élèves dans de bonnes conditions, l'édile d'Issou insiste sur le fait que les constructions sociales ne doivent pas être enclavées mais plutôt ouvertes et en harmonie avec l'apparence générale de la commune pour faciliter l'acceptation des habitants dont le maire reconnaît que certains ne perçoivent pas toujours les logements sociaux d'un bon œil.

« Il faut surtout se dire que les habitants ne sont pas ouverts à n'importe quoi [...], tempère l'édile de Mézières-sur-Seine, Franck Fontaine (LREM), à la lecture de la loi en insistant sur le fait que beaucoup de ces biens sont recensés sur la commune. « En 2021, on a passé une délibération pour récupérer 149 biens vacants sans maîtres à Mézières, explique-t-il. Là, cette année, on devra en passer une pour en récupérer une bonne vingtaine. »

Les 8 et 9 février, l'Assemblée nationale et le Sénat ont définitivement voté le projet de loi 3DS. La date butoir de 2025, fixée aux communes pour atteindre leurs objectifs triennaux de constructions sociales, est reportée.



Pour l'édile d'Issou, Lionel Giraud (DVG), l'augmentation de la population est nécessaire pour l'obtention de plus de services en ville.

Aujourd'hui on est capable de faire des collectifs avec des chiens assis, de vraies toitures avec parfois quatre pans. »

Alors que les logements sociaux et les constructions immobilières de façon plus générale ne sont pas forcément bien vues par la population, Lionel Giraud affirme que l'augmentation de la population est pourtant nécessaire à l'obtention de plus de services en ville. « Pour faire venir des services, il faut qu'il y ait du logement [...]. Un commerçant a besoin d'une clientèle, une profession médicale a besoin d'une patientèle », justifie-t-il en ajoutant que les constructions sociales pourront notamment bénéficier à des jeunes aux revenus modestes de la commune de quitter le foyer de leurs parents pour prendre leur indépendance.

Sur ce point, il est rejoint par Franck Fontaine. « Tout le monde a peur du logement social mais, encore une

fois, c'est pour travailler le parcours résidentiel », affirme-t-il en ajoutant, qu'à l'heure actuelle, un jeune Méziérois aux revenus modestes et désireux de quitter le foyer familial n'a souvent pas d'autres choix que celui de quitter la commune pour s'installer ailleurs.

En atteignant le taux de 25 % de logements sociaux, les communes s'évitent également des pénalités financières. À titre d'exemple, à Conflans-Sainte-Honorine, environ 35 000 habitants, la commune recense 22,4 % de logements sociaux. Alors que le maire, Laurent Brosse (DVD), affirme respecter les objectifs de construction fixés tous les trois ans avec le préfet, il affirme avoir eu une pénalité de « 135 000 euros » cette année. « On a quand même eu la pénalité parce qu'on est en dessous du seuil de 25 % et cela la loi 3DS ne revient pas dessus [...], explique-t-il. De ce point de vue là, je suis plutôt déçu. »

Les biens vacants récupérés plus facilement

Dans le texte du projet de loi 3DS adopté par l'Assemblée nationale et le Sénat, il est mentionné la possibilité pour les collectivités de récupérer « plus rapidement les biens sans maîtres et abandonnés afin de conduire leurs projets d'aménagement et de rénovation du bâti ».

« C'était 30 ans pour récupérer un bien qui ne paye pas de taxe foncière. Grâce à la loi, un bien vacant sans maître, on pourra le récupérer au bout de dix ans », se félicite l'édile de Mézières-sur-Seine, Franck Fontaine (LREM), à la lecture de la loi en insistant sur le fait que beaucoup de ces biens sont recensés sur la commune. « En 2021, on a passé une délibération pour récupérer 149 biens vacants sans maîtres à Mézières, explique-t-il. Là, cette année, on devra en passer une pour en récupérer une bonne vingtaine. »

Alors que, selon le maire, la majorité des 149 biens concernés en 2021 était essentiellement « des terres agricoles ou des massifs forestiers », il ajoute qu'en 2022, la Ville prévoit de récupérer « deux bâtisses ».