



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 8 février 2024

N° 17 **Protection de l'urbanisme à taille humaine de la ville de Saint-Maur-des-Fossés et prise en compte des logements locatifs intermédiaires, d'urgence et solidaires dans le cadre de la loi "SRU"**

Membres composant le Conseil Municipal	49
Membres en exercice	49
Membres présents	43
Membres excusés et représentés	5
Membre absent non représenté	1
Pour	41
Contre	0
Abstentions	7
Ne prend pas part au vote	0

Télétransmission Préfecture

Nomenclature : 7.10
Numéro : 094-219400686-20240208-
lmc11233-DE-1-1

Date réception : 13 février 2024

Le 8 février 2024 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 43, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 2 février 2024.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil pour la présente séance, Carole DRAI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions et les a acceptées.

Etaient présents:

M. Sylvain BERRIOS Maire

Mme Carole DRAI, M. Pierre-Michel DELECROIX, Mme Laurence COULON, M. Germain ROESCH, Mme Yasmine CAMARA, M. Julien KOCHER, Mme Hélène LERAITRE, M. Cédric LAUNAY, Mme Dominique SOULIS, M. Philippe CIPRIANO, Mme Agnès CARPENTIER, Maire-Adjoints

M. Jean-Marc BRETON, Mme Pascale MOORTGAT, M. Adrien CAILLEREZ, Mme Jacqueline VISCARDI, M. Pierre GUILLARD, Mme Marion COHEN SKALLI, M. Bruno BISMUTH, Mme Nadia LECUYER, M. Gilles CHERIER, Mme Peggy D'HAHIER, M. Aurélien PREVOT, Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, M. Frank PATTI, M. Marc COHEN, Mme Anne-France LAVIROTTE, M. Loïc KERMAGORET, Mme Jacqueline LAVAL, Mme Florentine RAFFARD, M. Claude SOUSSY, Mme Sandra HOSSEINI, Mme Dominique BLÉHAUT, M. Henri PETTENI, Mme Charlotte MARTIN, Mme Céline VERCELLONI, M. Vincent PUIG, Mme Lydia DE LISE, M. Fabrice CAPRANI, Mme Nadia GRONDIN, Mme Hélène FEO, Mme Déborah WARGON, M. Frédéric LOURADOUR, Conseillers Municipaux.

Etaient absents excusés et représentés:

Mme Achraf ATALLAH qui a donné pouvoir à M. Germain ROESCH, M. Bernard VERNEAU qui a donné pouvoir à M. Pierre-Michel DELECROIX, M. Pierre FERRERO qui a donné pouvoir à Mme Laurence COULON, M. Téo FAURE qui a donné pouvoir à Mme Céline VERCELLONI, M. Matthieu FERNANDEZ qui a donné pouvoir à Mme Déborah WARGON.

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Etait absent non représenté :

M. Laurent DUBOIS.

N° 17

OBJET : Protection de l'urbanisme à taille humaine de la ville de Saint-Maur-des-Fossés et prise en compte des logements locatifs intermédiaires, d'urgence et solidaires dans le cadre de la loi "SRU"

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du 31 mars 2022, portant sur le recours hiérarchique au ministre chargé du Logement contre l'arrêté de notification du prélèvement sur les ressources communales au titre de l'application de l'article 55 de la loi SRU et demande de remboursement de sa majoration de 300%.

VU la délibération du 30 mars 2023, constatant l'iniquité et l'inefficacité de la loi « SRU » et portant refus d'un prélèvement au titre du bilan de l'État dans son application, demandant le respect de l'égalité de traitement entre les collectivités ainsi que la restitution des moyens d'actions de la Ville.

VU la délibération du 25 mai 2023, portant protection des principes de l'urbanisme à taille humaine de Saint-Maur-des-Fossés dans le futur Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

CONSIDÉRANT QUE

Par arrêté en date du 19 décembre 2023, l'État a pris la décision de sanctionner toujours plus durement la ville de Saint-Maur-des-Fossés en portant la majoration de son prélèvement au titre de la loi « SRU » de 300 à 400% sur la base du bilan de la période triennale 2020-2022. Cette décision, qui pèse plus de 6,5 millions d'euros par an sur les finances communales, a été prise alors même que la ville s'est vue **confisquer ses leviers fondamentaux d'urbanisme**, en particulier le droit d'instruction et de délivrance des permis de construire, mais aussi le droit de préemption.

Par conséquent, le bilan exposé dans l'arrêté de carence ne saurait être considéré comme le bilan de la ville, mais bien comme celui de l'État, qui disposait seul des leviers d'action pour la période concernée.

Compte tenu du maintien de la confiscation des droits d'urbanisme de la commune, mais surtout compte tenu des demandes exprimées par l'État dans l'arrêté de carence du 19 décembre 2023 de :

- Mobiliser « *au travers du plan local d'urbanisme [des] **emplacements réservés à destination du logement social*** »
- Densifier les quartiers pavillonnaires et résidentiels de la commune, trop protégés aux yeux de l'État du fait d'un « *règlement local d'urbanisme [qui] **limite les capacités de densification de 80% [...] de la commune*** ».

la ville de Saint-Maur-des-Fossés rappelle toute sa détermination à protéger son urbanisme à taille humaine, garant d'un cadre de vie respectueux de l'environnement, et à lutter contre la densification massive que veut lui imposer l'État.

Les principes protecteurs auxquels il ne saurait être dérogé restent :

N° 17

OBJET : Protection de l'urbanisme à taille humaine de la ville de Saint-Maur-des-Fossés et prise en compte des logements locatifs intermédiaires, d'urgence et solidaires dans le cadre de la loi "SRU"

- La préservation des quartiers pavillonnaires, avec l'obligation de 50% d'espaces verts de pleine terre ;
- La stricte limitation de hauteur des constructions à 4 étages, et uniquement sur les grands axes ;
- La protection de la trame verte, en particulier des 18 000 arbres d'alignement ;
- La protection de la rivière, qui forme la trame bleue, et de sa biodiversité.

Par ailleurs, si l'objectif de la loi SRU de développer le logement locatif social (LLS) en favorisant le principe de mixité sociale est partagé par tous les acteurs, l'inefficacité de cette loi, en vigueur depuis désormais près d'un quart de siècle, n'est plus à démontrer. Il apparaît d'une part que **la loi SRU n'a pas permis d'atteindre les objectifs de production de logement et de mixité sociale**, d'autre part que, **inéquitable dans l'application de son article 55, elle a gravement affaibli le lien de confiance entre l'État et les collectivités**, nécessaire pour mener à bien cet objectif.

A l'occasion de son discours de politique générale le 30 janvier dernier, le Premier ministre a déclaré vouloir engager un « *choc d'offre [pour] répondre aux causes structurelles* » des graves difficultés que rencontre le secteur du logement, et du logement social en particulier. **Dans ce cadre, il a indiqué vouloir prendre en compte les « logements intermédiaires accessibles à la classe moyenne » dans le cadre des objectifs de 25% de logements sociaux imposé aux communes par la loi « SRU ».**

La ville demande depuis de nombreuses années à l'État de **prendre en compte l'ensemble des logements qui participent du parc social et contribuent à offrir un parcours résidentiel complet** : logements intermédiaires, pensions de famille, logements d'urgence, logements adaptés au sein de structures d'accueil pour personnes en situation de handicap, logements étudiants ou encore logements pour femmes victimes de violences intrafamiliales.

Par conséquent la ville de Saint-Maur-des-Fossés partage pleinement la volonté de **faire évoluer rapidement les règles de décompte de la loi « SRU » pour prendre en compte dans le calcul de son objectif les logements intermédiaires, d'urgence et solidaires.**

Il est demandé au Conseil Municipal de se prononcer de la manière suivante :

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après examen et délibéré :

Confirme ses choix d'un urbanisme maîtrisé et à taille humaine, notamment ses choix :

- de protéger les quartiers pavillonnaires ;
- de limiter à 4 étages et aux seuls grands axes les constructions de collectifs.

N° 17

OBJET : Protection de l'urbanisme à taille humaine de la ville de Saint-Maur-des-Fossés et prise en compte des logements locatifs intermédiaires, d'urgence et solidaires dans le cadre de la loi "SRU"

S'oppose à la désignation de quartiers réservés pour le logement social avec la mise en place d'un droit de préemption renforcé.

Constate l'inefficacité de la loi dite « SRU », en vigueur depuis près de 25 ans, qui nécessite des évolutions rapides et profondes.

Approuve l'intégration des logements intermédiaires dans le cadre de la loi dite « SRU », tel qu'exposé par le Premier ministre devant le Parlement le 30 janvier 2024.

Demande que les logements d'urgence, les logements en résidences sociales ou pensions de familles, logements adaptés au sein de structures d'accueil pour personnes en situation de handicap, les logements pour femmes victimes de violences, les logements étudiants et les logements locatifs intermédiaires soient comptabilisés, pour Saint-Maur-des-Fossés, dans le cadre de la loi dite « SRU » ;

Autorise le Maire à engager toutes les démarches nécessaires pour atteindre ces objectifs.

Dit que la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète du Val-de-Marne.

Fait et délibéré en séance le 8 février 2024, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

Certification exécutoire

Certifié Exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en
Préfecture
le 13 février 2024
et de la publication électronique le
15 février 2024
Le Directeur Général des Services

Frédéric ERZEN

Le secrétaire de séance



Carole DRAI



LE MAIRE,

Sylvain BERRIOS

La présente délibération peut faire l'objet:

- d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de MELUN, 43, rue du Général de Gaulle Case postale n° 8630 - 77008 Melun Cedex - Téléphone : 01 60 56 66 30 - Télécopie : 01 60 56 56 10, ou par Télérecours Citoyen (<https://citoyens.telerecours.fr>), dans un délai maximal de deux mois, à compter de la publication électronique de la présente, conformément aux articles R.421-1 et R421-2 du Code de justice administrative ;
- d'un recours gracieux formulé auprès de Monsieur le Maire – Hôtel de Ville – Place Charles de Gaulle – 94107 Saint-Maur-des-Fossés cedex. Un tel recours gracieux emporte des effets de droits et la suspension du délai de recours contentieux dans des conditions conformes aux règles de la procédure contentieuse administrative.