



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 6 février 2019

N° 14

Principes pour l'élaboration d'un contrat de mixité sociale à Saint-Maur-des-Fossés pour la période 2017-2022

Télétransmission Préfecture

Membres composant le Conseil Municipal	49
Membres en exercice	49
Membres présents	34
Membres excusés et représentés	12
Membres absents non représentés	3
Pour	37
Contre	3
Abstentions	6
Ne prend pas part au vote	0

Nomenclature : 8.5
Numéro : 094-219400686-20190206-
Imc128251-DE-1-1

Date réception : 11 février 2019

Le 6 février 2019 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 34, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 31 janvier 2019.

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

Etaient présents:

M. Sylvain BERRIOS Maire
Mme Nicole CERCLEY, Mme Laurence COULON, M. Julien KOCHER, M. André KASPI, Mme Carole DRAI, Mme Dominique SOULIS, M. Pierre-Michel DELECROIX, M. Germain ROESCH, Mme Yasmine CAMARA, Mme Jacqueline VISCARDI, Mme Hélène LERAITRE, M. Henri PETTENI, M. Philippe CIPRIANO, Mme Agnès CARPENTIER, Maire-Adjointes
M. Jean-Marc BRETON, Mme Sabine CHABOT, M. Adrien CAILLEREZ, Mme Rosa JURADO, M. Pierre GUILLARD, Mme Jocelyne JAHANDIER, M. Marc COHEN, Mme Nadia LECUYER, M. Claude BAHIER, Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, M. Pierre-André FIEVET, Mme Pascale LUCIANI-BOYER, Mme Marie-Laure DE FONTAINE VIVE CURTAZ, Mme Sylvie LAGARDE, M. Thierry COUSIN, Mme Marie-Pierre GERARD, M. Jean-Richard TESSIER, Mme Elisabeth BOUFFARD-SAVARY, M. Denis LAURENT, Conseillers Municipaux.

Etaient absents excusés et représentés:

M. Cédric LAUNAY qui a donné pouvoir à Mme Yasmine CAMARA, Mme Valérie FIASTRE qui a donné pouvoir à M. Pierre-Michel DELECROIX, M. Jean-Philippe COMBE qui a donné pouvoir à Mme Carole DRAI, Mme Geneviève GAUTRAND qui a donné pouvoir à M. André KASPI, M. Laurent DUBOIS qui a donné pouvoir à Mme Dominique SOULIS, Mme Agathe BONAMOUR DU TARTRE qui a donné pouvoir à M. Pierre GUILLARD, Mme Patricia RIBEIRO qui a donné pouvoir à M. Thierry COUSIN, M. Bernard VERNEAU qui a donné pouvoir à M. Claude BAHIER, Mme Valérie CHAZETTE qui a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, M. René GAILLARD qui a donné pouvoir à M. Pierre-André FIEVET, M. Nicolas CLODONG qui a donné pouvoir à Mme Marie-Pierre GERARD, Mme Catherine THEVES qui a donné pouvoir à Mme Elisabeth BOUFFARD-SAVARY.

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.

Etaient absents non représentés :

M. Jacques LEROY, M. Yannick BRUNET, M. Roméo DE AMORIM.

N° 14

OBJET : Principes pour l'élaboration d'un contrat de mixité sociale à Saint-Maur-des-Fossés pour la période 2017-2022

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment modifiée,

VU la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement,

VU les articles L.302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le courrier du Préfet du Val-de-Marne du 1^{er} septembre 2017 communiquant au Maire le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sur la période 2017-2019, ainsi que le mail de la D.R.I.H.L du 1^{er} juin 2018 indiquant les objectifs de réalisation pour la période 2020-2022,

VU l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement réuni les 3 juillet et 6 novembre 2017 et de la commission nationale SRU tenue le 18 octobre 2017,

VU l'arrêté n° 2017/4458 du Préfet du Val-de-Marne du 15 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés.

VU l'avis de la Commission Cadre de vie, urbanisme, développement durable et économique en date du 30 janvier 2019,

CONSIDERANT QUE

Le contrat de mixité sociale introduit par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 est un document de programmation dont l'objectif est le développement de l'offre de logements sociaux sur un territoire. Il permet d'envisager des projets de construction de logements locatifs sociaux pour la période triennale en cours et de préparer la suivante dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, ainsi que de mettre en place le cadre permettant de les réaliser.

Afin de pouvoir envisager la signature d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période 2017-2022, le Maire de Saint-Maur-des-Fossés a eu avec le Préfet, sur ce sujet, de nombreux échanges, directs et indirects, et il a été rappelé à chaque fois la volonté de la commune de conjuguer les choix fondamentaux et impératifs d'un urbanisme à taille humaine respectueux de l'environnement, de la géographie et de l'histoire de Saint-Maur-des-Fossés et la nécessité d'offrir aux Saint-Mauriens un parcours résidentiel complet conforme aux objectifs de mixité sociale de l'Etat.

A l'occasion de ces réunions et discussions, un certain nombre de constats partagés ont pu voir le jour et ont conduit à des engagements et des actes importants.

Premier constat partagé, Saint-Maur-des-Fossés dont l'histoire urbaine remonte au début du 20^{ème} siècle, ne s'est ni développée sur des friches agricoles ni sur des friches industrielles,

N° 14

OBJET : Principes pour l'élaboration d'un contrat de mixité sociale à Saint-Maur-des-Fossés pour la période 2017-2022

mais sur une parcellisation apaisée et durable du territoire. La résultante de ce constat est double : d'une part, il n'existe pas de grande réserve foncière, d'autre part les habitants sont – à juste titre – attachés et attentifs à un développement harmonieux de la commune.

Second constat partagé, Saint-Maur-des-Fossés est une commune dont la géographie particulière est proche d'une presqu'île. Se situant au cœur de la dernière boucle que la Marne forme avant de se jeter dans la Seine, Saint-Maur-des-Fossés est bordée par environ douze kilomètres de berges sur la rivière, soit près de 8% de l'espace public communal. La résultante de ce constat est simple, plus de 30% de la ville se situe en zone inondable exposée au risque majeur d'inondation, comme référencé dans les documents du Plan de Gestion des Risques Inondation 2016/2021 du Bassin Seine.

Troisième constat partagé, Saint-Maur-des-Fossés est une ville déjà entièrement urbanisée et relativement dense. La densité d'habitants au kilomètre carré est comparable à une ville telle que Champigny-sur-Marne puisqu'elle s'établit à un peu plus de 6 600 habitants. Cette densité est plus de 6 fois supérieure à la densité moyenne en Ile-de-France et 15% supérieure à la densité moyenne en Val-de-Marne. La résultante est que l'objectif de progression démographique ne peut être exponentiel dans la mesure où la densité est déjà élevée.

Quatrième constat partagé, l'évolution de Saint-Maur-des-Fossés doit respecter la capacité financière de la ville à accompagner un développement démographique nécessitant ipso facto des investissements dans les équipements scolaire, culturel, sportif et d'accueil de la petite enfance, et des dépenses de fonctionnement corollaires à toute création de structure, et cela dans un contexte où la loi de finances impose précisément aux communes une baisse des dépenses de fonctionnement, une contraction forte des investissements pour permettre un désendettement rapide, et un gel des dotations de l'Etat.

Cinquième constat partagé, Saint-Maur-des-Fossés est marquée par un déficit d'espaces verts. L'objectif inscrit dans les documents d'urbanisme opposables, tels que le SDRIF, fixe à 10% la surface d'espaces verts publics à atteindre, alors que la ville n'en dispose que de 6,9%. Ce déficit est d'autant plus notable que la commune est un élément pivot des trames verte et bleue retenues dans ces mêmes documents prescriptifs d'urbanisme.

Forte de ces constats partagés, la Ville a engagé, dès l'élection en 2014 du nouveau conseil municipal, un travail approfondi de redressement des structures municipales en charge du logement social que sont l'OPH et la SIEM, signé avec l'Etat un contrat de mixité sociale reposant sur trois fondamentaux essentiels : l'élaboration d'un P.L.U., une veille foncière renforcée et un dialogue soutenu entre les services municipaux et l'Etat.

Grâce à ce travail en commun entre la ville et l'Etat, nous avons pu aboutir en moins de 24 mois à l'élaboration d'un P.L.U. qui intègre une politique de logement dynamique dans le respect d'un urbanisme à taille humaine et la préservation du cadre de vie de Saint-Maur-des-Fossés. Dans ce P.L.U., l'objectif démographique a été fixé à 83 000 habitants, l'intégration d'une obligation de 30% de logement social dans chaque construction de plus de douze logements ou 800m² de Surface De Plancher inscrite conformément à la loi, la hauteur des constructions sur les axes principaux limitée à R+4 et les secteurs résidentiels préservés de telle sorte que le logement social puisse être bien intégré dans la Ville. Depuis l'entrée en vigueur du P.L.U., le 1^{er} février 2017, les effets sont réels : Saint-Maur-des-Fossés a atteint un taux de plus de 8% de logements sociaux, et ce malgré les deux ans qui ont été

N° 14

OBJET : Principes pour l'élaboration d'un contrat de mixité sociale à Saint-Maur-des-Fossés pour la période 2017-2022

nécessaires à l'adoption du PLU et les recours presque systématiques à l'encontre des permis de construire délivrés.

A cet égard, il convient de rappeler que, à la date du 1^{er} novembre 2018, pour les 22 permis de construire comportant la programmation de logements sociaux depuis l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, 70% des logements locatifs sociaux ont été impactés par un recours gracieux, et 37% des logements locatifs sociaux sont impactés par un recours en annulation.

Aujourd'hui, la ville est exemplaire sur le flux de nouveaux logements. Au sein de l'Etablissement Public Territorial auquel appartient la ville de Saint-Maur-des-Fossés, la commune est devenue un acteur principal du logement social, ainsi qu'en attestent les statistiques officielles (SITADEL). Saint-Maur-des-Fossés est au nombre des villes les plus dynamiques du Val-de-Marne au regard du nombre de logements autorisés depuis l'entrée en vigueur de son P.L.U., contribuant ainsi pleinement au dépassement des objectifs de la Territorialisation de l'Offre de Logements fixés par les services de l'Etat. La trajectoire sur laquelle nous nous inscrivons devrait nous permettre d'atteindre en 2022 12% de logements sociaux et l'étiage démographique de 83 000 habitants qui a été fixé.

Malgré ces engagements et ces actes forts, menés en collaboration et avec l'accord des services de l'Etat, un arrêté de carence en logements sociaux a été pris le 15 décembre 2017 après l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et de la commission nationale SRU qui n'a même pas souhaité entendre la ville de Saint-Maur-des-Fossés, ni tenir compte du délai règlementaire et incompressible - de 24 mois sur les 36 que compte un CMS - nécessaire à l'adoption d'un PLU. Ainsi une taxe majorée de 300% pour logements manquants a été notifiée soit 6,4 millions d'euros, obligeant la commune à fiscaliser cette somme.

En tant que commune carencée, la commune de Saint-Maur est de plus exposée à des injonctions paradoxales. Par exemple, alors qu'il est demandé à la commune d'accélérer et d'utiliser toute la « palette d'outils » de production de logements sociaux, les services de l'Etat refusent d'étendre à notre commune le bénéfice de l'usufruit social qui propose pourtant un schéma de financement du logement social particulièrement adapté à la production de logements à loyer abordable dans les territoires en situation de tension foncière. Il en va de même pour l'accession sociale à la propriété. Autre exemple frappant, alors que l'Etat prône la mixité sociale et à juste titre une réponse adaptée aux demandes communales de logements sociaux, il exclut du spectre des demandeurs 99% des Saint-Mauriens en imposant exclusivement des dossiers dits « DALO ».

Si le travail accompli et les résultats obtenus en collaboration avec le Préfet et les services de l'Etat dans le département ne sont pas pris en compte par les instances nationales, et que seul l'objectif mécanique de la loi SRU est retenu, on peut s'interroger légitimement sur l'opportunité d'élaborer un nouveau contrat de mixité sociale. Le principe même d'un contrat voudrait que les objectifs puissent être discutés et adaptés au regard de la réalité locale et des constats communément partagés avec les services de l'Etat. A cet égard, on ne peut que regretter que la majorité parlementaire n'ait pas retenu l'amendement déposé lors de la discussion de la loi ELAN pour adapter l'article 55 de la loi SRU à la réalité des territoires franciliens.

Les objectifs que le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement souhaite voir inscrits dans un nouveau contrat de mixité sociale portent la production à près de 1 200 logements

N° 14

OBJET : Principes pour l'élaboration d'un contrat de mixité sociale à Saint-Maur-des-Fossés pour la période 2017-2022

exclusivement sociaux par an pendant 7 ans, soit plus de 8 000 logements ou l'équivalent de 500 000m² de densification massive pour 1,8 milliard d'euros de budget d'acquisition/construction. A titre de comparaison, cela représente l'ensemble des logements des quartiers du Parc et du Vieux-Saint-Maur réunis. Cela implique une progression démographique de 32% pour s'établir autour de 110 000 habitants. Les besoins d'investissement pour accueillir cette nouvelle population s'établissent à 90 millions d'euros uniquement pour les équipements scolaires municipaux auxquels il convient d'ajouter 70 millions d'euros pour l'accueil de 2 collèges et un lycée supplémentaires. En termes de budget de fonctionnement pour la ville de Saint-Maur-des-Fossés, cela impose une dépense nouvelle de 20 millions d'euros par an uniquement pour la partie scolaire. L'ensemble de ces données ne tient compte que des objectifs de production de logements sociaux et appellent quelques interrogations.

Dans un contexte national où l'Etat gèle les dotations, impose par la loi aux communes de diminuer leurs dépenses de fonctionnement et de consacrer l'autofinancement au désendettement, est-il possible de poursuivre ces objectifs de production de logements et d'équipements publics ?

Dans un contexte local où il n'existe pas de grande réserve foncière, est-il réaliste de poursuivre ces objectifs de production de logements et d'équipements publics ?

Dans un contexte social où il y a à Saint-Maur environ 2000 demandeurs de logements sociaux, est-il acceptable que la production de nouveaux logements ne bénéficie pas en premier lieu et prioritairement aux Saint-Mauriens ?

Dans un contexte géographique où le tiers de la commune est soumis à des risques majeurs, est-il responsable de poursuivre ces objectifs de production de logements et d'équipements publics ?

Dans un contexte historique où les Saint-Mauriens ont toujours fait le choix d'un urbanisme à taille humaine respectueux de l'environnement et du cadre de vie, est-il raisonnable de poursuivre ces objectifs de production de logements et d'équipements publics qui vont à l'encontre de la volonté et du choix constant des habitants ?

Chacun à conscience du caractère irréaliste autant qu'irréalisable des objectifs de la loi SRU au regard du contexte local d'une ville entièrement urbanisée, sauf à la défigurer.

Le partenariat constructif et approfondi entre l'Etat et la ville de Saint-Maur-des-Fossés, impose d'être sincère et d'inscrire dans un CMS des objectifs de production de logements et d'équipements publics raisonnables, possibles à atteindre et respectueux des Saint-Mauriens. Les résultats obtenus en attestent, la commune et les habitants ne sont pas réticents au logement social et un travail en profondeur a été engagé pour une meilleure mixité sociale et à l'amélioration des parcours résidentiels dans le respect des impératifs de chacun.

Toutefois, il n'est pas convenable, collectivement, de nourrir la contradiction entre un P.L.U. accepté par l'Etat avec des objectifs clairs, acceptables et réalisables, et ceux, contradictoires, purement mécaniques fixés par ailleurs et ultérieurement par l'Etat, qui ne prennent pas en compte le contexte local.

Aussi, conformément aux engagements municipaux, Saint-Maur-des-Fossés souhaite s'investir dans un contrat de mixité sociale avec l'Etat, dès lors que celui-ci permet une

N° 14

OBJET : Principes pour l'élaboration d'un contrat de mixité sociale à Saint-Maur-des-Fossés pour la période 2017-2022

diminution significative et rapide de la taxe SRU, que le CMS apporte prioritairement une amélioration en matière de logement social aux habitants de la commune, et que ce contrat garantit ce que des générations de Saint-Mauriens ont patiemment acquis, et dont je suis aujourd'hui le garant : un urbanisme à taille humaine.

C'est donc dans un esprit positif et réaliste que Saint-Maur-des-Fossés propose de signer un CMS pour la période 2017-2022, qui permettra à la ville d'atteindre à cet horizon un taux de 12% de logements locatifs sociaux dans le respect de l'urbanisme local et son règlement. Dans ce cadre, la Ville accompagnera les bailleurs par le versement de subventions d'équipement public. Nous devons également entamer l'étude de nouvelles dispositions telles que le travail sur les logements vacants et l'intermédiation locative, ou la signature d'une convention avec l'EPFIF pour renforcer la veille foncière, ou encore la mobilisation du foncier communal, tous dispositifs ayant vocation à trouver des financements pour accompagner notre action.

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après examen et délibéré :

Approuve la proposition de signer un contrat de mixité sociale pour la période 2017/2022 dans le respect des principes fondamentaux d'urbanisme de Saint-Maur et de son PLU,

Approuve l'objectif de 12% de logements locatifs sociaux au terme du contrat de mixité sociale en 2022,

Approuve l'engagement d'une convention de portage foncier avec l'EPFIF,

Approuve le principe d'un partenariat avec l'ANAH dans le cadre du CMS,

Approuve la mise en place du recensement des logements vacants et des dispositions d'intermédiation locative, ainsi que des possibilités offertes par les baux à réhabilitation.

Approuve la mobilisation du foncier communal pour contribuer aux objectifs du CMS,

Approuve les orientations en matière d'attributions de logements sociaux visant à prioriser et satisfaire les demandes des Saint-Mauriens,

Approuve le dispositif existant de partenariat entre la ville et l'Etat dans le cadre de l'exercice du droit de préemption,

Approuve la participation de la Ville à un groupe de travail coordonné par la Préfecture et réunissant les acteurs des politiques de l'habitat, de la santé publique et de la justice, pour lutter contre l'habitat insalubre,

Approuve la mise en place d'un comité de suivi avec les services de l'Etat et les acteurs opérationnels du logement social sur la Ville, pour le suivi annuel de la réalisation des objectifs de création de logements sociaux, dans le cadre du CMS,

Approuve la mobilisation des outils d'aménagement de la SIEM et de Saint-Maur Habitat Paris Est, pour participer à l'effort de construction de logement social,

N° 14

OBJET : Principes pour l'élaboration d'un contrat de mixité sociale à Saint-Maur-des-Fossés pour la période 2017-2022

Approuve la contribution financière de la ville pour permettre l'équilibre économique de certaines opérations de constructions de logements locatifs sociaux, dans la limite du montant de la taxe SRU annuelle fixée par l'Etat,

Autorise le Maire à signer les engagements découlant de la mise en œuvre du CMS et se rapportant à la période 2017/2022.

Dit que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.

Fait et délibéré en séance le 6 février 2019, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

Certification exécutoire

Certifié Exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en Préfecture
le 11 février 2019
et de l'affichage le 13 février 2019
Le Directeur Général des Services



Frédéric ERZEN

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 66 10, dans un délai maximal de deux mois, à compter de la notification 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.

