



# VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

## Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 30 mars 2023

N° 3

**Iniquité et inefficacité de la Loi SRU : la Ville s'oppose à tout prélèvement relevant du seul bilan de l'Etat et lui demande de respecter l'égalité de traitement entre collectivités, ainsi que la restitution de l'ensemble de ses moyens d'action.**

Membres composant le Conseil Municipal .....	49
Membres en exercice .....	49
Membres présents .....	42
Membres excusés et représentés .....	6
Membre absent non représenté .....	1
Pour .....	38
Contre .....	7
Abstentions .....	3
Ne prend pas part au vote .....	0

*Télétransmission Préfecture*

Nomenclature : 7.10

Numéro : 094-219400686-20230330-  
Imc1142-DE-1-1

Date réception : 3 avril 2023

Le 30 mars 2023 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 42, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 24 mars 2023.

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.

### Étaient présents:

M. Sylvain BERRIOS Maire  
Mme Carole DRAI, M. Pierre-Michel DELECROIX, Mme Laurence COULON, M. Germain ROESCH, M. Julien KOCHER, Mme Hélène LERAITRE, M. Cédric LAUNAY, Mme Dominique SOULIS, M. Philippe CIPRIANO, Mme Agnès CARPENTIER, Maire-Adjoint  
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, M. Pierre FERRERO, Mme Dominique BLÉHAUT, M. Henri PETTENI, Mme Charlotte MARTIN, M. Vincent PUIG, Mme Lydia DE LISE, M. Téo FAURE, M. Fabrice CAPRANI, Mme Hélène FEO, M. Matthieu FERNANDEZ, Mme Deborah WARGON, M. Frédéric LOURADOUR, Conseillers Municipaux.

### Étaient absents excusés et représentés:

Mme Yasmine CAMARA qui a donné pouvoir à Mme Carole DRAI, Mme Achraf ATALLAH qui a donné pouvoir à Mme Dominique SOULIS, M. Bernard VERNEAU qui a donné pouvoir à M. Pierre-Michel DELECROIX, Mme Sandra HOSSEINI qui a donné pouvoir à Mme Hélène LERAITRE, Mme Céline VERCELLONI qui a donné pouvoir à M. Vincent PUIG, Mme Nadia GRONDIN qui a donné pouvoir à Mme Lydia DE LISE.

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.

### Était absent non représenté :

M. Laurent DUBOIS.

N° 3

**OBJET : Iniquité et inefficacité de la Loi SRU : la Ville s'oppose à tout prélèvement relevant du seul bilan de l'Etat et lui demande de respecter l'égalité de traitement entre collectivités, ainsi que la restitution de l'ensemble de ses moyens d'action.**

**Le Conseil Municipal,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** l'avis de la Commission Développement durable, Cadre de vie, urbanisme, vie des quartiers, vie économique, commerces et sécurité en date du 20 mars 2023,

### **CONSIDERANT QUE**

La Ville de Saint-Maur-des-Fossés a adopté son **Plan Local d'Urbanisme**, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2017, avec pour objectif de permettre à chaque habitant un parcours résidentiel complet tout en protégeant l'équilibre qui constitue l'identité de la commune. Le PLU consacre plusieurs **principes fondamentaux qui garantissent une production raisonnée de logements locatifs sociaux tout en protégeant Saint-Maur de la densification massive et de ses conséquences environnementales.**

En premier lieu, l'équilibre entre quartiers résidentiels et habitat collectif est garanti par le zonage mis en place. La zone U2 permet ainsi la construction de logements collectifs le long des grands axes, **avec une hauteur limitée à R+4**. Les quartiers résidentiels sont quant à eux protégés au sein des zones U3 et garantissent d'importants espaces verts de pleine terre, de 50% minimum, constitutifs de la trame brune. Ils contribuent ainsi à l'absorption des eaux de pluie à la parcelle, facteur environnemental indispensable pour une presqu'île comme Saint-Maur-des-Fossés.

Par ailleurs, le patrimoine arboré de la ville est également protégé avec l'inscription du principe d'alignement et des 18000 arbres de la commune qui forment cette trame verte. Enfin, la protection de la rivière est inscrite dans le PLU de Saint-Maur-des-Fossés au sein de la trame bleue et découle du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence. L'ensemble de ces éléments participe à la protection du cadre de vie exceptionnel de la ville et permet la production raisonnée et équilibrée de logements, conforme au seuil de progression démographique limité à 83000 habitants, déjà connu par le passé, inscrit au PLU.

**Depuis son entrée en vigueur en 2017, le PLU municipal a amplement démontré son efficacité dans la production raisonnée de logements locatifs sociaux.** En outre, la Ville s'est engagée dans une démarche partenariale avec l'Etat en signant le 18 février 2020 un **contrat de mixité sociale (CMS)** volontariste, fixant un rythme de construction de logements sociaux réaliste à l'horizon 2022. **L'Etat a pourtant rompu unilatéralement ce contrat moins d'un an plus tard en retirant, par une décision ministérielle brutale, l'intégralité des droits d'urbanisme de la Ville pour les opérations de quatre logements et plus.** Cette décision a non seulement privé la collectivité de tout levier de production de logements sociaux, mais **elle a aussi produit une inégalité grave de traitement entre collectivités.** Il est en effet important de rappeler les conditions dans lesquelles cette décision a été annoncée : le 7 décembre 2020, **moins de 10 mois après la signature du CMS**, la ministre du Logement elle-même a désigné, dans un média national et à une heure de grande écoute, **Saint-Maur-des-Fossés comme le premier exemple de ville à sanctionner durement, en fustigeant le principe des quartiers résidentiels et pavillonnaires, sans jamais faire mention**

### N° 3

**OBJET : Iniquité et inefficacité de la Loi SRU : la Ville s'oppose à tout prélèvement relevant du seul bilan de l'Etat et lui demande de respecter l'égalité de traitement entre collectivités, ainsi que la restitution de l'ensemble de ses moyens d'action.**

**des efforts entrepris.**

De 2017 au 14 janvier 2021, date de la confiscation effective des leviers de production de logement social à la Ville par l'Etat, 1107 logements locatifs sociaux ont été autorisés, soit **une moyenne de 277 logements sociaux produits chaque année par la Ville**. Il convient de souligner que le rythme de production de LLS par la Ville, de l'adoption de son PLU jusqu'au 14 janvier 2021, a de surcroît été impacté à la baisse par les effets de la crise sanitaire. Depuis le 15 janvier 2021 l'Etat, qui détient désormais l'intégralité des droits d'urbanisme de la commune, de l'instruction des permis de construire des logements collectifs à leur délivrance, a pour sa part autorisé 246 logements locatifs sociaux, soit **une moyenne de 123 logements sociaux par an. L'Etat, éloigné des réalités du terrain, est donc responsable d'une baisse de production des logements sociaux à Saint-Maur-des-Fossés de plus de 55%.**

Par ailleurs, il est constaté la totale inefficacité de la production de logements par voie de préemption, mise en œuvre par les services de l'Etat. Ce procédé est particulièrement long et a un impact contre-productif dans la production de logements collectifs neufs.

**Ainsi, il est observé que l'Etat n'a tenu compte dans ses décisions ni du travail produit jusqu'alors, ni du contrat dans lequel il s'était engagé, ni des démarches engagées par la Ville pour accroître sa part de logements sociaux.** Il convient pourtant de rappeler qu'une convention d'intervention foncière a été signée avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) le 31 janvier 2022, permettant une veille foncière active, et prévoyant l'accompagnement de la Ville par cet établissement pour le portage foncier de terrains, pour un montant de 15 millions d'euros en vue d'opérations comportant au moins 40 % de logement locatif social. Il convient également de rappeler que la Ville a signé, dès 2019, des conventions de partenariat avec cinq bailleurs sociaux, Vilogia, 1001 Vies Habitat, Immobilière 3F, RLF et RATP Habitat.

**Dans ces conditions, la Ville de Saint-Maur-des-Fossés ne peut, d'une part, que constater l'inefficacité de la confiscation par l'Etat de ses droits d'urbanisme dans la production de logements sociaux. D'autre part elle dénonce l'iniquité de traitement qui lui est infligée, alors même qu'elle avait entrepris un chemin vertueux dans la production de logements sociaux et que d'autres collectivités carencées n'ont pas fait l'objet de telles mesures. Ainsi, la ville de Nice, en dépit d'un taux de LLS de 13 % a été exonérée, durant les 12 dernières années, de tout prélèvement au titre de la loi SRU. Enfin, il est constaté que l'Etat est désormais seul responsable du bilan de production de logements sociaux, la Ville ayant été privée de l'ensemble de ses leviers en la matière. Par conséquent, la Ville s'oppose à tout nouveau prélèvement au titre de la loi « SRU ».**

Enfin, la Ville de Saint-Maur-des-Fossés souligne la profonde incohérence de la loi dite « SRU », prévoyant une part de logements sociaux de 25% pour toutes les communes de plus de 1500 habitants au sein de la Métropole du Grand Paris. Ce quota, appliqué aveuglément sur la totalité des logements existants dans la commune (**stock**) et non sur les efforts fournis dans la production de logements (**flux**) conduit à rendre inatteignable l'objectif imposé sans dénaturer gravement l'identité de la ville.

### N° 3

**OBJET : Iniquité et inefficacité de la Loi SRU : la Ville s'oppose à tout prélèvement relevant du seul bilan de l'Etat et lui demande de respecter l'égalité de traitement entre collectivités, ainsi que la restitution de l'ensemble de ses moyens d'action.**

Sur proposition de Monsieur le Maire,

#### **Après examen et délibéré :**

**Prend acte** de la rupture unilatérale par l'Etat du contrat de mixité social, le 7 décembre 2020, moins de 10 mois après sa signature,

**Prend acte** du retrait effectif par l'Etat, depuis le 14 janvier 2021, de l'ensemble des compétences d'urbanisme de la ville,

**Constate** qu'il résulte de ce retrait de compétence en matière d'urbanisme (droit des sols, droit de préemption, instruction des autorisations administratives) que l'Etat devient de ce fait le seul reponsable de la production de logements locatifs sociaux de la commune,

**Constate** que l'Etat décide seul de l'agrément des logements sociaux,

**Constate** que l'Etat n'a pas rempli ses obligations de production de logements sociaux,

**Constate** que l'Etat est responsable de la baisse de 55% de la production de logements sociaux à Saint-Maur-des-Fossés depuis 2021

**Demande** dans ces conditions le remboursement de tout prélèvement de la commune au titre de l'article 55 de la loi dite «SRU» qui relève désormais de l'Etat dans le respect de l'identité de Saint-Maur

**Demande** l'égalité de traitement entre collectivités dans l'application de la loi dite «SRU», conformément au principe constitutionnel d'égalité en droit,

**Demande** la restitution de l'ensemble des compétences en matière d'urbanisme permettant à la ville d'agir efficacement sur la production de logements dans le respect de l'identité de Saint-Maur-des-Fossés et du choix de ses habitants d'un urbanisme à taille humaine,

**Soutient** le Maire de Saint-Maur-des-Fossés dans toutes les démarches nécessaires à la contestation de ce prélèvement injustifié.

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

Fait et délibéré en séance le 30 mars 2023, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

N° 3

**OBJET : Iniquité et inefficacité de la Loi SRU : la Ville s'oppose à tout prélèvement relevant du seul bilan de l'Etat et lui demande de respecter l'égalité de traitement entre collectivités, ainsi que la restitution de l'ensemble de ses moyens d'action.**

*Certification exécutoire*

Certifié Exécutoire par le Maire  
Compte tenu de la réception en

Préfecture

le 3 avril 2023

et de la publication électronique le  
6 avril 2023

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.

