

RÉUNION PUBLIQUE



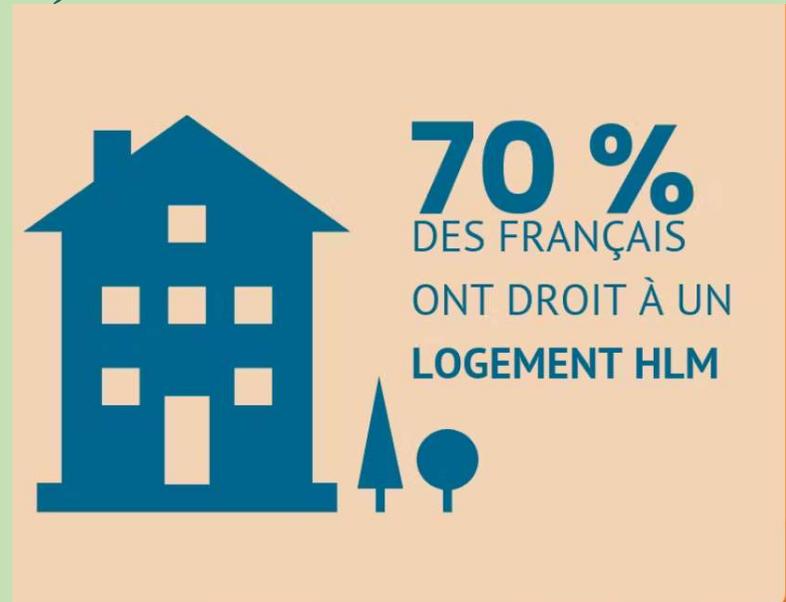
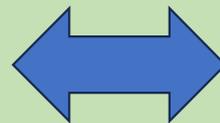
**Saint
Germain
de la Grange**

Vendredi 30 juin 2023

**« La Loi SRU, contexte et obligations
pour la commune
de Saint-Germain de la Grange »**

Qu'est-ce que la Loi SRU (loi Solidarité et Renouvellement Urbain) ?

La **loi SRU du 13 décembre 2000** vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à **répondre à la pénurie de logements sociaux**



Elle introduit une modification en profondeur du **droit de l'urbanisme et du logement** en France :

« **l'article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel** ».

L'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000

Quelles communes concernées ? Quel taux ?

Les communes de **plus de 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris)** comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

Le taux imposé est de **20 % de logements sociaux**, en regard des résidences principales, **d'ici 2025**.

Toutefois, l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), prévoit que les communes concernées par l'obligation de réaliser des logements sociaux peuvent s'y soustraire par le paiement d'une **taxe annuelle**.

Evolutions de la Loi SRU

Lois du 18 janvier 2013 & du 24 mars 2014 (Loi ALUR) :

1- renforcement des obligations de production de logement social (loi DUFLOT 1)

- **Relèvement du seuil minimal** de 20% à 25% des résidences principales

2- pour les communes qui ne respectent pas leurs objectifs :

- (X 5) du prélèvement dû par les communes
- Reprise par le Préfet :
 - de la délivrance des autorisations de l'urbanisme en substitution des Maires
 - du Droit de Préemption Urbain, pour la réalisation de logements sociaux sur la commune
- Obligation d'augmenter la part de logements très sociaux dans les opérations
- Possibilité pour le Préfet :
 - d'intervenir sur le parc privé avec contribution financière obligatoire de la commune,
 - de réintégrer le contingent communal pour loger les bénéficiaires du Dalo

Autres mesures législatives & réglementaires

- **Loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017** :
 - Recentrage des « **obligations SRU** sur les territoires bien connectés aux bassins de vie et d'emplois »
- **Loi ELAN du 23 novembre 2018** : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
 - **Construire plus de logements,**
 - simplifier les normes,
 - **protéger les plus fragiles,**
 - et mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants
- **Loi ZAN du 22 Août 2021** : Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050
- **SDRIF E** : Schéma Directeur de la Région Ile de France (en cours d'élaboration)

Saint Germain de la Grange et la Loi SRU



août 2021 : Courrier de la DDT (Direction Départementale des Territoires)



Monsieur le Maire,

G 1 U

La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) impose dans son article 55, l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Un taux de 25 % de logements sociaux s'applique notamment aux communes comprises dans l'unité urbaine de Paris dont la population est au moins égale à 1 500 habitants.

La nouvelle délimitation de l'unité urbaine de Paris arrêtée en 2020 inclut la commune de Saint-Germain-de-la-Grange. De plus, la population communale s'élève à 1859 habitants (INSEE 2018). Ainsi, la commune est désormais soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU codifiées aux articles L.302-5 et suivants du CCH et doit compter à ce titre un minimum de 25 % de logements sociaux sur son territoire.

28 Février 2023 : Objectifs Quantitatifs et Qualitatifs Fixés (courrier du Préfet)

1. Quantitatifs :

- **183*** logements sociaux à réaliser (réf. inventaire de fin 2022)
 - 15 % sur la 1^{ère} triennale (27 mini)
 - 25 % du reste total à réaliser sur la 2^{ième} triennale (40 mini)

2. Qualitatifs :

- **Au moins 30 %** de logements en Prêts Locatifs Aidés (PLAI)
- **Au maximum 20 %** en Prêts Locatifs Sociaux (PLS)
- Le complément (**env. 50 %**) en Prêts locatifs à Usage Social (PLUS)

*** Objectif recalculé après chaque inventaire annuel**

En résumé...

Une obligation de l'Etat, imposée à certaines collectivités :

Saint-Germain de la Grange **doit se soumettre** à la loi **SRU** depuis le 1^{er} janvier 2023

Un objectif de **183 logements**, fixé par l'Etat, recalculé annuellement

Des **sanctions** en cas de **non atteinte des objectifs** :

- amendes Financières,
- puis pénalités Financières, jusqu'à l'exécution imposée/réalisée directement par l'Etat

Dans un contexte difficile localement :

Une réserve très restreinte de terrains constructibles sur la commune (**c.f. PLU communal**)

- Pas ou plus de terrains disponibles de grande dimension
- Un potentiel inexistant ou quasi inexistant de nouvelle constructibilité (c.f. Loi ZAN & Projet de SDRIF-E)

La Loi SRU, contexte et obligations pour la commune de Saint-Germain de la Grange



**Quelles réponses apporter ?
les démarches et les projets en cours**

Quelles réponses apporter ?

La Municipalité a pris, prend et prendra ses responsabilités

→ Des mesures préventives :

1- Délibération du Conseil Municipal de Saint-Germain de la Grange N° 08-06-48 (2008)

« instauration d'un pourcentage de logements sociaux sur les lotissements ou permis groupés »

« Monsieur le Maire rappelle les orientations de l'Etat qui visent à imposer à certaines communes 20 % de logements sociaux et à inciter la totalité des communes à contribuer à l'effort d'offres de logements diversifiés En zone UA, UG, UH et NA-UG, dès que le nombre de logements projetés est égal ou supérieur à 4, pour toute demande de permis prévoyant la réalisation de plusieurs logements, pour tout permis groupé (R 427-7-1 du code de l'urbanisme), ou de lotissements d'au moins 4 logements, est exigé la réalisation de logements sociaux à hauteur de 25 % du programme envisagé étant précisé que ce nombre sera toujours arrondi à l'entier supérieur. »

2- Dans le cadre du PADD (Plan d'Aménagement de Développement Durable) - PLU 2018 :

- Préservation des terres agricoles – Faire reconnaître le territoire comme zone d'économie agricole
- Retrait d'env. 40 ha de zones d'urbanisations futures, présentes depuis le POS de janvier 1995
- Favoriser le maraîchage bio comme barrière à l'extension des zones urbaines



Les réponses apportées aujourd'hui

→ 2 Programmes de logements sociaux :

- Sur la parcelle communale du lotissement des Marettes II
- Sur une parcelle privée, rue de Plaisir,

Pour atteindre nos premiers objectifs connus (1^{ière} 2^{ième} Triennale) en exploitant la constructibilité existante

→ Préparer les échéances suivantes :

- Extension de la constructibilité : intervention auprès de la région
- Appréhender la densification des zones déjà urbanisées ?
- Veille sur les évolutions futures pour les PLU/PLUi, en tirer profit
- etc. ?



Projet sur le lotissement des Marettes II (Les Terres du Puits)

Etat d'avancement du dossier

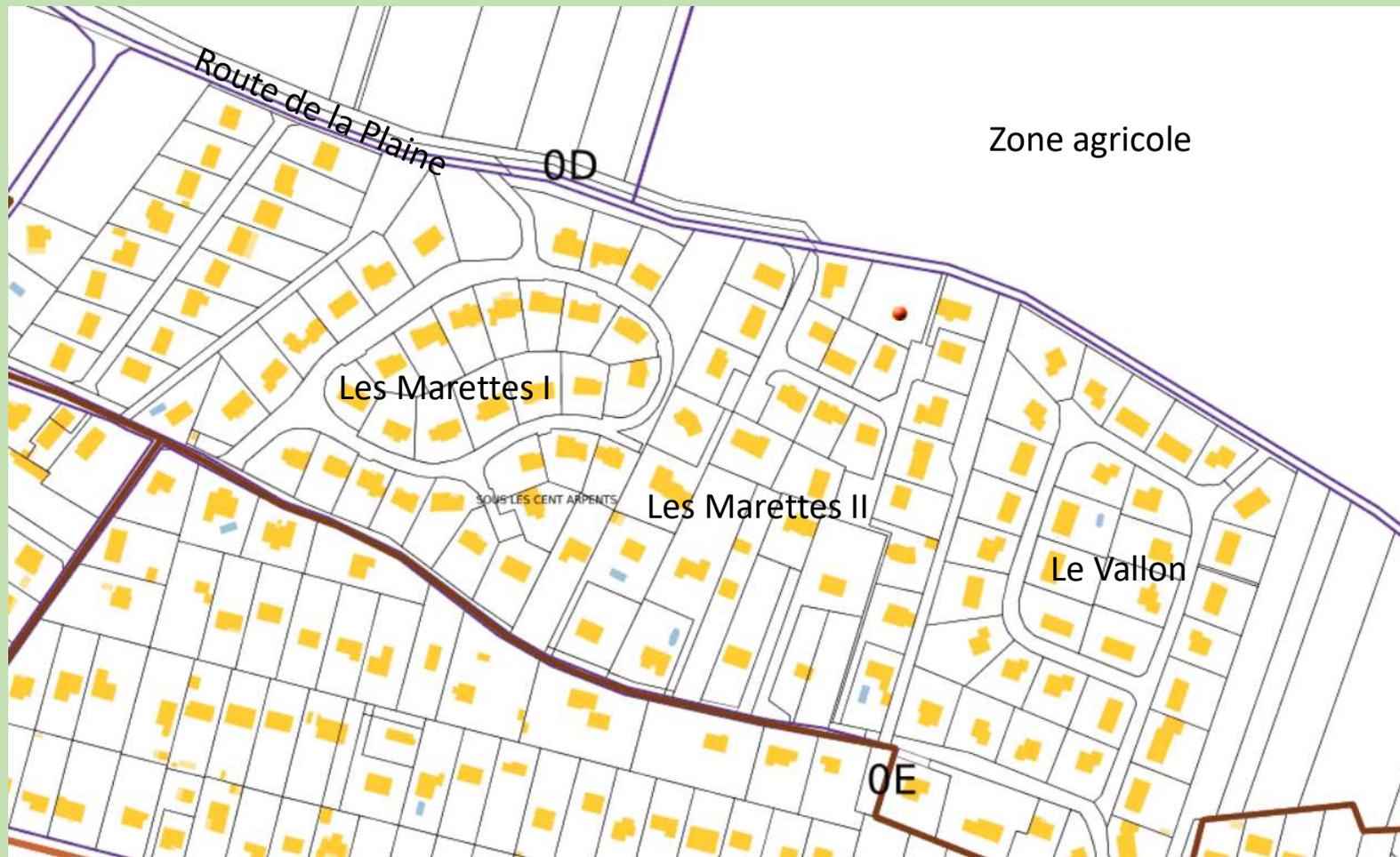
1- Historique :

- a. En 2013 : Permis de Lotir « Les Terres du Puits » délivré avec obligation d'un quota de 25 % de logements sociaux (conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26/06/2008)
- b. La Commune s'est rendue propriétaire du lot destiné à ces logements sociaux et décide d'être maître d'ouvrage de la conception et de la réalisation des logements sociaux
- c. Le Permis de Construire pour **6 logements** sociaux a été déposé, puis accordé à la Commune le 30/09/2021
- d. Dépôt d'un recours gracieux à l'encontre du projet, puis d'un recours contentieux le 21 mars 2022
- e. La commune se désengage et demande le Retrait du Permis de Construire le 28 juin 2022. Transfert du portage à un bailleur social à choisir
- f. Clôture du contentieux par le TA en décembre 2022

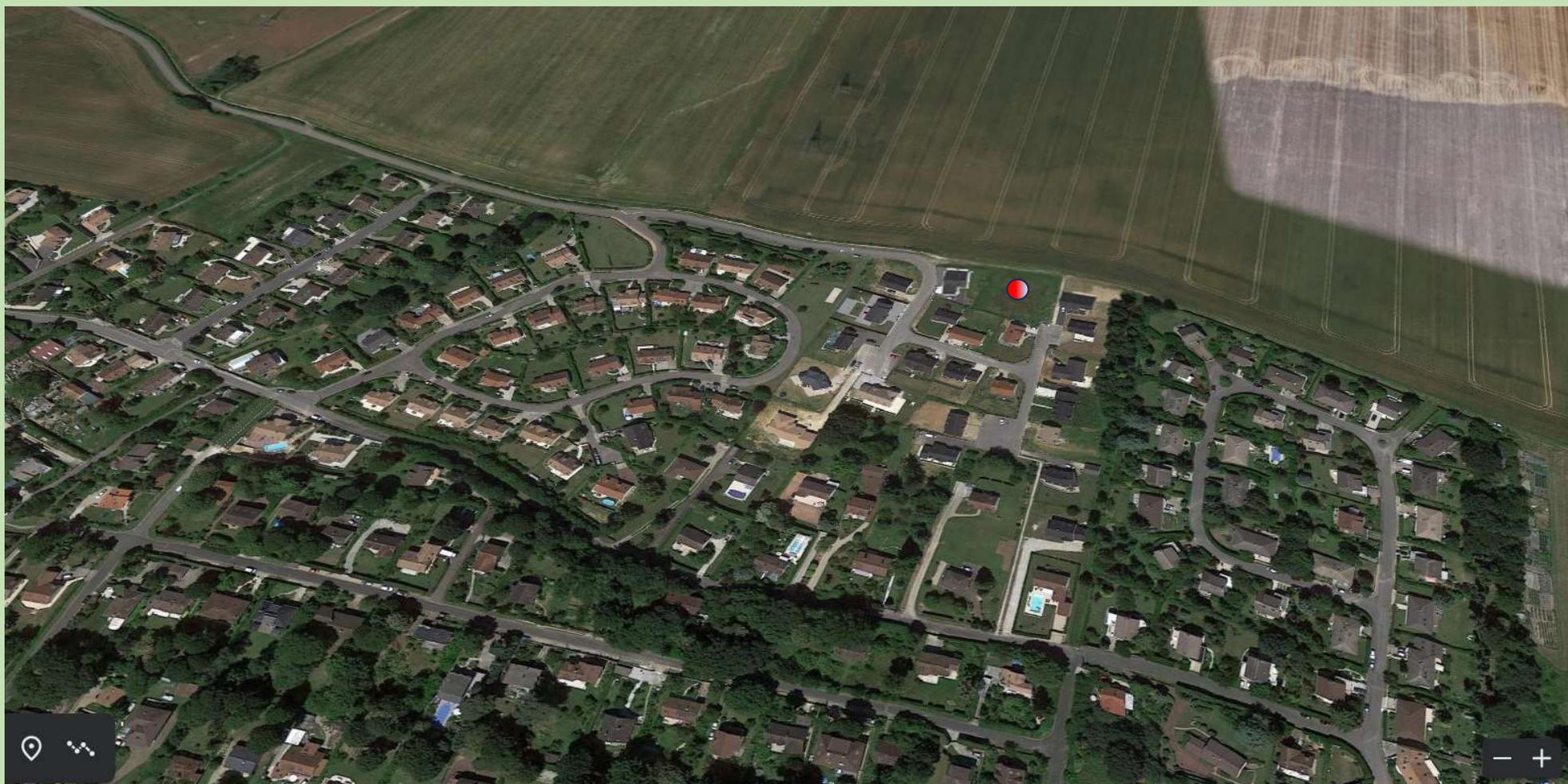
2- Situation actuelle:

- a. Contacts en cours avec des bailleurs sociaux pour une reprise du projet → prévoir la cession du terrain par la commune
- b. Information des bailleurs rencontrés : densification à prévoir pour l'équation économique du projet

Projet sur le lotissement des Marettes II (Les Terres du Puits)



Projet sur le lotissement des Marettes II (Les Terres du Puits)



Projet sur le lotissement des Marettes II (Les Terres du Puits)

Pour mémoire projet communal : 6 logements



Projet rue de Plaisir : état d'avancement du dossier

La commune a écarté la solution d'une opération mixte (déficit en logements sociaux ↗)

PC déposé le 31/12/2022. Dossier incomplet, complété le 14/04/2023

Requêtes de la commune : pavillons côté rue, entrée résidence, zone verte côté pavillons existants, aménagements des abords, nombre de places de stationnement, etc...)

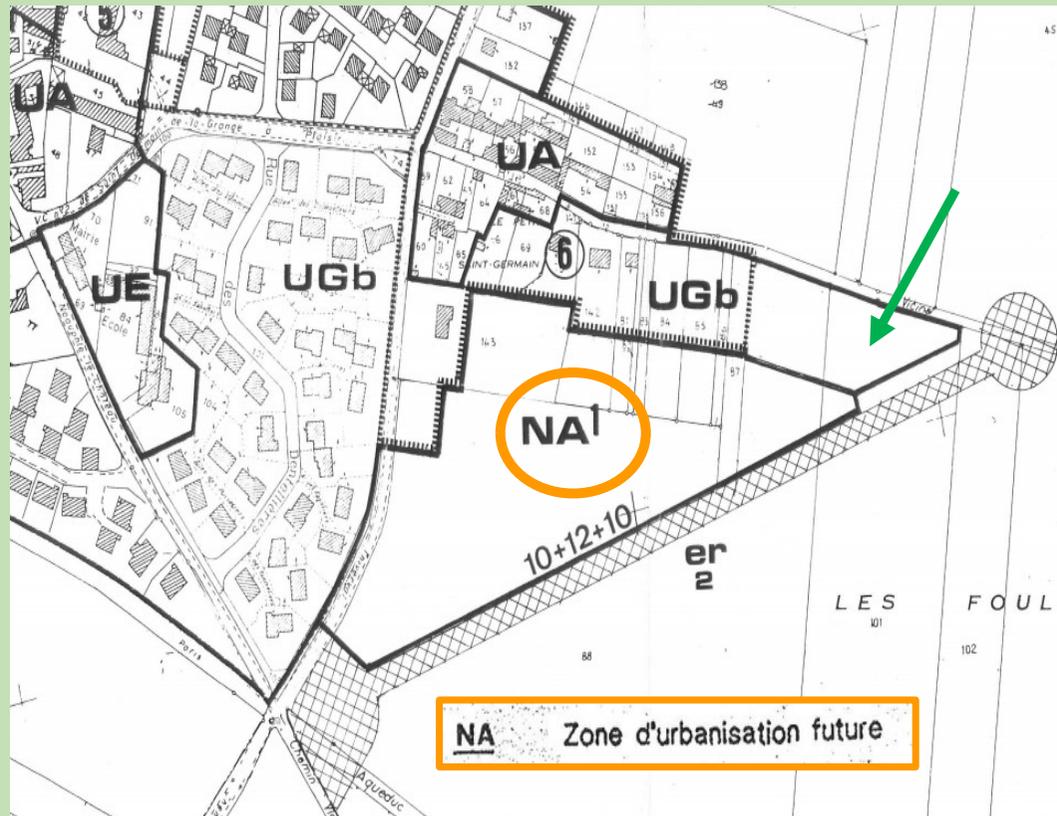
Agrément de la DDT délivré pour les 54 logements

Si le PC est délivré, les logements compteraient dans l'inventaire 2022 → report des amendes

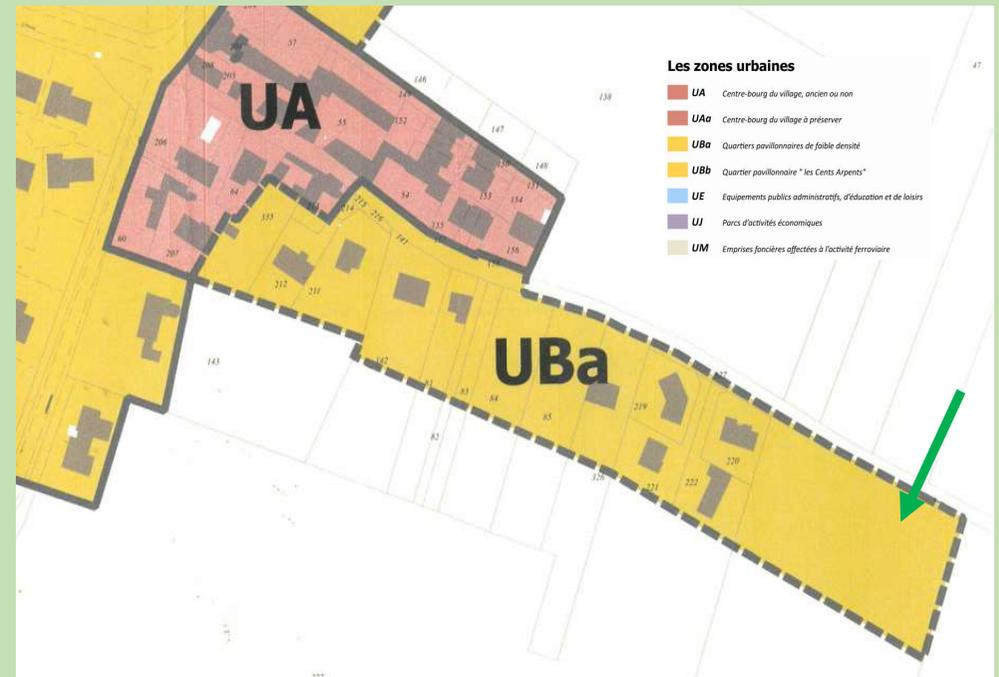
Nécessité de prolonger les réseaux sur la route de Plaisir (eau, électricité,...)

Projet rue de Plaisir : constructibilité de la Zone

POS de 1995



PLU de 2018



Projet rue de Plaisir



Projet rue de Plaisir (54 Logements)



7 maisons de ville jumelées + 47

logements en collectif :

- 15 T2 (surface moy. = 43,14 m²)
- 19 T3 (surface moy. = 58,11 m²)
- 20 T4 (surface moy. = 78,16 m²)

82 places de stationnement :

- 41 places extérieures (dont 7 PMR)
- 41 places en sous-sol

Projet rue de Plaisir instruction dans le cadre du PLU

Zone Uba



Projet rue de Plaisir : une résidence fermée



PC6-C

Projet rue de Plaisir : intégration

Vue dans le sens Plaisir → SGdIG



Vue dans le sens SGdIG → Plaisir



La Loi SRU, contexte et obligations pour la commune de Saint-Germain de la Grange



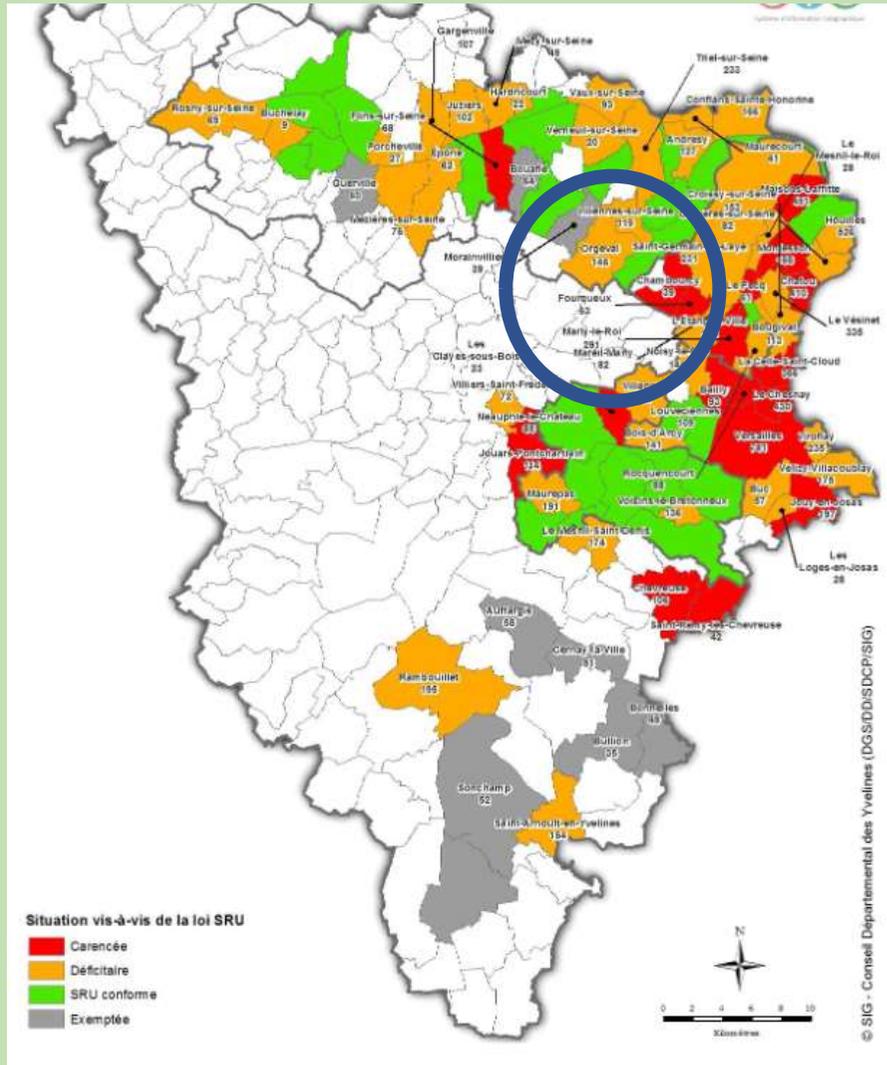
**Merci de votre attention
questions, échanges, débat...**

La Loi SRU, contexte et obligations pour la commune de Saint-Germain de la Grange



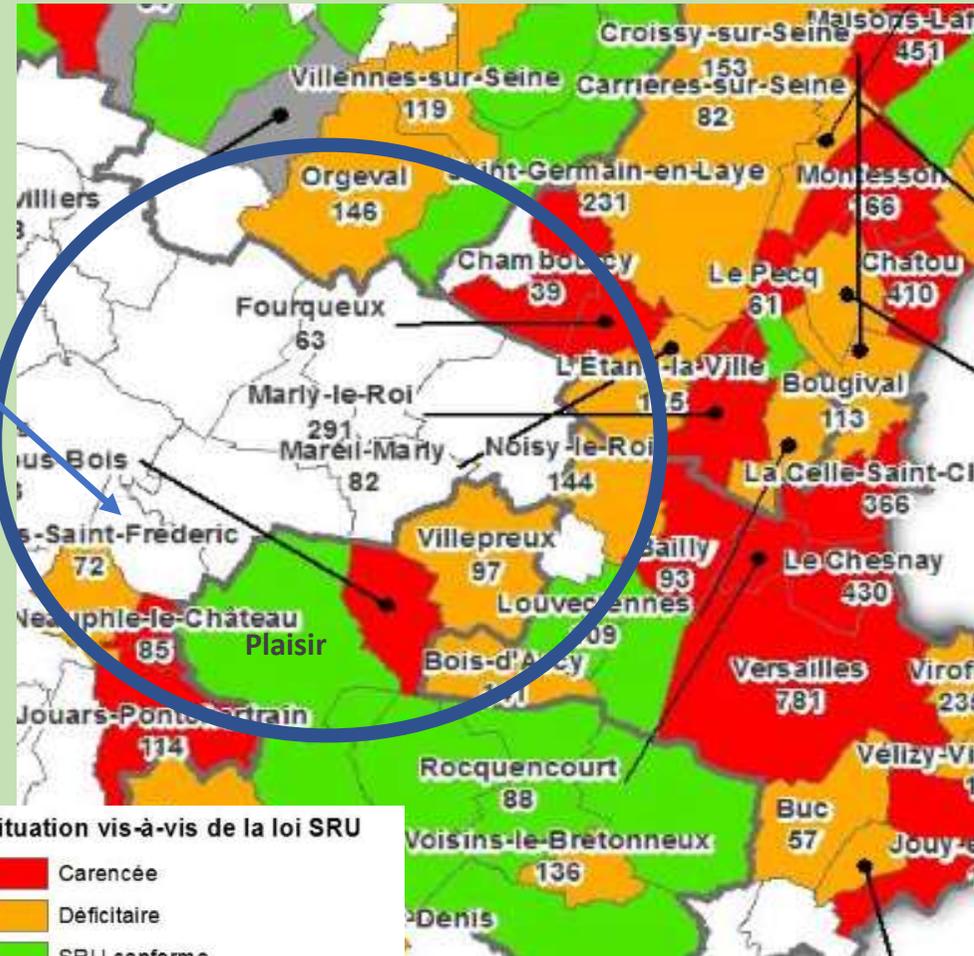
Planches annexes Les territoires soumis à l'article 55 dans les Yvelines

Les territoires soumis à l'article 55 dans les Yvelines :



30/06/2023

St Germain de la Grange



Loi SRU - Réunion Publique

BH 25

Saint-Germain de la Grange Unité urbaine de Paris



› Saint-Germain-de-la-Grange (78550)



Institut national de la statistique
et des études économiques

Mesurer pour comprendre



Intercommunalités et zonages d'études (date de référence : 17/03/2023)

La commune appartient :

- › à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale : CC Cœur d'Yvelines (code 247800618)
- › à l'Unité urbaine 2020 de Paris (code 00851)
- › à l'Aire d'attraction des villes 2020 de Paris (code 001)
- › à la Zone d'emploi 2020 de Versailles-Saint-Quentin (code 1115)
- › au Bassin de vie 2022 de Paris (code 75056)

Source INSEE - <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/cog/unite-urbaine/UU202000851-paris>

Unité urbaine 2020 de Paris (00851)

GÉOGRAPHIE



Institut national de la statistique
et des études économiques

Mesurer pour comprendre



Liste des communes

410 communes dans l'unité urbaine de Paris

- > Paris (75056)
- > Boissise-la-Bertrand (77039)
- > Boissise-le-Roi (77040)
- >
- >
- > Saint-Cyr-l'École (78545)
- > Saint-Germain-de-la-Grange (78550)
- > Saint-Germain-en-Laye (78551)
- > Saint-Rémy-lès-Chevreuse (78575)
- > Saint-Rémy-l'Honoré (78576)

Source INSEE - <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/cog/unite-urbaine/UU202000851-paris>

La Loi SRU, contexte et obligations pour la commune de Saint-Germain de la Grange



Planches annexes Le projet de SDRI-E

Déclinaison de la loi ZAN dans les territoires : le schéma directeur de l'Ile de France

Deux décrets d'application de la loi ZAN donnent aux régions, dans le cadre des Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet) un pouvoir prescriptif sur le reste à consommer des surfaces urbanisables.

Avant-Projet de SDRIF-E :

Avril-Mai 2023 : recueil des réactions

Eté 2023

S1 2024

Eté 2024

: Arrêt prévisionnel du SDRIF-E

: enquête publique

: SDRIF-E rendu exécutoire

Mise en conformité des PLUs communaux
en 2027

→ Le SDRIF-E encadre le développement et l'aménagement des territoires franciliens

- Un **document de planification stratégique**, qui organise la croissance urbaine et l'utilisation de l'espace de l'Ile-de-France.
- Il est **opposable aux documents d'urbanisme locaux** (SCoT, PLUi, PLU) qui doivent être **compatibles** avec ses dispositions.
- **Mis en révision par la Région** le 17 novembre 2021 (l'actuel SDRIF date de 2013)
- Mis en application par un **décret du Conseil d'Etat**.

L'ambition de la Région IDF :

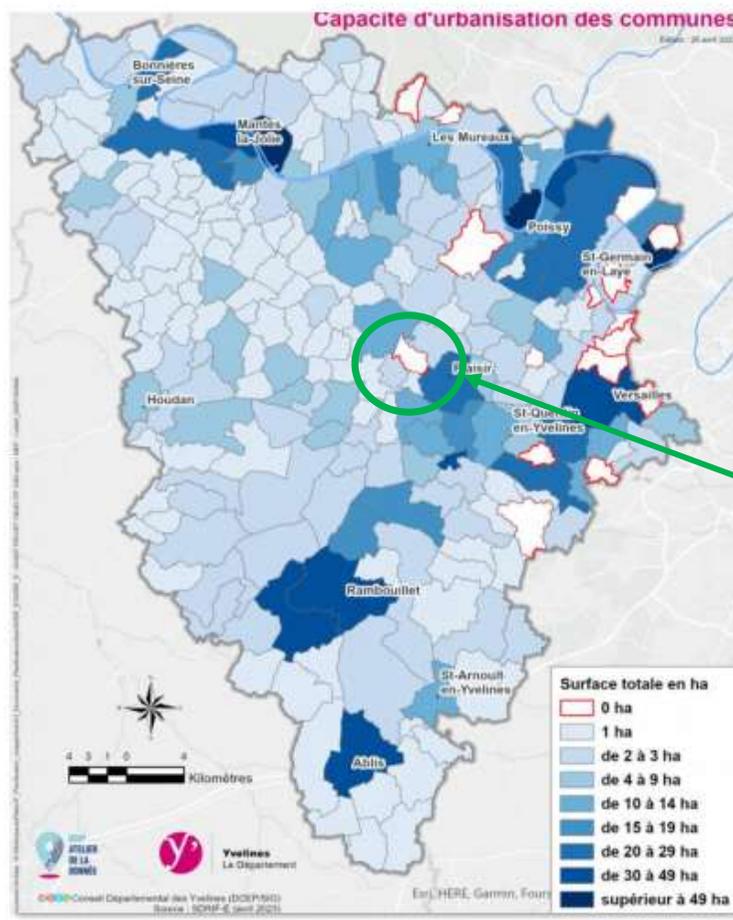
→ Un SDRIF-Environnemental (SDRIF-E) portant, à l'horizon 2040, sur un triple objectif de **zéro artificialisation nette (ZAN)**, **zéro émission nette (ZEN)** et **zéro ressource nette** (économie circulaire).

Déclinaison du SDRIF-E dans les Yvelines :

① Sobriété foncière et trajectoire ZAN

Pour chaque commune des Yvelines Le SDRIF-E établit une capacité d'extension indicative, potentielle et maximale

- **16 communes sans aucune capacité (0 ha)**
 - Dont 11 communes SRU non conformes
- **113 communes avec 1 ha**
 - Dont 9 communes SRU non conformes
- **10 communes avec 30 ha ou plus**
 - Dont 6 communes avec plus de 40 ha (Achères, Carrières-sous-Poissy, Carrières-sur-Seine, Gazeran, Limay, Versailles)



St-Germain de la Grange

La Loi SRU, contexte et obligations pour la commune de Saint-Germain de la Grange



Planches annexes

Les différents types de logements sociaux

Définition des différents types de logements sociaux

Logements PLAI, PLUS, PLS et ~~PLI~~:

- **Logements PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- **Logements PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) : idem locations HLM (habitation à loyer modéré).
- **Logements PLS** (Prêt Locatif Social) : attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- ~~**Logements PLI** (Prêt Locatif Intermédiaire) : attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.~~

Critères d'éligibilité PLAI : Plafonds de ressources

Revenu fiscal de référence

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)	régions (en €)
1 personne seule	13 845	13 845	12 032
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	22 567	22 567	17 531
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	29 581	27 126	21 082
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	32 280	29 784	23 457
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	38 518	35 261	27 445
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	43 347	39 678	30 930
Par personne supplémentaire	+4 829	+4 419	+3 449

Critères d'éligibilité PLUS : Plafonds de ressources

Revenu fiscal de référence

Catégories de ménage	Revenu fiscal de référence		
	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
1 personne seule	25 165	25 165	21 878
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	37 611	37 611	29 217
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	49 303	45 210	35 135
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	58 865	54 154	42 417
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	70 036	64 108	49 898
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	78 809	72 142	56 236
Par personne supplémentaire	+8 782	+8 038	+6 273

Critères d'éligibilité PLS : Plafonds de ressources

Revenu fiscal de référence

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
1 personne seule	32 715	32 715	28 441
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	48 894	48 894	37 982
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	64 094	58 773	45 676
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	76 525	70 400	55 142
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	91 047	83 340	64 867
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	102 452	93 785	73 107
Par personne supplémentaire	+11 417	+10 449	+8 155

La Loi SRU, contexte et obligations pour la commune de Saint-Germain de la Grange



Planches annexes Calcul annuel de l'objectif quantitatif de logements sociaux

Ajustement annuel de l'objectif quantitatif

Au 1^{er} janvier de l'année 2024 : sur la base de l'inventaire au 31/12/2023

**Nouvel objectif = 183 – nbre de logements sociaux réalisés en 2023
+ 25 % nouvelles résidences principales***

* **Nouvelles résidences principales :**

- **Divisions de terrain****
- **Logements sociaux créés dans l'année**

** **Pour mémoire : depuis 2018 17 nouveaux logements créés dont 16 par division de terrains**

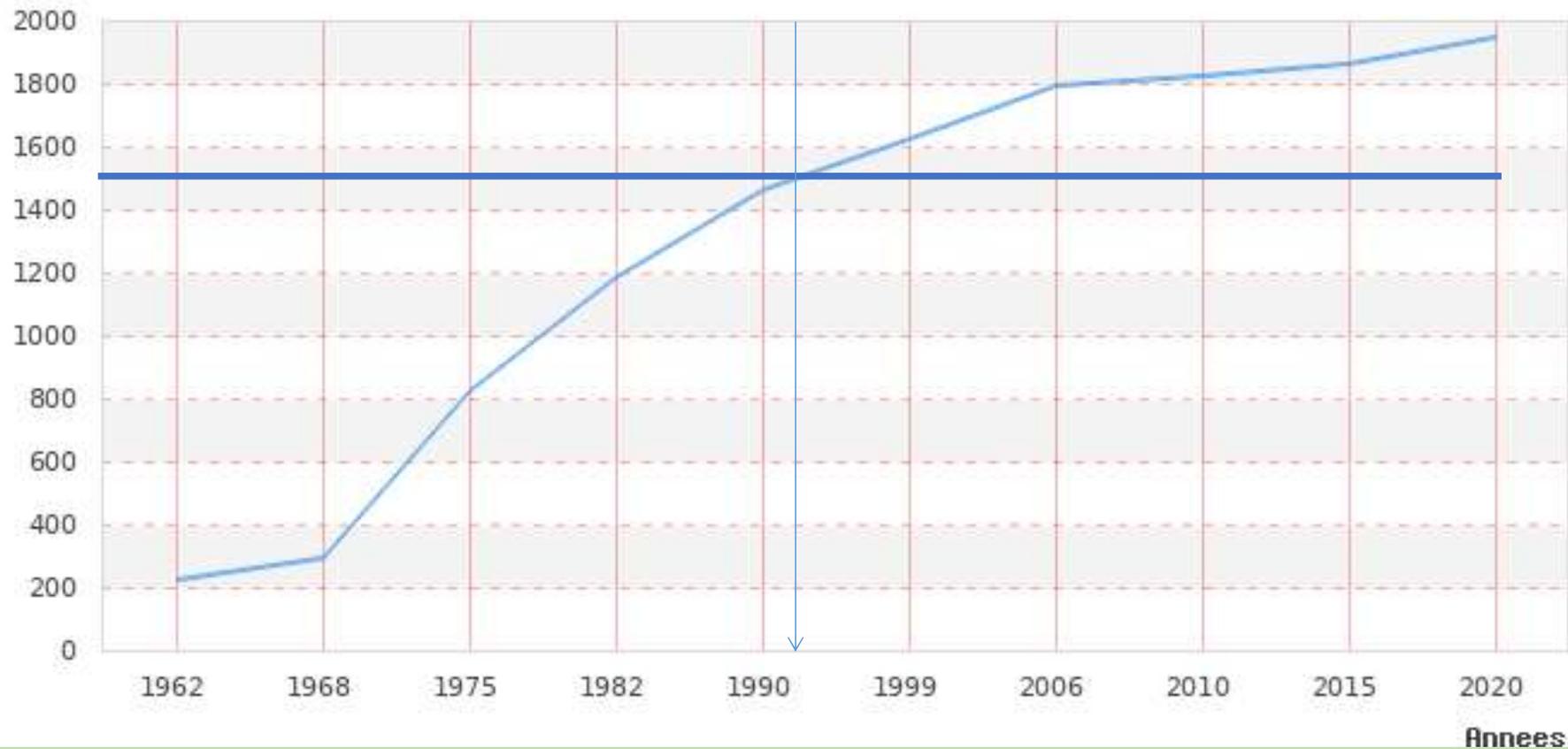
La Loi SRU, contexte et obligations pour la commune de Saint-Germain de la Grange



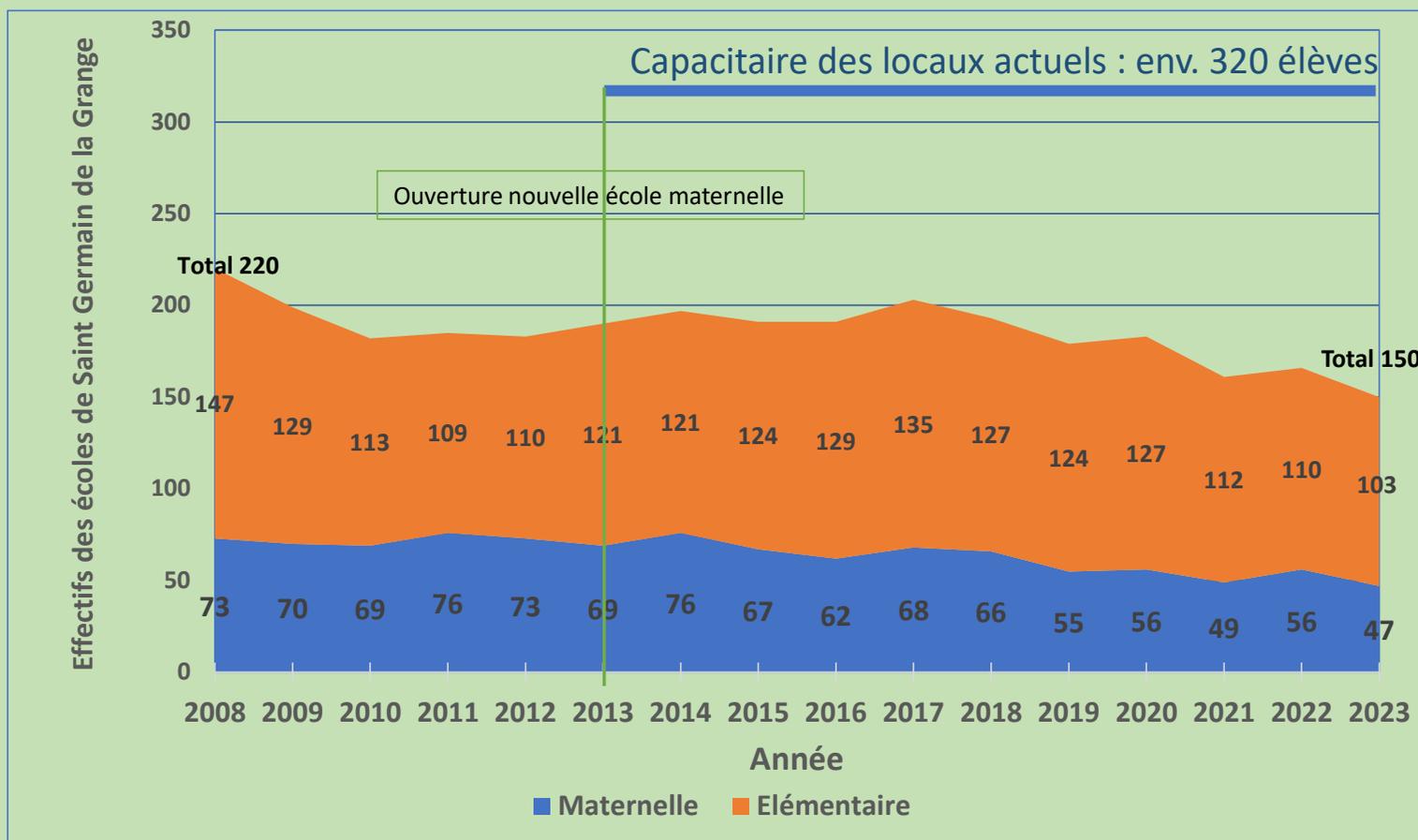
Planches annexes Infrastructures de la commune

Evolution de la population de Saint Germain de la Grange

Seuil des 1500 habitants franchi depuis le début des années 1990



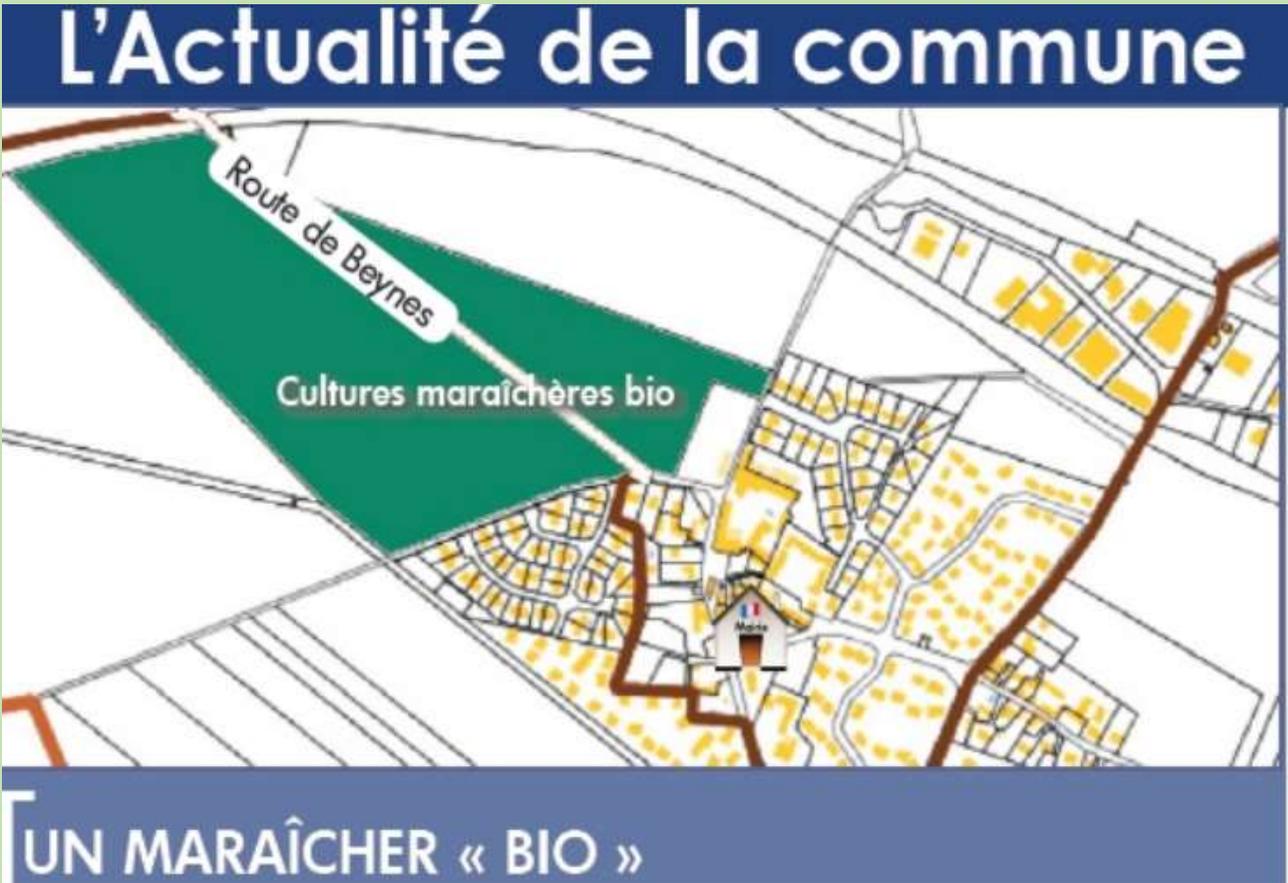
Capacités de Scolarisation : 10 classes



Maraîchage bio : une barrière à l'extension des zones urbaines



Source Saint-Germain de la Grange infos
(Janvier 2021)



15 hectares de cultures maraîchères « bio » en bordure de zone Uba

Courrier du 30 mai 2023 à la Présidente de la Région (levée du verrouillage de la constructibilité)

Objet : SDRIF-E – retour de la commune de Saint-Germain de la Grange (78640)
sur l'Avant-Projet

Madame la Présidente,

Vous avez communiqué aux communes l'avant-projet de SDRIF-E, qui entrerait en vigueur courant de l'été 2024.

Après consultation de cet avant-projet, je reviens vers vous afin de vous faire part des remarques suivantes en ce qui concerne les orientations et préconisations pour le territoire de Saint-Germain de la Grange :

1. Sobriété foncière et trajectoire ZAN :

Lors de l'élaboration de son PLU en 2018, la commune de Saint-Germain de la Grange, en cohérence avec son PADD qui vise à préserver les espaces agricoles de son territoire, a supprimé environ 40 ha de réserves foncières, remettant à des révisions ultérieures la réouverture de constructibilité, au strict nécessaire, et de façon justifiée.

L'avant-projet de SDRIF-E prévoit dans sa déclinaison une capacité d'extension indicative potentielle et maximale de 0 ha pour la commune de Saint-Germain de la Grange. J'attire donc votre attention sur une incohérence qui en découle vis-à-vis des contraintes au titre de la loi SRU, qui est imposée à la commune de Saint -Germain de la Grange à compter de l'année 2023, à savoir la réalisation de 183 logements sociaux. Ainsi notre anticipation volontariste de réduire la consommation de terres agricoles, dès 2018, associée à cette contrainte de 0ha imposée par le SDRIF-E, nous met devant une équation sans solution, compte tenu du tissu urbain et du très faible capacitaire (terrains vierges et densification) existants.

2. Développement économique et souveraineté régionale :

Parmi ses enjeux, le SDRIF-E cite la zone d'activités de compétence intercommunale située à Saint-Germain de la Grange, comme un site d'intérêt local. Une extension de la zone actuelle est projetée dans le cadre des compétences exercées par notre EPCI « Cœur d'Yvelines ». Ce projet d'extension est en adéquation avec la demande locale, et cohérente avec nos objectifs d'équilibre entre habitat et emploi local, dans le cadre d'un développement économique à taille humaine.

La commune de Saint-Germain de la Grange est donc partie prenante et volontaire pour voir se déployer cette extension mesurée de la zone actuelle, en partie située sur son territoire. Sur ce deuxième thème, la capacité d'extension de 0 ha serait de nouveau un point de blocage à la bonne réalisation de ce projet.

La communauté de communes « Cœur d'Yvelines », au titre de l'exercice de ses compétences va également vous alerter sur cette difficulté.

En espérant que ces remarques seront prises en compte, et qu'elles permettront d'ouvrir un dialogue constructif autour des valeurs territoriales que nous défendons solidairement, je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma haute considération.



Bertrand HAUET
Maire
1^{er} Vice-président de la Communauté
de Communes « Cœur d'Yvelines »

La Loi SRU, contexte et obligations pour la commune de Saint-Germain de la Grange



Planches annexes Communication de la commune



30/06/2023

► Logements sociaux : nouvelles contraintes pour Saint-Germain de la grange

► Ce que dit la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain)

La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain a été promulguée en décembre 2000. Son objectif est d'inciter les territoires à montrer davantage de solidarité en favorisant la mixité sociale dans chaque territoire et ainsi répondre à la pénurie de logements sociaux.

Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logements sociaux, en regard des résidences principales.

La région parisienne fait exception à cette règle, avec un seuil plus bas de 1 500 habitants pour les communes figurant dans la liste des collectivités de l'unité urbaine de Paris.

► Quid pour Saint-Germain de la grange ?

Jusqu'en 2021, notre commune était exclue de la délimitation de l'unité urbaine de Paris ayant obligation d'un quota de logements sociaux.

Fin 2021, l'État nous indiquait que la nouvelle délimitation intégrait désormais Saint-Germain de la grange. Sur la base d'un inventaire du parc résidentiel, l'État nous a ensuite notifié une situation déficitaire et l'obligation de réaliser 183 logements locatifs sociaux.

► La commune avait-elle anticipé cette possible obligation ?

Les quelques logements communaux à vocation sociale, acquis ou réalisés par anticipation depuis plus de 10 ans, ne sont malheureusement pas éligibles à l'inventaire SRU.

Par délibération du 26 juin 2008, le Conseil municipal a instauré une obligation d'intégration d'un quota de 25 % de logements sociaux pour toute opération de constructions groupées (lotissements).

Deux sont rentrées dans ce cadre : l'une route de Saint-Germain de la grange, donnant lieu à la réalisation de 3 logements sociaux reconnus dans l'inventaire, et l'autre au sein du lotissement des Terres du Puits, dans le quartier des Marettes, pour 6 logements sociaux.

Pour cette dernière opération, la commune, avait prévu de porter la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage de ces logements, sur fonds propres, afin qu'ils s'intègrent au mieux à l'habitat de proximité. Le Permis de Construire ayant fait l'objet d'un recours de la part des riverains, et face au risque que les services de l'état écartent également ce projet

vier 2013, du 24 mars 2014 et égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.

En pratique, les communes déclarées déficitaires sont soumises à des obligations triennales dites de rattrapage. À ce jour, nous ne connaissons pas encore les conditions de notre premier triennal.

► Quelle réponse la commune compte-t-elle apporter ?

Si nous n'avons jamais été opposés à favoriser la mixité sociale sur notre commune, nous déplorons toutefois les conditions inadéquates qui vont nous être imposées dans un avenir proche.



Terrain identifié pour 6 logements sociaux, lotissement des Terres du Puits, quartier des Marettes

communal de la liste de logements éligibles à la loi SRU, la Mairie a donc décidé de retirer le projet tel que prévu, et de le confier à un bailleur social qui en assurera la gestion locative.

► Quelles sanctions en cas de non atteinte des objectifs ?

Si les quotas de logements sociaux ne sont pas atteints dans tous les territoires concernés, des sanctions sont prévues pour contraindre et inciter les maires à respecter les objectifs fixés. Ils s'exposent à des sanctions pécuniaires, sous forme d'un prélèvement annuel proportionnel au nombre de logements manquants.

Les lois encadrant les sanctions pécuniaires ont été successivement alourdies par les lois Alur du 18 jan-

Depuis plus de 20 ans, nous avons fait en sorte de maintenir notre croissance démographique au plus bas possible de la fourchette demandée. Ainsi à l'occasion de l'élaboration de notre PLU en 2018, en retirant 40 ha de réserves foncières nous avons pour ambition à la fois de renforcer l'économie agricole de notre territoire, et de contribuer à la préservation des surfaces naturelles.

Nous allons donc travailler et négocier avec les services de l'État pour limiter les impacts d'une croissance trop brutale, et accueillir au mieux les futurs habitants, avec les moyens d'une petite commune rurale.

Bien entendu, nous vous tiendrons informés régulièrement de l'avancement de ce lourd dossier qui nous attend pour les prochaines années.

5

Août 2022

Communications communales

LOGEMENTS SOCIAUX : DERNIÈRES NOUVELLES

Sur ce délicat sujet, l'État nous a rappelé et confirmé en cette fin d'année que nous étions redevables d'une planification pour la production de 183 logements à vocation sociale. Si nous sommes rappelés à l'ordre par des missives successives, nous attendons toujours que ce dernier nous transmette ses attendus en ce qui concerne l'échéancier et les types de logements qui seront imposés.

Bien que n'ayant pas encore ces précisions, nous avons pris contact et échangé avec des bailleurs sociaux, en vue de mieux appréhender ce domaine nouveau pour nous. Ils nous ont présenté quelques réalités économiques auxquelles nous ne pourrons pas nous soustraire : prévoir

quelques opérations d'habitat collectif, dont certaines d'une envergure importante (quelques dizaines de logements par opération). Par ailleurs, même avec des latitudes permises par rapport à certaines règles d'urbanisme, et à condition de trouver le foncier qui pourrait s'y prêter, un seuil minimum de 10 logements est quand même nécessaire pour qu'un bailleur investisse.

Nous engageons toutes ces démarches avec une grande précaution, il sera difficile de satisfaire pleinement à toutes les contraintes imposées et apporter des réponses à toutes les réticences et insatisfactions qui en découleront.

