

FAQ / Foire Aux Questions sur la loi SRU / Solidarité et Rénovation Urbaine – article 55

En résumé :

1. La CCAC tomberait sous le coup de la loi Solidarité et Rénovation Urbaine (SRU) en cas de fusion avec Senlis.
2. En ce cas, les communes de plus de 3500 habitants auraient obligation de porter leur taux de logements sociaux (calculé sur le nombre des résidences principales) à 20 ou 25%.
3. À 25%, cette obligation représenterait plus de 2200 logements pour Gouvieux, Lamorlaye, Coye-la-Forêt et Orry-la-Ville (Chantilly est à 27% à ce jour) ; soit près de 7000 habitants supplémentaires.
4. Le taux s'élève de 20 à 25% quand le taux de pression est à minima de 4.
5. Le taux de pression est égal au rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions.
6. Il est déterminé par décret : actuellement 3.4 pour l'agglomération de Chantilly (3.89 pour celle de Creil).
7. Il s'élèvera forcément et rapidement au-dessus de 4 si l'Aire cantilienne se met à construire des logements sociaux, par appel d'air (l'offre stimulant la demande, surtout en provenance de zones tendues à proximité, en particulier le Creillois et le Val d'Oise).
8. La loi ELAN toute récente ne change pratiquement rien au dispositif de la loi SRU de 2000, sans cesse renforcée (exemple de la loi ALUR / Duflot, qui a porté le taux de logements sociaux de 20 à 25%).
9. Aucun des motifs de dérogation ne s'applique à l'Aire cantilienne.
10. Toute commune hors les clous est soumise à prélèvement fixé à 25 % du potentiel fiscal par habitant, multipliés par la différence entre 25% ou 20% des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente.
11. Le paiement de cette pénalité financière n'exonère pas la Commune en matière de construction des logements sociaux manquants.
12. Seule la Commune est redevable : l'intercommunalité ne peut se substituer à elle.
13. L'intercommunalité peut faire en sorte que la commune obligée à 25% de logements sociaux ramène ce taux à 20%, à condition que la différence puisse être répartie sur les autres communes de l'EPCI, a priori celles de moins de 3 500 habitants.
14. La pénalité est versée à l'Etablissement Public Foncier (EPF).
15. Le Préfet peut prendre la main pour préempter, voire exproprier, et même signer les permis de construire à la place du Maire.
16. Le Préfet peut demander, voire engager, la mise en compatibilité du PLU.
17. En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence préfectoral aggravant les sanctions (exemple : majoration du prélèvement jusqu'à 5 fois).
18. Le Parc Naturel Régional ne peut s'opposer à l'obligation de construction.

19. Toute loi peut être amendée ou abrogée ; mais la loi SRU remonte à l’an 2000 : elle a donc 18 ans, durant lesquels elle a vu passer de nombreuses alternances Droite – Gauche – Centre. Nul n’a jamais osé remettre en cause ce symbole. Ses principales modifications ont entraîné un alourdissement de ses dispositions, notamment au travers de la loi ALUR. Malgré des modifications de détails, la dernière loi en date sur le sujet, ELAN, l’a confirmée et confortée.
20. La loi SRU ne s’applique pas à 40 ou 60% mais bien à 100%.
21. Sur Gouvieux, l’obligation de 25% représenterait 45 logements par an, soit 2 immeubles. Or, le rythme actuel voisine 15 à 20. En outre, il s’agirait de 45 logements sociaux, à l’exclusion de tout autre logement et au détriment de tout autre projet, notamment de nature économique.
22. L’actuel quartier social des Courtils pourrait absorber environ 160 logements sociaux. Le reste devrait trouver sa place dans les zones actuelles d’habitation : il faudrait consacrer au logement social 77% des terrains actuellement constructibles à Gouvieux. Les autres sont réservés à des activités économiques : si on les ouvrait à l’habitat, il faudrait en consommer 49%, ce qui saborderait largement la politique d’implantation d’activités qu’il serait préférable de mener au regard de l’insuffisance du taux d’emploi (60%).
23. Même constat pour les autres communes. Même le Lys ne saurait être épargné.
24. Chantilly et Senlis se sont dotées de logements sociaux à hauteur requise par la loi SRU dans un contexte très différent : bassins de population alentours plus homogènes et apaisés, moindre pression démographique, politique d’activités économiques, recettes par habitant satisfaisantes... Rien à voir avec la situation explosive actuelle : pénurie de logements, qui plus est sociaux, pour cause d’accroissement constant de population couplé à une crise socio-économique latente. Ainsi, pour résister à la pression de nos voisins du Nord (bassin creillois) ou de l’Île de France, on commencerait par leur offrir 2200 logements sociaux supplémentaires dans notre canton.
25. Les logements sociaux rapportent peu (pas de recette au titre du foncier bâti pendant 15 ans, et faible apport en taxe d’habitation), mais coûtent beaucoup (charges supplémentaires pour la collectivité, notamment en équipements et services).
26. Les exemples tout proches de Verneuil-en-Halatte et Fourqueux sont édifiants.
27. La question n’est pas de rejeter les logements sociaux. Chacun doit prendre sa part de la nécessaire solidarité nationale, mais selon ses moyens et ses contraintes, en prenant plus que jamais en compte les problèmes d’emploi et de mobilité, actuellement mis en lumière par les gilets jaunes.

Les logements sociaux doivent donc être préférentiellement construits là où il y a les emplois (équilibre social) et les recettes des activités économiques correspondantes (CVAE, CFE, équilibre financier).