

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CLICHY-SOUS-BOIS • COUBRON • GAGNY • GOURNAY-SUR-MARNE • LE RAINCY •
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS • LIVRY-GARGAN • MONTFERMEIL • NEUILLY-PLAISANCE •
NEUILLY-SUR-MARNE • NOISY-LE-GRAND • ROSNY-SOUS-BOIS •
VAUJOURS • VILLEMOMBLE

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Affaire suivie par : Djamel Hamadou
djamel.hamadou@grandparisgrandest.fr
Tél : 01 41 70 75 11

Nos réf. : EPT-DAU/DH-2019-

Monsieur le Ministre chargé de la ville et du
logement
Ministère de la Cohésion des territoires et des
Relations avec les collectivités territoriales
20 avenue de Ségur
75 700 PARIS SP 07

Noisy-le-Grand, le **04 FEV. 2020**

Objet : Territorialisation des objectifs de construction de logements locatifs sociaux

Monsieur le Ministre,

Les 14 communes composant le territoire Grand Paris Grand Est sont soumises individuellement aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et devront disposer de 25% de logements sociaux en regard des résidences principales d'ici 2025.

A l'échelle de l'intercommunalité, l'Etablissement Public Territorial affiche un taux de logement locatif social de 24,7% avec 39 081 logements locatifs sociaux comptabilisés. Les taux communaux varient eux de 5,7% à 41,3%.

Les communes carencées sont engagées dans des objectifs de rattrapage dits triennaux, sans que les spécificités communales soient suffisamment prises en compte.

Les Territoires, Etablissements public de coopération intercommunale créés par les lois MAPTAM et NOTRE, pourtant compétents dans les domaines de l'aménagement, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'habitat ne sont pas directement concernés par les obligations de construction de logements sociaux.

Le cas de la Ville de Gournay-sur-Marne, dont 80% du territoire est classé en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Inondation (expansion de crues, aléas forts et très forts), vient illustrer de manière particulière la pertinence d'une prise en compte de l'échelle territoriale sur cette question.

La constructibilité maîtrisée mais autorisée des zones en aléas forts et très forts a permis à la commune d'engager un rattrapage des objectifs de construction de logements sociaux. Entre 2014 et 2016, les obligations de réalisation de 128 logements sociaux ont été remplies. En revanche, pour la période 2017-2019, le niveau de production attendue de 182 logements ne pourra pas, avec certitude, être atteint.

En 2018, la commune a été inondée par le débordement de la Marne, 700 foyers ont été touchés et 171 personnes ont été évacuées consécutivement aux coupures d'électricité. Dans ce contexte, deux récents arrêts du tribunal administratif de Montreuil (Pièces jointes 1 et 2) datant du 20 novembre et du 4 décembre ont annulé deux permis de construire respectivement de 24 logements locatifs sociaux et de 42 logements dont 12 logements locatifs sociaux.

Les motifs invoqués concernent, pour partie, l'insuffisance de la prise en compte des risques en matière de salubrité et de sécurité publique (article R111-2 du code de l'urbanisme) liées au caractère inondable des parcelles concernées par les projets immobiliers et ce, pour l'arrêt du 4 décembre, malgré le respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation Marne.

Dès lors et par prudence, la commune a décidé de suspendre les autorisations de construction dans les secteurs inondables dès lors qu'elles augmentaient la surface d'imperméabilisation et / ou d'emprise au sol et qu'elles entraînaient une augmentation de l'effectif de population sur la parcelle considérée (3 critères retenus par le juge pour donner raison aux requérants).

Cette suspension ne peut cependant perdurer *ad vitam aeternam*, les instructions devront être reprises à terme mais dans l'incertitude juridique la plus totale puisque le PPRI ne s'avère plus suffisant pour garantir la sécurité des habitants.

Ces éléments illustrent, d'une part, dans un contexte de réchauffement climatique, le sujet grandissant de l'intégration des risques environnementaux dans les documents d'urbanisme et, d'autre part, les difficultés de la ville de Gournay-sur-Marne à répondre *in fine* à ses objectifs de construction de logements notamment sociaux compte tenu de sa situation hydro-géographique. Le Territoire Grand Paris Grand Est peut apporter des réponses en intégrant une programmation à une échelle plus appropriée.

L'obligation de construction de logements locatifs sociaux pourrait ainsi, par un mécanisme de double taux (territorial à 25% et communal propre, à définir), garantir les niveaux de production attendus tout en maintenant des objectifs de mixité sociale à l'échelle communale qui tiennent compte des particularités géographiques et physiques.

Je sollicite votre soutien à cette proposition qui vise à une meilleure intégration de l'échelon territorial dans les politiques publiques de production de logement et reste à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'expression de ma haute considération.

Le Maire de GOURNAY-SUR-MARNE



Éric SCHLEGEL



Le Président,

Claude CAPILLON
Maire de Rosny-sous-Bois

PJ 1 et 2 : Arrêts N°1808471 et 1808467 du 20 novembre et du 04 décembre du Tribunal Administratif de Montreuil