



Cabinet du Maire

Monsieur Jacques MÉZARD
Ministre de la Cohésion des territoires
Ministère
Hôtel de Castries
72 rue de Varenne
75007 PARIS

N. réf. : ES/GP/CG/2018/067

Monsieur le Ministre,

Par courrier du 08 février 2018, j'ai été interpellé par Madame la Préfète à l'Égalité des Chances afin de me rappeler votre notification de 191 logements sociaux comptabilisés dans ma commune au titre de l'inventaire au 1er janvier 2017. Au regard du nombre de résidences principales gournaysiennes, il m'a été indiqué que vous reteniez ainsi un taux de logements sociaux de 6.44%.

Ce taux étant inférieur à 25%, ma commune se voit donc soumise au prélèvement prévu en cas de déficit, soit 120 981€ pour 2018.

Il me semble toutefois primordial de vous exposer certains faits qui me tiennent à cœur et qui vont au delà d'une simple formule mathématique.

Revenons d'abord sur l'historique récent de la commune de Gournay-sur-Marne. Par arrêté préfectoral du 17 octobre 2014, la carence de ma commune a été prononcée en application du L302-9-1 du CCH, suite à une politique de non-construction de logements sociaux de la précédente Municipalité.

Arrivés aux responsabilités en 2014, mon équipe et moi-même avons toujours eu pour ligne de conduite de respecter la Loi. En l'occurrence nous l'avons fait, puisque le 4 avril 2017 Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis nous notifiait le respect de l'objectif triennal pour la période 2014-2016, avec 131 logements agréés sur les 128 logements sociaux imposés, et levait ainsi l'arrêté de carence.

Pendant toute cette période triennale, c'est donc l'État qui a eu la main sur la réalisation des logements sociaux, ayant récupéré l'outil fondamental qu'est le droit de préemption.

Le bilan de votre utilisation de ce droit s'élève à trois opérations sur la Ville (Puits Perdu, Fougères et Marx Dormoy), soit 59 logements sociaux prévus, non encore sortis de terre à ce stade, bloqués soit par des recours de voisinage, soit par des difficultés au stade de l'élaboration du projet au regard des contraintes financières pour atteindre un équilibre sur les opérations.

Sachez que ces difficultés sont telles que le bailleur, après avoir envisagé l'utilisation du dispositif d'ordonnance prévu à l'article 152-6 du Code l'Urbanisme, nous propose aujourd'hui la construction, rue des Fougères, de 9 logements en accession privée, en lieu et place des 16 logements sociaux initialement prévus et agréés. Ce qui porte finalement votre bilan à 43 logements sociaux agréés sur les 128 imposés.

.../...

Force est donc de constater que mis à part ces 43 logements sociaux, fruit du travail de l'État via l'outil de préemption, tous les autres logements comptant dans le bilan triennal 2014-2016 ont pris corps grâce à la volonté de la Municipalité d'accompagner, de faciliter, d'encourager certains projets privés prévoyant du logement social.

Le bilan de l'État apparaît donc bien maigre et s'explique aisément : le coût élevé du foncier sur notre commune, la pression foncière due à un territoire entièrement urbanisé et plus particulièrement le risque d'inondation sur 80% de la ville qui rend les techniques constructives et les contraintes afférentes onéreuses, l'ensemble décourageant les promoteurs et investisseurs.

Aussi, eu égard à ce constat, vous comprendrez que la commune puisse rester perplexe quant à la nouvelle obligation triennale 2017-2019 (182 logements), quant au prélèvement financier dont elle fait l'objet, et quant à la teneur de votre courrier qui nous signifie que notre taux de 6.44% de logements sociaux est encore bien loin du 25% légal...

De surcroît, l'épisode d'inondation que notre ville a subi en février dernier et l'entêtement de l'État à ne pas tenir compte de notre spécificité (territoire quasi totalement inondable) nous pose les pires difficultés à densifier, à construire des logements collectifs et à atteindre les objectifs que vous nous fixez (les contraintes du PPRI entraînant un surcoût supplémentaire). Vous comprendrez que nous ne pouvons rester muets face à l'aberration des exigences qui nous sont imposées en méconnaissance totale des réalités et des risques que nous vivons au quotidien sur le terrain.

Entendons-nous bien, notre combat n'est pas celui du logement social, mais celui de la densification imposée pour atteindre nos objectifs triennaux, densification en zone inondable qui ne fait qu'accroître le nombre d'habitants vulnérables au risque, et de ce fait aggrave le caractère notoire de sa dangerosité.

L'aléa naturel auquel nous avons été confronté lors du récent débordement de la Marne, pour lequel notre ville a été reconnu en état de catastrophe naturelle s'est soldé par l'évacuation de 171 personnes, la submersion d'une trentaine de rues parfois avec plus d'un mètre d'eau. Imaginez alors les conséquences engendrées par la disparation d'un pavillon au profit d'un immeuble de logements collectifs.

Espérant que mon courrier puisse vous sensibiliser à nos difficultés et que nous puissions enfin être entendus, veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations respectueuses.

Le Maire,
Éric SCHLEGEL.



Copie : M. Pierre-André DURAND Préfet de Seine-Saint-Denis
M^{me} Fadela BENRABIA Préfète à l'Égalité des chances
M. Michel TEULET Président de l'EPT Grand Paris-Grand Est