

EXTRAIT DU REGISTRE

DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE MANTES-LA-JOLIE

Réunion du 15 décembre 2008

L'An deux mille huit le 15 décembre à 20 h 40

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par le Maire, le 8 décembre 2008, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel VIALAY, Maire.

Présents : Mme DUMOULIN, M. SANTINI, Mme MERLIN, M. PEREAU, Melle GHAZOUANI, Melle TALLA, Mme KRAUS, M. MOSCODIER, M. COPILLION, M. LUDON, Mme WADOUX, Mme GUAIS, Mme AIME, M. BERRICHE, M. RAMI, Mme OSTYN, Mme PHILIPPE, Mme LAURENT, Mme MORILLON, M. ABBI, Mme PESCHE, Melle MOREIRA, M. LAGLOIRE, M. MARIOJOULS, Mme DIOP, M. ATROUSSY, Mme COSTE, Melle THIEFFINE, M. TAOUZA, M. QUEVAREC, M. JAMMET.

Absents et Excusés : Mme THOLANCE, M. EL HAIMER, M. DALBIS, M. RAOUL, Mme MARNA, M. MERELLE, M. DEMARQUE, Mme DAVIAULT, M. SARR, Melle GERMANY, M. UZAN.

Pouvoirs donnés à : Mme DUMOULIN, Melle GHAZOUANI, M. SANTINI, Melle TALLA, M. PEREAU, Mme OSTYN, M. VIALAY, Mme KRAUS, Mme MORILLON, M. QUEVAREC, M. ABBI.

Secrétaire : M. COPILLION.

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 43.

**ACTIONS EN FAVEUR
DU LOGEMENT**

(Dossier n° 32)

Considérant les conséquences de la crise financière sur la livraison des logements en cours de construction et la nécessité de mettre en place un plan permettant la poursuite du développement du logement,

Vu la demande du Gouvernement de rachat des programmes privés par les bailleurs sociaux,

Vu la convention de reconstitution de l'offre résidentielle intervenue avec l'ANRU,

Vu le contrat de développement de l'offre résidentielle (CEDOR) signé avec le Département des Yvelines,

Vu le rapport du Maire et l'avis de la commission compétente,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
Par 36 voix POUR et 7 ABSTENTIONS (Pour réussir ensemble et Pour changer vraiment),

DECIDE :

- **d'autoriser** certains bailleurs à racheter les programmes de logements privés en cours de réalisation (Kaufman & Broad, Arc Promotion, Monné Decroix...), dans la limite de 80 logements sur les 280 prévus par la convention ANRU,
- **d'acheter** en VEFA entre 25 et 30 logements auprès des constructeurs Cogedim (rue Gambetta) et Constructa (2^{ème} tranche Val Fourré),
- **d'inscrire** en décision modificative n° 1 2009, une autorisation de programme de 3.200.000 € et des crédits de paiement à hauteur de 1.600.000 €,
- **de prendre** en charge les intérêts d'emprunt pour faciliter l'accèsion à la propriété des familles mantaises, dans la limite d'un capital de 20.000 €. Ces modalités de ce financement seront arrêtées lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal,
- **d'autoriser** le Maire à engager toute démarche et à signer tout acte relatif à ce plan de développement du logement.

Le Maire



Michel VIALAY

DISCUSSION DELIB 32

Le Maire : « Des questions ? Des commentaires ? Monsieur JAMMET puis Monsieur ATROUSSY ensuite ».

Monsieur JAMMET : « On pourrait presque croire que la crise financière a du bon avec cette délibération. On va enfin construire un peu plus de logements sociaux dans la Z.A.C. des Bords de Seine mais voilà j'arrête un peu la plaisanterie ici parce que, bien sûr loin de l'union sacrée qu'est prônée de plus en plus face à la crise par beaucoup, je crois que cela ne vous exonère pas de vos responsabilités. Les logements sociaux, pour répondre aux besoins répartis dans tous les quartiers de la ville, jusqu'à maintenant c'était trop cher même s'il s'agit de Kaufman & Broad qui a déjà fait défaut à Porcheville ou CONSTRUCTA, de fait c'est la barque Leif Bank dont le rapporteur m'a assuré doctement, il y a quelques mois en commission, que la barque Leif Bank ne s'engageait pas sans avoir obtenu toutes les assurances de la validité financière de ces opérations ou encore la COGEDIM à qui la Ville a déjà racheté plusieurs dizaines de places de parking parce qu'elle ne souhaitait plus les commercialiser. Alors là, évidemment, presque rien ne devient trop cher, j'ai presque envie de dire rien n'est trop beau pour eux. Je crois que cela met aussi en lumière, deuxième point de mon commentaire, l'utilisation du contrat d'offre résidentielle puisque vous allez enfin l'utiliser à bon escient pour le logement social. En tout cas c'est l'utilisation exclusive que j'en préconisais et notamment le calcul exclusif que je préconisais du CEDOR uniquement basé sur le nombre de logements sociaux et la construction du nombre de logements sociaux dans chaque commune ce qui nous aurait évité bien des déboires et bien des augmentations spéculatives de terrain qui ont provoqué la crise que l'on connaît. Tout ça, cela vient tard. Evidemment ces logements sociaux, vous n'en aviez pas la volonté, il y a la crise, cela vous force, vous en achetez. Cela prouve aussi que vous vous êtes engagé dans des opérations hasardeuses et que les fonds publics vont encore, en tout cas ceux de la Ville, vont encore servir une fois de plus à rattraper le coup pour les promoteurs immobiliers, 1 500 000 euros quand même prévus, plus des opérations de crédit je crois de 2 ou 3 millions d'euros sur les prochaines années, et les spéculateurs qui nous ont plongés dans cette crise. Alors voilà, c'est un peu compliqué de voter cette délibération puisqu'on crée des logements sociaux. Bien entendu moi je vais voter pour la création de 80 logements sociaux parce que cela correspond à un besoin tout en ne vous exonérant pas de vos responsabilités. Par contre, je vais m'abstenir sur les achats en VEFA qui ne me paraissent pas spécialement pertinents vis-à-vis ni de l'intérêt, ni des besoins des mantais ».

Le Maire : « Merci Monsieur JAMMET. Monsieur ATROUSSY ».

Monsieur ATROUSSY : « Je me félicite et vous félicite Monsieur le Maire de votre volonté de créer des logements sociaux, de surcroît en plus mixer dans des zones où l'on peut dire qu'il y a un large panel de culture et de niveau social c'est important donc je voulais vous féliciter. Mais en même temps je rejoins mon camarade en disant est-ce que l'on doit remercier la crise. On doit remercier une réelle prise en compte de cette demande de logements environ à peu près 1 800 demandes de logements qui sont sur cet espace qui ne sont pas..., on ne trouve pas réponse en tout les cas par rapport à un certain nombre de demandes. Alors, je vous pose deux questions Monsieur le Maire. Avez-vous découvert subitement un besoin de logement social au regard de ces demandes de plus en plus accrues aussi bien sur le Val Fourré, que Gassicourt, que le Centre-Ville ou alors est-ce un besoin d'aider un certain nombre de promoteurs qui sont en crise. Et je me pose la question encore est-ce que cette négociation avec ces promoteurs sur l'acquisition de ces nouveaux logements pour faire des logements sociaux va être portée sur la valeur actuelle ou alors sur la valeur

de l'année prochaine ou alors sur la valeur de l'année d'après parce qu'aujourd'hui on sait qu'on est en crise, on sait aussi que le logement est en baisse, donc la hauteur de négociation avec ce genre de promoteur va-t-il porter sur la valeur actuelle ou sur la valeur à venir ? Merci ».

Le Maire : « Monsieur MARIOJOULS ».

Monsieur MARIOJOULS : « Deux remarques. Si vous étiez intervenu de manière un peu plus active dans, disons la dizaine, ou la quinzaine d'années qui vient de se passer, jamais vous n'auriez laissé la bride sur le cou aux promoteurs et aux constructeurs comme vous l'avez fait. Par exemple, vous auriez pu créer dans le cadre du PADD (Plan d'Aménagement et Développement Durable) feu le PLU puisqu'il va être changé même dans le cadre de la baisse des logements sociaux de 48% à 40% comme il est prévu, vous auriez pu prévoir des logements sociaux, par exemple beaucoup plus, par exemple dans la Z.A.C. des Bords de Seine et je pense que cela aurait amorti le choc de la crise que nous sommes en train de connaître aujourd'hui. Mais ici comme ailleurs, on s'est dit, on va laisser les promoteurs, on va les lâcher, on va les laisser faire, ils vont faire n'importe quoi, ils vont promettre n'importe quoi, ils ont fait n'importe quoi et un petit peu en catastrophe, à tous les niveaux maintenant, on essaie de rattraper un petit peu la bride et puis essayer de caler le cheval. Il n'en demeure pas moins vrai que l'idée selon laquelle le pouvoir politique doit se désengager des affaires de la cité c'est une idée qu'il va nous falloir définitivement enterrer. On ne peut pas laisser le marché fonctionner tout seul et on ne peut pas laisser dans le secteur du logement, comme ailleurs, on ne peut pas laisser les intérêts privés faire n'importe quoi, ça c'est ma première remarque. Ma deuxième remarque, c'est que ce plan, moi je trouve, j'ai cherché, je n'ai pas trouvé d'exemple identique, il y en a sûrement parce que je n'ai pas cherché longtemps mais je trouve que c'est un plan qui est quand même intéressant. Vous appelez cela un plan de développement de logement donc j'ose espérer que vous comprenez les mots que vous utilisez. Donc j'espère qu'en la matière vous allez continuer à développer cette politique du logement même si j'ai bien compris que ce n'est pas la vocation de la Ville de se substituer ni à des bailleurs, ni à des constructeurs, ni à des promoteurs, je comprends bien ça. N'empêche que l'idée d'avoir une intervention active dans les marchés comme vous le faites, vous le faites sur les taux, vous le faites sur la demande par les VEFA, vous le faites sur l'autorisation de reconstruction de l'offre résidentielle etc... par les différents biais, par les différents bouts du problème vous intervenez et vous essayez de caler le marché. Vous essayez d'influencer le marché, vous essayez de mater le marché de manière à ce que les besoins de la population soient mieux satisfaits. Il y a dans ce type de décision quelque chose de tout à fait intéressant. Moi je pense que c'est comme ça qu'il faut continuer à faire, bien évidemment le groupe Décil votera des deux mains un OUI parce qu'il s'agit à la clé quand même de l'intérêt de la population, il s'agit de construction de logements. Aujourd'hui le marché il est mort, il est ko, ils sont debout, ils attendent, ko debout ils attendent, ils attendent de tomber, vous, vous venez, vous essayez de remettre en ordre une dynamique. Si votre budget 2009 avait été un peu plus ambitieux que n'aurions-nous pu faire ? ».

Le Maire : « Pas d'autres interventions ? Je veux dire d'abord que, comme cela a été rapporté par Jean-Luc SANTINI, la crise elle est d'abord financière. Les banques n'ont plus confiance en elles, elles ne se prêtent plus entre elles parce qu'elles pensent que la banque voisine a peut-être des nanars dans ses comptes et donc n'osent pas se faire des prêts entre elles, ce qui fait que l'économie tournant au ralenti pose un certain nombre de problèmes. Parallèlement les banques ont resserré l'attribution de crédit avec des normes beaucoup plus exigeantes, qu'il s'agisse des particuliers ou qu'il s'agisse des promoteurs et tout cela a pour effet de ralentir considérablement tout ce qu'est la construction. Or, sur Mantes-la-Jolie, pas que sur

Mantes-la-Jolie mais en tout cas à Mantas-la-Jolie, dans les Yvelines, nous avons besoin de logements et c'est d'ailleurs pour ça que de façon tout à fait claire la municipalité, le Groupe Majoritaire s'est engagé dans la construction de logements de tout type sur les 6 ans qui viennent à hauteur de 150 à 200 logements en moyenne. Il est important de dire et ça, ce n'est pas une ... (fin de la 2^{ème} cassette, face B)... sans quitter la Ville de Mantas-la-Jolie c'est-à-dire qu'au fur à mesure que les revenus des ménages s'améliorent, ils puissent passer du logement social jusqu'à une accession traditionnelle avec tous les étapes intermédiaires le cas échéant. Donc, rien de nouveau sur ce sujet là, ça a toujours été une volonté et j'imagine que vous ne le découvrez pas aujourd'hui. Alors ensuite comment intervenir ? Comment intervenir et pourquoi intervenir ? Mais d'abord parce que je considère que les fondamentaux sur le logement sur la Ville de Mantas sont bons, nous avons un foncier avec des prix toujours attractifs par rapport à d'autres communes de la région parisienne, nous avons un besoin de logements. Le Conseil Général accompagne les communes qui construisent du logement au travers du Contrat de Développement d'Offres Résidentielles. Pour faire simple et pour que le public comprenne, c'est-à-dire un soutien qui permette dès lors qu'il y a un certain niveau de construction, de pouvoir développer infrastructures diverses. Donc tout cela fait que, puisque les fondamentaux sont bons c'est juste une crise financière, qu'avec ses effets multiples cela ralentit le logement et nous avons besoin de logements, nous avons besoin de tout type de logements, c'est pour ça que la délibération qui est ici intervient à trois niveaux. Le premier, c'est au niveau du logement social. Bien sûr et pour répondre à Monsieur ATROUSSY, au-delà d'avoir dit, que nous voulions toujours de la mixité sociale ceci vient organiser les obligations de reconstitution dans le cadre de la rénovation urbaine et nous respecterons ces obligations. Il est donc simplement précisé que nous avons souhaité organiser les démarches qui, dans d'autres villes se font entre les bailleurs sociaux et les promoteurs où les uns et les autres causent sans jamais prendre les souhaits de la commune. La première chose est d'organiser et après les avoir réunis de façon récente, nous avons également précisé que nous ne voulions pas, je le dis pour tout le monde, que tout le monde le sache, que nous ne voulions pas que de nouveaux bailleurs sociaux entrent sur le territoire, d'abord sur ceux qui sont présents qui ont des obligations de reconstitution et puis surtout je considère qu'il est nécessaire d'avoir un patrimoine minimum sur une commune pour y mettre tous les moyens qui permettent une bonne gestion de ce patrimoine. C'est pour ça qu'il est intéressant de conserver les mêmes bailleurs sociaux. Deuxièmement, intervenir en vente en acquérant des logements en vente en état de futur d'achèvement, personne n'a posé la question mais je dois dire que ces logements seront dans le patrimoine privé de la Ville et que donc la location de ces logements, le temps du portage se couvriront les intérêts financiers des crédits qui iront avec. Ce sera donc une opération qui financièrement sera blanche mais qui permettra, ce qu'est la difficulté actuelle des promoteurs, c'est que les banques ont renforcé le taux de pré-réservation des logements avant d'attribuer les crédits promoteurs qui permettent aux promoteurs de commencer les constructions. Et comme ils sont montés entre 40 et 50%, vous imaginez tout de suite ce que ça peut avoir comme effet comme retardement, on va dire même pour reprendre ce qui a été dit par l'un des intervenants, ce qui peut-être d'ailleurs un gel temporaire des choses et moi je considère que ces critères, qui sont fixés par les banques, on ne peut pas leur imposer de revenir au critère ancien mais c'est une bêtise parce que non seulement nous allons favoriser la construction de logements mais en même temps on va favoriser l'emploi parce que je rappelle que le bâtiment est un des secteurs qui est très consommateur en terme d'emploi et souvent d'emploi de proximité. C'est donc un secteur où on a besoin, il y a un adage qui dit « quand le bâtiment va, tout va ». C'est bien pour ça que d'avoir de la construction, en tout cas ici, fera que cela favorisera l'emploi. Et puis la dernière chose, c'est toujours dans ce cadre de parcours résidentiel avoir une intention particulière pour ceux des mantais qui seront candidats à l'accession sociale à la propriété en venant porter une partie des charges d'intérêt

sur des sommes pouvant aller jusqu'à 20 000 euros, ce qui viendra ainsi faciliter leur plan de financement et notamment l'apport personnel qu'ils pourront ainsi se constituer. Voilà les trois plans de cette intervention en faveur du logement et comme vous l'avez tous souligné, c'est une intervention qui est très positive, d'abord pour maintenir un niveau de construction et deuxièmement pour l'emploi qui ira avec. Monsieur QUEVAREC vous n'aviez pas d'intervention ? Alors intervenez mais il serait bien que vous posiez les questions au bon moment, vous voyez comment je suis très ouvert d'esprit ».

Monsieur QUEVAREC : « Tout à fait. On le verra jusqu'à la fin dans les questions diverses et orales et cela étant je crois qu'effectivement en plus mon intervention va être positive. Donc Monsieur ATROUSSY, au nom du groupe, vous avait posé un certain nombre de questions, vous y avez répondu de manière détaillée, je vous en remercie et effectivement sur une bonne partie de cette délibération nous y sommes favorables. Je me permets justement de dire que cela vient exactement en contradiction totale avec ce qui a été dit au cours des débats sur certaines délibérations précédentes, tout n'est jamais blanc ou noir entre la majorité et l'Opposition et il y a certains points effectivement où l'on trouve que les dispositifs vont dans le bon sens. J'ai déjà eu l'occasion de le dire à la fois à votre Directeur Général et à votre Adjoint, je crois que sur ce dossier là effectivement vous avez pris la mesure de la crise et un certain nombre de vos propositions sont positives et on va les voter. La suggestion que l'on vous fait c'est de différencier le vote, s'il vous plaît Monsieur le Maire. Nous votons favorablement à la proposition de l'offre c'est-à-dire le premier point avec les bailleurs sociaux, nous sommes également POUR la prise en charge des intérêts d'emprunt même si cela sera précisé ultérieurement. Par contre, nous allons nous ABSTENIR sur les deux VEFA ».

Le Maire : « C'est un plan d'ensemble que l'on fait là Monsieur QUEVAREC, c'est un peu difficile de dissocier les trois. C'est une délibération, on la vote ou on ne la vote pas ».

Monsieur QUEVAREC : « Le vote différencié existe Monsieur le Maire ».

Monsieur MARIOJOULS : « Vous l'avez déjà fait Monsieur le Maire dans d'autres occasions, faites-le ».

Le Maire : « Je ne me rappelle pas l'avoir fait Monsieur MARIOJOULS mais si vous en avez de mémoire, on n'est pas capable de me le certifier, vous voyez ».

Monsieur JAMMET : « Mais si Monsieur le Maire je peux vous le certifier, j'ai émis un vote différencié lors du dernier Conseil Municipal ».

Le Maire : « Bien. Par exception nous le ferons mais nous le ferons que pour celle-ci, c'est simplement pour le plaisir de voir que vous allez avoir un vote positif mais si nous l'avons fait antérieurement ce sera la dernière fois ».

Monsieur MARIOJOULS : « Non, non. Il faut qu'une règle soit générale Monsieur le Maire, on ne peut pas des exceptions comme ça, on est dans une logique de démocratie, il faut que la règle s'applique à chaque fois sinon on ne va pas s'en sortir ».

Le Maire : « Monsieur MARIOJOULS, une délibération elle est présentée, elle n'est pas présentée de façon tronquée et on ne vote pas toutes les parties que l'on veut. Sur ce sujet, et indépendamment de ce que dit Monsieur MARIOJOULS, je vais mettre aux voix cette délibération et je vais la mettre en délibération dans son ensemble parce que vous avez

raison s'il y a eu des exceptions au dernier Conseil, il faut que la règle soit toujours pareille et comme on ne va pas se baser sur les exceptions, on va se baser sur la réalité, c'est certainement une faiblesse de ma part que de n'avoir pas mémorisé que Monsieur JAMMET au dernier Conseil l'avait fait. Sur cette délibération que nous allons voter dans son ensemble, dont je rappelle qu'il faut autoriser à racheter les programmes de logements par des bailleurs sociaux, d'acheter en VEFA et d'inscrire une autorisation à ce que l'on puisse prendre en charge les intérêts d'emprunts pour faciliter l'accession sociale à la propriété, je vous précise une chose d'ailleurs juste avant de mettre aux voix, dans la délibération du Conseil Municipal, dans le libellé de la délibération alors que c'est dans le rapport du Maire, il est oublié le mot accession sociale, il est dans le rapport et ne l'est pas dans la délibération. Il faudra lire qu'il l'est dans la délibération, c'est bien de l'accession sociale à la propriété qu'il s'agit. Sous cette précision, y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? Ne prennent pas part au vote ? C'est adopté ».