



Bulletin d'informations

Urbanisme, la VÉRITÉ

Le maire et une partie de son équipe travestissent la vérité !

Moratoire d'un an

propos du maire cf. magazine d'Orgeval)

FAUX

Pour les logements sociaux, peu de travaux, c'est la conséquence de la COVID pour toutes communes.

Pour le privatif, c'est une très forte augmentation que tous les Orgevalais constatent.

Le maire, dont l'immobilier est le métier, et l'élu en charge de l'urbanisme, étaient déjà dans l'ancienne équipe qui a lancé les programmes actuels, ils avaient connaissance des enjeux.

% de Logements sociaux « cela dépend de »

FAUX

La vérité est têtue : si le maire avait réellement la volonté de stopper les constructions, il pouvait le faire (voir nos propositions au verso). Que veut-on pour notre commune, pour les jeunes couples qui cherchent un logement abordable, les employés communaux ? « Une approche maîtrisée », c'est de la langue de bois. **Il faut une stratégie clairement énoncée**, or la commune n'en a pas !

Concertation

FAUX

Pire, l'absence de consultation et d'information des Orgevalais sur le fond n'empêche pas le maire et son équipe de décider arbitrairement d'augmenter les nombres de logements.

• **OAP* En haut de la rue Frédéric Chartier :**

55 logements au lieu de 39 (100% sociaux),

• **OAP Dumesnil, Collectifs :**

R+1+combles et R+2+combles (100% sociaux)

• **OAP de rue de Villennes :**

150 logements au lieu de 105 (40% sociaux)

• OAP Dammann / Zone d'Activité :

Plusieurs centaines de logements en discussion (40% sociaux) pour justifier la construction d'un groupe scolaire, au mieux dans plus de 6 ans.

• **Montamets, « toujours plus 200 ? »**, des informations contradictoires et un flou sur les chiffres. Le maire et son équipe annoncent maintenant qu'ils « vont consulter », mais sur quoi ? La couleur des rideaux !

Financement « pouvant engager la commune »

VRAI, mais

Quelle est la stratégie du maire en la matière ? Ce qui intéresse les Orgevalais ce ne sont pas des informations générales sur le financement mais ce que va faire l'équipe municipale d'Orgeval.

Préserver notre village, sa qualité de vie et son charme, mixité sociale satisfaisante

FAUX

En l'absence d'un plan et d'une méthode, le % et les lieux d'implantation des logements sociaux sont arbitrairement arrêtés et/ou hérités du passé. Pire, ils semblent ignorer ce qui existe déjà dans les quartiers. Par exemple Maison Blanche/Pasteur (bas rue Picquenard) = 29% de logements sociaux dans le nord d'Orgeval. Et le maire veut encore construire des centaines de logements à Maison Blanche. **Incohérent !**

Respect de la future « charte »

FAUX

Cette charte ne s'opposera pas légalement. Elle dépend du bon vouloir des promoteurs ! Autrement dit le maire se fait plaisir... En réalité cette charte sera peu ou pas respectée sans qu'il puisse dire quoi que ce soit.

En conclusion, beaucoup de communication qui rappelle des évidences, la loi, les contraintes connues.

RIEN, SUR UNE SOI-DISANT FEUILLE DE ROUTE.

A la place de la langue de bois : « on verra », « cela dépend », « il faut que », « cousu main » ...
et un manque total de vision, de stratégie, sur ce qui déterminera le charme et la qualité de vie d'Orgeval dans quelques années.

Chiffres 2019 pour Orgeval et rappel de l'article 55 de la loi SRU



2.591 logements soit 647,75 logements sociaux nécessaires pour répondre à la loi SRU en 2019. Nous n'avons pas obtenu les chiffres de permis de construire de 2020.

* **OAP Opération d'Aménagement Programmé** avec un planning et un contenu plus souples.

Loi SRU

L'article 55 vise à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire dans un objectif de mixité sociale et à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel de l'ordre de 25 % de logements.

Plus le nombre de constructions privées augmentent, plus le nombre de logements sociaux à rattraper augmentent aussi. Si nous ne construisons pas le nombre nécessaire de logements sociaux, un arrêté de carence peut être pris par la préfecture. Cela se traduit par le transfert au Préfet du droit de préemption de terrains pour les constructions de logements sociaux manquants.

Nos propositions

Construire les logements sociaux au bon moment et au bon endroit !

Agir avec rigueur et posément. La date butoir de la loi SRU est 2025. Cette date est en discussion au parlement et sera certainement repoussée en 2030. Il est urgent de prendre son temps et de ne pas céder aux sirènes d'une promesse d'investissement pour un groupe scolaire « en contrepartie d'avoir plusieurs centaines de logements construits à Dammann quartier Maison Blanche ».

Refuser de signer les permis. Dès à présent, le maire peut sursoir à la signature des permis de construire. Cela s'appelle un moratoire ! C'est efficace immédiatement, nul besoin d'une charte inopposable.

- Parce que nos écoles à Orgeval n'ont pas la capacité pour accueillir plus d'enfants. Cela peut durer le temps d'avoir les infrastructures suffisantes,
- Parce que le maire peut arguer du fait que les travaux ne respectent pas le chapitre 4 du PLUI de notre intercommunalité sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Définir une stratégie globale pour le territoire de la commune. Orgeval peut contenir le nombre de constructions. Pour les logements obligatoires à construire à caractère social Orgeval doit raisonner la construction en collectif et exiger qu'elle soit zéro carbone, qualitative et esthétique. Conserver la maîtrise du bâti et aider ponctuellement le promoteur bailleur pour atteindre l'équilibre financier.

Quel % de logements sociaux ? Nous proposons la règle du 30/30/40 pour les collectifs. Les logements qui comptent dans le contingent

des sociaux sont variés. Le mixte de % de logements sociaux dans les programmes collectifs que nous proposons pour rattraper notre retard est :

1) Des logements en accession sociale qui bénéficient d'abord à des jeunes, des couples, notamment Orgevalais qui pourront devenir propriétaires. **Nous proposons donc que dans chaque programme immobilier il y ait 30% d'accession sociale.**

2) Les Logements Locatifs Sociaux (LLS). La commune doit aider le bailleur à l'acquisition foncière pour obtenir le droit de déterminer en partie la population qui y habitera et privilégier le critère de solvabilité. **Nous proposons donc que dans chaque programme immobilier il y ait 30% de logements locatifs sociaux.**

3) Enfin dans chaque projet il pourrait y avoir **40% d'accession privée** pour aider à l'équilibre financier des programmes.

Autre opportunité pour limiter les constructions. La mairie pourrait racheter certains logements collectifs du parc privé d'Orgeval existant pour (avec un bailleur social) faire réhabiliter et ensuite louer en logements sociaux. Cela évite de nouvelles constructions, et augmente rapidement notre % de logements sociaux.

Voilà les grandes lignes d'une vraie stratégie qui permettra d'atteindre à un rythme raisonnable, le nombre de logements sociaux exigé par l'état et, en même temps, de conserver une harmonie, un équilibre, une qualité environnementale.



**Vous souhaitez que cela change,
vous voulez vous impliquer, proposer...
Rejoignez l'équipe Orgeval Cap Renouveau.**

CONTACTEZ-NOUS

contact@orgevalcaprenouveau.com



Michel DUPART



Aude BESCHI



Armande LE PELLEC



Philippe CORNILLE



Sylvie BION



Jean-Luc LESUEUR