



Ville d'Osny

# Procès-verbal du Maire

Jean-Michel LEVESQUE



## CONSEIL MUNICIPAL

**Séance du vendredi 11 mai 2012  
à 20 heures 30**

**Chapelle du Château de Grouchy**

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 11 MAI 2012**

**SOMMAIRE**

**COMMISSION DE L'URBANISME :**

**2012.65 URBANISME : Majoration des droits à construire –  
Modalités de la concertation.**

---

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

**Séance du Conseil Municipal du vendredi 11 mai 2012.**

Le onze mai deux mille douze à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le deux mai deux mille douze s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Jean-Michel LEVESQUE, M. Jean-Claude PINQUET, Mme Nicole SIEPI, Mme Marie-Cécile JOACHIM, Mme Jacqueline SEGUIN, Mme Murielle DUFLOS, Mme Chantal DARDELET, M. Gwénolé JOSSE, M. Laurent ACHITE-HENNI, M. Christian GOURMELEN Adjoints,  
M. Maurice CZARNECKI, M. Bernard VERMANDEL, Mme Maryse GINGUENÉ, Mme Anne-Marie BESNOUIN, Mme Laurence TEREFENKO, M. David AIME, Mlle Audrey TAMBORINI, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Jeannine VATIN, M. Marcel LALLIOT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Anne MOLLARD MINANGOY, M. Jean-Marc SEGURA, Mme Marie-Thérèse GROSMAITRE, M. Pascal-Eric LALMY, Conseillers Municipaux.

**ONT DONNÉ POUVOIR :**

M. Jean BISEAU	à	M. Jean-Claude PINQUET
M. Maurice DESCAMPS	à	Mme Nicole SIEPI
M. Jean LABBE	à	M. Jean-Michel LEVESQUE
Mme Barbara DUMAS	à	Mme Marie-Cécile JOACHIM
Mme Anne-Claire DEFOSSEZ	à	Mme Anne MOLLARD MINANGOY

**ABSENTS :**

Mme Maryvonne CARPENTIER  
M. Jean PICHON  
M. Mouhamadou Mustapha SECK

**SECRETAIRE DE SÉANCE :**

Mme Marie-Cécile JOACHIM

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 33.

**M. le Maire** remercie les membres de l'assemblée de leur présence à cette séance supplémentaire de conseil municipal, rendue nécessaire pour la mise en œuvre de procédures liées à la loi de mars 2012.

M. Pinquet procède à l'appel. Mme Joachim est nommée secrétaire de séance.

**M. le Maire** cède ensuite la parole à M. Gourmelen pour la présentation de la délibération.



## **2012.65 URBANISME**

### **Majoration des droits à construire – Modalités de la concertation**

*Rapporteur : M. Christian GOURMELEN.*

**M. Christian Gourmelen** précise que ce n'est pas une décision d'appliquer les termes de la loi du 20 mars 2012 relative à un dispositif de majoration des droits à construire mais la délibération qui est proposée ce soir au conseil municipal concerne simplement l'autorisation de lancer la consultation de la population prévue dans le cadre de loi. Le conseil municipal sera appelé ultérieurement à délibérer pour savoir si en fonction des résultats de la consultation du public, des associations, des administrations, il y a lieu ou pas d'appliquer le dispositif permettant de majorer de 30 % les règles concernant la constructibilité à usage uniquement d'habitation.

**M. le Maire** ajoute qu'une étude d'impact sera lancée en parallèle de cette concertation.

**M. Ségura** déclare : « Je ferai une courte intervention, pour ne pas intervenir sur l'enquête mais sur la loi. Je résumerai mon propos à travers une idée. Nous sommes réunis aujourd'hui pour parler d'une préoccupation qui est majeure, le logement. On l'a vu pendant la campagne électorale, on le voit au quotidien. On a vu certains d'entre nous à travers les SDF que l'on a pu rencontrer lors de la période de grand froid, un problème qui nous a beaucoup interpellés, mais nous pensons que la réponse qui est faite par la loi du 20 mars 2012 est notoirement insuffisante. Je vais expliquer pourquoi et je vais expliquer quelle sera notre position aujourd'hui. Une préoccupation majeure, je crois que l'on peut être d'accord, tous ici, sur le constat qui est sans appel. Je n'incrimine personne, mais la crise du logement s'est aggravée ces dernières années et accentuée considérablement par la crise économique qui touche notre pays depuis 2008. Je donnerai quelques chiffres à l'appui qui sont vraiment parlants. Ce ne sont pas des chiffres qui sont issus du parti socialiste ou du front de gauche, ce sont des chiffres extraits du

rapport annuel 2011 de la Fondation de l'Abbé Pierre et qui sont parlants. Je trouve que cela est important d'avoir ces chiffres en perspective quand on aborde ce problème qui est importantissime :

- Premier chiffre, 3,6 M c'est le chiffre des mal logés.

- Deuxième chiffre, 1,2 M c'est le nombre de nos concitoyens en attente d'un logement social.

- Troisième chiffre, 100.000, c'est le nombre de décisions de justice pour impayés qui ont été prononcées dans l'année 2011. 25 %, c'est la part moyenne des ressources des ménages consacrée au logement. Niveau historique jamais atteint, pourcentage qui passe à 50 % pour un couple marié avec 2 enfants et gagnant une fois et demi le SMIC. Face à la gravité de cette situation, vous serez d'accord avec moi pour reconnaître que la réponse apportée par la loi du 20 mars 2012, est notoirement insuffisante, si ce n'est ridicule par rapport à l'enjeu. C'est d'abord une mesure qui est redondante, puisqu'elle vient se superposer à trois dispositifs de majoration de droit à construire déjà existants. Cela veut donc dire à l'évidence que ces trois dispositifs n'ont pas été opérants. L'article 10 de la loi « Molle » n'est pas son qualificatif mais c'est le nom de la loi du 25 mars 2009, pour la mobilisation pour le logement et pour la lutte contre l'exclusion qui permet aux communes couvertes par un PLU et un POS de majorer les droits à construire à hauteur de 20 %. Il y a aussi deux autres dispositifs, plus anciens, ciblés sur les logements sociaux et sur les bâtiments à hautes performances énergétiques qui autorisent une majoration des règles de densité de 50 % pour l'un et de 30 % pour l'autre. Pourquoi alors créer un 4<sup>ème</sup> dispositif qui se révèle très proche du droit existant qui a montré à l'évidence une totale inefficacité face aux enjeux ? J'ajoute, et j'allais l'oublier, que cette mesure de majoration des droits à construire serait accordée sans aucune contrepartie, contrairement aux majorations existantes pour le logement social ou la performance énergétique. Il s'agit ensuite d'une mesure contreproductive puisqu'elle renchérit le coût pour ces bâtis et non bâtis. En effet, la possibilité de constructibilité d'un bien demeure un élément majeur de la fixation du prix. Aussi, il ne faut pas s'attendre à ce que les propriétaires fonciers maintiennent le prix d'un terrain dont les droits à construire risquent d'augmenter. Cette mesure ne fera pas diminuer le prix du foncier bâti et non bâti, elle le fera augmenter. Par ailleurs et dans les zones tendues, Région Parisienne en particulier où les loyers sont relativement importants, ce surenrichissement du prix du foncier va mettre à mal le bouclage des plans de financement du logement social. Enfin, il s'agit d'une mesure périlleuse qui peut avoir pour conséquence une perte de contrôle des collectivités sur l'urbanisation. Le large écho donné à la proposition ne risque-t-il pas de conduire certains propriétaires à demander l'éligibilité de leurs terrains à cette majoration au risque de susciter d'importantes pressions mais aussi des conflits entre acteurs et groupes d'intérêts. Je ne parle pas des enjeux juridiques et les risques de contentieux que ne manqueront pas de faire naître les problèmes de voisinage. Je ne m'attarderai pas sur la contradiction de cette loi en particulier

avec l'esprit et les objectifs du Grenelle de l'environnement. Je rappellerai que la densification doit s'inscrire dans un projet de la collectivité et ne peut être généralisée sans lien avec les politiques locales des déplacements, l'implantation des équipements publics afférents et la répartition des activités. Au final, cette mesure va placer, et je crois que c'est important, les assemblées dans des situations d'arbitrage extrêmement délicates tant pour justifier un refus général d'application de la mesure que pour chercher à la sectoriser. En conclusion, et ce sera notre position aujourd'hui, sans être opposés à la vie démocratique de notre commune, nous voterons pour la mise en place de cette consultation, il nous semble que cette consultation risque de faire émerger des intérêts particuliers au détriment de l'intérêt général. En aucun cas, ce vote aujourd'hui ne préjuge de notre position définitive après la consultation, mais nous sommes plus que réservés car nous estimons que les solutions efficaces sont ailleurs. »

**M. le Maire** tient à souligner, comme M. Ségura l'a bien résumé à la fin de son intervention, qu'aujourd'hui il est simplement proposé une concertation avec la population. Cette loi pourra être appliquée ou pas, ou aussi être appliquée partiellement, selon les zones de la commune qui seront définies et qui résulteront de l'étude d'impact. Aujourd'hui, la commune d'Osny répond au PLH. Elle fait même partie des bons élèves sur le PLH intercommunal 2008-2014 qui est en place et comptabilise les 20 % de logements dit « sociaux ». Les nouveaux programmes qui pourraient être lancés, que ce soit dans le cadre strictement communal ou dans le cadre d'une zone d'intérêt communautaire telle que la ZAC de l'Oseraie pourraient permettre d'aller au-delà de ces 20 %. Aujourd'hui, il s'agit donc de lancer la concertation avec la population car les délais annoncés par la loi sont courts et il faudra prendre position avant la fin de l'année. La consultation publique devrait se passer pendant les vacances.

**M. Lalmy** partage les observations de M. Ségura et souhaite poser deux petites questions un peu techniques. Il voudrait savoir si la décision de tenir ce conseil municipal ce soir est liée au fait de pouvoir ensuite se prononcer dès le 15 juin, c'est-à-dire dans un mois ou bien si la consultation va être lancée ? Les décisions qui ont été prises notamment dans le cadre des modifications de COS se cumulent-elles avec la loi ?

**M. le Maire** indique que ces mesures vont se cumuler bien évidemment. Aujourd'hui, nous ne pouvons pas donner d'axes de réflexion. Cette loi est déjà connue des concitoyens et il y a déjà eu des appels aux services techniques pour avoir des renseignements. Sur des petites emprises des gens envisagent déjà de construire un deuxième étage, voire un troisième sur leur pavillon. **M. le Maire** fait observer que le conseil municipal devra être très vigilant vis-à-vis de cet élargissement des constructions nouvelles ou sur des constructions existantes qui pourraient s'agrandir.

**M. Ségura** relève la remarque de M. le Maire sur le fait qu'il y a déjà des gens qui posent des questions pour rajouter un étage sur leur logement. Mais quel est l'objectif de la loi ? C'est de construire des logements. Or, on voit déjà que cela commence à être dénaturé. Il éprouve donc des craintes à ce sujet et pense qu'il faudra être très vigilant. Il voudrait ensuite savoir quelle forme va prendre cette consultation ? Comment les Osnysois vont être consultés ? Par internet ?

**M. Le Maire** répond que les modalités de la consultation sont indiquées dans la délibération. Mme Mollard a parlé de flyers pendant la commission d'urbanisme, ce moyen pourrait aussi être utilisé.

Il se dit par ailleurs d'accord avec M. Ségura sur la vigilance à avoir en regard de cette loi sachant que les délais impartis sont courts pour consulter la population et prendre une décision.

**M. Pinquet** fait observer que cette majoration de 30 % concerne aussi les logements sociaux existants. En réponse à M. Ségura qui s'inquiétait d'une possible perte de contrôle des collectivités locales, M. Pinquet indique que c'est justement pour cela qu'une étude d'impact va être faite.

**Mme Mollard-Minangoy** indique qu'aujourd'hui, il y a des règles de hauteur, des règles de densité, des emprises au sol. Toutes ces règles vont devoir être transformées si cette loi est adoptée. Une révision du PLU va donc être nécessaire ?

**M. Le Maire** propose d'envoyer par mail aux élus une note de synthèse de cette loi émise par l'Union des Maires.

**M. Gourmelen** souhaite faire des observations par rapport à l'intervention de M. Ségura, sur le caractère « ridicule » de la loi, la mesure « redondante », le dispositif « inopérant » et sur le risque de voir renchérir le coût du foncier bâti. Il signale que depuis des lustres, jamais le foncier bâti n'a diminué dans les agglomérations nouvelles, ex villes nouvelles, et même en région parisienne. Sauf si M. Ségura prouve le contraire, M. Gourmelen pense qu'il n'y a pas de dispositif actuellement permettant d'éviter le renchérissement du coût foncier. A une époque, l'AFTRP était là pour essayer de maîtriser le foncier dans le cadre des loyers, des opérations du territoire national, notamment pour les villes nouvelles, mais à Osny depuis 30 ans le foncier bâti n'a fait qu'augmenter. M. Ségura a fait état de la loi « Molle » mais là, c'est un cadre de loi différent. Au niveau du risque de densification, M. Ségura indique que la densification doit s'inscrire dans le cadre des objectifs de la collectivité. Cela fait 30 ans que dans le cadre des anciens POS, modifiés à plusieurs reprises, ou dans le cadre du PLU, la majorité a toujours maîtrisé l'évolution de

l'urbanisme tant et si bien d'ailleurs que le Président de la Communauté d'Agglomération reconnaît que le PLH d'Osny est un de ceux qui va être appliqué à la lettre d'ici 2014. Il y a deux communes qui sont actuellement dans ce cas de figure, la commune de Cergy et la commune d'Osny. On peut faire beaucoup de procès d'intention mais certainement pas celui de ne pas avoir une vue prospective du développement d'urbanisation sur la commune.

**M. Ségura** souligne qu'il n'était pas polémique mais il exprimait simplement des craintes sur le renchérissement du coût du foncier. **M. Gourmelen** a dit que cela a toujours augmenté, il est d'accord mais l'un des objectifs de cette loi, c'était construire des logements mais aussi, faire en sorte que ce renchérissement du coût du bâti ne soit pas là pour bloquer cela. A l'évidence, cette loi comme les autres dispositifs n'a rien arrêté. Il n'incrimine personne, mais les déclarations de **M. Gourmelen** corroborent ses craintes.

**M. Gourmelen** fait observer que le législateur peut toujours modifier ou abroger une loi votée. Avec la nouvelle majorité qui risque d'arriver à l'issue des élections législatives, le législateur pourra toujours abroger la loi pour faire mieux et trouver un dispositif permettant un contrôle du foncier bâti. On verra bien si le législateur nouveau considère que la loi est mauvaise, inopérante et ridicule.

**M. le Maire** propose de ne pas rentrer dans un débat de politique nationale.

**M. Ségura** pense que les solutions sont ailleurs.

**Mme Duflos** indique qu'un des objectifs de la loi c'est de préserver les espaces agricoles et à Osny il y a de grandes superficies. Mais il y a un challenge, il ne faut pas se voiler la face et se retrouver avec des barres d'immeubles qui fassent 10 étages. Il faudra donc être très vigilant pour ne pas se retrouver avec certaines constructions comme sur Cergy qui sont impressionnantes.

**M. le Maire** propose de terminer sur ce point d'accord et soumet cette délibération au vote. La délibération du conseil municipal est adoptée à l'unanimité.



Avant de clore la séance, **M. le Maire** invite les membres de l'assemblée à se joindre à cette fantastique manifestation du Relais pour la Vie qui se déroulera de samedi 17h à dimanche 17h. Certains élus se sont déjà fortement investis dans cette manifestation, au niveau de l'organisation, et il les remercie pour leur investissement. Il donne donc rendez-vous à tous demain pour ces 24h du Relais pour la Vie.

La séance est close à 21 heures.



Fait à Osny, le 23 mai 2012.

Le Maire



  
Jean-Michel LEVESQUE

