



meylan

Une ambition
partagée

A l'attention des signataires du « Manifeste pour une urbanisation raisonnée, qui préserve et renforce le caractère Ville-parc de Meylan, son cadre de vie végétal et paysager ! »

Le Maire

Le 31/05/2023

Mesdames, Messieurs,

Je vous remercie pour l'envoi de votre manifeste, voté à la majorité des collègues associatifs et habitants de la Commission Extra-Municipale (CEM).

En premier lieu, vous faites référence au contrat de co-développement avec l'engagement de la Ville à construire 1500 logements entre 2020 et 2026. Cet engagement est plutôt celui du Contrat de Mixité Sociale (CMS), élaboré entre l'Etat, la Métropole, l'EPFL et la commune, et il a été voté par le conseil municipal lors de sa séance du 22 novembre 2021. Le contrat de co-développement se devait de reprendre cet engagement préexistant. Un CMS était devenu nécessaire face au placement en 2020 de la commune en situation de carence vis-à-vis de la loi SRU, nos prédécesseurs n'ayant pas tenu leurs engagements de rattrapage SRU sur les années 2017-2019. La mécanique était la suivante : toute Ville en déficit de logement SRU s'est engagée en 2017 dans un processus de 3 x 3 ans pour rejoindre la cible des 25% de logement social en 2025. Un tiers de l'objectif par triennal. Cet engagement précédait donc notre arrivée mais ces chiffres n'avaient pas été rendus publics par les anciens maires, qui ont négocié avec le préfet sans vouloir concrétiser leur engagement dans un CMS. Ils figuraient toutefois dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). Notre engagement à signer un CMS explicité au Préfet dès 2020 a permis de ramener la majoration de la pénalité financière annuelle que la commune devait payer à l'Etat de +100% à +20%, soit une amende annuelle de 60 000€ plutôt que 304 000€, ce qui représente pour les années 2021 à 2023 plus de 700 000€ d'économies !

En accord avec le préfet, nous avons donc mis dans le triennal 2020-2022 les projets lancés ou en cours de lancement à notre arrivée. Ce triennal s'est terminé il y a quelques mois et nous avons atteint 86% de notre objectif, sachant que les logements en Bail réel solidaire (BRS) non encore achevés n'ont pas été comptés dans ce bilan. Cela devrait nous permettre de sortir la Ville de la carence SRU au 1^{er} janvier 2023 et ainsi de mettre fin au paiement de la majoration de la pénalité financière et retrouver l'exercice de notre droit de préemption.

Du fait de la loi 3DS promulguée le 21 février 2022, le dernier triennal 2023-2025 est maintenant étendu sur 9 ans, soit 3 nouvelles périodes de trois ans, diminuant de facto ce dernier objectif d'un facteur 3 ! Les chiffres que vous citez sont donc à corriger puisque nous avons désormais jusqu'à 2031 pour atteindre notre objectif de 25% de logements SRU. Les 1500 logements que vous mentionnez seront donc à réaliser sur deux mandats, si nous arrivons à bien le négocier avec le préfet, conformément à la loi 3DS.

Ville de Meylan
4, avenue du Vercors
CS 28001 38243 Meylan cedex
04 76 41 59 02
cabinet@meylan.fr

www.meylan.fr

Nous n'avons aucune volonté d'aller plus vite que la loi, mais nous devons assumer un héritage difficile et nous retrouvons donc dans une situation complexe.

En effet, le nombre total de logements sur la commune augmentant à chaque opération immobilière, en s'en tenant aux seules obligations de part de logement social imposées par le PLUI (35% par opération), le rattrapage du déficit SRU communal est très lent, de l'ordre d'un logement SRU rattrapé tous les 10 logements construits. Pour être plus clair, dans une opération immobilière de 100 logements dont 35 logements sociaux, 25 de ces derniers ne servent qu'à remplir l'obligation légale des 25% SRU, et seulement 10 logements sociaux contribuent au rattrapage du déficit sur l'ensemble de la commune ! Il faudrait donc un très grand nombre d'opérations et de logements construits pour rattraper le déficit SRU par le seul moyen de nouvelles opérations respectant les règles en vigueur. Il manquait de l'ordre de 800 logements SRU à notre arrivée : sans inflexion de notre part, c'est donc de l'ordre de 8000 logements qui auraient pu sortir de terre avant que nous ne rattrapions notre retard, soit 16 programmes PLM !

Nous préférons conduire une politique de l'habitat qui respecte les contraintes juridiques en matière de Logements Locatifs Sociaux (LLS), tout en utilisant d'autres leviers pour construire le moins possible sur Meylan tout en convergeant vers l'objectif SRU. L'accession sociale à la propriété (via le BRS par exemple) en fait partie, mais aussi l'acquisition/amélioration dans le diffus, les résidences type intermédiaire comme celle d'habitat inclusif de PLM ou vraisemblablement une résidence étudiante dans le nouvel éco-quartier.

Effectivement, cela devrait porter la population de la ville vers 20 000 habitants. Est-ce un problème ? C'est à discuter. C'est un nombre d'habitants que la commune a frôlé avant les années 2000. Nous pensons avoir les équipements, les services publics et privés pour ce nombre d'habitants et nous en améliorons encore l'offre (Maison des solidarités, rénovations des équipements...). Comme l'avait posé la précédente majorité, sans augmentation d'habitants, c'est une réduction du service public et/ou une augmentation des impôts qu'il faut envisager. C'est d'ailleurs ce qu'elle avait fait avec la fermeture d'une piscine et d'un groupe scolaire, et une augmentation des impôts de 10% en 2010.

Nous convenons que la Charte communale d'urbanisme est loin d'être suffisante pour protéger notre Ville-Parc. Pour autant, elle est un outil indispensable dans la discussion avec les promoteurs. Car c'est là l'élément essentiel de l'urbanisme actuel : la négociation en amont des projets pour améliorer les aspects qualitatifs, particulièrement environnementaux, au-delà des contraintes quantitatives des documents administratifs. Ainsi, le projet PLM a été verticalisé pour optimiser les surfaces de pleine terre au sol et le projet achevé sur les 7ha occupera moins d'espace au sol que le site initial de Schneider. C'est en ce sens que l'OAP Climat et Paysage du PLUI permet une négociation. Nous utilisons aussi d'autres outils tels que la préemption ou l'introduction d'Espace Réservés Sociaux (ERS) avec des contraintes maximales qui forcent à la négociation et que nous prévoyons de lever quand nous serons entendus sur les aspects quantitatifs et qualitatifs du projet. Tout cela dans l'esprit de Ville-Parc. Pour citer un autre exemple, le projet de Grand Chatelet aura plus de 40% de pleine terre, ce qui sera plus de pleine terre que l'occupation précédente du tènement.

Je tiens aussi à souligner que l'ensemble des projets immobiliers sont privés et les propriétaires font valoir leur droit à construire. Seul le projet d'éco-quartier de la Serve est public et nous comptons ouvrir la concertation dans ce projet.

Vous ne relevez pas la question de la division parcellaire, qui nuit pourtant à toutes nos politiques. Elle accentue notre retard SRU de manière non négligeable, détruit des espaces verts et densifie la ville, artificialise les sols, complique nos politiques de transition énergétique. C'est une question qui se trouve malheureusement dans l'angle mort des politiques publiques. Comme vous le savez, nous privilégions les projets sur des plus grandes surfaces plutôt qu'à la parcelle pour travailler les paysages et les formes urbaines, forcément contraintes avec un raisonnement à la parcelle.

Oui, nous allons réduire le rythme (divisé par 3) de la densification bâtementaire comme la loi nous le permet.

Oui, nous allons amplifier notre politique d'urbanisme négocié pour préserver au maximum notre Ville-Parc.

Oui, nous allons continuer à préserver nos espaces verts et nos espaces agricoles et naturels - comme à la Taillat par exemple où nous activons chaque jour tous les outils judiciaires à notre disposition pour tenter d'enrayer l'installation d'activités ou de logements illégaux. Nous avons ajouté plus d'une trentaine d'éléments protégés dans la modification n°1 du PLUI, veillons à préserver des espaces verts et arborés en pleine terre, à promouvoir lors de nos négociations avec les promoteurs des constructions en recul des voiries pour préserver l'aspect paysager, les chemins traversants comme nous avons réussi à les préserver à travers l'opération PLM ou encore les jeux et espaces collectifs permettant de vivre ensemble.

Enfin, je vous prie de croire que je me suis personnellement impliqué dans la construction du PLH en cours pour que les objectifs de production de logement soient fortement réduits (même si c'est incompatible avec le SCoT), qu'une véritable politique d'acquisition/amélioration soit mise en place, que des résidences collectives (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) soient intégrées, que les BRS soient reconnus et financés. C'est une négociation difficile à 49 communes mais j'y prends toute ma place et je dirai que ce n'est pas notre réputation métropolitaine anti logement SRU et anti construction qui nous aident !

Je me suis aussi beaucoup impliqué dans l'EP SCoT pour le réviser. J'en suis le premier vice-président mais nous nous heurtons à une opposition très forte des territoires voisins - de droite - qui refusent toute révision. En effet, seule la Métropole a des contraintes de production minimale de logements et une révision nécessite d'avoir une majorité au SCoT ! Depuis 3 ans, les choses ergotent sans avancer, c'est une honte.

Je pense avoir expliqué la politique à la fois subie et choisie de notre équipe municipale en réponse aux questions que vous posez dans votre manifeste.

Je reste à votre disposition autant que nécessaire pour éclaircir ces questions complexes et vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

Philippe CARDIN

