

FAQ / Foire Aux Questions sur la loi SRU / Solidarité et Rénovation Urbaine – article 55

L'article 55 de la loi SRU modifié par les lois ALUR (2014), Egalité et Citoyenneté (2017) puis ELAN (2018), impacte le code de la construction et de l'habitation aux articles L 302-5, L 302-6, L 302-7, L 302-8, L 302-9 et L 302-9-2.

1- Quand une commune (hors Ile de France) est-elle soumise aux quotas de logements sociaux de la loi SRU ?

Toute commune dont la population est au moins égale à 3500 habitants (loi Egalité et Citoyenneté récemment confirmée par la loi ELAN) incluse dans une agglomération ou un EPCI de 50 000 habitants au moins, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Commentaire : actuellement, la CCAC compte 46 000 habitants et Chantilly 11 000. Les seuils seraient donc dépassés en cas de fusion avec Senlis (qui a pour ambition de revenir au-dessus de 15 000 habitants rapidement).

2- En ce cas, quelles sont les obligations de la loi SRU ?

À l'origine, la loi SRU imposait 20% de logements sociaux sur la totalité des résidences PRINCIPALES (figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation). La loi ALUR, dite Duflot, a porté ce taux à 25%. Puis la loi Egalité et Citoyenneté a introduit un indicateur de pression (ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions) pour déterminer le taux à appliquer au sein des agglomérations de plus de 30 000 habitants.

Commentaire : beaucoup n'ont pas compris que le taux de 20 ou 25% de logements doit être atteint après la construction des logements sociaux nécessaires, c'est à dire qu'il s'applique au nombre initial de logements majoré des nouveaux logements sociaux à construire.

Ainsi lorsqu'on construit X nouveaux logements sociaux, ces nouveaux logements engendrent eux-mêmes un autre besoin Y égal à 25% de X ; ce supplément engendre à son tour un nouveau besoin de 25% de X+Y; et ainsi de suite, jusqu'au dernier ajout voisin de zéro.

Le taux à appliquer au nombre initial de logements de la commune est donc supérieur aux 25% (l'insuffisance initiale doit être multipliée par 1,33 à 25% et 1,25 à 20%).

3- Combien de logements sociaux devraient être construits dans nos communes, soit au taux de 25%, soit au taux de 20% ?

Sur la base de 2 456 logements sociaux actuellement au sein de la CCAC, répartis sur ses 5 communes les plus peuplées.

PROJECTION LOGEMENTS SOCIAUX SELON APPLICATION LOI SRU					
Données INSEE 2018 (année de référence : 2014)					
Nota Bene : depuis lors, ces chiffres ont pu évoluer via la construction de logements, notamment sociaux, sans pour autant changer fondamentalement la donne					
	<i>Gouvieux</i>	<i>Lamorlaye</i>	<i>Chantilly</i>	<i>Coye</i>	<i>Orry</i>
Nombre actuel de résidences principales (A)	3713	3878	5318	1685	1399
Dont Nombre de logements sociaux (B)	420	313	1452	226	45
Taux de logements sociaux	11%	8%	27%	13%	3%
Total des logements sociaux	2 456				
<u>Taux de 25 % de logements sociaux à atteindre</u>					
Nombre de logements sociaux à avoir	1098	1188	1289	486	451
Déficit de logements sociaux (C)	678	875	0	260	406
Vérification : (B+C)/(A+C)*100	25%	25%	27%	25%	25%
TOTAL de logements sociaux à construire	2219				

Ce calcul suppose que la commune ne construise que des logements sociaux, à l'exclusion de tout autre type de logement, ce qui est évidemment impossible.

En réalité, pendant les 15 ans concernés, il y aura inévitablement des constructions de logements autres que sociaux.

Toute nouvelle construction de logement non social induira donc une nouvelle obligation de construction de logement social à hauteur de 33% du nombre correspondant de logements non sociaux construits.

Pendant ces 15 ans, il conviendra d'ajouter 33 logements sociaux aux chiffres ci-dessus pour chaque tranche de 100 logements non sociaux construits.

PROJECTION LOGEMENTS SOCIAUX SELON APPLICATION LOI SRU					
Données INSEE 2018 (année de référence : 2014)					
Nota Bene : depuis lors, ces chiffres ont pu évoluer via la construction de logements, notamment sociaux, sans pour autant changer fondamentalement la donne					
	Gouvieux	Lamorlaye	Chantilly	Coye	Orry
Nombre actuel de résidences principales (A)	3713	3878	5318	1685	1399
Dont Nombre de logements sociaux (B)	420	313	1452	226	45
Taux de logements sociaux	11%	8%	27%	13%	3%
Total des logements sociaux	2 456				
Taux de 20 % de logements sociaux à atteindre					
Nombre de logements sociaux à avoir	823	891	967	365	339
Déficit de logements sociaux (C)	403	578	0	139	294
Vérification : (B+C)/(A+C)*100	20%	20%	27%	20%	20%
TOTAL de logements sociaux à construire	1414				

Ce calcul suppose que la commune ne construise que des logements sociaux, à l'exclusion de tout autre type de logement, ce qui est évidemment impossible.

En réalité, pendant les 15 ans concernés, il y aura inévitablement des constructions de logements autres que sociaux.

Toute nouvelle construction de logement non social induira donc une nouvelle obligation de construction de logement social à hauteur de 25% du nombre correspondant de logements non sociaux construits. Pendant ces 15 ans, il conviendra d'ajouter 25 logements sociaux aux chiffres ci-dessus pour chaque tranche de 100 logements non sociaux construits.

4- Quel est le taux normal : 25% ou 20% ?

Le taux normal est de 25%, auquel s'applique des dérogations. Ainsi, lorsque le taux de pression est inférieur à 4, le taux est ramené à 20%.

5- Mais qu'est-ce que le taux de pression ?

Le Décret de la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-840 du 5 mai 2017 introduit un indicateur unique : le taux de pression sur la demande de logements sociaux. Ce taux est mesuré à partir du système national d'enregistrement de la demande de logement social. Il est égal au rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions (lui-même lié à la rotation des logements existants).

6- Quel est notre taux de pression actuel ?

Pour l'agglomération de Chantilly, ce décret fixe actuellement le taux de pression à 3,4.

Il s'élève à 3,89 pour l'agglomération de Creil, dont la population est en nette augmentation au dernier recensement (+5.9% sur 5 ans), la demande de logements sociaux suivant naturellement la tendance.

7- Ce taux peut-il évoluer ?

Il s'élèvera forcément et fortement en cas de construction de nouveaux logements sociaux : l'offre créera automatiquement la demande, qui plus est à proximité de l'Île-de-France d'un côté et du bassin Creillois de l'autre. Aujourd'hui les gens habitant en périphérie de nos communes, et qui veulent fuir leurs communes actuelles, ne candidatent pas pour venir chez nous, parce qu'ils savent que l'attente est fort longue, et dans la plupart des cas sans issue.

A titre d'exemple, à fin 2016, les demandes résiduelles sur Gouvieux s'élevaient à 135. Or, le taux de rotation sur la commune a été de 24 logements attribués en 2017. Ce qui donne un taux de pression à Gouvieux de 7,5.

L'élévation du taux de pression sera d'autant plus rapide et forte que l'offre va créer une demande supplémentaire. Par ailleurs, les nouveaux logements sociaux tout juste attribués ne donneront pas lieu à départs à court ou moyen terme, et se libèreront moins encore que dans la situation actuelle. L'augmentation du taux de pression de 3,4 au-delà de 4 sera immédiate. Si la rotation des logements sociaux des communes concernées est par exemple de 100 (24 à Gouvieux en 2017 selon Oise Habitat), il suffira que la demande passe de 340 (3.4×100) à 400 (4×100), soit un accroissement de seulement 60 (dont 12 pour Gouvieux) : à l'échelle de ces communes, l'augmentation sera instantanée.

Par ailleurs si l'agglomération de Creil, dont l'attrait peut sembler limité, a un taux de 3,89, il est évident que l'aire cantilienne, dont l'attrait est fort, aura un taux supérieur.

Au final, le taux de pression dépassera rapidement (et largement) le niveau de 4 : le résultat sera donc bien une obligation à 25%, et ce, sans marge possible, car la loi SRU ne se négocie pas.

8- La loi ELAN a introduit les logements construits en bail réel solidaire dans le calcul du taux à compter du 1^{er} janvier 2019 : est-ce que cela change quelque chose ?

Le bail réel solidaire consiste à vendre des logements sans y inclure le foncier, ce qui permet à la fois de réduire le prix d'achat et de limiter la spéculation (d'autant que la plus-value est plafonnée).

Généralement, ces logements sont construits dans le cadre du Prêt Locatif Social (PLS).

Le problème serait de trouver le porteur des terrains puisque l'acquéreur n'achète que la construction au-dessus. Un rythme de construction de 148 logements par an sur la CCAC (2219 logements divisés par 5×3 ans) à 30 000 euros de charge foncière chacun supposerait de trouver annuellement 4.4 millions d'euros pour le portage des terrains nécessaires.

Il faudrait aussi trouver des acquéreurs, ce qui n'est pas évident (les Français n'ont pas l'habitude de ce genre de produits).

La mesure ouvre donc des possibilités très marginales.

9- Une exemption est-elle possible ?

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, et tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois. Ces nouvelles dispositions permettent ainsi par décret, pris sur proposition de l'intercommunalité d'appartenance et après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU, d'exempter les communes où l'application des obligations SRU ne serait pas pertinente, soit :

- au vu de la faiblesse de l'indicateur de tension sur la demande de logement social lorsque la commune appartient à une agglomération de plus de 30 000 habitants (soit une tension sur la

demande de logement social - rapport entre demande en stock et attributions sur un an inférieure à 2) ;

- en raison d'une « constructibilité » contrainte de la majeure partie du territoire urbanisé de la commune, en raison de servitudes environnementales (bruit, risques inondations...). Ce critère existait dans le dispositif d'exemption antérieur.

Ce décret, pris par le ministre en charge du logement en début de chaque période triennale, fixe, pour une durée de trois ans, la liste des communes exemptées des obligations de mixité sociale.

Commentaire : aucune de ces raisons ne s'applique dans le cas de l'Aire cantilienne et de ses alentours.

10- A combien s'élèvent les pénalités financières pour une commune assujettie à la loi SRU quand elle ne satisfait pas à l'obligation du taux de logements sociaux ?

Les communes qui n'atteignent pas leur taux légal font l'objet d'un prélèvement annuel opéré sur leurs ressources à l'issue de la première période triennale.

Ce prélèvement est fixé à 25 % du potentiel fiscal par habitant, multipliés par la différence entre 25% ou 20% des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente.

Pour Gouvieux, cela correspondrait à 878 euros / habitant * 678 logements = 595 284 euros.

Il ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. Soit 488 196 euros pour Gouvieux (sur la base du compte administratif 2017), ce qui est considérable.

En 2016, 615 communes devaient être sanctionnées (source : batiweb.com) pour non-respect de la loi SRU, avec 51 millions d'euros de pénalités. Par exemple :

- 935 286 euros pour Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne),
- 1,4 millions d'euros d'amende pour Le Cannet en région PACA

11- Le fait de payer ces pénalités exonère-t-il de l'obligation de construire des logements sociaux ?

Non.

La peine est double : chaque commune déficitaire est non seulement redevable d'un prélèvement annuel, mais elle est aussi soumise à un rythme de rattrapage défini pour 5 périodes de 3 ans (loi ELAN). A l'issue de chaque période, un bilan des réalisations des communes soumises à la loi SRU est réalisé pour vérification.

12- Peut-on faire payer ces pénalités par l'intercommunalité ?

Non, seule la Commune est redevable.

13- La construction de logements sociaux peut-elle être réalisée dans les autres communes de l'intercommunalité ?

Oui, sous conditions : l'intercommunalité peut faire en sorte que la commune obligée à 25% de logements sociaux ramène ce taux à 20%, à condition que la différence puisse être répartie sur les autres communes de l'EPCI, a priori celles de moins de 3 500 habitants.

Commentaire : le nombre de logements sociaux à construire au-delà de 20% jusqu'à 25% représente 805 pour l'Aire cantilienne.

Sur la zone des intercommunalités de Senlis et de Chantilly, le nombre d'habitants des communes de moins de 3 500 habitants est d'environ 18 000. Il en résulterait 1 logement social supplémentaire à construire pour 22 habitants dans chaque commune de moins de 3 500 habitants.

A titre d'exemple, ceci ferait :

- 18 logements sociaux supplémentaires à construire pour une commune de 400 habitants,
- 36 logements sociaux supplémentaires à construire pour une commune de 800 habitants,
- 54 logements sociaux supplémentaires à construire pour une commune de 1 200 habitants.

À souligner que les logements sociaux peuvent être implantés sur des terrains déjà construits, en densifiant par division de la parcelle, ou encore par rénovation / division du bâti existant.

14- À qui sont versées les pénalités financières ?

Elles sont versées à l'Etablissement Public Foncier (EPF) créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme si la commune est située dans le périmètre de compétence d'un tel établissement : dans le cas présent, l'Etablissement Public Foncier de l'Oise (EPFLO).

15- Que se passe-t-il si les propriétaires fonciers de la commune ne vendent pas leurs terrains à des bailleurs sociaux (y compris la Ville) ?

Le Préfet peut prendre la main pour préempter, voire exproprier, et même signer les permis de construire à la place du Maire.

Commentaire : dans la pratique, il dispose du puissant outil que représente l'Etablissement Public Foncier. L'actuel Préfet de l'Oise a déclaré en avoir usé en un autre département.

16- Que se passe-t-il si le PLU bloque la constructibilité des terrains ?

Le Préfet peut demander, voire engager, la mise en compatibilité du PLU pour déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet afin de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, d'une construction ou opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

17- Les sanctions à l'égard d'une Commune déficitaire peuvent-elles être aggravées ?

Oui.

En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le Préfet de département (après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement / CRHH).

Les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdies successivement par les lois du 18 janvier 2013, du 24 mars 2014 ALUR et du 27 janvier 2017 « Égalité et Citoyenneté ». Elles permettent :

- la majoration jusqu'à cinq fois du prélèvement initial dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux ;
- l'augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches : ce seuil passe de 5 à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian des communes prélevées (ce serait notre cas) ;
- la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires ;
- la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
- l'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative ;
- la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;

- la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune.
- le transfert du contingent communal au préfet pour loger les ménages DALO.

18- Le PNR peut-il s'opposer à cette obligation de construction ?

Non.

Si la charte d'un Parc Naturel Régional (PNR) est opposable aux tiers en matière de définition de l'enveloppe urbaine, le PNR ne dispose d'aucune compétence pour empêcher la réalisation des logements sociaux SRU au sein de cette enveloppe urbaine.

19- Est-ce que la loi SRU peut être amendée ?

Toute loi peut être amendée ou abrogée ; mais la loi SRU remonte à l'an 2000 : elle a donc 18 ans, durant lesquels elle a vu passer de nombreuses alternances Droite – Gauche – Centre. Nul n'a jamais osé remettre en cause ce symbole, d'autant moins en regard des difficultés récurrentes et croissantes des Français à se loger, qui plus est les plus modestes d'entre eux. En janvier 2007, le président Jacques Chirac, lors de ses vœux à la fonction publique, avait même demandé aux agents de l'Etat d'aider les élus locaux à "*progresser vers la stricte application de la loi SRU*", regrettant "*les difficultés de certaines collectivités à [la] mettre en œuvre*".

Ses principales modifications ont entraîné un alourdissement de ses dispositions, notamment au travers de la loi ALUR. Malgré des modifications de détails, la dernière loi en date sur le sujet, ELAN, l'a confirmée et confortée.

20 Est ce que le préfet pourrait « fermer les yeux » ?

Lorsque la loi SRU s'applique, elle ne s'applique pas à 40 ou 60% mais bien à 100%. Il n'y a pas de marge d'appréciation. Et à supposer qu'un Préfet se permette de « fermer les yeux », il est sûr que les associations du genre Droit au logement ou CLCV interviendraient, y compris en justice, pour exiger l'application de la loi.

21- Est ce que le flux de construction qui serait nécessaire à Gouvieux est compatible avec le flux actuel ?

La loi ELAN impose 5 périodes de 3 ans aux communes déficitaires pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

Commentaire : sur Gouvieux, construire 678 logements sociaux en 15 ans représenteraient un effort de 45 logements par an. Un rythme imposé de construction à hauteur de 45 logements sociaux par an pour Gouvieux et de 148 pour la CCAC représenterait respectivement 2 et 6 immeubles à construire chaque année. Or, le rythme actuel pour Gouvieux tourne entre 15 et 20 logements de tous types par an, ce qui permet de stabiliser la population. Il s'agirait donc de le tripler, et en focalisant sur le seul logement social, soit un véritable bouleversement urbain et sociologique au regard des terrains disponibles sur la commune.

22- Où placer ces logements ?

L'actuel quartier social des Courtils pourrait absorber environ 160 logements sociaux.

Le reste devrait trouver sa place dans les zones actuelles d'habitation. L'inventaire détaillé des possibilités montre qu'il faudrait consacrer au logement social 77% des terrains actuellement constructibles. Ceci impliquerait une politique massive d'acquisitions amiables ou par expropriation. On ne pourrait donc pas échapper à la nécessité de réaliser de très grosses opérations.

Les autres terrains disponibles (Clos du Roy et Chauffour d'une part, terrains face à Chantilly d'autre part) sont tous réservés à des activités économiques, ce qui est justifié par le fait que le problème numéro un de Gouvieux, comme de ses voisines, ce n'est pas le logement mais l'insuffisance du taux d'emploi (60%). On pourrait, certes, imaginer de basculer une partie de ces terrains vers de l'habitat. Mais, d'une part, ce serait encore 49% des terrains qu'il faudrait consacrer au logement social, d'autre part, ceci saborderait largement la politique d'implantation d'activités qu'il serait préférable de mener.

23 -Qu'en serait-il pour les autres communes assujetties ? Est-ce que le Lys serait protégé ?

Il en va de même pour les voisines, à commencer par Lamorlaye, d'autant que le Lys n'est pas à l'abri. Contrairement à une idée répandue, la surface minimale de 3000m² ne résulte que d'une convention entre les colotis ; elle ne serait pas opposable à l'Etat. Or, pour construire 800 logements à Lamorlaye, il suffirait de réaliser 100 opérations de 8 appartements chacune, sur des terrains non construits ou des terrains issus de division (il y a 1400 lots dans le Lys).

24- Mais Chantilly et Senlis atteignent ce taux de logements social sans que ça pose de problème spécifique...

Certains prétendent que l'augmentation de logements sociaux issue de la loi SRU conviendrait très bien puisque Chantilly et Senlis disposent de taux semblables sans pour autant créer des difficultés particulières.

C'est oublier que le contexte a beaucoup changé, notamment le contexte démographique, totalement différent 50 ans en arrière, au moment de la construction de la plupart des logements sociaux cantiliens et senlisiens : le bassin creillois était alors plus homogène et apaisé (on n'avait pas encore connu l'épisode du foulard, tandis que de nos jours, le Préfet évoque une délinquance majeure, liée notamment aux trafics en tous genres), la population du Nord du Val-d'Oise aussi (on n'avait pas encore eu de situation insurrectionnelle comme à Villiers-le-Bel en 2007, véritable cap dans la violence urbaine puisque des policiers ont pour la première fois été la cible de tirs avec armes à feu : 90 en sont sortis blessés).

Par ailleurs, la pression démographique était sans commune mesure à l'époque, notamment côté francilien : depuis lors, l'accroissement constant de la population génère une pénurie de logements, surtout pour les foyers les plus modestes, concentrés dans les métropoles, à commencer par Paris et sa banlieue.

Il faut aussi considérer la question majeure de l'emploi : la ville de Senlis a un taux d'emploi de 130% contre 60% à Gouvieux. La relation emploi-habitat y est donc forte. De ce fait la population est plus stable.

Enfin, il y a des impacts financiers : les recettes par habitant de Senlis et Chantilly sont sans commune mesure avec celles de Gouvieux : respectivement 1 419 euros et 1 126 euros contre 958 euros (chiffres DGFIP 2016). En cas d'assujettissement à la loi SRU, la situation ne pourrait d'ailleurs que s'aggraver, comme indiqué en réponse de la question 20. Le solde serait forcément comblé par une augmentation d'impôts (rendue difficile avec la suppression annoncée de la taxe d'habitation), ... ou via une solidarité intercommunale à concevoir.

Commentaire : ainsi, pour résister à la pression de nos voisins du Nord (bassin creillois) ou de l'Île de France, on commencerait par leur offrir 2200 logements sociaux supplémentaires dans notre canton, une démarche très munichoise !

À noter que 2200 logements sociaux représentent 7000 habitants supplémentaires, sans doute en provenance de l'agglomération de Creil dont le taux de pression voisine les 4% alors que pourtant son attrait est très limité.... Si l'Aire cantilienne se mettaient à produire davantage de logements sociaux, qui plus est avec une obligation légale à 30% en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, pour les plus démunis)

nul doute, compte tenu de l'attrait de l'aire cantilienne, que la demande exploserait, à commencer du côté de Creil dont l'Aire cantilienne absorberait une partie des sollicitations actuelles.

25- Quel serait l'impact de la construction de logements sociaux sur les finances communales, au-delà du paiement des pénalités ?

Pour les logements sociaux:

- Pas de recette au titre du foncier bâti pendant 15 ans (l'exonération de la taxe foncière appliquée à la construction de logements sociaux est désormais intégralement compensée par l'Etat, mais uniquement à compter de 10% d'impact sur les recettes de la Commune liées à la taxe) ;
- Faible apport en taxe d'habitation (sous réserve que sa suppression n'engendre pas un gel à moyen terme de la recette à ce titre) ;
- Charges supplémentaires pour la collectivité :
 - les équipements communaux existants à Gouvieux permettraient de supporter une augmentation modérée de quelques centaines de personnes, non de plusieurs milliers ;
 - la dérive probable porterait sans doute sur le stationnement qui pourrait saturer l'espace public du quartier des Courtils, voire au-delà, à défaut d'aménagements conséquents (il conviendrait de créer 1,3 places de stationnement par nouveau logement);
 - aux places de stationnements propres au quartier, il conviendrait d'ajouter l'impact sur le stationnement communal, dans la mesure où l'on sait que même habitant le quartier des Courtils, les locataires utilisent parfois leur véhicule pour aller faire leurs courses en centre-ville, ou pour aller au gymnase, à la plaine de jeux, au stade... mais on ne peut guère estimer cet impact ;
 - en fonctionnement, la charge communale se concentrerait sur les services à la population, (petite enfance, scolarité, loisirs, CCAS...), notamment lorsque ces services sont tarifés selon le quotient familial (plus faible dans le secteur du logement social).

Commentaire : du côté de la taxe d'habitation, la commune percevrait des montants supplémentaires modérés car le montant moyen est relativement faible (par exemple sur Gouvieux : 2 fois moins élevé aux Courtils - 703€ toutes parts comprises- en comparaison d'une maison aux 3 Clairières - 1 355 €).

En charge, noter que la garde d'un seul enfant « coûte » à la commune au moins autant que ne rapporte en impôts un logement social occupé par une famille.

En d'autres termes, les communes sont très inégales devant la construction de logements sociaux, lorsqu'elle est massive : certaines peuvent moins se permettre cette contrainte supplémentaire sur leurs finances que d'autres, selon leur situation propre.

26- Comment se passe cette obligation de construire chez des communes semblables actuellement assujetties ?

Nous avons les exemples de deux communes proches de nous assujetties dont la sociologie est proche de la nôtre :

- Verneuil-en-Halatte : la conseillère départementale de gauche regrette régulièrement que la loi amène à construire sur des terrains de zone humide, qu'il conviendrait de protéger ; mais il faut bien satisfaire au plan de construction de logements sociaux. En 2015, le taux de logements sociaux s'élevait à 11.53% au lieu de 20%, d'où un prélèvement brut total de 37920 euros (source : transparence-logement-social.gouv.fr).
- même difficulté à Fourqueux, petite ville résidentielle (fusionnée avec Saint Germain en Laye depuis le 1^{er} janvier 2019) : la loi SRU la contraint à construire des logements sociaux disséminés partout où il

y a de la place, avec une typologie qui peut contraster avec le caractère du tissu environnant... En 2015, son taux de logements sociaux s'élevait à 12.99% au lieu de 25%, d'où un prélèvement brut total de 36 916.2 euros (source : transparence-logement-social.gouv.fr).

27- Alors, qui doit construire des logements sociaux ?

La question n'est pas de rejeter les logements sociaux : la délibération de Gouvieux sur le logement (sur gouvieux.fr) identifie et programme le besoin d'un immeuble pour loger les demandeurs travaillant dans la commune (le permis de construire vient d'être accordé), trois pour ceux travaillant dans le canton et trois autres si nécessaires, pour les 20 ans à venir. Y a-t-il beaucoup de communes qui aient analysé les choses aussi précisément ?

Gouvieux est largement une commune dortoir, mais elle est résidentielle : que des citoyens d'une sociologie en moyenne plutôt favorisée subissent les contraintes d'une ville dortoir, c'est leur affaire ; ils ont les moyens d'arbitrer entre les contraintes des déplacements et l'agrément de vivre dans leur commune.

Si par ailleurs des emplois sont créés localement, il sera légitime de construire des logements pour accompagner cette évolution du taux d'emploi.

Mais a contrario Gouvieux ne souhaite pas évoluer dans le sens d'une commune dortoir de personnes défavorisées. Le mouvement des gilets jaunes participe de cette évolution, symptôme du problème posé par les catégories socio-professionnelles défavorisées qui se voient contraintes de prendre leur véhicule ou les transports collectifs plusieurs heures par semaine pour se rendre au travail, soit une perte de temps et d'argent qui les minent et les aigrissent au point de se révolter pour certaines d'entre elles. Nous ne pouvons plus ignorer leur situation, au contraire il faut essayer de changer la donne en rapprochant domicile et lieu d'emploi. Gouvieux prendra sa part pour les travailleurs locaux, mais ne doit pas accueillir des populations excessives qui seraient plombées par cette difficulté d'embauche et de mobilité.

Commentaire : des logements sociaux peuvent certes être construits dans toute commune, dans le cadre de la mixité sociale, mais à condition que leur masse ne perturbe pas fortement l'équilibre social et financier de la commune. Lorsqu'il s'agit d'augmentations très importantes de leur nombre, il est préférable que ces logements soient construits là où il y a des emplois (équilibre social) et les recettes (CVAE, CFE, FB) des activités économiques correspondantes (équilibre financier).