



Flin'infos

VILLE DE FLINES-LEZ-RÂCHES

septembre 2016

Un contrat de mixité sociale, ... pourquoi ?



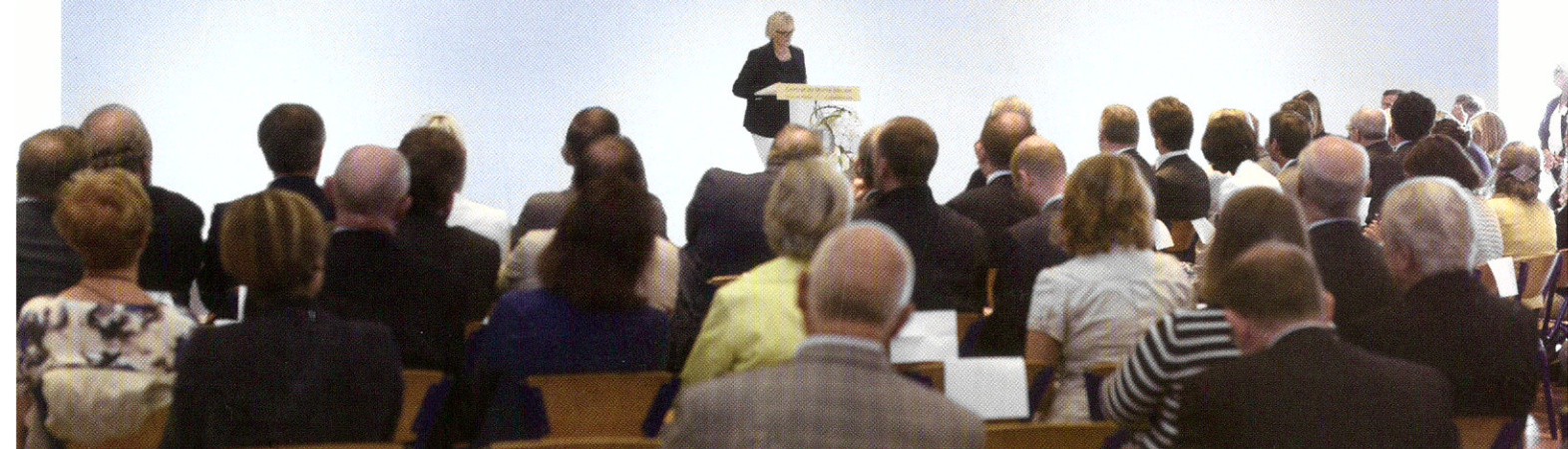
1^{ER} SEPTEMBRE 2016

MONSIEUR PATRICK KANNER,
MINISTRE DE LA JEUNESSE ET DES SPORTS, DE LA VILLE
ET MADAME ANNIE GOUPIL, MAIRE,
SIGNENT UN CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE.

*P*our répondre aux injonctions de l'Etat, la ville de Flines-les-Râches s'engage à rattraper son retard en matière de logements locatifs sociaux en signant un contrat de mixité sociale.

*P*ar ce contrat, la commune garde son pouvoir de décision sur ses constructions à venir, en terme de localisation, de densité et de forme urbaine.

*M*ais il permet surtout de régler définitivement le devenir de l'ancien couvent.



Épinglée pour un manque de logements locatifs sociaux (7% au lieu de 20%), Flines-lez-Râches se voit d'ores et déjà infliger par l'Etat, une pénalité annuelle de 34 000 €.

Si la commune ne s'engageait pas dans la signature d'un Contrat de Mixité Sociale, le Préfet produirait un arrêté de carence dont les conséquences seraient particulièrement pénalisantes pour les Flinois.

Non seulement l'amende serait multipliée par 5 mais le Préfet pourrait décider arbitrairement de construire des logements locatifs sociaux sur le domaine communal et sur des terrains qui seraient mis en vente par des propriétaires privés.

Les Flinois admettraient-ils qu'un immeuble collectif soit implanté sur le parking de la salle des fêtes, du stade ou du cimetière ?

Déroger à la loi fait courir un risque trop grand à notre commune car choisir de payer une amende, même multipliée par 5 ne nous exonère pas du rattrapage de logements locatifs sociaux.

Le Premier ministre a d'ailleurs rappelé récemment que 120 préemptions ont été réalisées dans les communes récalcitrantes et une vingtaine de permis ont été déposés autoritairement par les préfets pour construire près de 2.000 logements.

Pourquoi un ministre à Flines ?

La présence du ministre concrétise l'aboutissement de 6 mois de travail intensif, de réunions, de négociations pour parvenir à élaborer ce Contrat de Mixité Sociale. Contrat que Monsieur le Préfet nous a d'ailleurs «gentiment» proposé de signer avec les partenaires de l'habitat sous peine de prononcer à notre rencontre un arrêté de carence qui entraînerait, entre autres, la possibilité de majorer les pénalités annuelles qu'il n'a d'ailleurs pas tardé à nous infliger.

Le coup de bâton a été rude. Les premières rencontres avec les services de l'État ont été difficiles car, en effet, il n'est pas facile d'accepter du jour au lendemain, de se voir signifier sur un temps très court - 9 ans - la construction de 277 logements locatifs sociaux.

Alors que faire ? Courir le risque de voir le Préfet préempter à notre place et impacter le peu de foncier communal disponible, de voir nos espaces publics défigurés par des constructions anarchiques ? Non !

Avons nous besoin de logements conventionnés sur la commune ?

Oui, pour plusieurs raisons :

Nos aînés, de plus en plus nombreux, souhaitent quitter un logement qui n'est plus adapté à leur âge, mais ils veulent avant tout rester dans leur village.

Actuellement nous avons de nombreuses demandes de relogement en rez-de-chaussée et en béguinage que nous ne pouvons satisfaire.

Pour nos écoles, pour nos commerces, pour le dynamisme de notre village, nous avons besoin d'attirer de jeunes ménages avec des logements adaptés à chaque situation.

Pour aider nos jeunes dans leur parcours résidentiel qui ne peuvent plus rester sur Flines tant le coût du foncier est devenu exorbitant au regard de leurs ressources.

Qu'est-ce qu'un Contrat de Mixité Sociale ?

C'est un contrat de partenariat entre la ville et les acteurs de l'habitat qui accompagneront la commune dans ses objectifs de construction de logements locatifs conventionnés :

- les bailleurs et promoteurs, à travers des projets de qualité,
- l'Etablissement Public Foncier, pour préempter, démolir et assainir les friches industrielles,
- la Communauté d'Agglomérations du Douaisis, pour nous aider au conventionnement des logements privés et au financement d'acquisitions foncières. La C.A.D. va donc recenser les propriétaires de logements vacants sur la commune pour les aider à conventionner leur logement à l'aide de subventions.

Et le couvent ?

Nous avons construit ce C.M.S. avec comme condition première qu'il nous permette de résoudre l'épineux problème de l'ancien couvent, propriété communale. Ce bâtiment continue en effet à se détériorer tant le coût de sa réhabilitation est disproportionné au regard de nos capacités financières.

L'Etablissement Public Foncier a pris la mesure de nos difficultés jusqu'à cette conclusion favorable : la prise en charge financière de la déconstruction de la partie arrière du couvent. Et ce, à la condition que la réhabilitation des bâtiments restants soit destinée aux logements conventionnés.

La façade principale du couvent sera préservée et le clocheton auquel les Flinois sont très attachés, sera restauré.



Le prix moyen du terrain à Flines est de 140 à 200 € le M².

Le coût de la déconstruction et de la réhabilitation partielle de l'ancien couvent a été estimé à 3,5 millions d'euros, soit l'équivalent du budget annuel de notre commune.

Sa réhabilitation permettra de réaliser une trentaine de logements sociaux.



La séance de signature des partenaires.
De gauche à droite :

- Mme Loranne Bailly, directrice générale de l'EPF Nord Pas-de-Calais.
- M. Jacques Destouches, sous-préfet de l'arrondissement de Douai.
- Mme Annie Goupil, Maire de Flines-lez-Râches.
- M. Patrick Kanner, ministre de la ville.
- Mme Valérie Létard, Présidente de l'EPF.
- M. Christian Poiret, Président de la CAD.
- M. Raymond Fraccola, Président de l'Arhlm.

Qui peut accéder aux futurs logements sociaux ?

Je préfère dire «logements conventionnés» car plus représentatif de la catégorie socio-professionnelle des locataires. Il faut savoir que près de 70 % de la population française est éligible à ce type de logement.

En effet, les conditions de ressources pour accéder à ces logements atteignent un niveau relativement élevé. Ainsi, une personne seule, (célibataire ou retraitée) avec 1 850 € maximum de revenus mensuels peut en bénéficier, de même une famille qui gagne 3 600 € par mois, avec 2 enfants, est éligible aux logements conventionnés. Plus modestement, le pourcentage de familles en précarité économique ou en difficulté de socialisation est faible, contrairement aux idées reçues.

Que faut-il retenir de la signature de ce contrat ?

Le principe de Contrat de Mixité Sociale, tel que nous l'avons travaillé, est acceptable dans la mesure où il permet la prise en charge financière de la réhabilitation de notre ancien couvent et surtout, il nous met à couvert des risques de préemption autoritaire du Préfet (et comme je l'ai dit précédemment, le Premier Ministre a confirmé récemment le renforcement des pouvoirs des préfets en matière de préemption).

Le nombre de 277 logements locatifs sociaux imposés par l'Etat paraît sans commune mesure avec la réalité attendue de notre commune. C'est donc en fonction de la réalité de la demande que nous interpellons l'Etat pour ajuster le programme de rattrapage des logements locatifs conventionnés.

Soyez assurés que je demeure vigilante sur l'urbanisation de Flines, que je souhaite modérée et qualitative.

Flines demeurera la ville à la campagne où il fait bon vivre !

Annie Goupil, Maire

