



URBANISATION ET LOGEMENTS À LOYER MODÉRÉ : RÉTABLISSONS LA VÉRITÉ !

Chers administrés,

A lors que certains accusent injustement la municipalité de conduire une politique d'urbanisation effrénée et non maîtrisée, alors que les rumeurs les plus folles circulent à propos de la construction de logements à loyer modéré, je tiens à faire une mise au point très claire et à rétablir la vérité, qui est parfois bien malmenée.

La critique est aisée, mais l'art est difficile

Il est facile de critiquer, de caricaturer, de travestir la réalité. Il est facile, également, de faire comme si la commune n'était soumise à aucune contrainte, n'était tenue à aucune obligation en matière de construction de logements à loyer modéré.

Mais la réalité est bien différente et ceux qui parlent avec tant de facilité et de démagogie s'en rendraient vite compte s'ils devaient gérer la commune. Ils s'apercevraient alors qu'un maire et son équipe ne font pas que ce qu'ils veulent, que des lois, même s'ils ne les approuvent pas, s'imposent à eux et les obligent à agir.

Il y a les paroles et ... Il y a les actes !

Les cinq élus du groupe Vedène Bleu Marine accusent la municipalité de conduire une politique d'urbanisation "effrénée, désordonnée, non maîtrisée", mais vous devez savoir qu'au cours du Conseil Municipal du 9 avril 2015, ces cinq élus :

- n'ont pas voté contre la vente à Citadis de parcelles appartenant à la commune, Quartier des Jardins, à l'est de l'école et de la crèche, pour réaliser 80 logements dont 28 logements à loyer modéré,
- ont voté pour la vente à Grand Delta Habitat et à un aménageur privé de parcelles appartenant à la commune, Avenue de la Fonderie, pour réaliser 35 villas à loyer modéré pour personnes âgées et 64 logements en accession privée,
- ont voté pour la convention relative à la programmation des travaux et à la rétrocession à la commune des équipements communs du Lotissement "Les L du Moulin", entre l'Avenue de la Libération et le Chemin de Chaffard, où seront réalisés prochainement des logements à loyer modéré et de l'habitat collectif.

En lisant ce dossier, vous aurez tous les éléments nécessaires et vous pourrez alors vous faire votre propre opinion, en toute objectivité.



Deux lois importantes ont imposé des obligations très strictes aux communes de plus de 3500 habitants en matière de logements à loyer modéré. Il s'agit de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi "SRU"), votée sous le gouvernement Jospin, et de la loi du 18 janvier

2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social (dite loi "Dufflot"), votée sous le gouvernement Ayrault.

La loi "SRU" du 13 décembre 2000 a imposé pour la première fois, aux communes de plus de 3500 habitants, un taux minimum de 20 % de logements HLM sur leur territoire.

Pour les communes qui ne respectent pas ce taux, une sanction a été prévue par la loi, sous la forme d'une pénalité financière. Pour les communes en état de carence, c'est-à-dire comptabilisant moins de 15 % de logements à loyer modéré, une pénalité majorée est appliquée. La loi "Dufflot" du 18 janvier 2013 est venue durcir encore le dispositif, en prévoyant des mesures particulièrement contraignantes pour les communes :

- le taux obligatoire de logements à loyer modéré a été augmenté à 25 % (au lieu de 20 %), avec une échéance de résultat à 2025

- les pénalités financières, dues par les communes qui ne respectent leur obligation légale de 25 %, ont été considérablement aggravées : elles peuvent être multipliées par 5

- la loi prévoit enfin que, dans les communes qui ne respectent pas leur obligation légale, l'État peut intervenir directement, par l'intermédiaire du Préfet, pour faire construire lui-même des logements à loyer modéré.

Ces deux lois obligent les communes à rendre des comptes à l'État tous les trois ans, au travers de bilans triennaux sur la production de logements à loyer modéré.



Résidence Les Prés du Collège

OÙ EN EST-ON À VEDÈNE ?

Nombre de logements à loyer modéré

A l'heure actuelle, nous avons à Vedène 602 logements à loyer modéré, ce qui représente un taux de 13,6 % du nombre total de résidences principales, alors que la loi nous impose un taux de 25 %, soit 1104 logements. Il nous manque par conséquent 502 logements pour être en conformité avec la loi.

Avec Caumont-sur-Durance, Mazan, Monteux, Morières-les-Avignon, Pernes-les-Fontaines et

Pertuis, Vedène fait donc partie des 7 villes vauclusiennes sanctionnées par un arrêté de carence, pour non respect de leurs obligations légales de construction de logements HLM.

QUE SE PASSERAIT-IL SI LA MUNICIPALITÉ N'AGISSAIT PAS ?

Pour atteindre l'objectif légal de 25 % d'ici 2025, l'État assigne aux communes une obligation

de rattrapage du retard, qui sera contrôlée tous les trois ans, à l'occasion des bilans triennaux 2014-2016, 2017-2019, 2020-2022 et 2023-2025.

Si la municipalité n'agissait pas pour se mettre en conformité, voici ce qui arriverait.

• Quintuplement des pénalités

Depuis la loi Dufflot de 2013, les préfets ont désormais la possibilité de quintupler le montant de la pénalité de retard. Actuellement de 130.000 € pour Vedène, la pénalité payée par notre commune pourrait donc être portée, dès 2016, à 650.000 € par an, ce qui représente



Résidence Les Mimosas

une somme considérable pour une ville de 11.000 habitants comme la nôtre.

• Intervention directe de l'État

Mais surtout, si la municipalité ne faisait rien pour créer des logements à loyer modéré, le préfet pourrait alors intervenir directement sur le territoire de Vedène, en mettant en œuvre l'arsenal de mesures dont il dispose, depuis la loi Duflot, pour créer lui-même des logements HLM dans notre commune.

Le préfet pourrait dans ce cas :

- préempter des terrains et les revendre en direct à des offices HLM,
 - instruire lui-même les demandes de permis de construire pour les projets comprenant des logements HLM,
 - signer une convention avec des offices HLM qui réalisent des logements sur la commune.
- La ville de Vedène serait alors obligée, comme le prévoit la loi, de participer financièrement, à hauteur de 5.000 € par logement ainsi réalisé sur son territoire. Si nous reprenons nos obligations légales, à savoir la construction de 502 logements sur 10 ans, cela coûterait donc à la commune 2.510.000 € (502 logements à 5000 € de participation), somme que Vedène

devrait verser aux offices HLM, en plus du paiement de la pénalité de 650.000 € par an !

Non seulement la commune serait étranglée financièrement, ce qui nécessiterait inévitablement une augmentation des impôts locaux, mais en plus, elle serait dépossédée de toute maîtrise des opérations immobilières sur son territoire.

Ce qui signifie clairement que notre ville serait alors en position de subir les programmes immobiliers conçus par d'autres, sans doute moins soucieux que la municipalité de la qualité architecturale et paysagère des projets.

VEDÈNE GARDE LA MAIN SUR LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES



13 décembre 2014
Réunion publique - Le Petit Flory

Face à cette réalité, la municipalité préfère "garder la main" sur les opérations, qu'elle choisit et conçoit elle-même, en attachant une grande importance à leur qualité.

Vous l'aurez compris, si la municipalité choisissait l'immobilisme et ne créait pas de logements à loyer modéré, non seulement cela vous coûterait très cher, mais en outre, nous aurions quand même ces logements, sauf qu'ils seraient conçus et imposés par d'autres, sans que nous ayons notre mot à dire.

Cette hypothèse n'est ni acceptable, ni même concevable pour la municipalité, qui a donc le devoir de prendre ses responsabilités et d'agir, dans l'intérêt de Vedène et des Vedénais.

La vérité, c'est celle-là !
Tout le reste n'est que discours populiste et démagogie.

Votre maire
Joël Guin



LE SAVIEZ-VOUS

Montant des pénalités payées par la commune

La ville de Vedène paye, depuis 2014, une pénalité de 130.000 € (auparavant 60.000 €), qui est reversée à un fonds urbain de solidarité dont dispose l'Établissement Public Foncier pour acquérir des terrains et réaliser des opérations de logements à loyer modéré.



INTERVIEW DE ÉRIC BORRAS

Locataire à la résidence “Les Jardins d'Antoine”

J'ai été victime d'un AVC lorsque j'avais 27 ans. 20 ans plus tard, je peux dire que je maîtrise plutôt bien mon handicap, mais les escaliers demeurent toujours pour moi un gros problème.

Quand le projet de résidence Les Jardins d'Antoine est sorti, un agent du CCAS m'a immédiatement informé que ce nouveau bâtiment répondrait aux normes d'accessibilité handicapé. J'ai fait ma demande de suite et mon dossier a été accepté en commission.

Après 11 ans passé aux Lavandières au premier étage sans ascenseur, cet appartement c'est le “luxe”. Grâce à l'ascenseur j'ai pu prendre de la hauteur, je suis au 2^{ème} étage avec une grande baie vitrée, une belle terrasse et une vue agréable... et une chambre supplémentaire pour mon fils de 20 ans.



“LES JARDINS D'ANTOINE”, UNE RÉSIDENTE LABELLISÉE “ BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION”

Les 25 logements de cet immeuble, positionnés dans un espace clos et sécurisé, respectent le label BBC : Bâtiment Basse Consommation. Une performance rendue possible par des choix architecturaux et énergétiques. Priorité a été donnée au bien-être et au bien vivre, dans une résidence conçue pour maximiser les apports de lumière naturelle, réalisée avec des matériaux de qualité, et pensée pour s'intégrer dans son environnement. Des panneaux solaires couvrent 70% des besoins en eau chaude.

Les logements sociaux à Vedène

• MISTRAL HABITAT > 327 logements

Résidence les Aires (24 logements), Les Confines (60), Les Pessades (60), Les Lavandières (119), Rochette (11), Les Tournesols (14), Les Iris (38), Les Safranières (1).

• ERILIA > 81

Résidence Joseph Fabre (10), Les Tournesols (46), Les Lotus (25).

• FAMILLE ET PROVENCE > 72

Résidence les allées du Lac (21), Le Green (18), Les Mimosas (8), Les Jardins d'Antoine (25)

• S.F.H.E. > 19

Résidence Lou Prat (9), Lou Valat (10)

• GRAND DELTA HABITAT > 76

Résidence le Pré du Collège (15), Le Lys de la Sorgue (4), Les Queyrans d'Argelas (4), Les Jardins d'Amélie (39), Théophile Gautier (12), Les muscats (1), L'églatier (1)

• O.P.H. d'Avignon > Projets en cours : 40 nouveaux logements (Jouveau (12) + Petit Flory (28))



Anne-Marie et Xavier Loire

INTERVIEW DE XAVIER LOIRE

Créée en 1957 par Mme Estellon, la station service du coeur de ville a ensuite été exploitée jusqu'en 81 par M. Vaujour, puis par Anne-Marie et Xavier Loire.

Vous vous êtes installés en 1981 à Vedène racontez-nous votre parcours

Xavier Loire : Nous étions installés à Marseille et cherchions une affaire plus paisible, nous avons alors acheté les murs et le fonds de cette petite station service vedénaise. Nous gardons mon épouse et moi-même un merveilleux souvenir de notre arrivée dans ce petit village de 3500 habitants. Nous avons été accueillis chaleureusement par les vedénaïses et par tous les commerçants de l'époque. Nous avons développé notre commerce avec une belle dynamique jusqu'en 2000 où nous avons pris notre retraite.

Votre commerce était florissant, comment expliquez-vous la baisse d'activité ?

X. L. : A partir de 2000 c'est vrai que le contexte a

été plus difficile. La compétitivité des prix des stations services de grandes surfaces a ralenti considérablement le flux de clients pour Vally Naresh à qui je venais de vendre le fonds de commerce. Je reste persuadé que la grande surface et l'absence de véritables services de proximité tuent le petit commerce. Et en 2012, je pense que les travaux du centre ville ont eux aussi contribué à la baisse d'activité.

Pourquoi avez-vous vendu ?

X. L. Pendant ces quinze dernières années, j'ai continué à venir travailler avec Vally et nous avons noué des liens d'amitiés. Aussi, lorsqu'il a voulu vendre son fonds de commerce, je n'ai pas eu le cœur de bloquer la transaction en refusant de vendre les murs. Mais c'est vrai que j'aurais pu refuser et relouer à quelqu'un d'autre, ce qui aurait été plus avantageux pour nous, nous n'aurions pas perdu ce revenu mensuel qui complétait notre petite retraite.

La station est encore en bon état. En 1992 suite aux inondations, nous avons réalisé tous les travaux nécessaires pour être aux normes environnementales, nous avons changé une cuve et le système d'évacuation des gaz. Mais c'est vrai qu'à l'époque on ne parlait pas autant de la pollution.

Vally Haidaraly a-t-il eu des acquéreurs ?

X. L. Oui, des gens intéressés se sont présentés : une boulangerie, carrefour a fait une proposition mais au final la proposition la plus intéressante était celle de l'EPF PACA.

Il faut reconnaître que M. le maire a été un bon soutien dans la négociation, même si à cause de la dépollution du site, l'EPF a fait une proposition 20% moins chère que l'estimation faite par les Domaines.

Souvenez-vous...

Septembre 2012 : Entretien avec Naresh Haidaraly - Station Esso - VedèneMag n°12

Votre chiffre d'affaire a-t-il chuté depuis le début des travaux ?

Le chiffre d'affaire n'a pas baissé à cause de la flambée des prix du pétrole mais le bénéfice lui, a chuté. Affirmer que cette baisse est due aux travaux plutôt qu'à la crise me semble impossible. Je dois dire que si j'ai perdu quelques clients, des nouveaux ont découverts l'existence de la station grâce aux panneaux mis en place pour annoncer que les commerces étaient ouverts pendant les travaux.

Le futur plan de circulation, qu'en pensez-vous ?

Les véhicules passeront davantage devant la station service alors il me semble judicieux... d'autant que ceux qui ne font que traverser Vedène, circuleront maintenant dans le centre.

Que pensez-vous de la commission d'indemnisation voulue par M. le maire ?

Je ne vois pas comment les commerçants pourront justifier que leur perte d'activité est à cause des travaux plutôt qu'à la crise économique. Mais cette commission a le mérite d'exister.

Note de la Rédaction : Suite au dépôt de son dossier, la commission d'indemnisation de la ville a accordé à la station service Wally une indemnisation le 29 avril 2014.