



Mars 2021

Pour un renforcement du logement social au village de Vauréal dans le respect de notre environnement

**PRE-ETUDE EN VUE DE L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE VILLAGE DE VAUREAL
PAR UTILISATION OU REHABILITATION DE BATI EXISTANT**

« Les Trois Tilleuls de Vauréal » est une association loi de 1901 créée en 2011 dont l'objet est ainsi défini par ses statuts :

« Cette association apolitique a pour but de préserver, défendre et valoriser le patrimoine naturel, urbain, historique et social, et plus généralement le cadre de vie de Vauréal en Val d'Oise (95). »

Son activité se divise en plusieurs axes :

- Protection de la nature / urbanisme :
 - Recours contre un projet de construction, promu par la ville, de maisons individuelles qui devaient être implantées sur la forêt. Résultat : retrait du permis de construire que la ville avait délivré à la société Kaufman & Broad.
 - Obtention de la protection d'une bande boisée en qualité d'« Espace boisé classé ».
 - Participation aux enquêtes publiques réalisées pour les révisions du plan local d'urbanisme et pour l'établissement du document d'urbanisme de l'agglomération de Cergy-Pontoise.
 - Recours suite déboisement par la ville d'une parcelle de forêt en 2016. Résultat : jugement du 18 juin 2018, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a déclaré illégal ce déboisement, faute d'avis favorable de l'architecte de bâtiments de France.
 - Recours contre le permis de construire accordé au bailleur social Domaxis (désormais Seqens) sur le même lieu que le projet Kaufman annulé. Résultat : par un jugement du 2 février 2021, le tribunal a annulé le permis parce que la ville n'avait pas obtenu d'autorisation de défrichement.
- Convivialité et nature :
 - Organisation de la fête des voisins au village (obtention du prix délivré par l'association « Immeubles en fête » en 2015).
 - Organisation d'animations pour la fête de la nature (ateliers nichoirs, parcours découverte des arbres, concours photo sur le thème de la nature).
 - Chaque année, organisation de l'opération « Nettoyons la nature », dans le quartier du village.
- Patrimoine :
 - Chaque année depuis 2015, organisation d'animations pour les Journées du Patrimoine : jeu-parcours historique, visites, scénettes.

En préambule, il est essentiel de préciser que l'association Les Trois Tilleuls de Vauréal n'est pas opposée au logement social.

Son objet est la protection et la sauvegarde du patrimoine de Vauréal, qu'il soit bâti ou naturel. Elle plaide pour un équilibre entre l'urbanisme et le patrimoine naturel, dans une commune qui se trouve être l'une des plus denses de l'Île de France et même de France.

A ce titre, on peut faire remarquer que le premier projet porté par la mairie, dont l'association a permis l'annulation en introduisant un recours devant le tribunal administratif, ne portait pas sur du logement social mais sur des maisons individuelles dont le montant se situait entre 300 000 à 400 000 euros, chacune.

A la place de ce projet annulé, la ville n'a pas renoncé à construire sur la même zone, et a changé son projet pour du logement social. L'association s'y oppose pour les mêmes raisons : l'environnement. Il portait sur 22 maisons individuelles (accolées par groupes) et a été confié à la société Domaxis, devenue Seqens (groupe Action Logement).

Le terrain à construire est actuellement classé dans le Plan local d'urbanisme (PLU) en zone constructible spécifique UBb déconnectée de la partie urbanisée du village et incrustée dans la partie boisée.

Il est intéressant de noter que lors de la révision du PLU, **le Préfet** a émis un avis défavorable à ce classement en précisant : « *le maintien d'un sous-secteur (UBb) à vocation d'habitat à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du village ne paraît pas souhaitable dans la mesure où l'observation de l'espace urbain de votre commune fait apparaître des opportunités de densification dans le village* »¹. L'avis du Préfet étant consultatif, la mairie a décidé de ne pas en tenir compte en maintenant le classement en zone constructible, sans étudier d'opportunités de densification.

Pour justifier ce classement et son second projet, cette fois tourné vers le logement social, la ville invoque la nécessité de répartir le logement social dans les différents quartiers de la ville.

L'association partage sans réserves cet objectif. Elle s'en écarte néanmoins en ce qui concerne les moyens et le type d'implantation souhaitables.

Le permis de construire de Seqens est aujourd'hui annulé. Toutefois, l'association est favorable à la réalisation de nouveaux logements sociaux au village à condition qu'ils ne soient pas implantés sur la forêt et ses lisières.

Elle entend même être force de propositions.

L'association ne dispose ni de prérogatives de la puissance publique ni de moyens qui lui permettraient d'obtenir l'ensemble des données nécessaires pour réaliser une étude immobilière approfondie. Néanmoins, elle entend faire des suggestions de logement social dans le village dans le respect de l'environnement tant naturel qu'historique.²

Il faut préciser que le village n'est pas totalement dépourvu de logements sociaux puisqu'au n° 23 de la rue de l'église, l'immeuble « La Montée » abrite quatre logements sociaux, le gestionnaire étant l'association « Les Villageoises ». Par ailleurs, une maison municipale d'accueil d'urgence destinée à la destruction en vue du projet Domaxis, abritait jusqu'en 2016 une famille évacuée sur décision de la ville. Cet exemple montre que le logement social peut être fait sur des maisons individuelles et pas

¹Courrier du Préfet à la mairie de Vauréal, 22 décembre 2014, dans le cadre du projet de modification du PLU.

² L'absence de commerces au village ne va cependant pas dans le sens de son attractivité en termes de création de logements et implique une dépendance forte à la voiture.

obligatoirement par des projets immobiliers « lourds ».

L'association donne ici quelques exemples d'opportunités immobilières (I) et de réalisations dans d'autres communes (II).

I – Exemples d'opportunités immobilières dans le village

- Ancienne imprimerie Bazuyau. Durant plusieurs années l'association a suggéré à la ville le rachat de ce bâtiment aux fins d'y faire des logements sociaux. La municipalité n'a pas voulu suivre ce conseil, partant du principe que cette imprimerie n'était pas à vendre, cependant qu'elle l'a été durant de longues années, avant d'être rachetée par des particuliers en 2017 et 2018³. Une occasion manquée d'aménager plusieurs logements sociaux y compris dans, l'ancien local industriel.
- Grande maison de maître ancienne, appartenant à la ville, au 87 rue de l'ancienne mairie. Laisse à l'abandon depuis longtemps, elle tombe en ruine.
- Il y aurait lieu de s'intéresser aux locaux vacants, même s'ils ne font pas à ce jour l'objet d'annonces immobilières et d'interroger les propriétaires sur leurs projets et intentions de vente. Par exemple :
 - o Ancienne scierie, 83 rue Nationale.
 - o Corps de ferme 11 rue des Clos – désormais dans un état relativement dégradé.
 - o Grosse bâtisse ancienne au 97 rue Nationale et un autre bâtiment adjacent.
- Terrain libre situé rue Amédée, face à l'école. Ce vaste terrain, situé en zone constructible, a longtemps été en vente, comme en attestait le panneau longtemps affiché sur le terrain (Agence La Foncière d'Ile de France, à Pontoise). Ce terrain tout proche de celui du projet Domaxis est situé de l'autre côté de la rue, non sur les bois mais en-dehors de ce que le Préfet a nommé « l'enveloppe urbaine ».
- Reconversion de bâtiments municipaux ? La question de la reconversion de la Maison de la nature devrait être étudiée, car elle n'est utilisée qu'une petite partie du temps. La question aurait pu également être mise en débat s'agissant de la Cour des arts. La ville met en avant l'urgence du logement et de la mixité sociale. Si elle a su rénover des bâtiments anciens pour des activités culturelles ou artisanales, pourquoi ne pourrait-elle le promouvoir pour de l'habitat ?

Le fait que plusieurs de ces biens soient proches du projet Domaxis/Seqens confirme bien que l'association n'est pas défavorable à toute implantation de logements sociaux dans ce secteur, mais seulement à leur implantation sur la forêt.

L'ensemble de ces biens ne sont pas ou plus nécessairement à vendre à l'instant où nous écrivons ce rapport, mais ce ne sont là que des exemples montrant qu'il est possible de trouver des opportunités de construction dans l'ancien, sous réserve d'y consacrer un minimum d'effort.

³En 2018 une maison de 7 pièces pour 240 000 euros. En 2017 deux appartements de 2 et 5 pièces plus un local de 300 m², pour 572 600 euros. Source : Etalab

II – Exemples de réalisations observées dans d'autres communes

1 – Jouy le Moutier

A Jouy, une vieille demeure de caractère, située au 7 bis rue de la Fontaine Bénite, a été aménagée en logements sociaux, gérés par France Habitation.

2 – Courdimanche

Le projet de réhabilitation de la ferme Cavan, dans cette commune mitoyenne de Vauréal, mérite d'être cité en exemple.

Ferme Cavan : mixité des pratiques, rencontre des publics | Ville de Courdimanche (ville-courdimanche.fr) :

« Concernant les bâtiments, qui aujourd'hui menacent de s'écrouler, 20 logements seront créés dont 10 adaptés et réservés aux seniors et 10 pour des familles. Un bailleur social, CDC Habitat (anciennement Efidis) est chargé de la bonne réalisation du programme en respectant l'emprise actuelle des bâtiments (volumétrie, hauteur, couleur...) tout en apportant la modernité nécessaire aux nouveaux usages.

Le projet doit être soumis prochainement à l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Il doit conserver l'aspect «corps de ferme» et notre objectif a toujours été de revaloriser ce patrimoine local ; l'espace naturel derrière les bâtiments sera ouvert à tous les Courdimanchois et un véritable parc sera créé.»

Cet exemple montre que, même sur des bâtiments qui menacent de s'écrouler, il est possible de mener un programme de logements sociaux (ici, 20 logements) en investissant des bâtiments anciens dont la pérennité est ainsi assurée.

3 – Boisemont

Des logements sociaux ont été aménagés dans un bâtiment ancien rénové.

4 – Nesles la Vallée

Au 34 rue Thiebault a été réalisé un programme sur du bâti ancien : « *Réhabilitation, transformation et extension de deux maisons individuelles et d'un garage automobile désaffecté en 12 logements sociaux* ». Le bailleur social est Logement social du Val d'Oise (LSVO) groupe Action Logement.

5 – Brignancourt

Dans un grand corps de ferme et une étable adjacente, la commune a réalisé en deux tranches, deux fois six logements sociaux, dans « le souci de ne pas y créer de concentration exagérée ».⁴

6 – Deuil-la-Barre

La ville a préempté des logements indignes qu'elle a transformés en logement sociaux, avec le concours de l'Anah, et en a confié la gestion à l'association Solidarités nouvelles pour le logement.

6 – Autres départements. A Villeneuve le Comte en Seine et Marne a été réalisée la réhabilitation d'un ancien corps de ferme en logements de réinsertion par une convention entre la ville, propriétaire, et l'AIPI, association d'insertion, qui ont conclu un « **bail à réhabilitation** »⁵.

⁴ « Le devenir des corps de ferme du Vexin français » - Guide méthodologique - [document_fichier_fr_guide_ferme.pdf \(parcs-naturels-regionaux.fr\)](#)

⁵ Le bail à réhabilitation a été instauré par la loi Besson de 1990. C'est un contrat par lequel le "preneur" s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du propriétaire et à le

Conclusion : appel à idées, à propositions, à projets, à concertation

Sur le coût et sur la volonté politique. L'argument qu'on oppose toujours pour écarter tout projet de réhabilitation dans le village est que cela coûterait trop cher, plus cher que du neuf. Cette affirmation part d'un présupposé qui arrange bien ceux qui le mettent en avant, mais aucun chiffrage n'a été réalisé, aucune étude d'opportunités et de coûts n'a été menée.

Le coût est évidemment un élément important, mais la question prioritaire est celle de la (bonne) volonté politique. Si d'autres communes ont fait ce choix pour au moins une partie de leur parc social dans des villages anciens, elles l'ont fait malgré le coût – un choix intelligent et adapté.

Un projet tel que celui de Domaxis / Seqens était sans doute plus simple pour la ville en termes de choix de l'implantation et plus lucrative pour le bailleur, qui ainsi n'a pas à tenir compte des contraintes du bâti ancien et du respect du patrimoine. Toutefois les 22 logements de ce projet seraient vite atteints par l'addition de plusieurs petits projets dans de l'ancien. Ce bailleur serait en mesure de mener de telles opérations puisque des réalisations citées plus haut sont portées par des sociétés du même groupe (Action Logement) : France Habitation à Jouy et LSVO à Nesles. On note enfin que Domaxis réalise un bénéfice net de l'ordre de 45 à 50 millions d'Euros par an, ce qui autorise à penser que de petits projets de réhabilitation ne seraient pas hors de sa portée. Le projet Domaxis au village avait d'ailleurs un coût non négligeable et prévoyait plusieurs millions de subventions et d'emprunts aidés.

Les sources de financement possibles sont diverses : organismes, collectivités, comme en témoigne l'exemple cité plus haut de la commune de Brignancourt pour une tranche de sa réalisation : « Cette opération a été conduite directement par la commune avec l'assistance du Pacte du Val d'Oise (Propagande et Action Contre les Taudis). Les logements ont été financés en PLS (Prêt Locatif Social). L'investissement de près de 370 000 € a été couvert à 34 % par des subventions publiques, et pour le reste par un emprunt remboursé par les loyers. Ainsi l'opération n'a aucun impact direct sur le budget communal, et elle permet même de dégager un léger bénéfice qui est aussitôt mis en provision pour de futurs travaux d'entretien du bâtiment.

Dans l'exemple de Deuil-la-Barre cité plus haut, l'opération a reçu des aides de l'Anah ainsi que des aides de partenaires publics et de mécènes privés, comme la fondation Abbé-Pierre notamment.

Le choix de la rénovation de l'ancien est gagnant sur tous les plans : insérer une part de logement social, mais sauvegarder voire améliorer du bâti ancien et de caractère, tout en épargnant des espaces boisés ou naturels.

Sur le coût environnemental

Le véritable coût devrait inclure le coût environnemental et paysager, qui pour n'être pas chiffrable n'en est pas moins élevé. Nous devrions tous nous inscrire dans une réflexion collective sur l'intégration du logement social avec zéro artificialisation. Il conviendrait de chiffrer les mètres carrés que ces solutions alternatives permettraient d'épargner.

Sur le respect du Plan Local d'Urbanisme

L'argument selon lequel un terrain peut et doit être construit parce qu'il est classé en zone constructible n'en est pas un. Pour les terrains du projet Domaxis/Seqens, la ville a maintenu leur classement constructible (UBb) dans le PLU révisé, contre l'avis du Préfet, lequel suivait d'ailleurs les préconisations antérieures du commissaire enquêteur du SCOT de Cergy-Pontoise. L'unique fait qu'elle

conserver en bon état d'entretien en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail. En fin de bail, le propriétaire bénéficie des améliorations réalisées sans avoir à indemniser le preneur et retrouve la libre disposition de son bien. Seules certaines personnes morales peuvent, en qualité de preneur, conclure un bail à réhabilitation : collectivités territoriales, sociétés HLM, SEM, ou associations oeuvrant dans le logement

en ait décidé ainsi n'est pas un argument.

En rénovant au lieu d'artificialiser des espaces naturels, la municipalité de Vauréal agirait également en conformité avec les objectifs du PLU⁶, et avec les documents supra-communaux que représentant le SCOT et le SDRIF.

Sur le caractère rural du village

Il n'est pas justifié que la totalité des logements sociaux de la ville de Vauréal soient placés dans des locaux neufs. La spécificité du village devrait être prise en compte, du fait du caractère de ce quartier historique encore relativement préservé. Ce serait une erreur d'y plaquer les solutions du « tout neuf » mises en œuvre sur le reste de la ville. Il faut au contraire **s'adapter au caractère des lieux**.

C'est d'ailleurs le choix de la rénovation qui a été retenu pour d'autres usages : la maison de la nature, la maison des associations Vallerand et la Cour des arts. On ne voit pas très bien pourquoi le logement social ferait exception. **D'autres villes l'ont fait**, et on ne comprendrait pas pourquoi Vauréal ne le ferait pas.

Par ailleurs on ne voit pas pour quelle raison les personnes à revenus modestes devraient être exclues de l'accès aux bâtiments anciens et de caractère.

Cette solution ne vise pas de grands ensembles mais de **petites unités réparties** en plusieurs lieux, évitant tout effet de « ghettoïsation ». Cela demande un minimum d'efforts.

Sur l'accompagnement des propriétaires pour louer leur bien

Le rôle d'une collectivité locale peut également être d'accompagner des propriétaires dans des projets de réhabilitation.

Dans l'exemple de Villeneuve le Comte cité plus haut, où la commune a conclu un « bail de réhabilitation », elle a obtenu des financements des collectivités, du collecteur du 1% logement, de l'ANAH, de la Fondation l'Abbé Pierre et de Pact-Arim.⁷

Certaines d'entre elles font venir un architecte pour proposer des solutions de rénovation et accompagnent les particuliers sur des montages financiers (en particulier sur des demandes de subventions) sous réserve que ces logements bénéficient à des personnes les plus en difficulté - il convient à ce titre de valoriser le **logement "très" social**.

Dans ce cas, la collectivité doit se porter garant vis à vis du propriétaire. Ce conventionnement permet une intégration de logement social dans le parc privé tout en rénovant l'habitat existant.

3tilleulsdevauréal@gmail.com

[3Tilleuls - Vauréal - les 3 tilleuls ! \(jimdofree.com\)](http://3Tilleuls - Vauréal - les 3 tilleuls ! (jimdofree.com))

[3 Tilleuls de Vauréal | Facebook](#)

⁶« 3.2 Valoriser les éléments naturels qui participent au cadre de vie du quotidien ainsi que les coteaux boisés (...) Préserver la composition urbaine du village en permettant la possibilité de construire ou de réhabiliter du bâti ancien en cohérence et dans le respect de l'existant. » (PADD du PLU)

⁷ [MAQUETTE 77.2 Villeneuve le comte .indd \(caue-idf.fr\)](#)