



Demande de dérogation portant sur les obligations liées à la construction de logements sociaux pour la commune de PARMAIN.

Résumé de la situation et de la demande.

La loi SRU indique que chaque commune de plus de 3.500 habitants doit se doter d'au moins **25 % de logements sociaux** avant 2025.

PARMAIN, commune de 5.600 habitants, doit combler un retard important accumulé par l'ancienne municipalité (1995-2020) où plusieurs programmes ont été lancés dans l'urgence (2017-2019).

Logements sociaux existants	279
Logements sociaux prévus (constructions planifiées ou engagées) dont 164 en recours et contentieux	186 *
Permis refusé sous POS	- 4
TOTAL	461
Nombre de LS restant à construire d'ici à 2025 : « potentiels » et restant à créer, sous réserve que les 186 sortent de terre.	56

Ce nombre de logements sociaux rendu nécessaire par l'application de la loi entraîne une urbanisation rapide de la commune, qui ne compte qu'un seul grand ensemble de logements (résidence les chevreuils/Bukolic).

La réalisation de cette urbanisation expose la municipalité à de grandes difficultés compte tenu des caractéristiques topographiques de PARMAIN : possibilités de construire très limitées et peu de terrains disponibles à court terme. Par ailleurs, une réalisation rapide ne permet pas de mettre en place les infrastructures nécessaires à la bonne intégration des familles (écoles, commerces de proximité, développement des structures d'accueil des associations, etc....)

Les conséquences de cette urbanisation (accroissement rapide de la population et des besoins qui l'accompagnent), seraient de nature à créer un important « *goulet d'étranglement* » sur des infrastructures et capacités d'accueil saturées. Or, l'adaptation des équipements ne peut s'envisager que dans un schéma à long terme.

Afin de donner à la commune un *horizon de temps* réaliste pour : à la fois, engager un plan d'adaptation à sa capacité d'accueil, et permettre de libérer progressivement suffisamment de terrains (cessions, successions, mouvements divers de propriétés privées, préemption), il est demandé d'accorder à PARMAIN une dérogation aux obligations de la loi SRU à la réalisation du taux réglementaire de logements sociaux.

La nature profonde de la commune de PARMAIN (son type d'habitat essentiellement composé de maisons individuelles, son patrimoine historique largement composé de maisons anciennes) est mal adaptée à un choc d'urbanisation brutal.

Il faut s'attendre à ce que :

- La construction de LLS concentrée sur quelques secteurs dévalorise fortement les quartiers historiques (dits « *protégés* ») ; en décourageant et faisant fuir les habitants, on dévalorisera de fait ce patrimoine. L'équilibre du niveau social est à maintenir afin de conserver les ressources de la ville.

- À l'image de l'évolution de plusieurs autres communes, la concentration et la construction de logements sociaux sur des secteurs restreints ne permet pas une bonne mixité sociale. La sécurité des habitants et le climat social général d'une commune réputée depuis toujours pour son calme est actuellement en train de changer. Il nous paraît important de travailler sur l'ensemble du territoire afin de ne pas créer de zones difficiles dans le futur et de faire accepter comme le souhaite le Gouvernement l'intégration de nouvelle population au sein de nos villages et petites villes.

Depuis un an, la nouvelle municipalité n'a cessé de travailler sur la mise en œuvre des projets de l'ancienne mandature. Elle a aussi étudié la faisabilité de nouveaux programmes plus petits afin de mieux les intégrer et de les faire accepter par la population.

Les Parminois sont farouchement opposés au changement et à la mise en place des programmes sociaux. L'association « Respectez Parmain », le collectif « Quartier du val d'Oise », le collectif du « Hameau de Jouy-le-Comte », Association « les propriétaires du Pré du Lay », Association « Bien Vivre à Jouy-le-Comte » n'ont qu'un objectif : [s'opposer à la construction de logements collectifs](#)

- Rue du Val d'Oise (Collectif Val d'Oise/association Respectez Parmain) : 32 logements.
- Bois Gannetin (Respectez Parmain) : 78 logements.
- 79 rue Mal Joffre (Collectif du Hameau de Jouy le Comte) : 26 logements.
- 31 bis rue de Ronquerolles (Respectez Parmain) : 4 logements.
- Nettoyage du terrain constructible le Lavoir (Collectif du Hameau de Jouy le Comte) : 17 logements (prévision).
- 94 rue Mal Foch (Consorts Gest : soutien Respectez Parmain) : 16 logements.
- Acquisition d'un terrain rue des Chantereines (association Bien Vivre à Jouy-le Comte) : 16 logements.

A ce jour, sans un appui fort de l'architecte des bâtiments de France et de la Préfecture, PARMAIN ne sera pas à même de se mettre en règle avec la Loi.

[La volonté de la ville est intacte mais le pouvoir de nuisances des associations est réel.](#)

De plus, la crise sanitaire de l'année 2020 et du premier semestre 2021 a engendré pour la nouvelle équipe municipale arrivée en juillet 2020 un retard de 18 mois dans la mise en œuvre du contrat triennal 2020-2022. Cette situation vient de s'aggraver par la décision de la cour administrative d'appel de Versailles qui après trois ans de procédure a donné raison à l'association Respectez Parmain en annulant le Plan Local d'Urbanisme de la ville.

Les projets à l'étude de 60 logements sur le secteur de Jouy-le-Comte et 29 sur le secteur Gare ne sont plus réalisables sous P.O.S. Si on ajoute la perte potentielle des logements dont les permis sont attaqués par l'association Respectez Parmain ou avec son soutien, ce seront $78+32+16+26+12=164$ logements dont 127 déjà agréés au précédent contrat triennal qui ne pourront être construits.

[LES CONSÉQUENCES : LE PLAN TRIENNAL 2017/2019 EST TOTALEMENT ANNULÉ ET LE CONTRAT TRIENNAL 2020/2022 EST IRRÉALISABLE.](#)

[Pour tenir compte de la situation dans laquelle la ville se trouve, il est demandé d'accorder à PARMAIN une dérogation du taux réglementaire de logements sociaux et un délai substantiel supplémentaire.](#)

SOMMAIRE

1. Détail des logements sociaux existants et à venir.

2. Les contraintes naturelles et structurelles qui limitent la capacité d'urbanisation de PARMAIN

- a. Situation topographique de PARMAIN ;
- b. Impacts sur l'environnement et le climat social ;
- c. Demande réelle et affectation des logements.

3. Les insuffisances des infrastructures et capacités d'accueil nécessitent un délai de mise à niveau de moyen-long terme

(=> [Demande de délai supplémentaire](#))

- a. Les dérives constatées lorsque des projets sont engagés dans l'urgence : 2017-2020 : Défauts de construction et déficiences des bailleurs ;
- b. Impact sur la circulation et le stationnement ;
- c. Impact sur le budget des aides sociales ;
- d. Impact sur les capacités d'accueil scolaires et périscolaires ;
- e. Impact sur les commerces.

4. Les orientations de la nouvelle municipalité en matière d'urbanisme :

- a. Répartition territoriale équitable des constructions de logements sur l'ensemble de la commune ;
- b. Maîtrise des partis-pris architecturaux des nouvelles constructions visant à l'harmonie avec le patrimoine construit et le cadre de vie ;
- c. Réalisation de logements pour personnes âgées

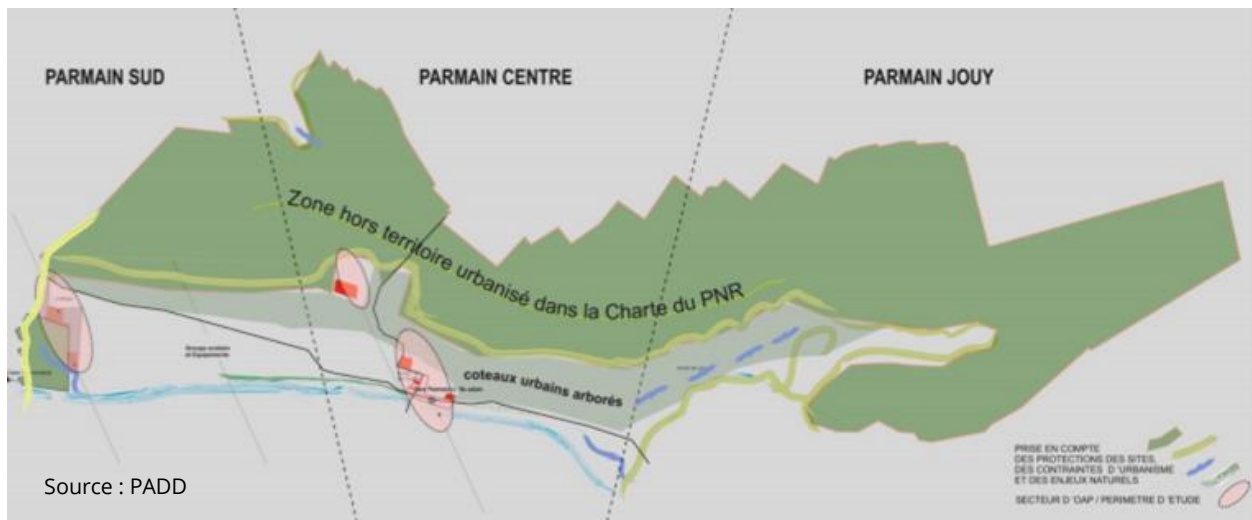
1. Détail des logements sociaux existants et à venir.

Logements sociaux existants	
104 Foch (convention ANAH)	1
Arcades	88
129 Foch (foyer social)	26
132 Foch (foyer social)	2
Rue Guichard	1
Square Normandie	1
SAJH L'Horizon	38
Rue Wilson/Blanchet	17
Rue Paul Ferry	5
Chevreuils	85
Passiflores centre-ville	15
TOTAL Nombre de LS existants	279
Logements sociaux prévus (constructions planifiées ou engagées)	
Programme 132 rue Du Maréchal Foch (permis en cours) (PLAN TRIENNAL 2020/2022)	7*
Programme Val d'Oise (recours association « Respectez Parmain » avec collectif Val d'Oise. Refus ABF (PLAN TRIENNAL 2017/2019)	32*
Programme 94 rue du Mal Foch (Permis accordé). (Consorts Gest : soutien Respectez Parmain) (PLAN TRIENNAL 2020//2022)	16*
Programme Bois Gannetin (recours association « Respectez Parmain). Refus ABF (PLAN TRIENNAL 2017/2019)	78*
Programme Hêtre Pourpre (permis accepté, recours Respectez Parmain débouté) (PLAN TRIENNAL 2014/2016)	11*
Programme rue de Ronquerolles refus ABF (PLAN TRIENNAL 2020/2022)	4*
Programme 129 rue Mal Foch (PC déposé le 30/07/2021) (PLAN TRIENNAL 2017/2019)	12*
Programme 79 rue du Mal Joffre – Permis accordé – recours collectif JLC) (PLAN TRIENNAL 2020/2022)	26*
TOTAL Nombre de LS prévus	186*

Logements sociaux « potentiels » (projets en cours d'étude ou identifiés) SOUS PLU	
Programme le Lavoir (Promoteur propriétaire – projet déjà contesté)	17
Programme Vaux (acquisition parcelle auprès de la Mairie de Pantin en cours)	16
Réhabilitation maison rue de Ronquerolles + crèche	7
Programme Chantereine (Terrain à préempter)	16
Programme 5T rue Raymond Poincaré	29
TOTAL Nombre de LS « potentiels »	85

2. Les contraintes naturelles et structurelles limitent la capacité d'urbanisation de PARMAIN :

a. Situation topographique de PARMAIN :



La commune de PARMAIN est une bande étroite entre l'Oise et les coteaux à forte pente : 600 mètres séparent le Bois Gannetin (ligne de niveau 109) et la gare qui est au niveau de l'Oise.

Le foncier disponible pour de nouvelles constructions est extrêmement limité par cette topographie et par la vaste étendue des zones non constructibles compte tenu des risques naturels (inondation, carrières, ..) ou des impératifs de préservation de l'environnement (« Trame Verte », forêt, zone agricole, biotope,..).

b. Impacts sur l'environnement et le climat social ;

Le nombre important de logements à construire sur une période courte expose la commune aux risques suivants :

- Dégradation de la mixité sociale si l'on veut concentrer des LS sur des secteurs restreints. Le tiers de la population de PARMAIN sera géré par des offices HLM et organismes lointains au gré des crises sociales et migratoires ;
- La résidence des « CHEVREUILS » a vu se dégrader son climat social avec l'arrivée des habitants de LS gérés par la préfecture alors que les LS gérés par la mairie avaient créé une harmonie satisfaisante ;
- Augmentation de l'insécurité engendrée par cette surconcentration ;

c. Demande réelle et affectation des logements.

Tenir compte de la demande réelle de logements.

La demande porte très largement sur des appartements de type T2/T3, ce qui encourage à privilégier ce type de logements dans les constructions à venir (actuellement plus d'une cinquantaine de dossier en attente)

Dans un climat conflictuel dans lequel se trouve la ville, transférer à la commune la gestion des attributions de son parc de logements permettrait de faire accepter les programmes aux habitants (une convention pourrait être signée entre la Préfecture et la mairie de Parmain).

3. Les insuffisances des infrastructures et capacités d'accueil nécessitent un délai de mise à niveau de moyen-long terme

a. Les dérives constatées lorsque des projets sont engagés dans l'urgence (2017-2020) : défauts de construction et déficiences des bailleurs ;

On note une liste interminable de malfaçons et d'interventions hasardeuses de prestataires mal maîtrisées par les organismes gestionnaires dans les Résidences des Chevreuils et celle des Arcades.

On note également une différence de traitement importante entre les logements en accession, qui sont rapidement et efficacement remis en ordre, et les logements sociaux, qui nécessitent des rappels et relances multiples, et dont la remise en état n'est jamais vraiment terminée, sans que l'on sache si la responsabilité est plutôt du côté du bailleur, ou plutôt du côté de prestataires peu consciencieux. La mairie a mis en demeure le Bailleur social ANTIN afin que les travaux des malfaçons soient effectués et relancé à maintes reprises 1001 Vies Habitat pour la rénovation des maisons situés quartier Arcades.

b. L'impact sur la spéculation immobilière :

La construction de logements collectifs à la place de l'habitat individuel existant alimente la spéculation dans les zones concernées ; en même temps, elle dévalorise les propriétés environnantes qui ne sont pas situées dans les zones constructibles ;

En décourageant et en faisant fuir les populations anciennes et stables de ces quartiers historiques, on dévalorise le niveau social global de la commune ;

Pour exemple : deux propriétaires âgées se sont vue proposer trois fois le prix de leur bien pour un programme de construction non réalisable.

c. L'impact sur la circulation et le stationnement :

Les conditions de circulation sont le premier sujet de préoccupation de la vie quotidienne des Parminois.

Les embouteillages sont chroniques, les routes et carrefours sont reconnus dangereux, les problèmes de stationnement sont endémiques ;

Les Parminois savent qu'il est souvent impossible de stationner son véhicule à proximité de la gare. Par ailleurs, le parking de la Gare de VALMONDOIS est saturé. Cette difficulté dissuade d'ailleurs d'utiliser les lignes SNCF.

Le nouveau parking plus étendu de la SNCF de Parmain est payant, ce qui entraîne un accroissement du nombre de voitures en stationnement dans les rues avoisinantes, et accroît le désordre actuel.

Selon les statistiques de l'INSEE (mentionnées dans le rapport de présentation du PLU) plus de 90 % des foyers Parminois indiquent posséder au moins un véhicule. Cette voiture est rendue indispensable par les insuffisances de la desserte de la gare (pas de liaison dans l'axe Est/Ouest, fréquence insuffisante des liaisons Nord/Sud), par les besoins de la vie courante (Parmain n'a que très peu de commerces et par conséquent les parminois doivent se rendre au Grand Val à l'Isle-Adam, situé à plusieurs kilomètres de leur domicile pour faire leurs courses) et pour se rendre au travail, accompagner leurs enfants à l'école et à leurs activités....

Un comptage des véhicules devra être effectué rue de Nesles + rue Foch + rue Blanchet + rue Raymond Poincaré. Par ailleurs, une étude de circulation est prévue avec les villes voisines (Champagne-sur-Oise, Butry-sur-Oise, Valmondois et Nesles-la-Vallée).

En centre-ville à proximité de la gare, la loi SRU ne requiert que 0,5 place de stationnement par LS. Les différents projets de construction dans cette zone « profitent » de cette disposition, alors qu'elle ne reflète aucunement les besoins réels des habitants.

d. L'impact sur le budget des aides sociales :

Les occupants des LS et notamment les foyers à très faibles revenus s'adressent à la commune pour bénéficier d'aides sociales. Ce sont des aides directes (aides d'urgence, aides à la scolarité, bourses d'études...), des prestations en nature (bons-repas, bons d'hébergement, bons alimentaires, distribution de colis...), des chèques d'accompagnement permettant d'acquérir des biens et services, notamment en matière d'alimentation, d'hygiène, d'habillement et de transports, d'actions éducatives, culturelles, sportives ou de loisirs mais également restauration scolaire.

L'évaluation de ces besoins, et celle du budget prévu pour couvrir ces dépenses sociales, doit être effectuée et les ressources correspondantes, assurées.

[Comment seront-elles financées, dans la perspective de la baisse des dotations publiques et le gel de la compensation de la taxe d'habitation.](#)

e. L'impact sur les capacités d'accueil scolaires et périscolaires :

Plusieurs centaines d'enfants supplémentaires devront être scolarisés à la suite de l'arrivée de nouveaux habitants. La comparaison des capacités d'accueil actuelles et des futurs besoins laisse envisager d'importants problèmes.

En l'état, [les écoles maternelles et élémentaires de PARMAIN pourraient accueillir des élèves supplémentaires](#) néanmoins les infrastructures pour le périscolaire et la restauration sont à leur capacité maximale.

Le Collège quant à lui est totalement saturé et à déjà refusé des élèves parminois en 2020.

Les équipements sportifs sont vieillissants et présentent de nombreuses carences poussant de nombreux Parminois à exercer des activités sportives dans d'autres communes, ce qui est coûteux et compliqué. Les bâtiments vétustes nécessitent d'importants travaux.

Une rénovation de ces équipements, un accroissement des capacités d'accueil ou un élargissement à de nouvelles pratiques sportives impliquent une affectation de budgets importants et une disponibilité de terrains qui fait malheureusement défaut, pour les mêmes raisons que pour les surfaces constructibles.

Ces évolutions structurelles nécessitent du temps pour être réalisées et ne peuvent s'envisager que dans un plan de moyen-long terme.

f. L'impact sur les commerces :

De nouvelles surfaces commerciales devront être créées, en face de la Gare où les besoins sont les plus immédiats, et également dans la partie Sud où sont concentrés l'ensemble des programmes de logements de ces dernières années.

L'étalement des programmes de construction sur l'ensemble du territoire nécessitera la mise à l'étude de navettes de transport et de surfaces commerciales de proximité.

4. Les orientations de la collectivité en matière d'urbanisme

a. Répartition territoriale équitable des constructions de logements sur l'ensemble de la commune ;

Les programmes de construction décidés par l'ancienne municipalité sont à 90% concentrés sur deux quartiers (le sud et le centre-ville). Voir cartographie des projets (planches 1 à 5).

Cette concentration est incompatible avec les objectifs de mixité sociale. Cette situation anormale avait pourtant été relevée dans l'enquête publique du dernier programme (secteur sud) : « *La répartition géographique des nouveaux logements doit être mieux étudiée. Il est inconcevable de regrouper autant de logements au même endroit...* » ... « *La volonté de la municipalité de rattraper le retard pris dans la construction de LLS se comprend mais la stratégie envisagée est inadaptée et sera source de problèmes de tout genre s'il était maintenu en l'état. Je demande la révision de la répartition géographique des LLS à construire* » *extrait du rapporteur du commissaire enquêteur.*

La répartition géographique des nouveaux logements devra être mieux harmonisée sur tout le territoire de la commune.

La ville de PARMAIN maintient ses objectifs de construire de petites unités, en harmonie architecturale avec l'habitat existant, et largement réparties sur le territoire de la commune.

Pour exemple : le Permis de construire pour 26 logements (11 en réhabilitation et 15 en construction) a été accepté au 79 rue du Mal Joffre (Quartier Jouy-le-Comte), celui-ci est en parfaite cohérence avec le quartier en termes de volume, d'architecture et d'environnement. Néanmoins, il subit un recours pour annulation. Le collectif du Hameau de Jouy le Comte refuse toute construction en dehors d'une maison individuelle.

b. Reprise en main des partis-pris architecturaux des nouvelles constructions visant à assurer une harmonie avec le patrimoine construit et un maintien du cadre de vie ;

La construction de petites unités sera en harmonie architecturale avec l'habitat existant propre à chaque quartier, pour assurer une parfaite intégration. Un soutien de l'Architecte des Bâtiments de France est essentiel. En effet, les constructions devraient se faire en fonction du bâti environnant et non systématiquement en fonction d'une architecture régionale Vexinoise.

c. Réalisation de logements pour personnes âgées

L'ambition de la ville est de créer une résidence pour personnes âgées de type « maison de Marianne »

La loi SRU a été votée en 2000. La municipalité précédente est restée passive pendant plus de 17 ans. Si des aménagements avaient été apportés dès le début et au fur et mesure, l'intégration de plusieurs centaines de logements et de plus de mille personnes aurait été facilité. Aujourd'hui, le programme de constructions à réaliser est trop important et concentré sur un temps trop court. La construction est brutale et est un choc pour la population. **Population en colère qui se révolte.** Cette révolte a un impact sur les agents (production de documents en masse à la demande des collectifs) et un coût très important sur les finances de la commune (frais d'avocats liés aux recours).

Seul des dérogations aux obligations laisseront à la nouvelle municipalité la possibilité de piloter sereinement les évolutions structurelles de sa commune dans une échéance à long terme.

PARMAIN est confiante dans le fait que l'assouplissement des règles d'urbanisation lui permettra de satisfaire aux objectifs de la loi, en étant capable de piloter avec sérieux les adaptations structurelles à réaliser, mais sans détruire le patrimoine environnemental, et sans exposer la commune à une dérive de son climat social.