

Interview

Georges Cristiani

Maire de Mimet, président de l'Union des maires des Bouches-du-Rhône

Les maires carencés sont en overdose d'impôts !

Georges Cristiani ne décolère pas contre les quotas de logements sociaux imposés par les lois SRU et Duflot. En février, il a créé le Collectif des communes carencées et déficitaires de France qui rassemble plus de 100 communes. Il revient pour le BEL sur les incohérences d'une loi qui risque, selon lui, de mettre en péril nombre de municipalités.

BEL : Pourquoi avez-vous souhaité créer un collectif ?

GEORGES CRISTIANI : Mon constat s'est d'abord fait au niveau des Bouches-du-Rhône, car bon nombre de mes collègues étaient dans l'impossibilité de construire des logements sociaux pour atteindre les objectifs de la loi Solidarité et renouvellement urbains, révisée par la loi Duflot de 2013. Dans les Bouches-du-Rhône, nous sommes passés de 14 communes dites « carencées » en 2002 à 42 aujourd'hui ! C'est bien la preuve de l'inefficacité des lois SRU et Duflot. Ce constat peut s'appliquer à tous les départements concernés par ces lois. Le collectif compte aujourd'hui 115 communes adhérentes, soit plus de la moitié des 221 communes « carencées » de France. Elles sont situées dans 27 départements, aussi bien en région parisienne qu'en Aquitaine, Savoie, Languedoc ou dans le Nord.

Au sein du collectif, il n'existe aucune idéologie politique, les maires des communes membres sont de toutes tendances, et je suis moi-même un maire sans étiquette. Nous ne sommes pas du tout opposés au logement social, nous sommes bien conscients de sa nécessité, mais nous dénonçons une application aveugle de la loi, qui ne tient pas compte de nos particularités et contraintes locales. L'État punit à tort 221 communes pour financer le logement en France ! Le but de ce regroupement au niveau national des communes « carencées » et « déficitaires » est de nous permettre de mieux démontrer que ces lois sont inadaptées et ne répondent pas au problème national du logement. La

culpabilité présumée de 221 communes n'exclut pas la responsabilité de l'État !

BEL : Quelles sont les raisons pour lesquelles nombre de communes ne parviennent pas à tenir les objectifs de la loi SRU ?

G.C. : Peu de ressources foncières, prix du foncier, zones réglementaires et notamment les secteurs inconstructibles, situation géographique, communes soumises à un risque naturel, densité forte d'une commune, manque d'équipements

« Nous ne sommes pas du tout opposés au logement social, nous sommes bien conscients de sa nécessité, mais nous dénonçons une application aveugle de la loi, qui ne tient pas compte de nos particularités et contraintes locales. »

publics (voirie, réseaux, écoles...), difficultés à occuper les logements sociaux (pour rappel, 77 000 logements sociaux sont inoccupés en France), désintérêt des bailleurs sociaux pour les petits programmes... Les raisons sont nombreuses, c'est pour cela que le collectif milite pour une application raisonnée de la loi qui doit tenir compte des spécificités propres de chaque commune. De plus, la loi est rétroactive, rend les maires responsables des constructions passées et chaque nouvelle construction augmente l'objectif : c'est donc un défi perdu d'avance !

BEL : La loi SRU vous paraît-elle un instrument réellement efficace pour accroître l'offre en matière de logement social ?

G.C. : Si la loi avait été efficace, elle n'aurait pas été modifiée ! Or, l'article 55 a été modifié par la loi Duflot, la loi Alur et

bientôt par la loi Égalité et citoyenneté. Si cette loi fonctionnait, ça se saurait ! Ces lois sont destinées à culpabiliser 221 communes pour les faire payer !

Comment expliquer, que seize ans après sa création, le nombre de communes dites « carencées » ou « déficitaires » ne cesse d'augmenter. Ces lois sont inadaptées à nos réalités : les logements sociaux de Mimet, village qui culmine à 500 m d'altitude et qui ne dispose pas d'emplois, de transports en commun ni de commodités, ne seront pas pourvus par des demandeurs de Marseille. Cela est évident, c'est pourquoi 77 000 logements sociaux sont aujourd'hui inoccupés en France ! Les logements doivent être créés en fonction du besoin. Nous ne sommes pas du tout opposés au logement social, mais nous souhaitons une loi raisonnable qui prenne en compte tant nos capacités de production de logements sociaux que les besoins de nos populations. Piller

les budgets communaux ne résoudra pas le problème du logement, qui est du ressort de l'État : les maires carencés sont en overdose d'impôts !

BEL : Comment mieux tenir compte des spécificités locales, notamment en matière de foncier disponible ?

G.C. : Il me paraît nécessaire que l'État prenne en compte des éléments propres à chaque commune pour appréhender le foncier encore disponible, car les terrains non bâtis se raréfient. Les contraintes environnementales, des prix qui s'envolent notamment dans les zones tendues d'où l'impossibilité pour les petites communes d'acquérir des grands terrains, la contrainte des risques naturels et de la topographie des terrains ou encore le coût de plus en plus important pour viabiliser un terrain... L'État ne peut nier ces contraintes.

C'est pour cela qu'il faut orienter l'État



BIO EXPRESS

- Né le 17 avril 1952
- Docteur en sciences
- Administrateur territorial
- Depuis 2001 : maire sans étiquette de Mimet
- Depuis 2014 : président de l'Union des maires des Bouches-du-Rhône

et les bailleurs vers des petites opérations en totale mixité sociale dans les centres urbains existants, aux dépens des grosses opérations qui dénaturent les paysages et qui assurent la rentabilité des organismes HLM.

BEL : L'intercommunalité vous paraît-elle propre à apporter des solutions dans certaines situations ?

G.C. : Les quotas à atteindre pourraient être fixés à l'échelle intercommunale, ce qui permettrait une optimisation des constructions en fonction des besoins, car les intercommunalités sont le plus souvent des territoires de bassin de vie !

Par ailleurs, le programme local de l'habitat (PLH) doit être un outil qui prend en compte les spécificités de chaque commune et les besoins concrets des demandeurs de logement. Ce plan ne doit pas être une transcription des objectifs SRU imposés par l'État. Bon nombre de PLH, votés dans les intercommunalités, ne sont pas exécutés car ils ne répondent pas assez aux objectifs SRU. C'est un bon exemple de la mauvaise coordination entre l'État et les besoins des communes.

BEL : Que pensez-vous des conditions dans lesquelles le droit de préemption de l'État est généralement mis en œuvre ?

G.C. : Dans la juste continuité des choses, c'est-à-dire dans des conditions vexatoires ! Par exemple, pour le cas de Mimet, j'ai appris par voie de communiqué de presse que le droit de préemption et l'obtention des permis de construire étaient mis en œuvre sur ma commune. Je déplore le manque de considération de l'État vis-à-vis des communes. Nous ne sommes plus maîtres de nos paysages et de notre cadre

de vie. Tout est désormais décidé par l'État, alors que ce n'est pas son rôle. Nous sommes mis sous tutelle et cette situation est inacceptable au regard de l'article 72 alinéa 2 de la Constitution qui nous donne « vocation à prendre les décisions pour l'ensemble des compétences qui peuvent le mieux être mises en œuvre » à l'échelon de la commune.

BEL : Que pensez-vous de la méthode du gouvernement qui consiste à publier la liste des communes qui « refusent de remplir les obligations SRU ?

G.C. : Le gouvernement a besoin de boucs émissaires ! Pourtant, nous sommes tous concernés, mais seulement 221 communes sont coupables et 36 ont été jetées en pâture à la presse. En plus d'être taxés de façon injuste, victimes d'une nouvelle fiscalité déguisée destinée à renflouer les caisses vides de l'État, nous

« Je déplore le manque de considération de l'État vis-à-vis des communes. Nous ne sommes plus maîtres de nos paysages et de notre cadre de vie. Tout est désormais décidé par l'État, alors que ce n'est pas son rôle. »

sommes désormais stigmatisés et affichés sur une liste noire. Nous étions déjà qualifiés de « carencés » ! Ce qualificatif médical pourrait prêter à sourire s'il ne cachait pas une nouvelle injustice territoriale et une ponction supplémentaire à nos budgets communaux. Cela n'a pas semblé suffire, il faut humilier les maires en les faisant passer pour des « récalcitrants » des « hors-la-loi ». Cela s'inscrit dans la dévitalisation programmée des communes (asphyxie financière par la baisse des dotations,

communes diluées dans des métropoles qui vident les communes de leurs compétences...), tout est fait pour nier l'échelon de proximité préféré des Français. N'en déplaise à nos instances dirigeantes de Paris et de Bruxelles, l'élection du maire reste celle qui suscite le plus d'engouement de la part des Français. Le dernier acte du projet de la fin programmée des communes sera de supplanter l'élection municipale par l'élection intercommunale ou métropolitaine...

BEL : Quelles sont les propositions du collectif ?

G.C. : Nous avons saisi M. le Président de la République et M. le Premier Ministre afin de les informer de nos difficultés à appliquer la loi. Dans une lettre signée par les membres du collectif nous demandons : que la loi prenne en compte les spécificités locales et les nombreuses contraintes imposées par l'État en matière de constructibilité, que le nombre de logements à construire dépende du besoin de chaque commune et que les quotas portent sur les flux et non sur les stocks, que les pénalités soient supprimées à l'échelle communale en l'absence de terrains constructibles, que les taux soient appliqués à l'échelle intercommunale et

que l'État apporte un concours financier aux communes, que l'accession sociale à la propriété soit comptabilisée dans les objectifs de la loi, que les maires soient décisionnaires de l'attribution des logements sur leur commune.

Nous avons aussi demandé que le collectif national soit consulté à l'occasion des discussions parlementaires du volet logement du projet de loi Égalité et citoyenneté, nous attendons toujours l'invitation... ■