

QUESTIONS CROISÉES ENTRE LES TÊTES DE LISTE

Municipales : le logement en question



Après les finances la semaine dernière, et en attendant l'économie puis la sécurité qui animeront le débat durant les deux semaines à venir, les candidats débattent aujourd'hui sur le logement, dans le cadre de questions croisées.



MAURICE JACOB RÉPOND À ... JEAN-LUC ROMET

Jean-Luc Romet : Que prévoyez-vous comme politique de logement sur la commune pendant six ans ?

Maurice Jacob : J'ai déjà contribué à la politique du logement dans le PLU, que j'avais ouvert en 2005, et que vous n'avez fait que finaliser de façon maladroite, à grand renfort de plaques publicitaires à votre nom, je vous remercie de ne pas m'y avoir associé. Il m'a fallu trois ans de réflexion pour monter un projet qu'en six ans vous avez détruit par des décisions hâtives, non réfléchies que nous pouvons voir tous les jours. La grande Ruelle,

j'en faisais un secteur paysager, de densité moyenne avec logements de type F2-F3, vous avez décidé de faire avec la SILOGE, un secteur dense, avec des F4-F5, qui ressemble à un mur de béton. Qui dit logements, dit annexes comme le groupe scolaire. La différence entre vous et moi est que mes estimations s'élevaient, au moins à 3 000 000 € et vous à 2,5 millions d'€. Le delta financier coûtera plus cher pour réparer, car vous n'êtes pas capable de développer des projets d'aménagement et de développement durable, ni de discerner ce qui est communal de l'intercommunal.

Jean-Luc Romet : L'offre à Romilly est-elle suffisante ?

Maurice Jacob : L'offre est-elle suffisante ? Vous avez pu surfer sur une vague qui était la mienne entre 2008 et 2014. Maintenant vous me demandez de vous en donner une autre pour les six ans à venir. Il faudra certainement ouvrir un autre PLU. Dans celui qui existe déjà, nous arrivons à 3 000 habitants et dans mes annexes, n'est-il pas venu le moment de se pencher sur la mort des petits métiers et des commerces ? Depuis longtemps sur mon site internet, j'invite, sur mon secteur défini, à une réflexion. J'y exclus l'ancienne école Condorcet dont les locaux seront indispensables à notre administratif. Il y est dit que le développement de surfaces commerciales était assujéti à celui de logements où nous aurions des studios, puis d'autres, de type F2-F3 pour nos jeunes, pour nos seniors.

-MAURICE JACOB RÉPOND À ... ALAIN ROBERT

Alain Robert : Vous avez œuvré activement à l'expansion de Romilly, notamment en déployant les constructions de pavillons à Romilly, qui aujourd'hui a franchi le seuil de 3 000 habitants. On constate aujourd'hui que la typologie des logements créés sont très majoritairement des pavillons avec 3 ou 4 chambres. Pas ou très peu de logements collectifs, pas ou très peu de pe-

tits logements, peu de logements locatifs. Les retraités ont souvent une maison avec chambres et terrains difficiles à entretenir, et n'ont pas d'accès à des logements de plains pieds, plus commodes à vivre. Les jeunes couples ont peu d'accès à des logements locatifs de petite surface pour commencer dans la vie...

Vous accordez-vous sur la nécessité de cesser les constructions en grands nombres ?

Maurice Jacob : Nous avons cherché à développer, dès 2005, des logements familiaux multiples, mais nos partenaires n'ont retenu, pour des raisons économiques, même avec un loyer modéré et le soutien de l'État, des structures pour familles nombreuses. Mais quand les enfants sont partis ou lorsque de jeunes couples décident de se mettre en ménage, la vie demande, là aussi, un changement. Les logements de type F2 F3 manquent cruellement. Ce n'est pas vos colistiers qui diront le contraire lorsque je les avais contactés. Pour le clos du Marais, cela a pu se faire avec l'un des vôtres sur mes propositions. Sur la grande Ruelle, mes projets ont été écartés au profit de ceux de la SILOGE. J'avais prévu des F2 F3 à vocation locative avec l'architecte de Romilly. Concernant les terrains autres que ceux communaux, les lotisseurs sont tenus de respecter la réglementation du PLU, mais rien ne les oblige à développer un type de logement : exemple la SILOGE.

Alain Robert : Partagez-vous notre constat sur la typologie existante des logements, et que comptez-vous proposer pour permettre de répondre aux besoins des retraités et jeunes familles de Romilly pour qu'ils puissent rester dans leur village ?

Maurice Jacob : Vous ne cessez de clamer : Il faut arrêter les logements, il y en a trop à Romilly. Je constate que certains de vos colistiers vous ont fait changer d'avis. Nous pouvons toujours ouvrir un nouveau PLU. Qu'allons-nous y mettre ? On peut, en effet, reprendre vos idées que j'avais déjà mentionnées lors de mes réunions de PLU, entre 2005 et 2008, avec les services de l'État et vos amis qui m'ont trahi.



**JEAN-LUC ROMET RÉPOND À...
ALAIN ROBERT**

Alain Robert : Romilly s'enorgueillit d'avoir dépassé le seuil des 3000 habitants, expansion que l'on doit aux maires successifs, M Jacob et vous-mêmes principalement. Cela nécessite de maintenir pour les nouveaux arrivants, comme pour les Romillois qui résident dans notre village depuis longtemps, la qualité des infrastructures existantes, et leur permettre une bonne montée en charge. Ce ne sera possible que si l'on cesse de construire de nouveaux logements en grande quantité. Les terrains d'ores et déjà constructibles suffiront à une progression contenue et gérable. Ne pensez-vous pas indispensable de s'engager auprès des Romillois à ne pas déclasser de nouveaux terrains durant le prochain mandat ?

Jean-Luc Romet : Nous pouvons nous engager à ne pas déclasser de nouveaux terrains durant les six prochaines années dans le PLU. Nous avons atteint le seuil des 3000 habitants et mis en place sans augmenter la pression fiscale et le taux d'endettement

de très nombreuses infrastructures qui n'étaient plus adaptées.

En six ans, nous avons réalisé un programme immobilier de 191 logements dont 40 locatifs de qualité prioritairement accordés à des Romillois, soit 20 % de l'ensemble, 13 nouvelles rues et 450 nouveaux habitants.

Nous avons permis à 70 primo accédants de bénéficier du Pass Foncier, leur permettant de pouvoir construire avec des mensualités diminuées de 40 %.

Notre PLU n'autorise plus que la construction d'un lotissement du côté de la Planquette, le Clos de la Petite Planche. Nous devons tenir compte des préconisations du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Il ne reste plus que quelques terrains constructibles privés qui laisseront l'image rurale de la commune.

Alain Robert : L'emploi dans la Vallée de l'Andelle décroît régulièrement depuis plusieurs années. Pourtant, Romilly peut profiter de bassins d'emploi importants, si tant est qu'elle permette aux Romillois d'y accéder bien plus facilement. Une constatation nous est souvent remontée lors de nos entretiens avec les Romillois : la grande majorité doit avoir recours à deux véhicules par foyer, ce qui est un coût important, qui, si l'on ne fait rien, risque d'inciter les foyers actifs à se rapprocher des bassins d'emploi. Comment pensez-vous répondre à cette problématique du surcoût du logement que génère la nécessité d'avoir 2 véhicules par ménage, et éviter qu'à terme, les habitants rejoignent les endroits bénéficiant de transports en commun ?

Jean-Luc Romet : Romilly attire de nombreux habitants pour différentes raisons : la proximité de Rouen et de Louviers, les prix des terrains et les loyers plus accessibles que dans ces grandes villes, l'ensemble des structures de qualité sur la commune (crèche, périscolaire, écoles, collège, associations dynamiques, pôle santé, environnement, déchetterie modernisée, nouvelle station d'épuration, tissu économique, vie culturelle et sportive, résidence des personnes âgées).

Des habitants ont deux voitures pour avoir leur autonomie et nous avions prévu les nouvelles résidences en ce sens. Tout le monde ne peut pas se payer de véhicule. Des solutions intercommunales en liaison avec la CASE (Communauté d'agglomération de Louviers) et la CREA (Communauté d'agglomération de Rouen) devront être étudiées.

**JEAN-LUC ROMET RÉPOND À...
MAURICE JACOB**

Maurice Jacob : Les lois SRU (solidarité et renouvellement ur-

bain) du 13/12/2000 ont transformé le POS (plan d'occupation des sols) en PLU (plan local d'urbanisme). Les textes ont modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France.

D'un centre ville, l'espace s'élargit en fonction d'une densité urbaine vers des zones artisanales et industrielles pour finir vers des zones agricoles et des zones naturelles à vocation diverse. Compte tenu des réglementations de ces zones et des risques naturels : comment entendez-vous l'avenir de notre commune ?

Jean-Luc Romet : Il faut que Romilly conserve sa dimension humaine, son caractère rural tout en proposant de très nombreux services.

Il faudra seulement encore un peu de locatif accessible, notamment aux personnes âgées en plein centre ville. C'est ce que nous avons prévu de faire dans une partie de l'ancienne école Condorcet avec des parkings adaptés. Un logement d'urgence existe pour des situations critiques qui pourraient arriver à des Romillois.

Des nouvelles constructions ne seront possibles que lors de divisions de terrains déjà existants. Nous avons réhabilité les 58 appartements de notre résidence des personnes âgées la Potière et nous nous engageons à les restaurer entièrement à chaque changement de locataire.

Nous proposerons des aides à la rénovation des habitations par le biais du PIG avec la Communauté de Communes de l'Andelle.

L'offre municipale de locatifs est essentiellement l'accompagnement des bailleurs sociaux (Logement Familial de l'Eure, Eure Habitat et Siloge). Sur Romilly, il y a une grosse offre dans le secteur privé.

Il est important devant ce développement immobilier de prévoir des structures cohérentes et adaptées, c'est ce que nous avons fait depuis six ans et que nous voulons continuer à faire (après les écoles, l'agrandissement du collège, le nouveau restaurant scolaire, la station d'épuration, le réaménagement de la déchetterie, l'agrandissement de la mairie, l'espace enfance jeunesse la Marelle, la Maison du Marais, l'aire de jeux, le city stade, le plateau sportif, l'extension du cimetière), nous prévoyons des logements de centre bourg et une bibliothèque médiathèque.

D'autre part, nous proposons de nombreuses activités communales, sociales, culturelles et sportives à l'usage des Romillois et qui contribuent au rayonnement de la commune.



ALAIN ROBERT RÉPOND À... JEAN-LUC ROMET

Jean-Luc Romet : Que prévoyez vous comme politique de logement sur la commune pendant six ans ?

Alain Robert : Romilly doit absorber l'arrivée de nombreux nouveaux habitants. A la suite de cette grande phase de constructions, il est nécessaire de prendre soin des nouveaux arrivés, comme des Romillois dont l'environnement a changé et qui doivent s'adapter aux conséquences d'un village qui grossit. Pour prendre une image simple, nous souhaitons passer de la quantité à la qualité : nous ne voulons plus de déclassements supplémentaires de terrains à bâtir, et veiller à ce que le quotidien

des Romillois soit simplifié, que leur accès aux bassins d'emploi, aux services, aux commerces soient meilleurs.

Jean-Luc Romet : L'offre à Romilly est-elle suffisante ?

Alain Robert : Cette question plus précise est très intéressante, car elle mérite une approche plus détaillée et nous mène à une analyse importante nous ramenant notamment à la question précédente. En effet, compte tenu du nombre important de constructions qui ont été réalisées durant ces dernières années, une réponse rapide pourrait conclure à la saturation des besoins ; même si de nouveaux projets à Pitres, voire à Doudeville continuent (doucement) à trouver preneurs.

Pourtant, à y regarder de plus près, on constate deux caractéristiques importantes : ce sont

très majoritairement (SILOGE mis à part) des propriétaires occupants qui ont bâti d'une part, et la typologie des logements est également très majoritairement la même d'autre part : des pavillons individuels avec 3 ou 4 chambres.

Il y a en effet peu de logements locatifs, et, surtout, peu de petits logements.

Ainsi, l'offre pour les jeunes couples qui s'installent ou pour les retraités qui souhaitent céder leur maison trop lourde à entretenir et qui recherchent des logements plus petits, de plain-pied et sans entretien sont bien trop rares.

La conséquence ou le risque est donc de « perdre » les uns et les autres à Romilly, ce qui nuirait à l'équilibre social que nous souhaitons préserver.

Donc, si l'offre paraît suffisante, c'est un trompe l'œil qu'il faudrait corriger : nous aurons à inciter les nouveaux projets (sur des terrains d'ores et déjà constructibles) vers une diversification de la typologie des logements : accession / locatif - T2 / T3 de plain-pied.

ALAIN ROBERT RÉPOND À... MAURICE JACOB

Question de Maurice Jacob : Les lois SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13/12/2000 ont transformé le POS (plan d'occupation des sols) en PLU (plan local d'urbanisme). Les textes ont modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France.

D'un centre ville, l'espace s'élargit en fonction d'une densité urbaine vers des zones artisanales et industrielles pour finir vers des zones agricoles et des zones naturelles à vocation diverse. Compte tenu des réglementations de ces zones et des risques naturels : comment entendez-vous l'avenir de notre commune ?

Alain Robert : L'avenir de notre commune passe par la sauvegarde de son identité : Romilly est un village semi rural, qui profite d'un environnement naturel riche et varié, d'une situation géographique particulière entre de grands pôles urbains, et qui a une longue histoire industrielle et ouvrière. Romilly sort d'une période d'expansion, d'augmentation de population, et comprend

une mixité sociale et en âge, et désormais de nombreux nouveaux romillois à accueillir. Romilly est enclavé, sur les plans géographique, administratif et politique, et il y a, d'années en années de moins en moins d'offres de travail dans la vallée. Pourtant, les grands projets « voisins » sont imminents et en emporteront des modifications profondes pour notre village et notre environnement. Romilly sur Andelle peut entrer de plain-pied dans ce nouvel avenir, en profitant des locomotives que sont les pôles urbains voisins (CASE, Métropole), le contournement Est, le barreau vers l'Eure, la zone tri modale et tout le développement économique qu'ils vont générer.

A Romilly, on peut conserver

un environnement naturel, semi rural, une convivialité, une proximité que perdent les villes qui s'urbanisent trop vite. Pour préserver cela, nous sommes convaincus qu'il faut permettre aux Romillois d'accéder facilement aux bassins d'emploi, faciliter ces flux sortants, bien plus efficaces pour avoir un travail que de s'en remettre à la compétition des ZAC dans notre région.

En fait Romilly a une chance unique, si elle ne se soumet pas à ces réflexes trop communs aux politiques, de se protéger des excès des urbanisations accélérées, et maintenir son environnement exceptionnel : ses rivières, ses terres agricoles, ses forêts, les collines, ses chemins ou encore ses champs.