

36

Philippe ARNOULT

498b, chemin de saint Marc Haut 83740 LA CADIÈRE 'AZUR

philippe.arnoult@yahoo.fr Téléphone 06 85 84 62 61

La Cadière d'Azur, le 12/02/2018

LR avec AR 1A 126 469 5532 3

Monsieur Olivier LUC
Commissaire enquêteur du P.L.U.
Mairie de La Cadière d'Azur
11, rue Gabriel Peri
83740 La Cadière d'Azur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

1 Introduction

Le projet de P.L.U. de La Cadière d'Azur impacte plusieurs volets de la vie quotidienne de ses habitants. Dans le cadre de l'enquête publique, dont je vous remercie, je vous présente mes observations

2 Note liminaire

Mes réflexions et contestations sur le P.L.U. reposent sur la lecture de l'ensemble du dossier mis à disposition des « citoyens », appelés avec une connotation péjorative « administrés ». Mais c'est légal dans le cadre de cette enquête publique.

Lire plus de 500 pages sur l'écran d'un ordinateur ou sur des extraits imprimés, voire pire sur la petite table au secrétariat de la mairie relève presque d'une objection à la bonne information.

L'adage

« Trop d'informations tue l'information ! »

trouve ici sa pleine expression.

Il est néanmoins possible que certains de mes propos soient inexacts, erronés, ou hors sujet, veuillez m'en excuser. J'ai recherché le bon sens (pardon seul le bon sens est acquis par un récipiendaire. Un quidam ne peut agir qu'avec sa modeste intelligence). Toutes mes réflexions ont été pensées dans un intérêt collectif. Si vous trouvez quelques traces d'humour elles tentent seulement d'atténuer la gravité des choses.

3 Bilan de la concertation

Toutes les publicités semblent faites, elles sont largement commentées en préambule au P.L.U. Pourtant l'essentiel n'y est pas. Le sigle « P.L.U », signifie « Plan Local d'Urbanisme ». Le mot clef, le mot directeur, le mot principal est :

« PLAN ».

La réalité des PLANS est incontestable mais elle souffre d'une extrême confidentialité.

Les PLANS ne sont pas affichés dans le bureau du Commissaire Enquêteur. Les PLANS n'ont jamais été affichés dans le local jouxtant la mairie au RDC. Les PLANS n'ont jamais été montrés aux séances publiques. J'ai assisté à toutes les réunions, seuls des condensés ont été montrés. Les photos prises des lieux d'exposition révèlent que jamais les PLANS n'ont été exposés. Les moyens de consultation (larges tables) des PLANS n'ont pas été mis à la disposition du public. Les PLANS m'ont été refusés par les services de l'urbanisme lors d'une visite préalable à l'ouverture de l'enquête publique. Objection de l'employée de l'urbanisme (objection vraisemblablement commandée) « Cela ne sera consultable que lors de l'enquête publique qui doit avoir lieu en fin d'année. » Les PLANS n'ont pas été communiqués à l'association CIQ le Défends. Pire encore, les PLANS ne font pas référence au n° des parcelles, alors qu'il est indispensable de connaître les références pour identifier les propriétaires. Cette lacune oblige à se reporter sur le cadastre avec toutes les difficultés attachées à la lecture des plans informatisés. La consultation des PLANS sur internet n'est pas facile.

Pour ce qui me concerne j'ai choisi de les faire éditer chez un éditeur. La surprise est totale, l'intérêt est vif, lorsque je les montre à des amis.

De toute évidence la politique menée par la municipalité est imprégnée d'une extrême confidentialité, voire d'une dissimulation.

Pour une information bonne et pertinente, la municipalité devait afficher les quatre PLANS, chacun au format proche de 80 cm x 100 cm dans une salle dédiée. Des salles sont disponibles si l'on a la volonté d'informer. L'accessibilité aux personnes handicapées peut être organisée.

Par ces observations, je formule donc mon désaccord et vous demande d'invalider le présent projet P.L.U. pour défaut de communication.

4 Santé publique

4.1 Produits chimiques

Alors que toutes les dispositions sont prises, les études menées et réflexions faites sur la protection des petits oiseaux, les chauves-souris, les fleurs, je n'ai rien lu sur la santé de l'homme. Certes des avis sont pris auprès des pompiers afin d'être protégés en cas d'incendie, le fournisseur d'électricité assure qu'il sera possible de servir du courant, les responsables des réseaux sanitaires comme le livreur d'eau potable par canalisation émettent aussi des avis mais rien sur la qualité de l'air et les matières euphorisantes produites.

Au-delà des précautions de langage, il faudrait analyser et réglementer l'utilisation des pesticides et les produits phytosanitaires. Une lacune existe sur le projet de P.L.U. concernant la salubrité publique dans la préservation de la qualité de l'air et du sol ainsi que le droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé

La dispersion des produits phytosanitaires hors des parcelles traitées posent un problème aigu de santé publique pour les populations riveraines des parcelles traitées. « Chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé. »

Références légales :

4ème et 6ème alinéas de l'Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

Article L220-1 du Code de l'Environnement.

Article 1er de la Charte de l'environnement de la loi constitutionnelle n°2005-205 du 1er mars 2005

Monsieur le Commissaire Enquêteur, pour défaut de prise en considération de la santé publique, pour négligence envers les citoyens habitant à proximité des zones de culture ; au même titre qu'il a été demandé l'avis de la Protection civile (pompiers) sur les risques incendie il est nécessaire de consulter le Ministère de la santé ou toute autorité habilitée sur l'utilisation de produits chimiques. Par ces observations, je formule donc mon désaccord sur le projet de P.L.U.

4.2 Drogue alcool

Nul ne peut contester que les extensions de terres viticoles, comme celles précédemment cultivées, produisent une boisson alcoolisée. Certes l'industrie viticole serait ici en cause et j'en vois bien la limite. On ne peut pourtant négliger que le fait de l'alcoolisme est partie prenante à la mortalité précoce des personnes intoxiquées et des accidents de voiture. Façon brève de comptoir j'entends déjà quelques érudits dire qu'il existe des différences entre la vinasse et le bon vin de Bandol. C'est toujours 14° ! On ne peut négliger que la part des accidents mortels sur la route implique l'alcoolémie dans près de 30 % des cas.

4.3 Refus

Monsieur le Commissaire Enquêteur, j'aime la vie, j'aime les plaisirs, j'aime les vins. Je fais du vin. Consommer des vins rosés, blancs ou rouges est mon problème personnel et je le gère avec modération ; mais dans mon approche collective portant sur le projet de P.L.U. il me paraît nécessaire que le Ministère de la Santé ou toute autorité habilitée se prononce sur l'opportunité de produire des boissons alcoolisées. C'est pourquoi je refuse la rédaction actuelle du projet de P.L.U.

5 Oeno-tourisme Vannière

Une zone d'environ 6 hectares est dédiée à l'oenotourisme au lieu-dit Vannières, c'est sur la droite en remontant le chemin de Malpasset et Muscatières

Les rédacteurs du projet de P.L.U. dissertent très peu sur ce sujet. Cet ensemble pourrait être promu comme facteur d'emploi mais peu de commentaires ont été prononcés lors des réunions publiques, ni dans la presse, ni sur le bulletin municipal. Il est pourtant bien écrit que des immeubles, des parkings, une piscine, un centre de soins sont projetés.

La lecture du chapitre consacré à l'oeno-tourisme relèverait presque de la farce si ce n'était pas inclus au projet de P.L.U. La dénomination choisie, « oeno-tourisme » à proximité d'un « centre de soins » est véritablement douteuse. S'agit-il d'un nouveau concept orienté sur des cures à base de Rosé (oeno !) jumelée avec un centre de Dégrisement (santé ?). Ou s'agit-il d'une Thalasso ? Mais à qui appartiennent les terres ? Qui est le promoteur ? Une filiale du promoteur immobilier dit social ? Un groupe financier de pierres, de vacances, de ceps ? Quelques intérêts particuliers, contre lesquels lutte Monsieur le Maire ?

Par ailleurs on observe que sur ce projet « d'oeno-tourisme » il n'y a plus de problème d'assainissement. « En ce qui concerne le réseau d'assainissement EU inexistant, une micro-station autonome devra être implantée sur le site ». Partout ailleurs l'assainissement est un frein à la construction. A Vannière il a disparu. Surprenant !

Monsieur le Commissaire Enquêteur, par ces observations, je formule donc mon désaccord et vous demande un complément d'information, à défaut invalider le présent projet P.L.U.

6 Mitage – Densification

L'action d'urbanisme consistant à développer l'urbanisme en dehors des villages s'appelle « mitage ». Ainsi un mitage a été opéré au nord et au sud du village de la Cadière durant les 10 à 20 dernières années. L'orientation du P.L.U. est de stopper le mitage pour éviter l'étalement. Mais la confusion est totale lorsque le P.L.U. évoque le mitage pour interdire la construction d'habitat sur des zones déjà construites. Diviser des parcelles c'est du mitage, mais c'est surtout de la « densification », juste le contraire du mitage de nouvelles terres naturelles ou agricoles. Le rédacteur du projet de P.L.U. semble complètement confondre les deux notions. On peut raisonnablement être contre le mitage qui consomme des terres naturelles et être favorable à la densification de parcelles déjà construites. Il s'agit de deux notions différentes. Le projet de P.L.U. pénalise ainsi de nombreux propriétaires dans les vastes zones UM. Les propriétaires n'ont plus la possibilité de construire sur leur terrain sauf dans des conditions très limitées alors qu'il eut été possible de diviser les parcelles.

Par ces observations, je formule donc mon désaccord et vous demande d'invalider le présent projet P.L.U.

7 Zones viticoles

Une extension des terres dédiées à la viticulture est bénéfique pour l'industrie viticole. Une surface de 440 hectares va ainsi venir produire les meilleurs vins de la région.

Mais le projet de P.L.U. est très sommaire sur les extensions du domaine viticole d'environ 440 hectares. Observons sur ce sujet que l'enjeu patrimonial s'élève à près de 77 000 000 €. L'hectare de vigne se vendant

entre 150 000 € à 200 000 €. D'accord, il faut labourer, consolider les vignobles, aménager les terres, planter, protéger, tailler... pour finalement récolter plusieurs années après. Sauf pour les « régularisations » de certains vignobles ; paroles de Monsieur le Maire en public. Aucun listage des autorisations n'est effectué, ni nominatif, ni parcellaire, pas plus sur les plans. Il est absolument impossible de connaître les nouvelles attributions de terres viticoles. Comment chaque vigneron va-t-il d'ailleurs connaître les nouvelles autorisations ?

Par ces observations, Monsieur le Commissaire Enquêteur, je vous demande un complément d'information circonstancié, à défaut je ne donne pas mon accord au présent projet de P.L.U.

8 Logements sociaux

8.1 Présentation des logements sociaux

La réalisation de logements sociaux constitue la clé de voûte et la finalité du projet de P.L.U. Tous les arguments sont tournés pour aboutir à cette ineptie alors que les instances dirigeantes ne trouvent pas le fil conducteur de leur pensée. Les acteurs principaux sont les offices d'HLM, que j'appelle « promoteurs immobiliers à objet social très lucratif », ils réclament l'application de la loi SRU. « Leur » loi SRU !,

Extraits documentaires :

« La France compte 17% de logements sociaux, soit deux fois la moyenne européenne (8,6%), nettement plus que l'Italie (5,3%) ou l'Allemagne (4,6%) et un peu moins que le Royaume-Uni et la Suède (18%). » Il est donc inutile d'accentuer la pression des logements sociaux en France.

« En Allemagne, arrivés en fin de conventionnement, les logements sociaux suivent les règles du secteur privé. Cela a permis de réduire progressivement leur nombre, passé de 8 à 1,5 million entre 1980 et 2012 : ils ne représentent plus que 4% du parc total des logements. Plus d'un million de logements sociaux, propriété des villes ou des Länder, ont été vendus à des investisseurs.

Au Royaume-Uni, où 18% du parc est loué par des organismes sociaux dont la moitié dépend des communes et l'autre moitié d'associations sociales, le « right to buy » mis en place par les conservateurs et fortement encouragé ensuite par les gouvernements travaillistes, a permis de vendre 2 millions de logements sociaux à leurs locataires depuis 1980.

Aux Pays-Bas, où le pourcentage de logements sociaux est le plus élevé en Europe, avec 33% en 2012 (en recul cependant), des augmentations de loyers de 1 à 5% par an sont appliquées aux locataires disposant de revenus supérieurs à 2.900 euros par mois. Cette mesure a été prise sous l'impulsion de la Commission européenne, soucieuse que ces logements sociaux n'exercent pas une concurrence déloyale à l'encontre des bailleurs privés. Le gouvernement a effacé les dettes des bailleurs sociaux à hauteur de 16 milliards d'euros et leur a supprimé toutes les aides. Depuis 2013, il les a soumis à une taxe spéciale, en plus de l'impôt sur les sociétés, qui devrait

rapporter 1,7 milliard d'euros en 2017. En dépit de ce parc social important, la part des propriétaires occupants est passée de 28% en 1950 à 57% en 2009, les acheteurs étant encouragés par des mesures fiscales très substantielles.

En Suède, où le parc social représente 18% des logements, une loi de 2011 a décidé que les entreprises de logement social ne recevraient plus de subventions publiques et devraient gérer leur parc comme les logements appartenant à des bailleurs privés. »

Rien de tous ces extraits documentaires n'existe en France.

8.2 Historique

La volonté des législateurs à l'origine était très louable. C'était dans les années post-guerre. Il fallait reconstruire la France. Des régimes de faveurs ont été institués.

« Le développement du logement social en Europe s'est fait alors que le parc immobilier avait été ravagé par des conflits et par des lois d'urgence. Mais aujourd'hui, de nombreux gouvernements européens sont conscients des inconvénients inhérents au logement social ; ils estiment que les revenus du parc de logements, considérable et largement amorti, dont disposent les bailleurs sociaux, doivent suffire à assurer l'entretien et le renouvellement de ce parc. Cela se traduit par un dégonflement du parc et par des mesures pour supprimer ou réduire les avantages fiscaux des bailleurs sociaux ».

8.3 La situation actuelle

Malgré les observations précédentes, les promoteurs immobiliers persévèrent et amplifient la pression jusqu'à l'aberration.

Ainsi les offices d'HLM publics sont devenus privés. Ici à La Cadière d'Azur sans aucune mise en concurrence, c'est le Logis Familial Varois qui s'impose à tous les projets. Sous ce nom suggérant la douceur d'un habitat, au cœur d'une famille et de notre paysage, se trouve une Société par Action Simplifiée à but très lucratif. Le Logis familial Varois est une filiale du Logement Français, même observation sur l'éponyme, chapotée par la société AXA, société inscrite au CAC 40 et fleuron du dynamisme économique français.

Ainsi la construction de logements sociaux à La Cadière d'Azur est de fait confiée à une société multinationale. Qu'une société petite ou grande entreprise réalise sa vocation sociale avec des profits n'est en soit pas immoral mais que cette société se soit engouffrée dans un système législatif de faveur constitue un abus ayant pour but de spolier les collectivités et les citoyens.

La marge bénéficiaire de Logis Familial Varois s'élève à 20 % du chiffre d'affaires réalisé. (Comptes annuels 2015 : 8133 k€ de bénéfice pour des produits de 40253k€). Ces performances se font en utilisant les fonds publics, notre argent. Les emprunts sont attribués par la Caisse des Dépôts et Consignation à des conditions préférentielles. Des subventions sont versées par les collectivités (municipales, départementales, régionales). Les terrains sont presque « donnés » dans le cadre de bail à construction sur 65

ans avec éventuellement reconduction tacite. Les loyers sont en partie versés de l'état, via les aides aux logements attribuées aux habitants. Une exonération d'IS est acquise. L'entreprise est exonérée de taxes foncières. Des dispenses ou économies sont également réalisées sur la taxe locale d'équipement, les frais de géomètre pour les terrains donnés à bail, les raccordements aux réseaux publics. La société peut également être dispensée de construire des parkings, c'est donc reporté sur la collectivité. Au final lorsqu'un immeuble est construit l'entreprise n'apporte quasiment aucun fonds propre.

8.3.1 L'aberration du taux de 25% des logements sociaux

La loi SRU oblige la construction de 25 % de logements sociaux. Ce pourcentage est pris comme tel et nullement contesté dans la plupart des discussions.

- Il faut construire 25 % de logements sociaux.
- Nous devons construire 25 % de logements sociaux.
- Du Ministre au Maire, aux Conseillers Municipaux, au Bailleur Social tout le monde répète 25%.

Qu'une société ait une action sociale pour aider les plus défavorisés, c'est normal. J'approuve. Que notre société aide des personnes démunies à hauteur 1 à 2% de la population, voire 5 à 7 % cela peut encore se concevoir.

Que 3 personnes (75%) subviennent au logement d'1 autre personne (25%), c'est une maladresse de notre société.

8.3.2 L'aberration du taux de 25% de pénalités

A défaut de réaliser son quota de logements sociaux, la commune est susceptible de subir 25 % de pénalités.

Il n'existe pas dans notre société de pénalités aussi disproportionnée aussi outrancières. Imagine-t-on pénaliser de 25% la rémunération d'un salarié qui n'aurait pas accompli une obligation. Pénaliser de 25 % le chiffre d'affaires d'une entreprise en infraction est impossible. Imagine-t-on la coopérative La Cadierenne condamnée à 25 % de son chiffre d'affaires ?

Même la BNP pour défaut de lutte contre le blanchiment n'a été condamnée qu'à une amende de 10 millions d'euros. Cela représente seulement 0.02% de son chiffre d'affaires (10 millions /43411 millions de chiffre d'affaires).

8.3.3 Contrat de mixité sociale

Par le contrat de mixité sociale, l'objectif énoncé est de mélanger les populations. Trois mots quasi incontestables ont été choisis afin de donner une puissance à l'action.

- Nul ne conteste un contrat.
- Nulle personne n'est contre la mixité.
- Nulle personne n'est anti-social.

Les hommes, depuis toujours s'associent en fonction de leur affinité, de leur passé, de leur famille, de leur identité. Le contrat de mixité sociale est l'argument qui permet de trouver une fausse solution à des problèmes ethniques et aux promoteurs immobiliers de justifier leur emprise sur la commune de La Cadière d'Azur.

Le contrat de mixité sociale peut aussi engendrer un autre mal, c'est la frustration. Placer de modestes immeubles au cœur de villa pourvues de piscines, jardins, clim n'est pas la meilleure invitation. Personnellement je n'ai pas envie de vivre dans une petite maison à Monaco ou une cabane à Saint Martin.

8.3.4 Dents creuses

Autre aberration, la notion de « dents creuses » a été instituée pour s'appropriier les terrains. Un mal, la dent creuse, doit être soigné ! Ce vocable médical trouve sa seule raison d'être dans l'absolue nécessité de s'accaparer des terres. Ainsi les terrains maléfiques des collectivités ou des citoyens sont la cible du promoteur immobilier à but social très lucratif.

8.3.5 Une qualité médiocre de construction

Les logements sociaux du Défends sont réalisés dans le mépris total des habitants.

Ils n'auront pas de garage, pas de débarras où ranger les vélos des enfants, jouets, guirlandes de Noël, machine à laver... La climatisation est bien entendue exclue.

La médiocrité est aussi de mise sur la construction de l'immeuble la Farigoule où les murs sont recouverts de polystyrène (voir photo), le même matériau qui a enflammé une tour à Londres. Le polystyrène est également utilisé pour les modénatures de l'immeuble, appuis de fenêtre et génocises. La qualité thermique est certainement excellente, la qualité phonique est douteuse, la longévité très incertaine. Un seul objectif est poursuivi : profitabilité maximale.



8.4 La politique égarée des logements sociaux

« Durant la campagne présidentielle, Emmanuel Macron s'était prononcé pour une politique du logement visant l'efficacité en concentrant les moyens là où ils sont nécessaires. Il souhaitait également sortir de la logique purement comptable du coup de rabot. Alors que le FMI a encouragé la France à poursuivre de profondes réformes de ses dépenses budgétaires, notamment dans le secteur du logement, la récente décision de baisser de 5 euros par mois les APL est encore bien loin de la réforme structurelle dont le secteur du logement a besoin. (Note : Pour un loyer de 500 €, une réduction de 5 € ne représente que 1%. Sur une marge bénéficiaire de 15 à 20 % la profitabilité est peu entamée.) Alors que tous les pays européens ont changé

de modèle, la France doit elle aussi entamer sa mue, en adaptant le parc social à la réalité de la demande, en incitant les bailleurs sociaux à céder leur parc dans les zones peu tendues et en allégeant le poids des exonérations fiscales dont ils bénéficient ». (Extrait de IFRAP)

8.4.1 Une législation contestée par les hommes politiques

Le Président Emmanuel Macron a dit que des « acteurs d'HLM avaient beaucoup d'argent ». La Cour des Comptes recommande de revoir les dépenses fiscales en faveur du logement social. Le Président des maires de France François Barouin a dénoncé aussi les excédents de trésorerie des sociétés d'HLM. La revue Challenges titrait le 29/01/2018 « La vérité sur les gaspillages des offices HLM et leur trésor de guerre ». La Fondation iFRAP propose de supprimer l'exonération de l'impôt sur les sociétés pour les organismes de logement social. Le 09/02/2018, c'est très récent à la date de rédaction des présents commentaires, Jacques Mézard, Ministre de la Cohésion des Territoires envisage maintenant un éventuel amendement de la loi SRU sur les logements sociaux.

Emmanuel Macron Ce climat tendu entre les bailleurs sociaux et Emmanuel Macron explique en partie la sévérité de ses propos dimanche soir : « Dans le monde HLM, il y a des réserves, il y a des acteurs qui ont beaucoup d'argent. On va leur demander de faire un effort. De l'autre côté, il y a aussi des organismes qui produisent beaucoup ou n'ont pas de réserve ou encore logent des publics en difficulté. Ceux-là, nous les accompagnerons, nous les recapitaliserons. »
En savoir plus sur http://www.lemonde.fr/logement/article/2017/10/16/emmanuel-macron-se-montre-tres-critique-envers-la-gestion-du-logement-social_5201339_1653445.html#8IDZUKBCKQuE3dWP.99
Source Le Monde du 16/10/2017.

La Cour des comptes recommande de revoir certaines dépenses fiscales en faveur du logement social.
Alors que le gouvernement doit détailler, demain, les contours de sa politique du logement dans un contexte de tension avec les bailleurs sociaux, la Cour des comptes recommande, dans un référé publié hier, de supprimer ou revoir trois aides fiscales en faveur du logement social.
Source : Maire info du 19/09/2017 <http://www.maire-info.com/logement-social/la-cour-des-comptes-recommande-de-revoir-certaines-depenses-fiscales-en-faveur-du-logement-social-article-21077>

En France, la Cour des comptes, dans un tout récent rapport d'évaluation de la politique du logement social, recommande une gestion plus dynamique (vente/construction) de leur parc par les bailleurs sociaux. Elle souligne que l'offre de ces logements est mal adaptée aux besoins actuels. Elle constate par exemple que le parc social est encore majoritairement composé de 3 à 5 pièces alors que les demandeurs souhaitent de petits logements. De même, la demande de logement social porte à 73% sur les zones tendues - essentiellement en région parisienne - alors que la proportion de logements sociaux vacants dans les départements de province est souvent importante.

Pour mieux adapter le parc social, il serait utile de déconventionner une partie des logements sociaux existants. Cette possibilité existe déjà, à l'initiative des préfets. Elle est pourtant insuffisamment utilisée. L'une des raisons à cela est l'importance des avantages fiscaux dont bénéficient les bailleurs sociaux pour les logements conventionnés : exonération de l'impôt sur les sociétés ; TVA à taux réduit sur les constructions et sur certains travaux ; exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements sociaux pendant une durée variable, pouvant aller jusqu'à 30 ans.

Ces avantages permettent d'abaisser le loyer des logements sociaux en-dessous des loyers du marché. Mais lorsqu'ils ne sont pas ciblés sur des opérations précises, ils bénéficient tout autant, voire plus, à des bailleurs sociaux dont le parc est peu adapté à la demande et qui construisent peu, qu'aux bailleurs qui mériteraient d'être aidés. Ce constat s'applique au premier chef à l'exonération de l'impôt sur les sociétés. Cette exonération est alors un frein à la conversion du parc social en parc privé dans les zones peu tendues, car les bailleurs sociaux basculeraient alors vers le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés pour une partie de leurs logements.

La fondation IFRAP Pour faciliter la nécessaire reconstitution du parc de logements sociaux français, la Fondation iFRAP propose de supprimer l'exonération de l'impôt sur les sociétés pour les organismes de logement social, actuellement fixée par l'article 207-1 4° du code général des impôts. Le coût de cette exonération pour le budget de l'Etat est évalué à un milliard d'euros par an.

Cette réforme pourra être complétée par un rapprochement du statut des organismes HLM et des bailleurs privés et un assouplissement des règles de rémunération du capital, afin d'attirer de nouveaux investisseurs capables de financer toute la chaîne du logement, de l'offre de logements très sociaux dans certaines zones tendues aux logements intermédiaires. Cette mesure concerne, par définition, les bailleurs sociaux qui présentent un résultat positif. Mais ceux qui consentent un important effort de construction neuve ou de construction/réhabilitation, pesant sur leurs résultats, devraient être faiblement impactés.

Jacques Mézard. La loi SRU sur les quotas de logements sociaux dans les communes pourrait être amendée. C'est une des pistes annoncées par le ministre de la Cohésion des territoires Jacques Mézard à l'issue de la conférence de consensus sur le logement. «Il y a un certain nombre de difficultés qui permettent de justifier des exceptions aux quotas de la loi SRU dans certaines communes», a déclaré le ministre, en démentant toutefois vouloir donner «un signal laxiste» pour les villes qui ne respectent pas cette obligation. Propos rapporté par le Figaro du 09 février 2018.

8.5 A La Cadière d'Azur !

La P.L.U. de La Cadière d'Azur s'inscrit dans cette politique égarée des logements sociaux qui contribue et organise les aberrations sur les affectations et le zonage en faveur des promoteurs immobiliers tout en spoliant les citoyens propriétaires de leur terrain. La loi SRU préconise d'utiliser les biens disponibles des communes pas ceux des citoyens. Nous sommes dans un abus de pouvoir.

Pour remplir leur vocation immobilière, les promoteurs doivent pratiquer par appel d'offre.

8.6 Salaires trop faibles

L'obligation de logements sociaux fait aussi référence à une notion de rémunération des personnes. C'est à cause d'un niveau de salaire insuffisant que les loyers devraient être plus bas. Si dans l'équilibre cette approche est louable, il n'appartient pas aux collectivités communales de palier les défaillances d'un système économique et politique.

8.7 Invalidation

Monsieur le Commissaire Enquêteur, par ces observations portées

- Sur la politique égarée du logement social,
- Sur les aberrations législatives,
- Sur la spoliation des terres,
- Sur l'irréalité économique et sociale des promoteurs immobiliers / bailleurs sociaux

je formule mon désaccord et vous demande d'invalider le présent projet P.L.U.

9 Stationnement

Toujours pour aider les « promoteurs immobiliers à but social très lucratif », dit bailleurs sociaux, une dérogation est ouverte leur permettant de pas créer de place de stationnement. C'est légal au sens des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme. Au-delà de l'aspect purement légal, j'interpelle Monsieur le Maire afin de préserver l'environnement et la beauté du village. Chaque ville réduit le stationnement, chaque ville exige la création de parkings privatifs attachés aux maisons et immeubles. A La Cadière d'Azur, sous la force d'un texte de loi abscons, on va dispenser de stationnement privatif les immeubles du promoteur immobilier. A moins que la collectivité, vous et moi, soyons mis à contribution pour payer la création de parking pseudo-public, c'est ce qui s'appelle dans le projet de P.L.U. « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Rappel des règles de Stationnement inscrite au « Règlement du P.L.U. »

ARTICLE UA-7 – STATIONNEMENT

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du stationnement, sont définies au Titre I – Chap.2 – article 7 du présent règlement.

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

- **Bâtiment neuf** : Le nombre de stationnement nécessaire est défini dans le tableau figurant à l'article 7.2 des dispositions générales. Les places de stationnement doivent être réalisées pour au moins 50% des places sous forme collective et couverte.
- **Bâtiment existant** : il sera créé une place par 30m² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement. Il est rappelé l'interdiction de transformer les garages existants en locaux générant de la surface de plancher.
- **Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'ETAT** :
Il pourra être fait application des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme permettant de ne pas créer de places de stationnement

Monsieur le Commissaire Enquêteur, par ces textes orientés, je formule mon désaccord et vous demande d'invalider le présent projet P.L.U.

10 Valorisation

Aucune valeur n'est indiquée dans tout le rapport. Ensuite lors de chaque séance de Conseil Municipal, comme par le passé, nous entendrons la litanie et les difficultés propres à la gestion budgétaire occasionnée par le P.L.U. Peut-être faudrait-il introduire dès à présent une valorisation de ces projets ?

A titre d'exemple :

Quel est le coût des travaux d'assainissement nécessité par les nouveaux logements sociaux ?

Combien faudra-t-il payer les propriétaires de terrains dédiés aux logements sociaux, aux jardins familiaux ?
Combien faudra-t-il investir pour les nouvelles canalisations d'eau potable, pour les nouvelles lignes électriques ?
Combien de subvention pour « pseudo équilibre » vont être versées au promoteur immobilier à but social très lucratif (dit aimablement bailleur sociaux) ?
Combien coûte la fabrication du P.L.U. par le cabinet Christian Luyton, architecte urbaniste ?
Quel est le manque à recevoir de taxes foncières, taxes locales d'équipement, de taxes d'habitation, puisque le promoteur immobilier (dit bailleur social) est exonéré ?
Combien va coûter l'élargissement du chemin Pey Neuf pour desservir les logements sociaux du Défends ?
Combien vont coûter la création de crèches et d'écoles ?
Etc...

L'esprit de gestion semble une vue de l'esprit dans ce projet de P.L.U.

Monsieur le Commissaire Enquêteur, par ces observations relatives aux défaillances budgétaires, je formule donc mon désaccord et vous demande d'invalidier le présent projet P.L.U.

11 Pouvoir de signer

Le maire à qui le préfet a enlevé le pouvoir de préemption, c'est à dire le pouvoir principal en matière immobilière persévère à organiser le P.L.U. Etre déchu de certains droits devrait engendrer honneur, responsabilité et charisme. Et refuser d'organiser le projet de P.L.U.

12 Cabinet d'urbanisme

La mise en forme du P.L.U. de La Cadière d'Azur interpelle sur de nombreux points. Il existe dans sa mise en œuvre l'absence de numérotation des parcelles, des instructions négligées de la part relative aux terres agricoles, une complaisance dans l'affectation des parcelles de terre... Tous les sujets présentent des lacunes

Je vous demande donc Monsieur le Commissaire Enquêteur de prendre contact avec le Cabinet Luyton afin d'élucider ces anomalies et apprécier l'adéquation entre la mission exécutée sur le projet de P.L.U., les obligations légales d'un P.L.U. et la mission commandée, éventuellement limitée par clauses spéciales.

13 Additif

Mon exposé sur le P.L.U. ne saurait être complet sans évoquer mes observations sur le fonctionnement du Conseil Municipal. Observations de faits consignés sur une page du bulletin d'information de CIQ Le Défends paru en décembre 2017. L'importance des budgets en cause pourrait avoir

des conséquences sur le P.L.U. Je pense utile de vous communiquer cette page intitulée « Chèque en blanc ? ».

Chèque en blanc ?

Exposé

Dans le cadre de son mandat, Monsieur le Maire est amené à passer des contrats. Il doit pour cela en référer auprès du Conseil municipal qui exerce son droit de contrôle. Néanmoins, afin de faciliter la gestion de la commune celui-ci, peut demander une délégation sur les opérations d'investissements auprès du Conseil Municipal. Le législateur a inclus une mesure d'information et de contrôle à posteriori, en exigeant un compte-rendu de ces opérations dès le prochain Conseil Municipal. (Articles L 2122-22 ET L 2122-23 DU C.G.C.T. Code Général des Collectivités Territoriales)

Application

A ce stade, sachant que le volume des investissements annuels de notre Commune La Cadière d'Azur est de près de 2 000 000 €, on peut se poser une question ; Quel est le montant auquel le Conseil municipal accorde sa confiance ?

10 % du budget annuel cela ferait une enveloppe de 200 000 €

30 % du budget annuel cela ferait une enveloppe de 600 000 €

50 % du budget annuel cela ferait une enveloppe de 1 000 000 €

La réponse ! Par délibération du 22 avril 2014, un accord unanime des Conseillers Municipaux a été donné à Monsieur le Maire pour engager des travaux jusqu'à un million d'euros et des services jusqu'à trois cent mille euros, lorsque les crédits sont inscrits au budget. (Selon le Conseil municipal du 22/04/2014). C'est déjà beaucoup un million d'euros ? Ne trouvez-vous pas ?

Urgence

Par ailleurs, la loi a prévu qu'une mesure non inscrite à l'ordre du jour du Conseil Municipal peut néanmoins être débattue. En effet il existe entre la date de rédaction, l'édition, l'affichage et le délai légal pour réunir le Conseil, un laps de temps durant lequel une nouvelle décision pourrait nécessiter la consultation du Conseil municipal. (Interprétation de l'article L.2121.12 du CDCT).

Ainsi, en début de séance du 14 avril 2017 il y a urgence, Monsieur le Maire a précisé qu'une nouvelle délibération serait ajoutée à l'ordre du jour, comme la loi l'y autorise, à condition d'obtenir la majorité absolue sur cet ajout. A l'unanimité le Conseil a voté « pour ».

Mais quel est donc ce sujet important ? Actuellement le maire dispose de pouvoir pour signer les marchés courants à hauteur de 300 000 € et 1 000 000 € pour les investissements. Ce deuxième seuil est insuffisant, le maire propose de le porter à 2 000 000 €. « Mais vous demandez un chèque en blanc ? » a dit l'opposition. Le vote est rendu favorable à l'unanimité, y compris l'opposition. Gloup !

Ainsi sans débat, sans autorisation du Conseil Municipal, sans possible demande d'information des citoyens, Monsieur le Maire peut signer des

marchés de 2 000 000 € € sans autre contrôle. Pour mémoire le volume des investissements budgétés en 2016 est de 1 954 000 €. Vive la transparence ! La délibération officielle est au surplus des plus confuses, incomplète, infondée. C'est un peu « *Circulez, il n'y a rien à voir ! Non mais, si je ne peux pas dépenser deux millions d'Euros librement, où est la confiance ?* »

Voici l'extrait du conseil municipal de 14 avril 2017.

« Monsieur le Maire demande si le Conseil Municipal est d'accord pour inscrire une question non inscrite à l'ordre du jour. Il s'agit de la modification de l'alinéa 4 de la délibération du 22 Avril 2014. Accord unanime. »

Plus fort encore ?

Le législateur a précisé qu'un compte rendu devait être effectué au prochain conseil municipal. (Article L. 2121-25 du CDCT). Qu'entendons-nous par compte rendu ? La pratique communale, s'est ainsi exprimée en dernière ligne du procès-verbal du Conseil municipal du 28 septembre 2017:

« Plus de question : Monsieur le Maire donne connaissance des décisions prises dans le cadre de sa délégation. »

Aucune opération n'est citée, pas d'investissement précisé, pas de fournisseur nommé, pas de valeur avancée, pas de date. En un mot le compte rendu c'est : rien ! On frôle ou l'on est dans des manœuvres de nature à affecter la régularité.

Toujours plus haut ! Omission ou censure.

Chacun lit régulièrement et apprécie le bulletin municipal de La Cadière d'Azur. Nous y retrouvons notamment les extraits des principales décisions du Conseil Municipal. Certes il s'agit d'extraits. Le fait d'accorder un blanc-seing de 2 000 000 € pour décider des investissements semble être en dehors des décisions principales. Il en est de même pour les comptes rendus de délégation. Rien n'est écrit sur le bulletin municipal. Sommes-nous dans de l'omission ou de la censure ?

Mais pourquoi faut-il donc une délégation à 2 000 000 €, sans compte rendu, alors que tous les investissements sont largement inférieurs ? Les réponses, cagoulées ou dévoilées, travesties ou dénudées, lettrées ou candides peuvent être formulées à l'adresse du CIQ le Défends.

Ph. ARNOULT, épris de transparence et d'intégrité

14 Conclusion

Les vœux de Monsieur le Maire étaient « Espérons seulement que les intérêts particuliers ne prendront pas le dessus sur l'intérêt général ». Il est à espérer que les vœux du maire, présentés dans le bulletin municipal de janvier 2018, étaient bien relatifs à la santé de tous ses concitoyens à leur propriété et non à la santé financière de quelques exploitations agricoles « non définies » et d'un puissant groupe financier. La grande majorité des citoyens ne semble pas avantagée par ce projet de P.L.U.

15 Haute considération

Veillez croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma haute considération empreinte d'éthique et de transparence.

Avec mes respects

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by 'A' and 'RNOULT', written over a horizontal line.

Philippe ARNOULT