

<p style="text-align: center;"><b>ATELIER ADNKB « LA VILLE SOLIDAIRE »</b> <b>Troisième réunion (04 Mai 2017)</b> <b>Phase de travail avec M. Jean Marc Nicolle, Maire du Kremlin Bicêtre</b></p>
---

**Introduction, de Jean Marc Nicolle, Maire du Kremlin Bicêtre :**

« Je tiens à vous remercier pour votre implication dans les ateliers, je mesure le temps que vous consacrez à réfléchir sur l'évolution de notre ville pour laquelle vous avez une affection et souhaitez qu'elle évolue dans le bon sens. »

**Les enjeux pour le Kremlin Bicêtre.**

« Quel avenir donner au Kremlin-Bicêtre ? On est à l'aube d'enjeux importants, une gare arrive, on l'a connue déjà avec le prolongement de la ligne 7. Je suis arrivé en 65 et j'ai vu ces évolutions, l'arrivée du métro a transformé le bas de la ville.

**Soit on subit, soit on essaie de dessiner quelque chose. »**

**L'enjeu du développement économique**

« **L'infrastructure transport** permet de **dynamiser la ville et l'arrivée d'entreprises**, c'est de l'emploi et la possibilité de trouver sa place dans la société. Et il y a la question fiscale liée aux entreprises car nos budgets reposent sur les recettes fiscales ménages et entreprises »

**L'enjeu du logement**

« L'autre facteur de dynamisme, c'est la question du logement : on en a fait beaucoup mais les besoins sont importants.

**La loi du Grand Paris** a fixé le nombre de constructions à 70000 logements par an en Ile de France ; c'est la loi. Il faut arriver à décliner ses objectifs de constructions, c'est le travail des préfets. L'Etat prend en compte la densification des communes, et a fixé nos obligations de constructions à 120 logements par an. »

**Comment construire 120 logements par an ?** Le maire peut s'opposer à la construction de logements. Quand on dit construction de logement, on pense tout de suite logement social. Or il ne nous est pas demandé de construire 120 logements sociaux. Toutefois logement social, correspond à une caractéristique de nos villes de banlieue, avec une histoire populaire. Veut-on la faire perdurer ou la rayer d'un trait de plume ? Veut-on devenir le petit Neuilly des Hauts de Seine ? L'idée n'est pas de devenir une ville qui compterait 60% de logements sociaux et les problématiques qui pourraient l'accompagner.

« Il faut éviter cela, c'est pour ça qu'il faut **construire du logement favorisant le parcours résidentiel**. Donner ainsi la possibilité d'évoluer comme on parle de l'ascenseur social dans les entreprises. Dans le logement, c'est pareil : des

personnes vont démarrer dans un petit logement comme locataire puis l'évolution de leur famille et de leurs revenus peuvent les amener à vouloir devenir propriétaires.»  
« Et il y a le logement libre qu'il faut faire perdurer. Les propriétaires se sentent angoissés, ils se disent que leurs biens seront dévalorisés. Sur nos villes, des promoteurs immobiliers démarchent de façon quotidienne. Les logements peuvent se vendre plus de 7000 euros du m<sup>2</sup> en prix moyen, c'est la réalité du marché »

**« La question de la mixité se pose également par rapport à l'accession à la propriété, il faut maintenir un prix d'accession raisonnable** qui peut être en contradiction avec l'intérêt du propriétaire. Un propriétaire veut vendre son bien le plus cher possible, ne pas le brader et c'est légitime. Mais si l'on ne maîtrise pas le prix d'achat au départ, le prix de vente au m<sup>2</sup> peut s'avérer très élevé.

Le coût de construction d'un logement social ou libre est le même, la différence se fait sur la qualité des matériaux.

Le prix de vente est important au départ, le prix de construction est à peu près le même mais il faut prendre en compte le prix du terrain.

**Il faut maintenir des logements au plus grand nombre et aux Kremlinois»**

**« Il faut des logements qui répondent aux besoins de plus grand nombre et bien sûr des Kremlinois, par leur typologie et par leur taille.**

Si on ne fait pas ça, on assistera à un phénomène de relégation des populations dans les banlieues encore plus éloignées.

On voit bien déjà les Parisiens venir se loger dans les nos villes limitrophes de Paris et on les accueille bien-sûr mais il ne faut pas se laisser enfermer dans ce processus qui pousseraient les populations les plus fragiles plus loin encore de Paris.

L'histoire a montré que des couches populaires sont parties plus loin en banlieue

La chance d'avoir un métro ne doit pas être réservée qu'aux plus aisés

Il faut maîtriser le foncier dès le départ ! »

« Je me bats avec les promoteurs pour faire en sorte qu'une **décote soit faite pour les Kremlinois**. C'est faire en sorte que le programme profite aux Kremlinois, avant qu'il ne soit proposé à tous.

Ensuite, les logements sont vendus comme dans une économie libérale et de marché.

Toutefois, à partir du moment où on a des prix qui ne sont pas ceux du marché, **comment s'assurer que le futur propriétaire soit l'occupant ?** Si on fait l'effort de mettre en place cette politique, il ne faut pas que ce soit détourné pour faire un revenu immobilier. « J'achète pas cher et je loue après. » Quand on achète un appartement avec une décote de 20% c'est intéressant, la question qu'on me pose c'est combien de temps doit-on garder le logement. Dans l'acte notarial on met la clause que ça ne doit pas être vendu pendant les 5 ans qui suivent l'achat »

Il faut favoriser l'accès de primo-accédants.

« Le parcours résidentiel est important et la construction du logement aussi pour que les Kremlinois restent. L'arrivée du métro au milieu des années 80 a fait que des opérations immobilières se sont faites. L'évolution n'en a pas été maîtrisée et beaucoup de logements ont été construits dans la logique de placement immobilier »  
Sur la ville du KB on a 28% de propriétaires occupants et d'après le calcul de l'Etat, 30% de logements sociaux, gérés par les sociétés HLM et la Société Immobilière qui loge les militaires. Mais la ville n'a pas construit depuis longtemps il y a eu un gel des constructions car il n'y a pas de réserve foncière et l'une première conséquence et la diminution de notre population, nous sommes aujourd'hui 25800 Kremlinois.  
Donc, moins de ressources, des fermetures de classes... **Une ville doit garder un dynamisme. Construire, mais raisonnablement.** »

« Dans ces 28% de propriétaires, certains font un revenu foncier, ce qui explique la mobilité et la rotation sur la ville. Il faut travailler sur la typologie des logements pour que les gens restent. On a un parc constitué de petits logements. On a une pression démographique importante en maternelle, un peu en primaire mais ça diminue pour les collèges. C'est la conséquence d'un parc locatif important de petits logements pour ceux qui démarrent, mais quand la famille grandit et ne trouve plus la typologie de logement correspondant à la structure familiale, elle doit partir ailleurs. Il faut donc garantir la mixité. Il ne faut que les propriétaires aient le sentiment qu'ils vont perdre de l'argent. Il nous réfléchir sur la typologie pour que les familles restent »

### **La mixité intergénérationnelle**

« Chaque année nous permet de voir reculer l'espérance de vie de chacun et c'est tant mieux. Un des enjeux de notre époque, c'est comment bien vieillir dans des logements adaptés ? A l'occasion de la réalisation d'une opération, KBH va tester des logements adaptés aux personnes âgées, en RDC et des salles communes où ces personnes peuvent se retrouver et avoir une vie sociale. »

« L'intergénérationnel : des personnes âgées pourraient accueillir de jeunes étudiants, et il y a potentiellement une forte demande avec les différentes écoles installées dans notre ville. Nous avons essayé de mettre en place ce concept mais quand nous avons lancé l'appel à candidature, nous n'avons pas trouvé preneur. Peut-être en raison d'une certaine appréhension, mais il ne faut pas abandonner cette belle idée. »

### **La maison de santé**

« La maison de santé est un sujet important sur la ville du KB. Il s'avère que plusieurs médecins partis à la retraite ne sont pas remplacés et notre ville va être **classée comme ville carencée en termes de médecins généralistes**. Un médecin partant à la retraite est venu nous voir, il avait collègue qui travaillait avec lui mais qui finalement n'a pas voulu reprendre sa patientèle. Il y a un problème de mentalité, dans cette profession, car les étudiants en médecine veulent sortir chirurgiens, professeurs et surtout pas médecins généralistes avec toute la charge de travail que

ça implique ou alors consacrer une partie de leur temps à l'hôpital ou à l'enseignement universitaire.

« Face à cette pénurie, **une compétition s'organise entre les collectivités** qui font des ponts d'or pour attirer vers elles les médecins. On a connu ça dans la petite enfance, on a une crèche qui en 2000... Paris a fait un grand plan de construction de crèches. Belle décision mais pas en cohérence avec les formations de personnel compétent et ainsi le nombre de personnes formées pour exercer n'était pas suffisant. Les agents à Paris ayant un statut plus favorable financièrement que dans les autres villes, tous les personnels formés sont partis à Paris et nous ici nous avons dû fermer une section entière par manque de professionnels.

Et bien le même phénomène est en train de se mettre en place avec les médecins généralistes. Paris offre une prime de 15000 € pour tout médecin qui vient s'installer à Paris ! De plus le local est gratuit et la mairie de Paris paie leur secrétariat !

Soit on se dit que c'est le modèle vers lequel il faut aller, c'est ce qu'on appelait **les dispensaires** et maintenant **les centres médicaux de santé**. La mairie paie le local, le professionnel est salarié de la ville, le médecin n'est pas payé à l'acte mais dans le cadre d'un salaire. **Aucun médecin n'est volontaire pour ça**, je n'en ai pas trouvé en tout cas »

« **Le principe de la maison de santé c'est un local de la ville où les professionnels sont installés mais versent un loyer, comme pour une pépinière d'entreprise**, ils assument un secrétariat. On peut avoir des maisons médicales qui fonctionnent la journée et le soir et le week-end, on peut avoir le SAMU, maison de garde, là c'est peut être à construire avec l'hôpital. Quand on discute avec les professionnels des urgences, le problème en fait est un problème de continuité de soins, des patients ne trouvent plus de médecins pour que leur traitement leur soit prescrit. Une personne qui n'est plus dans le parcours de santé doit aller chercher ailleurs ou bien il reste la solution des urgences. Je suis en discussion avec plusieurs médecins et je ne désespère pas de trouver une solution mais il est évident que ça va prendre du temps. »

## **Discussion**

**Participant :** « Et les urgences, c'est un risque d'erreur, on m'y a prescrit un médicament pour lequel j'étais allergique ! »

**Participant :** « Et la rénovation de logements dans vos projets ? J'ai deux chambres mais je ne peux louer car mon appartement est trop petit. Les étudiants ne sont pas une population stable.

**Participant :** « Est- il possible de faire figurer sur l'acte qu'un locataire reste sur la commune ? Est- il possible d'imposer des quotas par rapport aux logements sociaux et privés ? 25% de logements sociaux c'est obligatoire maintenant. Les personnes qui démarchent avec des promoteurs pour avoir plus de profit, est-ce que vous avez un droit de regard ? »

**Participant :** « Sur la baisse du nombre d'habitants je suis étonnée vu le nombre de constructions et je constate une fuite des familles, le prix du foncier entre en jeu mais il y a un problème de niveau scolaire, des familles s'en vont pour avoir un meilleur niveau scolaire »

**M. Le Maire :**

### **Les projets d'urbanisme**

« Vous avez dit vous ne pourrez pas raser tous les logements, l'ambition et le PLU ne sont pas de raser la ville ! Ce n'est pas du tout mon ambition.

Il y a des transformations effectivement autour du commissariat, des bâtis sont très anciens, sans toiture et je ne pense pas qu'on pourrait les rénover. Il y a des **pavillons que l'on doit préserver et nous avons l'ambition d'en reconstruire**. On construit en hauteur mais dans le quartier vert on va construire autre chose que des immeubles »

« Par contre des immeubles hauts ce sont de très belles vues sur Paris et la Bièvre, la vue fait partie de la qualité de vie aussi. Il faut travailler sur l'adaptation des logements et les ascenseurs pour les personnes âgées en étages. Un double ascenseur, c'est au dessus de 15 étages et ça surenchérit les charges. »

### **Réhabilitation**

« Il y a quelques années, nous avons mis en place un système d'aides, pour réhabiliter les logements, peut être faudrait-il réactiver ce dispositif ? De même des aides avaient été octroyées aux copropriétés en difficultés, car nous avons nombre de propriétaires âgés avec des petites ressources, qui n'ont pas pu faire face aux travaux, et cela peut d'ailleurs déboucher sur des problèmes de saturnisme, d'insalubrité. Je travaille sur ces questions depuis 2 ans, malgré les aides nous avons des difficultés à convaincre mais je continuerai de le faire.

### **Accession sociale à la propriété**

« **L'acte notarial permet de s'assurer que la règle du jeu est respectée** mais je n'ai pas la capacité de frapper aux portes demain pour vérifier que les accédants le respecte.

Nous sommes attentifs à ce que ce soient bien des Kremlinois qui vont utiliser le logement à 80%. Quand on fait de l'accession sociale à la propriété, ce sont les primo accédants et les dossiers sont montés avec l'Etat, c'est lui qui fait le contrôle car derrière ce sont les aides de l'Etat

Dans l'histoire de notre ville, il y a eu du parc locatif social très important construit sur le haut de la ville, ensuite il y a eu dans les années 80/90 des transformations de la ville avec démolitions et quartiers rasés, ce n'était que du privé, la loi ALUR n'existait pas encore. On ne pouvait construire que du privé et la typologie, c'était du petit logement. On ne peut plus faire ça. Dès que j'ai été élu maire, j'ai voulu mettre en

place des produits d'accession à la propriété. La demande d'accéder à la propriété est importante. Les villes doivent avoir 25% de logements sociaux, on est à 30% aujourd'hui. Je suis républicain, la loi doit s'appliquer, ce sont nos règles même si des villes ont décidé de ne pas appliquer cette règle et préfèrent payer les amendes, ce qui n'est pas très logique. On pourrait avoir un autre processus, le préfet vise et contrôle nos budgets municipaux, quand je signe un marché public, il est envoyé à la préfecture, il y a un délai de carence pour mettre en œuvre la décision...

Donc l'état pourrait construire à la place du maire. Il y a 1000 m<sup>2</sup> de planchers construits et 30% de logements sociaux doivent être réalisés.

**« Comment agir avec les promoteurs ? Il faut agir au moment de l'achat sans spolier les propriétaires qui ont des droits. On est attentifs sur la valeur financière et sur la valeur morale.** Quand c'est un bien issu d'une histoire familiale on ne peut pas rayer de la carte cette histoire. C'est pour ça que des opérations prennent du temps.

On n'a pas eu besoin d'exproprier pour le moment, des familles sont là depuis longtemps, ne veulent pas vendre, j'essaie de les convaincre. Même si on achète leur bien, il y a une valeur affective, mais comment la mesurer ?

Il ne faut pas bousculer, transformer, raser. Une ville doit évoluer à sa vitesse.

**J'ai le levier de la péremption**, un terrain coûte de l'argent, il y a un établissement foncier qui achète pour le compte des villes. Il y a les domaines, ce sont des inspecteurs qui dépendent de BERCY et qui font des propositions foncières, c'est donc la garantie qu'il n'y a pas d'arrangements entre le maire et les promoteurs.

A chaque transaction d'achat, les domaines sont toujours dans le jeu, à partir du moment où c'est un établissement public.

Quand ce sont des propriétaires privés, ils viennent me présenter leur projet mais quand on aborde la question du prix de vente, ça va moins bien !...

Les domaines peuvent aussi se tromper. J'ai dû parfois préempter et remettre tout le monde autour d'une table pour trouver une solution.

### **La baisse de la population**

« Je ne suis pas démographe mais il y a un processus où la population ne se renouvelle pas et quand on n'arrive pas à ramener une population nouvelle avec de la construction, elle diminue. On voit des constructions au KB c'est vrai, mais elles ne sont pas si nombreuses. On a eu quasiment 10 ans sans construction sur la ville. Dans le PLU les courbes démographiques sont inscrites, et nous retrouverons une progressivité de la courbe qu'à partir de 2020/2022. D'ici là on risque d'avoir un processus de fermetures de classes jusqu'en 2020 »

### **La mixité des collèges**

« Le département a toujours renoncé à un travail sur la carte scolaire des collèges. Ce travail n'a jamais été engagé et je n'ai pas le pouvoir de le faire. Cette mixité a toujours existé dans la ville. Il y a une forme de fuite vers Paris où il ya en effet de très bons collèges, mais ce n'est pas une spécificité du Kremlin-Bicêtre.

C'est la stratégie de parents pour diriger leurs enfants vers les plus grands collèges. On peut améliorer cette situation, et je pense que nos ateliers peuvent relayer des messages dans ce sens. »

« Mais nous avons aussi de belles réussites, avec des élèves capables de réussir en médecine, à Science Po, ou dans des écoles de commerce. J'ai en tête une jeune fille qui a eu le prix Victoria de Science Po et tout ça en n'ayant fréquenté que les écoles de la ville. »

### **La garantie locative**

Ce n'est pas le principal sujet. Les agences immobilières sont de bons indicateurs pour dire si une ville est appréciée, les commerçants aussi et les professionnels de santé également. Notre ville attire. Sur Paris, les conditions imposées aux locataires sont très sélectives. C'est pour ça que nous avons mis en place un dispositif municipal de garantie locative, mais qui est très peu utilisé mais peut être notre système est-il mal adapté ? »