Le 16 février 2023

Lettre ouverte à Monsieur Olivier Klein, Ministre délégué au Logement

Objet : Loi SRU – Demande de rendez-vous des « maires pour un urbanisme maitrisé »

Monsieur le Ministre du Logement,

Les maires et leurs équipes sont parfaitement conscients du besoin de logements en Ile-de-France, qu'ils soient sociaux ou privés, mais cette densification ne doit pas se faire aveuglément.

Fin 2020, l'État a lourdement sanctionné des villes, notamment dans les départements franciliens, sous le seuil des 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU sans tenir compte des efforts souvent considérables réalisés ces dernières années ainsi que des impossibilités locales propres à chaque commune.

Dans le Val-de-Marne, 10 villes sont en constat de carence avec de lourdes amendes infligées et quatre d'entre elles ont vu, en plus, leur compétence urbanisme en grande partie récupérée par l'État, qui, concrètement, délivre depuis 3 ans les permis de construire en lieu et place des Maires. Cette sanction est une ingérence lourde et contraire à la libre administration des communes les privant de leur pouvoir de décision et d'action. Nous tenons à préciser que, depuis que l'État a repris, en 2020, la compétence urbanisme aux villes sanctionnées, la démonstration d'une meilleure efficience n'est pas réalisée. En effet, L'État est confronté aux mêmes réalités et difficultés que nous pour produire du logement social. Cette sanction est donc extrême, inefficace et contreproductive en empêchant les services instructeurs municipaux de contrôler les permis de construire.

Au-delà, cette sanction est démocratiquement discutable puisqu'elle revient à priver les habitants de leur droit de choisir, à travers leur vote aux élections municipales, la politique d'urbanisme pour leur ville. Le maire et son équipe connaissent finement la structure de leur ville et peuvent, avec pertinence, planifier les constructions, les quartiers, et ainsi assurer l'équilibre et la qualité de vie des habitants. L'intégration complète et progressive des logements sociaux en diffus dans l'ensemble de la ville permet une meilleure mixité sociale et évite surtout de répéter les erreurs des décennies passées, créatrices de concentration de difficultés sociales, pour ne pas dire de ghettos.

Pour toutes les villes carencées du département, l'État avait fixé d'ici 2025 des objectifs de constructions inaccessibles, dans les délais imposés. Prenant probablement conscience de cette inaccessibilité pour de très nombreuses communes, l'Etat dans la loi « 3 DS » a rallongé les délais à 9 ans en maintenant le même effort quantitatif.

Toutefois, le rapport Repentin démontre qu'il faudrait 11 à 30 ans pour atteindre les objectifs. En effet la loi SRU raisonne sur la totalité des logements existants dans la commune (stock) et non sur les efforts faits sur les nouveaux logements construits (flux). Étant précisé que chaque nouvelle résidence construite (pavillon ou collectif) augmente mécaniquement le nombre de logements sociaux à produire. C'est sans fin. Les communes historiquement pavillonnaires ou sans foncier disponible se trouvent inexorablement pénalisées, même si elles construisent plus de 25% sur le flux.

Ce raisonnement est intenable pour nos communes. D'abord, il est en contradiction totale avec le défi devenu incontournable de préservation de l'environnement qui exige de maîtriser l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols mais aussi de créer de nouveaux espaces verts en milieu urbain.

Les épisodes de confinement récents ont montré l'importance d'espaces de respiration indispensables pour les habitants. On ne peut pas demander aux Maires de « bétonner » toujours plus et « en même temps » de végétaliser, de lutter contre le réchauffement climatique. C'est une injonction contradictoire majeure.

Enfin, cette injonction de l'État n'intègre pas les nombreux obstacles auxquels nous sommes confrontés : Où trouver les terrains ? Comment maîtriser le prix du foncier pour que les projets de construction aient un équilibre économique ? Comment financer les crèches, écoles, gymnases, salles culturelles dès lors que notre population augmente ? Comment tenir compte des contraintes géographiques (plan de prévention du risque inondation, plan d'exposition au bruit) et de transport ?

Comment préserver nos espaces verts, les zones pavillonnaires et la qualité de vie des habitants ? Comment équilibrer logement et développement économique ?
Maires du Val-de-Marne, nous contestons cette application radicale et aveugle de la loi SRU. Loi qu'il conviendrait de réécrire en concertation avec les élus locaux. Nous sommes favorables à la mixité sociale, donc à la production de logements sociaux dans nos villes. Dans l'intérêt de nos administrés, notre exigence est double, d'une part, que la mixité sociale soit pensée au regard des réalités et contraintes de nos territoires, d'autre part, qu'elle soit réalisée en harmonie avec le cadre de vie, dans le respect de l'environnement et la qualité de vie des habitants.

La révision de la loi SRU serait aussi urgente qu'indispensable car elle permettra aux Maires de favoriser la mixité sociale tout en maîtrisant l'urbanisation de leurs villes et donc le bien vivre en milieu urbain.

Au-delà, d'autres évolutions doivent être adaptées pour aider les Maires à relever le défi de la mixité sociale. L'État doit, avant tout, renforcer la concertation avec les Maires et sa connaissance de nos territoires et leurs contraintes.

Il doit aussi renforcer ses aides pour financer le logement social, envisager une évaluation à l'échelle territoriale sans pénaliser les villes déjà au-dessus des 25%, intégrer de nouveaux types de logements éligibles au contingent social comme les ESAT, les foyers de mineurs, les établissements médicalisés, etc. Il faut également que l'Etat s'oppose au déconventionnement des logements sociaux existants dans les communes carencées alors doublement pénalisées.

Les solutions ne manquent pas, encore faut-il permettre le débat et la planification d'une nouvelle politique d'urbanisme à l'échelle nationale sans faire peser sur les Maires, et les habitants, les conséquences néfastes d'une loi dépassée.

La loi 3 DS a certes fait quelques avancées mais bien en deçà des attentes des maires et des réalités de terrain. Une réflexion profonde sur la compétence urbanisme et la loi SRU.

Les élus locaux, désormais réunis sous forme d'un groupe de travail à travers le « collectif des Maires pour un urbanisme maitrisé », sont prêts à co-construire cette nouvelle vision de l'aménagement du territoire. Nous sommes Maires de communes aux réalités diverses, parfois au-dessus, proches ou sous le seuil SRU mais toujours volontaires pour réussir la mixité sociale.

Nous voulons être force de propositions pour faire évoluer la loi SRU dont on voit l'inefficacité. Plutôt que de renforcer les pénalités et contraintes d'année en année, nous élargissons les pistes de réflexion pour une mixité intelligente et non dogmatique.

Monsieur le Ministre, nous souhaiterions vous rencontrer pour vous faire part de nos propositions, jointe à la présente lettre ouverte, et expliquer les conséquences néfastes de règles inadaptées aux réalités du terrain notamment en Val-de-Marne.

Dans cette attente, nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Ministre du Logement, l'expression de notre haute considération.

SIGNATAIRES :

ASLANGUL Charles,
Maire de Bry-sur-Marne

BEDU Vincent,
Maire de Santeny

BERRIOS Sylvain,
Maire de Saint-Maur-des-Fossés

CIUNTU Marie-Carole,
Maire de Sucy-en-Brie

DELL'AGNOLA Richard,
Maire de Thiais

DOSNE Olivier,
Maire de Joinville

FEMEL Yvan,
Maire de Noiseau

GICQUEL Hervé,
Maire de Charenton-le-Pont

GONZALES Didier,
Maire de Villeneuve-le-Roi

JEANBRUN Vincent,
Maire de L'Haÿ-les-Roses

LECOUFLE Françoise,
Maire de Limeil-Brévannes

MARCILLAUD Bruno,
Maire de Rungis

MARTIN Jacques J.P,
Maire de Nogent-sur-Marne

PANETTA Tonino,
Maire de Choisy-le-Roi

PARRAIN Marie France,
Maire de Maisons-Alfort

ROYER Christel,
Maire du Perreux-sur-Marne

SEGUI Marie-Christine,
Maire d'Ormesson

SEMO Igor,
Maire de Saint-Maurice

THOREAU Yves,
Maire de Mandres-les-Roses

VEDIE Arnaud,
Maire de Périgny-sur-Yerres

WEIL Julien,
Maire de Saint-Mandé

YAVUZ Metin,
Maire de Valenton

AVEC LE SOUTIEN DE :

CAMBON Christian,
Sénateur du Val-de-Marne
Maire Honoraire de Saint-Maurice

CAPITANIO Olivier,
Président du Conseil Départemental du Val-de-Marne
Président de l'Etablissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois

HERBILLON Michel,
Député
Maire honoraire de Maisons-Alfort

CARREZ Gilles,
Député honoraire
Maire honoraire du Perreux-sur-Marne