

Monsieur le Premier Ministre

Nous nous adressons à vous aujourd'hui pour vous exprimer notre très forte inquiétude à la suite de votre discours de politique générale devant l'Assemblée nationale le 30 janvier 2024.

Parmi les mesures annoncées figure en effet ce qui nous semble être un renoncement majeur à la politique de production du logement social : la modification du calcul du taux dit « SRU », pour y inclure les logements intermédiaires.

Des solutions alternatives existent pour préserver la politique de mixité sociale de l'habitat et nous souhaitons les travailler avec vous.

Ce taux, tel qu'il existe aujourd'hui, est l'indicateur de la mixité sociale de l'habitat de nos villes et métropoles. Décliné par quartier, c'est le thermomètre de la ségrégation socio-spatiale contre laquelle nous luttons ensemble, collectivités et Etat, par des rénovations urbaines ambitieuses.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000 n'a pas encore pleinement produit les fruits attendus. La lutte contre les fractures sociales et géographiques, dans une France déjà pleinement urbanisée, est un combat qui s'inscrit dans le temps long et pour lequel des efforts massifs doivent être continuellement déployés.

Pour autant, « casser le thermomètre » n'est pas la bonne solution. Aujourd'hui, la classe moyenne est éligible au logement social.

Pour autant, elle n'y a pas accès car notre difficulté principale réside dans l'obtention au prix soutenable des fonciers nécessaires à la production de ces nouveaux logements.

Le logement intermédiaire, quant à lui, trouve déjà sa place dans nos communes : plus facile à développer pour nos opérateurs, il répond aux besoins d'une autre partie de la population, dont les revenus peuvent s'établir à plus de 80 000 € annuels pour un couple avec deux enfants.

Le logement intermédiaire, s'il est utile dans nos grandes villes aux loyers particulièrement tendus, n'est pas du logement social. Il ne s'adresse pas à la classe moyenne au sens de l'observatoire des inégalités : en effet, une toute petite part des demandeurs de logement social peuvent prétendre au logement intermédiaire.

En outre, les logements intermédiaires ne garantissent pas une offre abordable sur le long terme puisque revendus sans contrainte.

En tant que tel, inclure ce dernier dans le décompte SRU serait une erreur politique majeure.

Cette réforme aurait, à notre sens, un premier effet néfaste : celui de faire passer mécaniquement la barre des 25% à de nombreuses villes actuellement en-deçà. Ce faisant, l'incitation à la production de logement social en serait amoindrie dans tout le pays, lorsqu'on compte 2,6 millions de demandeurs enregistrés. Il n'est pas possible, pour le gouvernement, d'invisibiliser les ménages fragiles, premières victimes des inégalités et de la pauvreté et aujourd'hui en attente d'une réponse.

Nous, Maires et Présidents de grandes villes et métropoles de France, sollicitons des mesures à la hauteur des enjeux et des besoins de nos administrés : la production de logements sociaux et très sociaux est une priorité, à l'heure où la crise sociale s'aggrave, où les difficultés de paiement de loyers se multiplient et où le nombre de personnes sans domicile dans nos rues augmente.

Nous avons besoin du retour de l'Etat dans le financement du Fonds National des aides à la pierre ;

Nous avons besoin que la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) soit supprimée et compensée par des aides directes au logement ;

Nous avons besoin d'un dispositif d'encadrement des prix du foncier à l'instar de celui expérimenté pour l'encadrement des loyers, ainsi que d'une réforme de la méthode d'évaluation des prix par les services des Domaines ;

Nous avons besoin de pouvoir mobiliser largement le foncier de l'Etat, sans limite de décote, pour y produire des logements sociaux ;

Nous avons besoin que tous les Etablissements Publics Fonciers soient mobilisés, partout en France, pour des portages fonciers de long terme ;

Nous avons besoin d'un soutien fort à la rénovation des logements sociaux existants ;

Nous avons besoin d'un Ministre au logement de plein exercice comme interlocuteur ;

Nous avons besoin que la priorité soit donnée par votre gouvernement, de manière claire et tangible, à un accès de tous nos administrés à un logement abordable et décent.

Une réunion de travail nous permettrait de vous exposer plus avant nos difficultés de terrain pour en dégager collectivement des solutions préservant une réelle ambition de mixité sociale.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Premier Ministre, l'expression de notre très haute considération.