

SYNTHÈSE TRIBUNE DES MAIRES#1

17 SEPTEMBRE 2024

AU PLUS PETIT CIRQUE DU MONDE, BAGNEUX

La crise du logement, l'analyse des maires

Le 17 septembre 2024, au Plus Petit Cirque du Monde à Bagneux, le CAUE92 ouvre le cycle de la Tribune des Maires par une soirée consacrée à la crise du logement. En cette rentrée, celle-ci fait plus que jamais l'actualité au regard de chiffres que l'ensemble des acteurs de la profession, de la promotion immobilière aux associations de lutte contre le mal logement, qualifient d'alarmants. *Sur l'année, les mises en vente ont chuté de 50 % par rapport à 2022. La production est à l'arrêt. »* <https://fpifrance.fr/presse/2024-lannee-du-desastre-2025-des-raisons-desperer>.

Quatre maires des Hauts-de-Seine sont invités à prendre la parole sur cette crise : quel est leur diagnostic ? Quels outils mobilisent-ils dans le cadre de leur exercice ? Cyrille Poy, fondateur des Citizens et modérateur de l'évènement pose les questions aux maires de Malakoff, Sceaux, Châtenay-Malabry, Antony.

Des analyses qui mettent en avant trois éléments saillants

1/ le diagnostic de crise est protéiforme selon les positions politiques et les critères convoqués. La crise du logement est analysée comme conjoncturelle, consécutive à l'affaiblissement des politiques publiques sur la dernière décennie et aux conflits mondiaux qui impactent notamment sur les coûts de la construction.

Mais elle est aussi perçue comme structurelle, tant elle s'observe dans une période très longue. Peut-on alors encore parler de crise dans cette durée ? On aura relevé le point de vue du maire d'Antony. Il ne retient pas l'idée de crise : son analyse porte sur la comparaison entre aujourd'hui et les années 1950, et il émet le constat que la production de logement n'a jamais cessé d'augmenter, assurant que plus est plus de confort et de surfaces. Dans quelle temporalité évaluer ce qui en 2024 est appelée crise ? Question !

2/ la situation métropolitaine et la localisation influent sur les options possibles de production de logement. Les variations sont grandes selon la position limitrophe ou le relatif éloignement de Paris, les densités existantes et la disponibilité foncière. Quels rééquilibrages possibles entre les communes, quelles marges (spatiales et sociales) de manœuvre ?

3/ le rôle de l'État : un appel à l'aide des maires. Malgré la mise en place d'outils spécifiques locaux, pare-feux à l'inflation de l'immobilier, le constat est partagé par les quatre maires : que fait l'État ? La politique nationale de logement est atrophiée, réduite dans les moyens alloués, comme dans son contenu législatif : les maires citent la suppression de la taxe d'habitation, l'impensé de la fiscalité du logement, et pour finir l'affaiblissement économique des bailleurs. Une piste avancée, la taxation sur les plus-values à la vente ?

Une articulation entre l'expérience locale et les enjeux nationaux

- À Malakoff, Jacqueline Belhomme fait état des difficultés de sa commune aux portes de Paris. Elle rappelle son engagement qui est de permettre aux habitants de rester sur la commune. Or le coût du foncier, la cherté des loyers et la faible capacité à produire du logement en l'absence de foncier rendent ces perspectives de parcours ou de maintien résidentiels ardues. Comment résister ? Le taux de logement social au-dessus de 40% est assuré et poursuivi via chaque opération nouvelle. La « Charte de la construction durable » est un outil central dans l'action locale à Malakoff : dans

la négociation avec les promoteurs et autres porteurs de projets, par la fixation de prix de sortie et la définition d'exigences en termes de qualité de confort et d'environnement.

- À Sceaux, Philippe Laurent défend lui aussi la qualité des projets, dans une dynamique tout autre. Les recours et les résistances à la poursuite et la diversification de l'offre de logement sont légion. Dans ce territoire prisé, le maire rappelle toutefois l'enjeu d'équité dans l'accès aux logements et œuvre à l'équilibre par des options tranchées : une densification mesurée aux abords des axes principaux et des gares, la préservation des secteurs pavillonnaires, le maintien d'un taux de logement social à plus de 25%. Un outil pour cela : le règlement d'urbanisme.
- À Antony, le foncier est disponible et la course à la production relancée. Jean-Yves Sénant engage la transformation d'un vaste secteur soit la création d'un quartier à dominante de logements sur le site d'AntonyPôle. La production et le quantitatif annoncé de 4400 logements est ultrodynamisé par l'arrivée d'une gare du Grand Paris : si l'accessibilité est soulevée comme un point majeur pour le maire, qu'en sera-t-il de la densité et de la qualité de vie du quartier ?
- À Châtenay-Malabry, le foncier libéré par l'École Centrale a permis la création du quartier EcoVallée de 2200 logements. Carl Segaud insiste sur l'engagement au long court que requiert un tel projet, dont les objectifs d'exemplarité écologique et de mixité sociale sont affichés au départ ; et le coût d'acquisition du foncier d'État très élevé. Des outils ont été déployés pour assurer la bonne conduite dans le temps avec la création d'un opérateur dédié : la SEMOP, première en France. La production du logement s'appuie sur système d'acteurs structuré, à la fois soutien et partenaire de la ville.

Comment produire du logement quand 300 000 à 500 000 logements sont manquants en France quand le réglementaire érige la reconversion du foncier et la préservation des sols ?

Sur ce point, les quatre élus se rejoignent : foncier ou pas, l'autre défi est la réhabilitation et remise sur le marché du patrimoine existant. A Malakoff, cela passe notamment par un soutien et un travail constant avec l'OPH de la ville, il s'agit d'œuvrer resserrés, dans un même objectif de maintien de ce parc social dans de bonnes conditions. Les autres communes ont aussi à faire avec des patrimoines anciens et souvent d'une qualité hors norme. Ces patrimoines font l'objet de beaucoup d'attention de la part des habitants attachés à ces lieux de vie, mais aussi de la part des acteurs du patrimoine, de l'architecture, du paysage.

La Cité-jardins de la Butte-Rouge dont il s'agit ici de parler suscite vifs débats et émotions quant à sa rénovation. Pour le maire, il convient de tenir compte du caractère exceptionnel presque universel, qui dépasse largement l'enjeu local. Pour autant, Carl Segaud revient avec précisions sur le programme qu'il engage avec un leitmotiv : pour le maire, les conditions de vie à la Butte-Rouge ne sont plus dignes du XXI^e siècle et cela nécessite une opération d'envergure qui doit s'articuler avec la valorisation de ce site vivant, habité, végétalisé.

En conclusion les enjeux et les responsabilités des maires sont immenses face à la crise du logement. Dans une imbrication d'échelles territoriales, les maires prennent part à la crise, ils agissent : ils se confrontent à la densité, à expérimenter l'offre abordable et le Bail Réel Solidaire, à maintenir des équilibres entre qualité de vie et accueil. Enfin, ils concluent d'une voix : l'urgence est de loger. Et de rappeler que le logement est un droit. Pour toutes, pour tous.