



Réponse de la liste « Rueil en vert et pour tous » à la lettre ouverte aux candidats aux élections municipales de mars 2014 à Rueil-Malmaison pour « Campagne Logement 92 »

Madame, Monsieur,

En préambule nous affirmons que l'**habitat** est un des biens communs essentiels pour la **dignité de la personne humaine**. L'Etat et les différents niveaux de collectivités locales ont le devoir de satisfaire le besoin de se loger, mais c'est encore l'échelon de la commune qui est le plus pertinent pour agir.

Nous serons à l'**écoute** des souhaits des Rueillois en matière de logements et de cadre de vie, en particulier par l'intermédiaire des conseils de village rénovés.

Notre groupe milite pour « **une ville durable et solidaire** », nous nous attacherons donc à trouver des compromis pour répondre aux besoins très divers de logements de nos concitoyens, à la demande de l'Etat d'une production significative de logements tout en préservant le cadre de vie agréable de Rueil. Nous souhaitons une ville durable par la qualité, la sérénité des liens entre les différentes catégories de population, et durable par la recherche de modération de sa consommation d'énergie. Face à ces enjeux, nous allons partager avec vous nos réflexions et nos propositions.

Le constat

Face à l'ampleur des difficultés pour se loger, nous souhaitons rétablir une offre variée de logements **pour tous les budgets, dans tous les quartiers** de Rueil. La richesse d'une ville dépend aussi de la présence de plusieurs catégories socioprofessionnelles.

Nous favoriserons les possibilités d'un véritable **parcours résidentiel**. En fonction de l'évolution du budget, de la taille et de la situation de la famille (arrivée et départ des enfants, séparation des couples, difficultés liées au vieillissement ou au handicap), des solutions différentes devraient être proposées.

Nous souhaitons rééquilibrer le développement de la ville en encourageant la mixité des activités sur chaque quartier (commerces, bureaux, logements, équipements) et en s'assurant du maintien des services publics.

L'offre de logements privés doit être suffisamment **variée en taille et en coût** (accession sociale à la propriété, accession aidée, achat classique..). Mais à Rueil c'est l'offre chère qui

est majoritaire. Cela freine d'autant les changements d'un type de logement à un autre. Et les locataires du parc social, une fois installés, y restent bloqués par manque de ressources suffisantes pour évoluer vers un logement privé. La moitié des demandeurs de Logement Social (LS) sont déjà logés dans un LS, c'est donc que la taille ou le prix du loyer et des charges ne conviennent plus aux ressources du ménage ; d'où l'importance de faire le point régulièrement avec chaque demandeur, et de réagir rapidement dès qu'un loyer s'avère difficile à payer.

Les institutions

L'élaboration du **Programme Local de l'Habitat** de la Communauté d'agglomération du Mont Valérien est en cours depuis plus de 2 ans, les exigences de l'Etat sur le nombre et le type de logements ayant du mal à s'accorder aux choix des 3 villes. La loi sur la Métropole du Grand Paris prévoit de transférer cette compétence au niveau plus élargi du territoire à partir du 1^{er} janvier 2016. Rueil proposait fin 2012 la création de 300 logements par an, dont 30% de logements sociaux. Mais les services de l'Etat en demandaient 800 par an (dans l'objectif de 12000 par an dans le 92). Une nouvelle proposition intermédiaire a été fournie, à ce jour nous ne connaissons pas la réponse de l'Etat. Pour notre part, la production d'environ 500 logements par an, dont 30 à 40% de LS, majoritairement PLAI et PLUS, nous paraît réaliste, compte tenu de nombreux freins et difficultés. Il pourra s'agir de construction neuve mais nous verrons plus loin qu'il existe bien d'autres solutions de création de logements.

Chaque ville possède **des leviers** pour mettre en oeuvre une politique en faveur du logement. Mais pour la résorption du mal logement, les compétences sont attribuées à différentes institutions (Etat, Conseil Général, Communauté d'agglomération, commune) avec chacune des dispositifs spécifiques. La coordination de ces moyens s'avère compliquée, c'est une des causes de l'insuffisance de la prise en compte du problème du mal logement. Nous espérons que ce sujet sera abordé par **la mission de préfiguration** qui va rassembler les 3 villes de la CAMV, en vue du passage en logique de territoire à partir du 1^{er} janvier 2016. Si l'Etat et le Département diminuent leurs actions envers les personnes les plus fragilisées, ce sont les communes, les territoires, toutes structures intercommunales qui devront assumer cette responsabilité. Avec la maîtrise du droit des sols et de l'urbanisme, les communes conservent encore des marges de manœuvre, c'est dans cet objectif que nous interviendrons pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme. L'évolution devra être à la fois efficace, innovante pour augmenter les capacités de logement et expliquée pour être comprise par les Rueillois. On pourra s'appuyer sur les techniques et les compétences des architectes pour augmenter les possibilités de construction sans donner la sensation de densification excessive. L'augmentation du nombre de logements devra s'accompagner de travaux d'équipements publics, de voirie pour accueillir au mieux les nouveaux habitants.

Les propositions

A Rueil, l'objectif légal SRU des **25% de Logements Sociaux** pourrait être obtenu avec la création d'environ 400 nouveaux LS à programmer au plus vite. Au long du mandat, nous chercherons à atteindre le seuil de 25% aussi vite que possible. Nous serons vigilants sur les chiffres, car les opérations de déconventionnement/reconventionnement faites par certains bailleurs sociaux peuvent rapidement modifier la vision d'ensemble du parc HLM de la ville.

La répartition des 3 sortes de LS (PLS, PLUS, PLAI) est **très inégale** à Rueil. Et surtout, nous observons trop de décalage entre l'offre locative sociale et la réalité du budget de nombreux demandeurs. A Rueil c'est l'offre pour les plus hauts revenus (PLS) qui est privilégiée, et à l'opposé, comme indiqué dans le document de Campagne Logement 92, 69% des ménages les plus pauvres de Rueil ne sont pas logés en LS.

Le mode d'attribution des LS peut évoluer vers plus de transparence. **Une part du loyer pourrait être variable en fonction des revenus.** La ville de Rueil ne possède pas d'office municipal, mais elle peut faciliter, inciter un bailleur social à construire, ou à rénover des LS. Les élus ont un rôle de décision et ils doivent expliquer, justifier leurs décisions devant les habitants, au-delà des réactions parfois de rejet de certains. Nous encourageons les Rueillois à **s'impliquer**, à témoigner dans les réunions publiques à l'occasion de la présentation de projets immobiliers pour dire qu'ils acceptent l'installation de ménages de différentes catégories de LS dans leur quartier, et qu'ils informent les participants à ces réunions du montant des plafonds de ressources pour obtenir ces logements, beaucoup seront surpris...

Divers dispositifs existent, nous nous en saisisons.

- Pour tout nouveau programme de LS, nous choisirons d'augmenter la subvention municipale pour surcharge foncière versée aux projets comportant au moins 30% de PLAI.
- Nous utiliserons les différents droits de préemption, pour constituer des réserves foncières et les mettre à disposition à des bailleurs sociaux à titre gratuit ou avantageux, et pour résorber des habitats très dégradés et indignes.
- A partir d'une veille attentive des mouvements d'achat/vente des biens immobiliers, nous pourrions agir contre la spéculation en nous opposant à des dérives.
- En partenariat avec l'ANAH, Habiter mieux et d'autres dispositifs, nous programmerons une nouvelle opération de rénovation de l'habitat, après le succès de la précédente.
- Les mises aux normes d'accessibilité seront accélérées.
- Des contacts seront pris avec les propriétaires des plus de 100 000 m2 de bureaux vides à Rueil. Des rénovations, des transformations seront étudiées attentivement, avec des rédactions de modifications réglementaires favorables à ces changements si cela s'avère nécessaire.
- Nous ferons l'interface pour simplifier le partage de logements, afin de lutter contre la solitude et de créer des liens entre personnes âgées, étudiants et jeunes travailleurs.
- Nous encouragerons les appartements évolutifs, ceux dont la taille et la structure pourront évoluer facilement selon les besoins de ses habitants. (Pour éviter un déménagement, un départ en maison de retraite, pour loger un employé...)

Nous avons une autre piste pour remettre des logements sur le marché. Nous savons qu'en 2012, 10% des 32500 logements à Rueil étaient vacants ! 357 d'entre eux ont été taxés selon les critères fiscaux. Nous proposons de faire un suivi précis des causes de l'absence d'occupation des ces logements. Nous informerons individuellement les propriétaires des dispositifs existants pour sécuriser la location, pour faire des travaux de rénovation.

Nous veillerons à ce que la personne concernée par l'accès à un logement soit actrice de la démarche, c'est la condition du succès. Pour les citoyens les plus en difficulté, ceux qui n'osent pas faire de démarches pour diverses raisons, ceux qui ne connaissent pas leurs droits, nous nous donnerons les moyens **d'aller vers eux** avec les travailleurs sociaux et le réseau associatif dense de Rueil. Ceci sera inclus dans les actions sociales dans le cadre de « la politique de la ville » qui seront poursuivies avec un financement municipal. Nous créerons des **comités d'usagers** du Centre Communal d'Action Sociale qui échangeront régulièrement avec des agents municipaux, des élus, des professionnels partenaires. Cela permettra à chacun des interlocuteurs, de connaître ses besoins, ses obligations, et avec un langage commun de mieux cibler les actions à mettre en œuvre dans les domaines de l'action sociale et plus particulièrement du logement.

Pour les ménages aux revenus inférieurs à ceux qui sont exigés pour accéder à un L.S. et qui ont besoin d'un soutien personnalisé, nous encouragerons les **logements passerelle** (comme prévu dans l'ancienne Maison de l'Emploi), les résidences sociales, ou toute autre solution de logement intermédiaire. Par un accompagnement social professionnel global (santé, emploi, gestion de budget...) et parfois associatif bénévole, l'objectif est de permettre au ménage de retrouver une autonomie et des capacités financières suffisantes pour accéder à un logement pérenne, et de bien l'investir. Pour certains ce travail devra durer plus longtemps. S'il s'agit de personnes âgées, ou en situation de handicap, des actions spécifiques seront proposées (parfois foyer adapté). Le CCAS, les différents services sociaux et les associations partenaires percevront des financements municipaux pour ces actions.

Nous pourrions nous appuyer sur les nouvelles dispositions de la **loi ALUR** (garantie universelle des loyers, lutte contre l'habitat indigne, amélioration du dispositif DALO...). L'application de cette loi va faciliter le montage de projets d'habitats participatifs ou coopératifs. Ces projets impliquent ses habitants depuis la conception des logements à la gestion du collectif. Par le biais d'un bailleur social, d'une association, ils peuvent choisir d'intégrer dans le projet des ménages très modestes, des étudiants, des personnes âgées... Un appel à projet sera lancé sur Rueil.

La précarité énergétique sera aussi un axe de travail. Une maison de l'Energie sera créée pour aider au montage de projets collectifs et individuels en faveur de la rénovation, de l'isolation des bâtiments, du développement des énergies renouvelables locales. Nous impliquerons les bailleurs sociaux présents sur la ville pour engager rapidement un programme de travaux dans ce sens, pour réduire les factures d'énergie des locataires.

Les chiffres des mal logés sont connus, des dispositifs existent, mais restent insuffisants. A l'échelle d'une ville, des actions sont possibles pour rétablir la mixité, le mélange traditionnel des milieux sociaux. Pour cela la volonté publique doit s'appuyer sur le dialogue.

Vous souhaitant bonne réception de ce document, nous nous tenons à votre disposition pour discuter de ce sujet plus avant.

Bien cordialement.

10 mars 2014

Vincent Poizat et la liste « Rueil en vert et pour tous »

Portable: 06 60 58 18 89

<https://www.facebook.com/rueilenvertetpourtous>

<http://rueilenvertetpourtous.net/>

<https://twitter.com/RueilenVert>