

Semaines Sociales du Mont-Valérien Réponses de la liste menée par Hugues RUFFAT, « Rueil Ensemble Et Libres »
--

Questions aux candidats aux élections municipales 2026 à Rueil-Malmaison

1. Orientations générales de la politique du logement

Au cours des dernières années le nombre de logements sur Rueil a fortement augmenté (+7% entre les données INSEE 2016 et 2022), accompagnant une augmentation de la population (+3,4%) et du nombre de ménages (+8% sur la même période) supérieure à celle observée au niveau de l'Ile-de-France.

1 Pour l'INSEE, le « millésime » 2022, par exemple, est la moyenne des chiffres recueillis entre 2020 et 2024.

Question : *Quels sont les objectifs chiffrés de votre future politique du logement, en lien avec l'évolution prévue de la population communale et de ses besoins ? Envisagez-vous des mesures particulières pour les familles monoparentales, les personnes en situation de handicap, les travailleurs « essentiels » sur la commune qui habitent loin, ceux qui attendent un logement social depuis 5 ou 10 ans, les seniors isolés, l'accompagnement des personnes en hôtel social, etc., et en adaptant les logements anciens au changement climatique ?*

Réponse REEL :

Notre politique du logement s'inscrit dans une ambition globale : permettre à chacun de se loger, de rester et de bien vivre à Rueil-Malmaison, tout en préservant durablement la qualité de vie. Les documents programmatiques que nous avons présentés définissent des orientations fortes en matière d'urbanisme, de parcours résidentiels et d'accompagnement des publics fragiles. Notre démarche repose aujourd'hui sur un cadre qualitatif, qui sera précisé et quantifié lors de la révision du PLU et des futurs documents de programmation. **Nous nous engageons à respecter les obligations faites à la ville sur le nombre de logements sociaux et leur typologie, et à une répartition homogène sur le territoire de la ville.**

Notre projet vise d'abord à **maîtriser l'urbanisme** : stopper la densification subie, préserver les cœurs d'îlots, maîtriser les hauteurs, transformer les bureaux vacants en logements de qualité lorsque c'est pertinent, et imposer une charte exigeante aux promoteurs. Cette approche privilégie la qualité de vie, la cohérence urbaine et l'équilibre entre logements, nature et équipements publics.

Sur le plan résidentiel, nous souhaitons **accompagner les parcours de vie** : déployer le **Bail Réel Solidaire** pour faciliter l'accès des jeunes actifs et des familles, développer **l'habitat intergénérationnel**, renforcer **l'offre de logements familiaux dans les nouveaux projets**, et mettre en place **une cellule d'aide au logement au sein du CCAS**.

Le Service du logement au sein du CCAS avec des prérogatives étendues devra être renforcé par le truchement de plusieurs mutations internes et en particulier avec un nouveau chargé de missions en relation avec les bailleurs sociaux.

Le service social de la ville au CCAS travaillera en collaboration avec les services sociaux départementaux concernant les problèmes de logements des familles, des familles en proie à des violences intra familiales ou des familles monoparentales ayant des difficultés de logement. Des aides financières au maintien dans le logement au titre de l'aide sociale à l'enfance sont à favoriser, la ville n'ayant pas cette compétence.

Un travail social auprès des familles ayant accumulées des dettes de loyers (FSL) sera à mener afin d'éviter des expulsions. Trop souvent des familles n'ont eu d'autres choix que de faire appel au 115, qui n'offre que des solutions très provisoires en dehors du département, les enfants perdant leur cadre familial scolaire et leurs copains ou copines. Ce service travaillera également pour les familles obligées d'être relogées suite à un sinistre.

Ce service aura pour mission également d'aider les demandeurs de logement à bien remplir les dossiers et à fournir les bonnes pièces justificatives. Trop souvent les demandeurs sont pénalisés s'ils ne sont pas accompagnés et aidés pour la constitution de leur dossier.

Nous serons particulièrement attentifs à l'accessibilité du parc de logements à construire, et en rénovation.

Concernant les bailleurs, un travail de fluidité pour les accueils des nouveaux bénéficiaires est à mener afin qu'aucune affectation n'échoue. Les bailleurs ne sont pas toujours exemplaires en la matière.

Nous nous assurerons également qu'ils tiennent leurs engagements en termes de bons entretiens de leurs immeubles (ex ascenseurs, propreté et nuisibles) ainsi que des travaux de rénovation auprès des locataires. Beaucoup de ces derniers se plaignent de la lenteur et du peu d'écoute de la prise en compte des réparations nécessaires de la part de leur bailleur. Un chargé de mission du service logement sera en alerte en lien avec les associations de locataires.

Nous prévoyons enfin un accompagnement renforcé à la rénovation énergétique des logements, afin de réduire les charges et d'améliorer le confort.

Nous encouragerons les bailleurs sociaux et les co-propriétés privées dans cette voie. Parallèlement, avec la mise en place d'un guichet d'information et d'orientation, nous recevrons les particuliers pour les accompagner dans leur demande de rénovation.

2. Vivre Ensemble et Mixité Sociale

Le maintien d'une réelle mixité sociale est en question à Rueil. Ainsi, entre 2016 et 2022, la population des cadres et professions intellectuelles supérieures a continué à augmenter, bien plus vite que la population communale (+20%), alors que celle des employés et ouvriers a diminué de 7%.

Question : *Le maintien de la mixité sociale vous paraît-il un enjeu important, notamment si de nouvelles constructions sont prévues ? Si oui, par quels moyens pensez-vous la favoriser, que ce soit lors de la décision de construire ou pour accompagner la cohabitation entre des populations diverses ?*

Réponse REEL :

Le maintien de la mixité sociale constitue un enjeu important dans notre projet. Les orientations qu'ils définissent convergent vers une ville équilibrée, inclusive et accessible, où les parcours de vie peuvent se dérouler sans rupture et où chacun trouve sa place.

Nos documents affirment d'abord la nécessité d'un **urbanisme maîtrisé**, fondé sur la qualité plutôt que sur la densification subie. La révision du PLU, la maîtrise des hauteurs, la sanctuarisation des cœurs d'îlots et la transformation des bureaux vacants en logements de qualité visent à préserver l'harmonie urbaine et à éviter les déséquilibres entre quartiers. Cette approche contribue à maintenir une diversité d'usages et de populations, en évitant les effets de concentration ou de ségrégation induits par des opérations trop massives ou mal intégrées.

La mixité sociale est également favorisée par les dispositifs permettant à chacun de se loger à différents moments de sa vie. Le déploiement du **Bail Réel Solidaire**, qui permet l'accession à un coût réduit, l'**habitat intergénérationnel**, les **résidences partagées**, ou encore la priorité donnée aux **logements familiaux** dans les nouveaux projets, participent à accueillir une pluralité de profils : jeunes actifs, familles, seniors. La création d'une **cellule d'aide au logement au CCAS** vise quant à elle à accompagner les parcours résidentiels fragiles, renforçant ainsi la capacité de la ville à maintenir une diversité sociale.

Enfin, notre programme insiste sur une ville **inclusive et accessible**, où les situations de handicap, de fragilité ou d'isolement sont prises en compte dans l'ensemble des politiques publiques. L'accessibilité universelle, la prévention des ruptures de parcours, la présence renforcée des services sociaux dans les quartiers par une démarche « allez vers » et la coordination entre acteurs sociaux, santé, logement et sécurité (y compris ceux du conseil départemental) contribuent à créer les conditions d'une cohabitation harmonieuse entre des populations diverses.

En résumé, les moyens prévus dans notre programme — urbanisme maîtrisé, diversité des formes d'habitat, accompagnement des parcours de vie, accessibilité et inclusion — constituent un ensemble cohérent pour favoriser la mixité sociale, tant au moment de décider de construire que dans l'accompagnement de la vie quotidienne au sein des quartiers.

3. Part des logements sociaux

Au cours de la présente mandature, la ville de Rueil a atteint l'objectif fixé par la loi SRU en termes de part des logements sociaux. Elle est désormais de 25,9% pour un objectif de 25%. Ce parc paraît cependant insuffisant : ainsi, le nombre d'attribution de logements (autour de 500) a tendance à diminuer et représente moins de 10% du nombre de demandes qui a, lui, fortement augmenté (plus de 5600).

Question : *Quel objectif vous donnez-vous comme nombre et part de logements sociaux, à quel terme et avec quelle répartition (des PLAI aux PLS) ?*

Par ailleurs, pensez-vous possible d'agir auprès des bailleurs sociaux afin de :

☐ *Disposer du compte rendu de l'activité des commissions d'attribution de logements en matière de taux de rotation (fréquence et résultats des contrôles des ressources des bénéficiaires et de l'adéquation de la taille de leur logement) ?*

☐ *Disposer régulièrement de statistiques sur les logements sociaux sous-occupés ou occupés par des personnes dépassant les plafonds de ressources pour les logements qu'elles occupent (tout en payant de ce fait le surloyer prévu par la loi) ?*

Pensez-vous le faire dans le cadre de votre seule commune ou de manière concertée avec les autres communes de Paris Ouest La Défense dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ?

Réponse REEL :

Notre projet de logement repose sur une approche pragmatique : maîtrise de l'urbanisme, transformation des bureaux vacants, priorité aux logements familiaux, développement du Bail Réel Solidaire et accompagnement des parcours résidentiels. Nous renvoyons sur ce point à la réponse à la première question de ce document.

Nous serons vigilants auprès des bailleurs sociaux afin d'obtenir un suivi précis de leurs engagements, en exigeant notamment de leur part un ensemble d'éléments y compris les comptes rendus des commissions d'attribution, les données de rotation, les contrôles de ressources ou les statistiques relatives à la sous-occupation ou au dépassement des plafonds de ressources.

Un travail sera à mener avec eux afin de favoriser les rotations de locataires ayant des enfants ayant quitté le domicile dont le logement social est devenu trop grand sans que le nouveau loyer excède l'ancien.

A ce stade, notre programme se concentre sur des actions menées à l'échelle communale : révision du PLU, transformation du tertiaire, habitat intergénérationnel, renfort en agents du service logement au CCAS, rénovation énergétique, accessibilité et inclusion. Et nous veillerons à agir de concert avec les autres communes de Paris Ouest La Défense *dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement* pour adresser le sujet à l'échelle de l'intercommunalité.

4. Accès au logement social des ménages les plus modestes

La loi Egalité et Citoyenneté impose d'attribuer dans chaque commune 25% des logements sociaux (hors quartiers prioritaires) à des demandeurs dont les revenus sont situés dans le quart inférieur des revenus des demandeurs en Ile-de-France. Or seuls 8% des logements attribués à Rueil en 2024 l'ont été à ces ménages les plus modestes. Ce taux, qui a augmenté depuis 2018, reste donc très loin de l'objectif fixé par la loi.

Par ailleurs la répartition des logements sociaux entre PLAI, PLUS et PLS est très déséquilibrée en défaveur des PLAI, alors qu'environ 60% des demandeurs de logements sociaux ont des revenus inférieurs au plafond PLAI.

Question : Quels moyens prévoyez-vous de mettre en œuvre pour atteindre les objectifs légaux d'attribution des logements sociaux aux demandeurs les moins aisés ? Vos objectifs de construction de logements de type PLAI, de loyer moins élevé, sont-ils à même de répondre à la demande ? Quels sont les critères que vous retiendrez pour sélectionner les dossiers que vous proposerez pour les logements qui relèvent du contingent municipal, notamment pour les logements les plus abordables (PLAI, et PLUS d'avant 1977) ? Etes-vous favorables à la relance de la Conférence Intercommunale du Logement sur Paris Ouest La Défense, qui devrait légalement piloter la politique d'attribution des logements sociaux de façon collégiale (Etat, élus, bailleurs sociaux, associations) ?

Réponse REEL :

Une réflexion sera à mener concernant les typologies de logements sociaux des logements PLAI, PLUS, PLS et PLI pour les nouvelles constructions. La demande en logement en PLAI est la plus forte, l'offre s'avérant insuffisante.

Nos futurs élus siégeant au POLD seront dans une démarche assertive pour le logement social.

5. Places en hébergement et en logements adaptés (pensions de famille, foyers...) :

Les places en hébergement et en logements adaptés à Rueil (respectivement 0,6 et 1,7 places pour 1000 habitants) ont augmenté depuis 2018 mais restent encore peu nombreuses rapportées à la moyenne pour la Métropole du Grand Paris (respectivement 4,8 et 4,9 places pour 1000 habitants). Dans le même temps, la saturation complète du 115 dans la région est de notoriété publique et le nombre de personnes à la rue augmente.

Question : *Quels objectifs vous fixez-vous pour mieux contribuer à ces hébergements d'urgence, d'une part, et aux logements adaptés d'autre part, et quels moyens mettrez-vous en oeuvre pour les atteindre ?*

Réponse REEL :

Notre projet aborde plusieurs dimensions qui contribuent à ces enjeux. Le volet « Solidarités » met l'accent sur la **prévention des situations de rupture**, notamment pour les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les familles monoparentales ou les victimes de violences. Il prévoit un **accompagnement renforcé**, un **repérage précoce des fragilités**, la création de **lieux refuges** pour les femmes victimes de violences, ainsi qu'un **guichet social de proximité** et une présence accrue des services sociaux dans les quartiers. Ces mesures visent à éviter que des situations de fragilité ne basculent vers l'urgence.

D'autre part, le volet « Logement & Cadre de vie » évoque plusieurs formes d'habitat qui répondent à des besoins spécifiques :

- **habitat intergénérationnel,**
- **résidences partagées,**
- **logements familiaux,**
- **accompagnement à la rénovation énergétique,**
- **cellule d'aide au logement au CCAS.**

Ces orientations contribuent à diversifier l'offre et à accompagner les parcours résidentiels.

En résumé, notre projet met en avant une ville attentive, inclusive et protectrice. Comme indiqué dans la réponse à la question 1., les éléments chiffrés seront précisés dans les phases ultérieures de planification et de concertation.

6. Traitement des logements indignes

La dernière enquête de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement pour identifier les logements potentiellement indignes remonte à 2013. 815 avaient alors été comptabilisés à Rueil.

Question : *Quelles actions proposez-vous de mener pour identifier, comptabiliser, et finalement aider à traiter les logements indignes sur la commune ? Etes-vous favorables à l'instauration du « permis de louer » que la loi autorise les municipalités à mettre en place pour identifier les logements indignes ?*

Réponse REEL :

La mise en place d'un guichet d'accompagnement des particuliers dans leurs travaux de rénovation thermique doit permettre à une partie des propriétaires de ce type de logement de les rénover.

Le Service logement du CCAS aux prérogatives étendues va créer un observatoire municipal des logements indignes. Cet état des lieux permettra de statuer sur l'opportunité de la mise en place du permis de louer.

7. Rendre le logement plus abordable pour tous

La hausse du coût des logements, à l'achat ou à la location, bloque de plus en plus la mobilité et les parcours de vie de nos concitoyens. Les raisons en sont multiples et relèvent de nombreux acteurs, mais les municipalités peuvent contribuer à plus de modération.

Question : *Quel type de mesure proposez-vous de mettre en oeuvre pour des logements plus abordables pour tous ?*

(Exemples de mesures promues en certains lieux : transformation en logements de bâtiments tertiaires inoccupés, promotion de logements avec « Bail Réel Solidaire » dissociant le foncier et le bâti, accompagnement des bailleurs sociaux pour l'identification et la rénovation des « passoires thermiques » (classées G ou F) pour éviter qu'elles ne sortent du parc locatif, densification en hauteur, encadrement des loyers, politique de réduction des logements vacants et locations saisonnières,...)

Réponse REEL :

Les documents programmatiques que nous avons présentés prévoient plusieurs mesures visant à rendre le logement plus abordable pour un plus grand nombre.

Ils mettent d'abord l'accent sur des dispositifs permettant de **réduire le coût d'accès au logement** :

- le **Bail Réel Solidaire (BRS)**, avec le dispositif « Première clé à Rueil », qui « permet l'achat d'un logement 30 % à 40 % moins cher en dissociant le bâti du foncier », afin de permettre aux jeunes actifs et aux familles de s'installer durablement malgré la hausse des prix ;
- la **reconversion pertinente des bureaux vacants en logements de qualité**, afin d'augmenter l'offre sans densification supplémentaire, ce qui contribue à détendre le marché.

Notre programme prévoit également des mesures pour **réduire le coût du logement au quotidien** :

- un **accompagnement à la rénovation énergétique** des logements, avec « mise en place d'une cellule municipale d'accompagnement à la rénovation énergétique » et un « programme d'aide à la rénovation énergétique des logements », afin de réduire les charges et d'améliorer le confort ;
- la **révision du programme de géothermie**, via une « évaluation indépendante et transparente (...) dans l'intérêt des Rueillois », ce qui vise à garantir une transition énergétique maîtrisée et soutenable.

Enfin, la création d'une **cellule d'aide au logement au CCAS** et l'accompagnement des « parcours résidentiels fragiles » visent à soutenir les ménages en difficulté dans l'accès ou le maintien dans le logement, en lien avec les autres politiques de solidarité.

Si l'encadrement des loyers n'est pas à l'ordre du jour, la ville de Rueil est de toute façon dans une zone sous tension qui comporte des mesures de régulations et des limites pour la revalorisation du montant de loyer.

Par l'intermédiaire de son observatoire, le Service Logement aura force de proposition. Il est aussi dans le domaine du possible qu'une mission d'information et d'évaluation sur le logement soit confiée au conseil municipal. Cette mission sera chargée de recueillir des éléments d'information sur les questions d'intérêt communal ou procéder à l'évaluation d'un service public communal.

En résumé, notre programme prévoit des mesures concrètes pour rendre le logement plus abordable : baisse du coût d'accession via le BRS, augmentation de l'offre par la

transformation pertinente de bureaux, réduction des charges par la rénovation énergétique et accompagnement des ménages fragiles.