



A l'attention

Des Semaines Sociales du Mont-Valérien

L'attente Sociale Mont-Valérien & Habitat et Humanisme Ile-de-France

L'entraide Protestante de Rueil-Nanterre

ATD Quart-Monde Hauts-de-Seine

Réponses à vos questions sur notre programme en matière de Logement

1/ 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 ?

Votre question appelle une vision globale sur la politique de logement de la ville.

En Ile de France, 70% des ménages sont éligibles au Logement social.

A Rueil, nous porterons progressivement la part des logements aidés de 25 à 35%, dont une part réservée aux logements les plus sociaux (PLAI, PLUS).

Pour ce faire, nous privilégierons les rénovations d'habitats vétustes, les conversions de bureaux en logement, les conventionnements en logement social, la surélévation, ainsi qu'une partie en nouvelle construction

Nous avons prévu un plan de rénovation qui, entre autres, proposera des mesures pour les logements anciens afin de s'adapter au changement climatique.

2/ 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 ?

La notion de mixité sociale est importante, pour autant il s'agit surtout de rendre sa dignité aux quartiers « périphériques » existants, en leur permettant de s'émanciper. Ceci va bien au-delà de la seule politique en matière de logement : encadrement du périscolaire satisfaisant, quotient familial plus juste, accès aux services publics essentiels, accès aux commerces, assistance sociale aux plus fragiles, protection des plus vulnérables face aux aléas climatiques. Une politique d'urbanisme sérieuse s'attachera à faire en sorte que tous les quartiers de la ville soient traités sur un même pied d'égalité. Dans notre programme, nous partageons notre volonté que Rueil n'est pas un centre avec une périphérie, mais un ensemble de village qui méritent la même attention et le même soin.

3/ 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 ?

Nous pensons qu'il faut plus de transparence dans le processus d'attribution des logements sociaux.

Aussi, nous prévoyons dans nos mesures de mettre en place un observatoire du logement pour permettre une vraie transparence dans les attributions des logements sociaux.

Toute initiative visant à plus de transparence ne sera que bienvenue.

4/ 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) ?

Pour les nouveaux programmes, notre priorité ira vers une quote-part de projets proposant la construction de logements sociaux (PLAI, PLUS), sans ignorer la contrainte du prix du foncier, nous avons aussi la possibilité d'acheter du foncier qui sera réservé pour ce type de projets.

Nous avons pour objectif d'augmenter la part des logements sociaux (25 à 35%), mais nous savons pertinemment qu'il nous faudra plus d'une mandature pour atteindre ce chiffre ; et celui-ci ne répondra pas encore à la totalité de la demande, car nous partons de loin. Donc promettre de répondre à toute la demande, difficile à faire sur une mandature, ce sera possible si les Rueilloi-es nous confortent sur un second mandat.

Les critères que nous retiendrons sont les suivants : Composition familiale (Monoparental, nombres d'enfants, situation de handicap...), Niveau de ressources, éloignement du lieu de travail, durée d'attente... nous sommes prêts à en rajouter si ceux-ci apportent des éléments d'équité.

Oui, nous sommes favorables à la relance de la conférence intercommunale.

5/ 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 œuvre pour les atteindre ?

Nous avons fixé dans notre programme un objectif de 750 hébergements d'urgence et adaptés, avec une première tranche de 500 pour la première mandature. Nous soutiendrons l'action des associations engagées auprès des personnes en situation de précarité ou d'exclusion en favorisant la création de logements d'urgence et de logements passerelles. Par ailleurs, il existerait 2600 logements vacants à Rueil. En soustrayant la part de frictionnel, nous estimons le potentiel à plusieurs centaines de logements.

6/ 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 ?

Pour identifier les logements indignes, nous mettrons en place un service de veille à cet effet qui s'occupera de recenser les informations remontées, voire à tenir un guichet de locataires plaignants.

Oui nous sommes favorables au permis de louer et cela fait partie de notre programme

7/ Quel type de mesure proposez-vous de mettre en œuvre 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...)

Pour rendre les logements plus abordables pour toutes et tous, nous souhaitons activer deux leviers :

- **Augmenter l'offre de logements sociaux**
- **Augmenter l'offre de logements en Accession**

Concrètement, cela se traduirait par (extrait des mesures de notre programme logement) :

PRIORISER LES RÉHABILITATIONS ET CONVERSIONS D'IMMEUBLES POUR LIMITER LA DENSIFICATION

Nous développerons de nouveaux logements prioritairement par la réhabilitation d'immeubles vétustes, la conversion d'immeubles de bureaux et la surélévation des immeubles existants, le conventionnement des logements sociaux... afin de limiter la densification et l'artificialisation des sols.

IMPOSER DES RÈGLES DE QUALITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Nous imposerons aux promoteurs une charte qualité des constructions, comme appliquée à Nanterre depuis 2023, avec des exigences en termes de qualité d'usage (bruit, ergonomie...), de protection de l'environnement (matériaux bas carbone, gestion de l'eau, biodiversité, performance énergétique, développement des énergies renouvelables notamment) et de maîtrise des prix.

LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

Pour inciter les propriétaires de logements vacants à les proposer à la location, la ville pourra apporter une garantie en cas d'impayés ou de dégradation, en échange d'un montant de loyer « social », inférieur au prix du marché. En deuxième intention, nous déclencherons la réquisition de ces logements vides, comme le prévoient les articles L 641-1 et L 641-2 du Code de la construction.

RÉGULER LES PRIX ET RENFORCER LES AIDES POUR ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

Dans les discussions avec les promoteurs immobiliers, nous déterminerons des prix plafonds au mètre carré pour les futurs logements, de manière à lutter contre le renchérissement des prix. Nous développerons et communiquerons davantage sur le prêt à taux zéro proposé par la ville.

ENCADRER LES LOYERS, COMME LA LOI EN OFFRE LA POSSIBILITÉ DANS LES ZONES TRÈS TENDUES COMME RUEIL-MALMAISON

Nous demanderons la mise en place de règles spécifiques d'encadrement des loyers, selon la procédure qui sera définie dans le projet de loi en cours de discussion.

ACCÉLÉRER LES BAUX RÉELS SOLIDAIRES

Afin de permettre le développement de l'accession à la propriété de logements accessibles, nous développerons les baux réels solidaires (jusqu'à 20% en dessous des prix du marché) et les prêts sociaux Location Accession.