



« La ville aux prises avec l'urbain » (Thierry Paquot) : état des lieux à Rueil-Malmaison à la veille des élections municipales de mars 2020

Comme votre association le souligne, l'évolution de Rueil favorise une progression de la densification alors que :

- le nombre d'habitants a stagné jusqu'ici,
 - que les demandes de logement social non satisfaites ne cessent de croître,
 - que l'artificialisation des sols en expansion nuit à la préservation des espaces verts ;
- le tout contribuant à ajouter de la pollution et du bruit dans la ville.

En effet, la politique menée par la Majorité municipale a consisté :

- à densifier la ville bien au-delà des exigences de la loi : 5.785 logements construits sur 6 ans versus 3.700 exigibles
- à vendre aux promoteurs les parcelles disponibles sans se préoccuper des besoins de la population en matière de diversification d'habitat
- à se défaire du patrimoine foncier de la ville uniquement à des fins de constructions alors que ces parcelles peuvent être dédiées à des objectifs de développement durable : agriculture urbaine, jardins partagés par exemple
- à faire voter 2 mesures destinées à restreindre le nombre de logements sociaux : la surface de 900 m² minimum éligible pour y inscrire des logements sociaux ; en dessous, pas de logements sociaux exigibles. De plus le taux de logements sociaux est abaissé de 30 à 25%. Le règlement est encore plus drastique en ce qui concerne les conversions de bureaux en appartements : 6 à 7000 m² sont requis pour qu'on puisse y imposer 10% de logements sociaux
- à densifier subrepticement des espaces verts tout en se glorifiant de protéger la nature : revente de la moitié du Vert Bois à fins de construction de pavillons
- à négliger l'élimination de l'habitat indigne sous prétexte que ce n'est pas de son ressort.

Notre méthode

Fort de notre expertise grâce au travail de nos conseillers municipaux (PS et EELV), des membres de la liste Le Renouveau pour Rueil et grâce aux idées et propositions recueillies auprès des habitants dans nos 4 assemblées citoyennes de décembre et janvier, nous avons pu établir une liste de propositions pour le Renouveau de Rueil dans le cadre de la responsabilité communale.

Nos propositions

Il convient d'infléchir durablement la politique de la Ville tout en respectant les règles d'équilibre du budget.

Question 1 : notre politique du logement

Parvenir à répondre à la demande de logements tout en freinant la densification.

- Imposer des contraintes aux promoteurs pour augmenter le nombre de PLUS et de PLAI dans les constructions neuves en diminuant celui des PLS
- Lancer une opération d'amélioration de l'habitat dans certains quartiers avec une aide financière (plafonnée) de la Ville. En échange le propriétaire propose pour son bien un loyer raisonnable, en dessous du marché.
- Activer la conversion de bureaux en logements
- Diversifier l'offre de logements
- Faciliter l'accession à la propriété sociale
- Exiger la norme RT2020 (bâtiments à énergie positive) sur tous les nouveaux bâtiments.

Les outils :

- le Plan Local d'Urbanisme dont la révision fera l'objet d'une large concertation citoyenne
- la ZAC qui élargit considérablement les possibilités d'aménagement maîtrisées par la Ville
- la Charte : contrat imposant des contraintes strictes aux promoteurs en matière de qualité de construction (RT2020 par exemple), de nombre de logements sociaux etc.

Question 2 : La mixité sociale

Ce terme ne doit pas être limitatif. En fait il s'associe à d'autres types de mixité dont nous sommes aussi soucieux :

Nous avons toujours préconisé le mélange de collectif et de pavillonnaire, comme dans l'opération SANOFI (secteur avenue de Versailles)

- on peut aussi prévoir de la mixité à l'occasion de la division de pavillons en appartements ou au moyen d'une aide communale à l'achat d'appartements par des associations de type « Habitat et Humanisme ».

Mixité générationnelle : nous soutiendrons l'action d'associations spécialisées ; la juxtaposition de petits studios destinés à des jeunes en insertion professionnelle dans des résidences occupées par des personnes âgées.

Mixité culturelle : il faut éviter les ghettos communautaires dans l'attribution du logement social.

Question 3 : Part des PLS, PLUS et PLAI

Etant donné la demande, il faut rétablir le taux de 30% de logements sociaux, en particulier sur la ZAC Arsenal

- modifier le PLU de sorte qu'on produise du logement social dans **toute** nouvelle opération collective
- augmenter significativement la part de l'habitat social dans les conversions de bureaux, ceci au profit du PLAI
- encourager le loyer « raisonnable » dans l'habitat ancien rénové.

Question 4 : Accès au logement social

Actuellement, les bailleurs, soucieux d'assurer la rentrée des loyers, ont tendance à sélectionner les candidats les plus solvables au sein de la Commission d'attribution des logements où ils ont de fait une voix prépondérante.

Nous proposons d'ouvrir cette Commission à l'Opposition municipale et d'y inclure des représentants des services sociaux en lien avec la problématique du logement. Les critères de

sélection pourront ainsi être modulés en particulier en faveur des ménages les plus modestes. Les critères du DALO nous paraissent pertinents.

Deux dispositifs faciliteront l'accès au logement :

- création d'un accompagnement social des ménages en difficultés : un voire deux postes de travailleurs sociaux communaux (soutenus par le Département) seront dédiés à cet accompagnement afin d'éviter dettes de loyer et expulsions. On pourra aussi s'appuyer sur l'expertise de certaines associations pour soutenir ce dispositif
- dispositif de bail solidaire : une garantie apportée par la Ville sous conditions.

Question 5 : Hébergement et logements adaptés

On constate en effet une pénurie patente de logements diversifiés. Nous comptons créer diverses sortes de logements alternatifs : logements-passerelle permettant la consolidation d'une situation précaire

- Renforcer la Boussolle dans son rôle d'hébergement d'urgence
- créer un foyer d'accueil pour Jeunes en difficultés accompagnés par l'APSSIS, par exemple dans la future opération d'aménagement du secteur de l'ancienne Poste
- éventuellement, récupérer des logements vacants pour les affecter à ces buts sociaux (moyennant la prise en charge de leur mise aux normes)
- nous porterons au maximum le taux exigible de logements inclusifs (actuellement : 10%).

Question 6 : Critères pour l'attribution du logement social

Comme indiqué plus haut, la commission d'attribution sera ouverte à l'Opposition. Y siégeront également des représentants des services sociaux en lien avec la problématique du logement. Les bailleurs n'auront plus une voix prépondérante. Une liste de critères sera établie, avec prise en compte des critères sociaux et pas seulement économiques.

Question 7 : Rotation du logement social

Le surloyer n'est pas dissuasif. Par ailleurs, un certain nombre de locataires souhaitent changer de logement pour cause de loyer trop élevé suite à un accident de la vie. Il convient d'instaurer le réexamen systématique des dossiers et dans l'immédiat, de ceux des locataires qui sollicitent un changement afin de libérer rapidement les appartements pour une nouvelle location.

Question 8 : Insertion/accompagnement

Le problème de l'insertion sociale touche particulièrement les ménages précaires. La commune disposera de travailleurs sociaux pour accompagner ces personnes afin de les loger dans des lieux adaptés où ils pourront se consolider. Le recours à des associations spécialisées pourra soutenir cette action et renforcer le lien social.

Question 9 : Dissocier le foncier du bâti- l'accession sociale à l'habitat

L'expérience d'accession sociale à la propriété réalisée dans le cadre de l'aménagement « Bernard Moteurs » rue des Houtraits a montré ses limites : le prix du m² restait hors de portée pour un ménage « moyen » tel qu'un couple d'enseignants.

L'OFC (office foncier de construction) apporte une solution plus adaptée en déconnectant le foncier (qui reste propriété de la Ville ou de l'Office) du bâti, acquis par l'acheteur, dans le cadre d'un bail de 99 ans.

Ce dispositif permet d'ouvrir l'accession à la propriété sociale du logement à un plus large public tout en limitant la spéculation foncière. La ZAC Arsenal offre la possibilité d'envisager une opération de ce type dans un ou plusieurs lots restant à construire avec un objectif de mixité sociale.