

Semaines Sociales de Rueil
E-mail : Semaines_sociales_rueil@yahoo.fr
Siège : c/o Bernard Schneckenburger
20 rue des Frères Lumière
92500 Rueil-Malmaison
Tel : 06 12 51 02 44

Rueil-Réalités
E-mail : rueil.realites@gmail.com
Siège : c/o Jean Nevoux
25 rue Jules Parent
92500 Rueil-Malmaison
Tel : 06 20 99 40 47

Rueil-Malmaison, le 4 février 2020

Politique du logement et mixité sociale
Lettre ouverte aux candidats aux élections municipales 2020

Nos deux associations, les « Semaines Sociales de Rueil » et « Rueil-Réalités », rassemblent régulièrement pour des débats publics nombre de Rueillois concernés, entre autres, par les réalités sociales locales. Dans le contexte des prochaines élections municipales, la question du logement nous a paru cette année cruciale : non seulement elle fait partie des préoccupations essentielles de nos concitoyens, mais elle est en outre un facteur important de la fracturation de la société française.

Nous avons donc réuni en deux fois, les 22 et 30 janvier, une centaine de personnes pour échanger sur le maintien de la mixité sociale dans une ville accueillante pour tous. Force est de constater que, dans ce domaine, la situation pourrait être améliorée, à Rueil comme ailleurs.

Vous trouverez ci-après neuf constats que nous avons faits et neuf questions que nous avons élaborées pour les candidats aux élections municipales des 15 et 22 mars prochains.

Nous appelons les différentes listes à nous faire part de leurs propositions, soit par e-mail soit par voie postale, avant le 8 mars.

Nous publierons les réponses au fur et à mesure de leur réception, d'une part sur le site Internet des Semaines Sociales de Rueil (www.semsocrueil.com) relayé sur ses réseaux Facebook et Twitter, et d'autre part sur le compte Facebook de Rueil-Réalités.

Nous vous remercions pour votre engagement pour notre commune et pour l'éclairage que vous voudrez bien apporter à nos concitoyens sur ce sujet du logement à Rueil dans la perspective de leur prochain vote.

Le Président des Semaines sociales de Rueil



Dominique Pelloux-Prayer

Le Président de Rueil-Réalités



Jean Nevoux

Nos questions

1. Orientations générales de la politique du logement

La hausse des prix de l'immobilier, tant à l'achat qu'à la location, rend plus difficile l'accès au logement pour tous à Rueil, notamment pour les jeunes et les ménages modestes. Or, dans ce domaine, la municipalité peut actionner une variété d'outils : favoriser ou non la construction de logements, prendre en charge les coûts fonciers ou préempter l'achat de terrains pour maîtriser les prix, encadrer les loyers privés, pousser la création d'hébergements, de logements sociaux et de logements intermédiaires, mobiliser le parc social pour les plus modestes, promouvoir des logements d'insertion et la lutte contre l'habitat indigne, recenser les logements vacants et aider à leur réhabilitation si nécessaire, etc.

Question : *Quels sont les objectifs de votre future politique du logement et quels outils souhaitez-vous privilégier ?*

2. Vivre ensemble et mixité sociale

Le maintien d'une réelle mixité sociale est en question à Rueil. Par exemple, entre 1999 et 2016, la population de cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté de 40%, quand celle d'employés et ouvriers diminuait de 16%. Ou encore, les logements sociaux restent très inégalement répartis selon les quartiers de la ville. Or le maintien de la mixité sociale évite la création de ghettos et contribue à la cohésion de la société, aujourd'hui menacée en France.

Question : *Le maintien de la mixité sociale vous paraît-il important, notamment dans le cadre des nouvelles constructions ? Si oui, par quels moyens pensez-vous la favoriser (évolutions du Plan Local d'Urbanisme, de la composition des nouveaux programmes de construction, etc. ?)*

3. Part des logements sociaux dans la ville de Rueil :

La ville de Rueil comptait presque 25% de logements sociaux fin 2018, soit l'objectif fixé par la loi SRU. Mais ce parc semble insuffisant. En effet, près de la moitié des allocataires d'une Allocation Logement ou du RSA sont logés dans le parc privé, souvent dans de mauvaises conditions, ou bien hébergés. En outre, seules 15% des demandes de logement social (hors mutations) sont satisfaites.

Question : *Quel objectif vous donnez-vous comme part de logements sociaux et à quel terme ? Et avec quelle répartition entre les différents types : PLAI/PLUS/PLS ?*

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 3% des logements attribués à Rueil en 2018 l'ont été à ces ménages les plus modestes ¹.

Question : *Quels moyens mettrez-vous en œuvre pour atteindre l'objectif légal ? Quels sont les critères que vous retiendrez pour sélectionner les dossiers que vous proposerez pour les logements qui relèvent du contingent municipal ?*

¹ Chiffres de l'Observatoire Précarité Mal-Logement 92 - Novembre 2019

² Synthèse du Rapport de la Cour des comptes de février 2017 « Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés »

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

Les places en hébergement et en logements adaptés à Rueil (0,1 et 1,1 places pour 1000 habitants)¹ sont particulièrement peu nombreuses rapportées à la moyenne pour la Métropole du Grand Paris (respectivement 2,9 et 8,8 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 : *Quel objectif vous fixez-vous pour mieux contribuer à ces hébergements d'urgence ou spécifiques, et quels moyens mettrez-vous en oeuvre pour l'atteindre ?*

6. Critères de sélection pour l'attribution des logements sociaux

Selon la Cour des Comptes, la moitié seulement des organismes HLM dispose de méthodes formalisées pour la présélection des candidats et un quart seulement des organismes les rendent publiques². Ce constat peut s'appliquer aux collectivités locales qui sont également réservataires de logements sociaux. Pour être efficace et éviter les incompréhensions, la transparence est nécessaire.

Question : *La transparence en matière de critères de présélection des candidats et de décisions d'attribution des logements à Rueil vous semble-t-elle satisfaisante? Sinon, par quelles mesures concrètes voulez-vous l'améliorer ?*

7. Rotation du logement social

La Cour des Comptes souligne également que 10% des locataires de logements sociaux dépassent les plafonds de ressources². La loi ELAN a, depuis, introduit l'obligation pour les commissions d'attribution de logements sociaux de réexaminer tous les trois ans le cas de ces locataires, la décision à prendre relevant ensuite du bailleur.

Question : *Dans quel sens les représentants de la Ville devront-ils selon vous influencer ces décisions ?*

8. Insertion/ Accompagnement

La bonne insertion dans la ville de ménages précaires ne va pas de soi et nécessite bien souvent un accompagnement. Celui-ci peut prendre des formes diverses : associations, logements mixtes (intergénérationnels), « tiers-lieux » ouverts, etc.

Question : *Quelles initiatives nouvelles la Commune ou la Métropole prendront-elles ou soutiendront-elles pour créer du commun, accompagner les personnes qui en ont besoin ?*

9. Dissociation foncier-bâti pour faire baisser les coûts

Depuis 2016, les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) peuvent acquérir des terrains et les mettre à disposition via un « bail réel solidaire » à des « acquéreurs » en dessous d'un certain plafond de revenus. Ceux-ci ne paient pas l'achat du terrain et ne peuvent « revendre », qu'à des acquéreurs respectant aussi les plafonds de revenus, selon une formule prédéfinie. Les collectivités locales peuvent favoriser ce schéma en accordant des baisses de taxes foncières ou en vendant des terrains aux OFS. Il existe des OFS agréés en Ile-de-France qui peuvent agir sur Rueil.

Question : *Envisagez-vous de contribuer à de tels montages de Bail Réel Solidaire avec un OFS à Rueil, en veillant à la mixité sociale dans les programmes concernés ?*

¹ Chiffres de l'Observatoire Précarité Mal-Logement 92 - Novembre 2019

² Synthèse du Rapport de la Cour des comptes de février 2017 « Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés »