

# URBANISME ET LOGEMENT

## CONTEXTE LOCAL

Alors que la population de Rueil a plutôt décliné ces dernières années, la ville n'a cessé de se densifier en parc privé bien au-delà que ce que demandait l'Etat (6600 logements vs 3705 demandés). Par contre, l'offre de logement social stagne autour de 25%, taux obtenu par les parcs HLM déjà existants; dans la ZAC Arsenal, le taux a été abaissé de 30 à 25% et le renouvellement du parc se fait surtout au détriment des PLAI (logements très sociaux). Le parc actuel ne peut répondre à la demande croissante de logements sociaux, d'où un délai d'attente de 32 à 48 mois, y compris pour les DALO.

De plus, le nombre insuffisant de PLAI contraint les personnels à faibles ressources employés sur la commune à se loger loin de leur lieu de travail, ce qui génère des trajets coûteux et polluants.

D'une façon générale, les types de logements sur le marché ne tiennent pas compte de la diversité des besoins des ménages et n'offrent guère de possibilité de parcours résidentiels fluides résultant, en particulier, de l'évolution des situations telles que la décohabitation (divorce, départ des enfants, ...), le nombre croissant de seniors, entre autres. Par ailleurs, la politique de préservation des zones pavillonnaires et, parallèlement, de densification des secteurs d'habitat collectif va à l'encontre du souci de mixité sociale inscrit dans la loi.

En ce qui concerne la rénovation de l'habitat, aucune mesure incitative n'a été prise depuis l'OPAH (opération d'amélioration de l'habitat) des années 2000. Enfin, on constate que les nouvelles constructions mordent sur les espaces verts qu'ils réduisent à des bandes paysagères en pied d'immeubles comme dans la ZAC Arsenal ou même s'implantent directement en bordure de rue. La qualité du cadre de vie s'en trouve notablement affectée.

## NOS PROPOSITIONS

**POUR PERMETTRE À TOUS L'ACCÈS AU LOGEMENT SANS DENSIFICATION SUPPLÉMENTAIRE, NOUS DEVONS DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE L'ADAPTER À LA VARIÉTÉ DE LA DEMANDE.**

### #1 CRÉATION D'UN OFFICE FONCIER SOLIDAIRE (OFS)

Cet OFS permet de déconnecter le foncier - qui reste propriété de la Ville - du bâti. L'acquéreur n'achète que les murs, ce qui réduit le prix d'achat du logement tout en freinant la spéculation immobilière via un bail de 99 ans. Il permet d'abaisser le coût d'achat du logement de 15 à 30%. Ce système est plus solidaire que l'Accession sociale mise en œuvre jusqu'ici, par exemple dans l'opération Bernard-Moteurs, rue des Houtraits.

### #2 PRÉVOIR DES LOGEMENTS-PASSERELLE

Il s'agit de logements provisoires permettant de prendre le temps de consolider un changement de vie (perte d'emploi, séparation, réinsertion...), des appartements modulables pour satisfaire les besoins consécutifs à la décohabitation de plus en plus fréquente; en partenariat avec des associations spécialisées.

### #3 MISE EN PLACE DE LOGEMENTS PARTAGÉS,

dans le cadre de la mixité générationnelle par exemple.

## **#4 DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)**

Il faut relever les normes d'accessibilité qui ont été réduites à 10%.

## **#5 ÉTUDIER LA POSSIBILITÉ DE CONVERSION DE BUREAUX EN ESPACES HABITABLES**

après une évaluation du nombre de bureaux disponibles sur Rueil

**ET EN PARTICULIER, L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL :**

## **#6 RÉSERVER 30 % DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR TOUS LES NOUVEAUX PROGRAMMES**

## **#7 PRIVILÉGIER LES PRÊT LOCATIF AIDÉ D'INTÉGRATION (PLAI) ET LE PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL (PLUS)**

au lieu du Prêt locatif social (PLS) dans les nouveaux programmes.

Nous souhaitons rééquilibrer la part de PLAI et de PLUS vis-à-vis du PLS dans le pourcentage de logements sociaux. Il existe en effet 3 types de logement social : PLUS, PLS et PLAI. Le PLS est à 13,34 euros/m<sup>2</sup>, voire 20 à 22 dans le parc privé, et ne permet pas à toutes les familles de se loger.

Le plafond maximum de ressources se situe à 66 300€ pour une famille de 4 personnes.

Le PLAI permet un loyer de 5,72 euros/m<sup>2</sup>, accessible pour des familles plus modestes, mais aussi pour de jeunes employé.e.s comme des infirmier.e.s, des enseignant.e.s ou des auxiliaires de puériculture, afin de venir se loger au plus proche de leur lieu de travail à Rueil.

## **#8 INCITER LES ENTREPRISES À INVESTIR DAVANTAGE DANS DES PROGRAMMES PROCHES DES LIEUX DE TRAVAIL DES EMPLOYÉS**

À réaliser dans le cadre de l'Action Logement, ex-1%patronal.

## **#9 METTRE EN ŒUVRE UN SERVICE DE CAUTION SOLIDAIRE**

pour aider à structurer la relation entre propriétaire et locataire.

## **#10 PRÉVOIR UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉS**

afin d'éviter le surendettement et l'expulsion.

## **#11 CRÉER UN FOYER POUR JEUNES EN DIFFICULTÉS ACCOMPAGNÉS PAR LES SERVICES SOCIAUX.**

On peut prélever à cet effet une partie des logements pour Jeunes apprentis situés rue Trumeau.

**POUR RENFORCER LA QUALITÉ DU LOGEMENT, NOUS DEVONS RÉNOVER ET RÉHABILITER L'HABITAT AFIN DE RÉDUIRE NOTRE CONSOMMATION ET LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE**

## **#12 CRÉER UN GUICHET UNIQUE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**

à destination des copropriétés et des pavillons avec une aide municipale complétant les aides nationales. Il s'agit de créer un service municipal dédié à la rénovation énergétique «ALEC Rueil» en liaison avec POLD et inciter les propriétaires à entamer une rénovation en leur facilitant l'accès à l'information sur les moyens techniques et financiers nécessaires.

Nous devons répertorier les constructions les plus énergivores et encourager la réalisation de diagnostics DPE via une déduction modulée de la taxe foncière

## IL S'AGIT ÉGALEMENT DE CONSTRUIRE MIEUX:

### **#13 NÉGOCIER UNE CHARTE AVEC LES PROMOTEURS POSANT DES EXIGENCES DE HAUTE QUALITÉ,**

par exemple le respect de la RT2020, accompagnée d'un contrôle effectif et rigoureux.

### **#14 INTERDIRE DE CONSTRUIRE EN ZONE INONDABLE**

En bord de Seine, une partie de l'habitat est menacé. Par contre, la plaine des Closeaux peut accueillir des jardins municipaux partagés, une opération beaucoup moins risquée en cas d'inondation. Il faut un nouveau PPRI- plan de prévention des risques d'inondation- qui énonce des règles claires et contraignantes

### **#15 FAIRE LE CHOIX D'UNE ESTHÉTIQUE ARCHITECTURALE RENOUVELÉE**

En bannissant l'uniformité et le rectiligne, au service à la fois des économies d'énergie et du plaisir d'habiter.

## IL S'AGIT ENFIN DE PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ

### **#16 RENDRE LE CENTRE-VILLE AUX PIÉTONS**

lancer une consultation citoyenne pour rendre le centre-ville exclusivement piétonnier.

### **#17 PRÉSERVER DES ESPACES DE VIE PARTAGÉE**

en dégagant des aires aménagées autour des constructions.

### **#18 DÉVELOPPER LES INITIATIVES D'AGRICULTURE URBAINE**

Toits végétalisés, jardins aromatiques ou potagers en pied d'immeubles, bacs à cultiver.

### **#19 PROMOUVOIR LES JARDINS FAMILIAUX OU PARTAGÉS,**

Ils sont acteurs d'échanges relationnels, de maîtrise de la chaîne alimentaire et de gestion des déchets.

### **#20 ENCOURAGER LE COMPOSTAGE ET FAVORISER LA BIODIVERSITÉ DANS LES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS.**

### **#21 RÉPARTIR DES AIRES DE JEUX ET DES ESPACES DE SOCIALISATION SUR TOUT LE TERRITOIRE COMMUNAL.**

### **#22 REPENSER LES ESPACES PUBLICS POUR FACILITER LES DÉPLACEMENTS DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE.**