

Sondage Logements Sociaux



Ce sondage est ouvert du 1/06/2021 au 19/09/2021. Il est disponible: En téléchargement libre sur le site www.vaucrecentre.fr ou pour toute question près de: Philippe Baudot/philippebaudot@hotmail.com/ Daniel ROMAN/daniel.roman92420@gmail.com

Ce sondage peut être anonyme. transmis par mail ou déposé à la case courrier AC2V / Centre ville à la Montgolfière (si les conditions sanitaires le permettent). Il est réalisé à l'initiative de l'Association Centre Ville Vaucresson avec l'aide à la diffusion de plusieurs associations de Vaucresson..

Situation générale du logement en France:

° La France consacre environ 3% de son PIB au poste Logement soit 3 fois plus que l'Allemagne, 2 fois la moyenne européenne.

° Les coûts de construction en France sont estimés à 30% plus cher qu'en Allemagne. En conséquence au moins 70% des familles résidant en Ile de France sont éligibles à un logement dit social. Le terme logement social est d'ailleurs impropre. on doit plutôt parler de logement aidé ou subventionné par l'état, la région ou la commune.

° Par ailleurs environ 80% des activités dans les économies développées sont des activités de services générant, avec l'appui du digital, une part importante d'emplois de proximité par ailleurs non dé-localisable. (Médecins, Infirmières, Professions paramédicales, Conducteur de bus, Eboueurs, Enseignants, Employés dans les commerces, dans la grande distribution, livreurs...etc.).

° Le logement est le plus souvent le premier poste de dépense dans une famille. Les logements subventionnés sont donc un facteur décisif de qualité de vie, de cohésion sociale et d'attractivité pour une commune surtout devant l'urgence de la mobilité professionnelle.

*° Il existe une réelle variété de logements sociaux: **Prêt Locatif Aidé d'Intégration**, **Prêt Locatif à Usage Social**, **Prêt Locatif Social** permettant de concevoir des projets immobiliers respectant la diversité sociale, économique et générationnelle et permettant de développer l'attractivité d'une commune et en particulier la commune de Vaucresson.*

Situation particulière de Vaucresson:

° Vaucresson a un parc de 3 700 logements environ dont 352 logements sociaux soit 9.6% du parc. L'effort passé consenti est loin d'être négligeable, nous étions à 2% en 2000.

° Vaucresson est en déficit d'actifs, ce qui pénalise les activités commerciales et économiques mais aussi les services publics. (écoles, poste, activités médicales...). Le manque d'attractivité de la commune est pour l'essentiel lié au prix des logements (en location ou à l'achat) hors de portée des jeunes générations.

La proposition de l'Association Centre Ville Vaucresson:

Il nous semble urgent et important de changer de manière radicale les règles d'attributions des logements aidés dans la grande métropole urbaine d'Ile de France dont Vaucresson fait partie. Le quota de logements aidés dans un projet immobilier doit être géré au plus près des réalités de terrain. La commune devrait avoir le pouvoir de décision sur 40 voir 50% sur la partie des logements aidés dans les nouveaux projets immobiliers. La commune devrait allouer ces logements à des familles ayant une activité dans sa commune ou dans les communes limitrophes. Les avantages sont multiples:

Faciliter le recrutement d'actifs dans la commune et participer au développement économique local. Réduire drastiquement les réticences des habitants qui craignent la délinquance de nouveaux habitants. Inciter les demandeurs d'emplois à s'insérer dans le tissu économique existant. En bref améliorer (ou préserver) la qualité de vie des classes moyennes.

On peut imaginer que cette disposition pourrait être étendue aux communes strictement limitrophe: (Garches / Marnes la Coquette/ Le Chesnay/ La Celle Saint Cloud)

A l'heure actuelle La commune de Vaucresson est tenue de respecter les contraintes économiques suivantes pour les prêts consentis à un futur bailleur par l'état, la région, la commune: **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** , **Prêt locatif à Usage Social (PLUS)**, **Prêt Locatif Social (PLS)**:

Prix de location maximum au M2 Plafond de revenus fiscal (famille de 3 personnes).

PLAI	9.49 € / M2	26 000 €
PLUS	12.19 € / M2	43 000 €
PLS	17.43 € / M2	56 000 €

Cela signifie qu'un bailleur qui loue un appartement de 60 M2 à une famille de 3 personnes (un couple avec un enfant ayant un revenu annuel fiscal maximum de 56 000 €) peut le louer au prix maximum 1 045 € / mois (60 x 17.43 €) hors charges d'entretien, si ce bailleur souhaite obtenir une aide publique sur un Prêt Locatif Social. Ce simple exemple

montre qu'il très difficile de construire à Vaucresson même avec le soutien public (commune, région, ...).

Par ailleurs à l'heure actuelle la Préfecture des Hauts de seine impose la pondération suivante sur les projets immobiliers à Vaucresson pour les logements sociaux (aidés):

Prêt Locatif Aidé d'Intégration: 30%

Prêt locatif à Usage Social: 40%

Prêt Locatif Social: 30%.

Les prêts Locatif Social sont évidemment ceux qui peuvent faciliter l'accès à des actifs ayant une activité sur la commune, nous pensons que les Prêts Locatifs Social dans les projets immobiliers devraient représenter au moins 50% de la totalité des logements aidés sur un programme immobilier. Cette disposition faciliterait l'émergence de projets économiquement viables et serait une promesse pour les familles de classe moyenne de se loger correctement à Vaucresson.

Si vous souhaitez participer à ce sondage via internet il vous suffit de vous connecter sur le lien

<https://forms.office.com/r/GKbJLQEmPq>

Pour de plus amples informations sur notre site:

www.vaucrecentre.fr