
MON PROJET : CONSTRUIRE DU LOGEMENT SOCIAL DANS MONTESSON (78360)



Berge de Montesson – photo personnelle

CLECHET Thomas
DAE3 2015-2016

Tuteur : Sébastien Larribe

Avertissement

Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.

Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.

Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Table des matières

Introduction	6
Diagnostic	7
A) Montesson	7
1) Portrait-robot du montessonnois.	7
2) L'évolution d'un village du moyen âge à une commune moderne	8
3) Une grande plaine agricole à préserver	9
4) Un parc départemental de la Boucle de Montesson.....	9
5) Accessibilité de la commune.....	10
6) Communauté de Communes	11
7) Des zones à risque	13
B) LOGEMENT	15
1) Le logement à Montesson	15
2) Une part du logement collectif relativement faible.....	16
3) Des immeubles de petites tailles	17
4) Définition de types de logements.....	18
5) Une abondance de logements T3 et T4.....	18
6) Des familles nombreuses occupent des logements T3	19
7) Forte tension sur les petits logements T1 et T2	19

8) Parcours résidentiel.....	20
9) Vacance faible.....	20
10) Le marché immobilier sur la C.C.B.S.....	21
11) Le prix de l'immobilier est élevé à Montesson.....	21
12) Une tendance à l'acquisition malgré tout.....	21
13) Montesson est une commune chère même si elle reste plus abordable par rapport à ses voisines.....	22
C) LE LOGEMENT SOCIAL.....	23
1) Finalité des logements sociaux.....	23
2) Les critères définissant un logement social.....	24
3) L'origine des bailleurs sociaux.....	26
4) Le logement social à Montesson.....	26
5) Portrait-robot du demandeur de logement social à Montesson.....	28
6) Financement du social.....	29
D) CHOIX DES TERRAINS.....	31
1) Etude des caractéristiques du Terrain 1 : La Borde.....	32
2) Étude des caractéristiques du Terrain 2.....	33
3) Accessibilité des terrains.....	34
4) Équipements sportifs.....	35
5) Équipement pour enfants : crèches et écoles près des terrains 1 et 2.....	37

6) Commerces de proximité	39
7) Diverses associations	39
Enjeux	41
Propositions	42
A) PROJET POUR LE TERRAIN 1	43
1) Type de logements à construire sur le terrain 1	44
2) Parking du terrain 1 : proposition de faire un accord avec Carrefour.....	45
B) PROJET POUR LE TERRAIN 2.....	46
1) Nombre de logements construits sur le terrain 2.....	47
2) Parking et espaces communs du terrain 2	48
C) DES LOGEMENTS INTEGREES A LA COMMUNE.	49
1) Promouvoir des associations de voisins	49
2) Revalorisation de la plaine agricole	50
Conclusion	52
ANNEXE	53
WEBOGRAPHIE	54
BIBLIOGRAPHIE.....	56

Introduction

Les logements sociaux permettent de lutter contre le mal logement, or celui-ci empire malgré les mesures prises à son encontre. D'ailleurs, beaucoup de communes en France préfèrent payer des amendes plutôt que d'investir dans le logement social. Contrairement à ses voisines de Chatou et de Le Vesinet, la mairie de Montesson dans les Yvelines tient à relever le défi et souhaite trouver des solutions pour proposer plus de logements sociaux.

La commune de Montesson souhaite ainsi atteindre les 20% de logements sociaux réglementés par la loi SRU. Malheureusement ce n'est pas simple à réaliser, la mairie s'est d'ailleurs déjà heurtée à différents points de blocage. Ainsi les habitants sont globalement très opposés à une augmentation de la population, d'autant plus si elle provient de logements sociaux ! Les HLM sont souvent perçus de façon négative, associés à l'exclusion sociale, et plutôt construits en groupe et à l'écart de la vie citadine. Une autre difficulté concerne les espaces constructibles qui sont restreints sur la commune de Montesson comme nous le verrons par la suite dans le diagnostic.

L'enjeu ici est d'imaginer un plan de logement social réaliste qui permettrait d'une part à la mairie de respecter la réglementation à l'horizon 2025, d'autre part de fédérer la population autour de ce projet afin de lever les résistances et enfin de faciliter l'intégration des nouveaux venus dans leur quartier.

Je vais d'abord réaliser un diagnostic de la commune de Montesson qui permettra de définir combien de logements sont nécessaires ainsi que les zones les plus adaptées où ils pourraient être construits. Puis je proposerai un projet d'aménagement du territoire : un plan de logements sociaux adaptés aux besoins de la population, tenant compte des objectifs sociaux de Montesson. Nous concluons par des solutions concrètes et innovantes qui peuvent aider à emporter l'adhésion de la population locale et ainsi donner une chance au projet de se réaliser.

Diagnostic

A) Montesson

Montesson est une commune joyeuse et animée du département des Yvelines (78360). Les près de 16 000 habitants sont en majorité des familles aisées. **Plutôt jeunes**, avec 61% de la population en dessous de 45 ans. Ils sont aussi pour beaucoup propriétaires de leur logement (72 %), et ont des revenus aisés (47700 euros par ménage en moyenne).

La commune est calme (0,1 restaurants, cafés et bars aux 100m²) et possède des commerces (1,1 tous les 100m).

Le climat est très sec (641 mm par an) et peu ensoleillé (1748 heures par an).

Tableau de l'âge des montessonnois

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2012	%	2007	%
Ensemble	15 280	100,0	14 885	100,0
0 à 14 ans	3 502	22,9	3 319	22,3
15 à 29 ans	2 457	16,1	2 598	17,5
30 à 44 ans	3 493	22,9	3 408	22,9
45 à 59 ans	2 975	19,5	3 237	21,7
60 à 74 ans	1 987	13,0	1 647	11,1
75 ans ou plus	866	5,7	676	4,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

1) Portrait-robot du montessonnois.

Il vit en couple et a entre 30 et 44 ans. Il travaille à Paris où il se rend en voiture. Le trajet de la mairie de Montesson à la Défense prend moins de 20 minutes. Il est cadre

ou a une profession intermédiaire, il a un revenu de près de 4000 euros/mois. Il est propriétaire de son logement, un T3.

2) L'évolution d'un village du moyen âge à une commune moderne

Au XIIIème siècle, Montesson possédait deux seigneuries, celle de Montesson et celle de La Borde. Jusqu'au mi- XIVème, le hameau dépendait de la paroisse de Chatou. Les deux communes sont encore très proches aujourd'hui. Au XIVème siècle, le village vivait de cultures de céréales, de vignes, de vergers et d'élevages. La population augmentait petit à petit, passant d'environ 200 personnes au XVIème siècle à environ 1000 en 1789.

Le domaine de La Borde est acheté en 1832 par une société industrielle de raffinage de sucre de betteraves. 240 hectares sont cultivés jusqu'à la faillite de l'entreprise, 5 ans plus tard. L'économie de la ville se tourne ensuite vers la culture de légumineuse pour le marché parisien.

Au début du XXème siècle deux quartiers sont construits pour loger les employés et ouvriers travaillant hors de la commune : **La Borde** et **les Rabaux**.

Tableau : Évolution de la population à Montesson

Année	Nombre habitants
1600	200
1900	2000
2016	16000
Prévision pour 2025	17000

Sources : site officiel de Montesson

Réalisé par : Cléchet Thomas

Aujourd'hui la population est de près de 16 000 personnes, dont 80% travaillent en dehors de la commune. Trois quartiers, le **centre ancien**, la **Borde** et **les Rabaux** entourent une plaine encore préservée. Le maraîchage s'est adapté au marché

parisien, elle produit maintenant des salades et des choux de façon intensive.
Conserver ce poumon vert est un enjeu fort pour la commune.

3) Une grande plaine agricole à préserver

La plaine de Montesson est enclavée au milieu de zones urbanisées et est traversée par l'autoroute A14. Elle est utilisée principalement pour des activités de maraîchage. D'un côté sa proximité de la capitale en fait un terrain de choix pour construire des zones résidentielles, d'autant plus qu'il est question de construire un échangeur sur l'A14 dans Montesson.

D'un autre côté, la plaine fait partie de **l'identité de la commune**, les montessonais en sont fiers. Le PLU de Montesson indique d'ailleurs une volonté de valoriser la vue sur la plaine depuis le centre ancien et il réduit de 10 hectares la zone ouverte à l'urbanisation par rapport au POS précédemment en vigueur.

4) Un parc départemental de la Boucle de Montesson

A l'ouest de la plaine se trouve un parc départemental comportant un lac, il fait actuellement 18 hectares mais devrait à terme en faire 130. Il s'étendra sur les friches se situant entre lui-même et les terres cultivées. Toute la zone est classée en Zone à Aménagement Différé (ZAD) et comporte une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Les terrains appartenant à la ZAC ne seront pas envisagés pour la construction de logements sociaux.

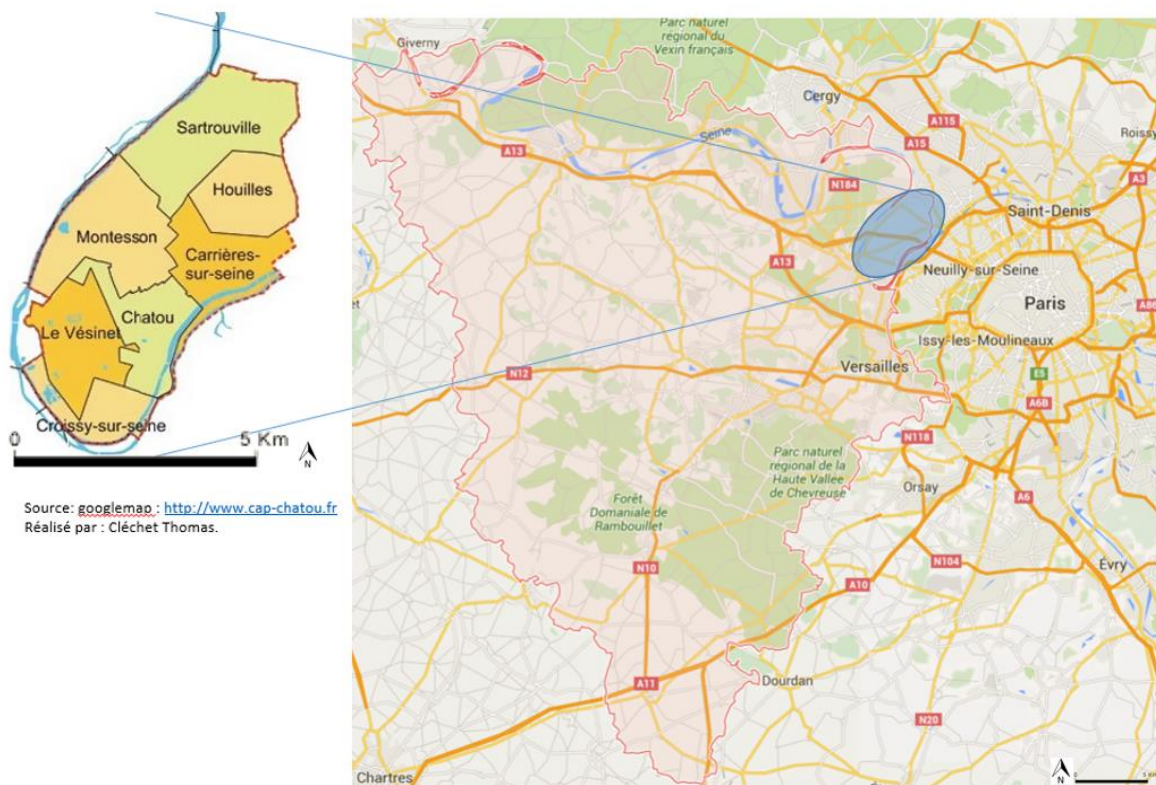
d'échangeur autoroutier à Montesson mais le débat est houleux car l'autoroute traverse la plaine agricole de Montesson qui est un espace à préserver.

Pour soulager les 2 départementales la commune a prévu d'en installer une nouvelle qui la traverse en son centre et qui relie les deux routes RD121 et RD311.

6) Communauté de Communes

La communauté de communes C.C.B.S. est en pleine évolution vers une communauté d'agglomération C.A.B.S.

Carte de la situation géographique des Yvelines et de la C.C.B.S



La Communauté de commune de la Boucle de Seine, **la C.C.B.S**, est située à la limite ouest de l'agglomération parisienne, au nord-est du département des Yvelines, près des Hauts-de-Seine.

Elle a été créé en 2006 et elle regroupe sept communes sur les 262 du département ce qui représente 3900 hectares et 172 000 habitants, soit environ 12% de la population des Yvelines (1,406 millions d'habitants). Ces sept communes sont :

Carrières-sur-Seine, Chatou, Croissy-sur-Seine, Houille, Montesson, Le Vesinet et Sartrouville.

Tableau d'information relative aux communes de la C.C.B.S

Communes de la C.C.B.S	Nombre d'habitant	Superficie (km ²)	Densité (hab/km ²)
Chatou	30809	5,08	6065
Carrières-sur-Seine	15205	5,02	3029
Croissy-sur-Seine	9990	3,44	2904
Houilles	32287	4,43	7288
Montesson	15183	7,36	2063
Sartrouville	51599	8,46	6099
Le Vesinet	15847	5	3169

Sources : Insee 2012

Réalisé par : Cléchet Thomas

Les compétences déléguées par les communes à la communauté sont les suivantes :

- l'aménagement de l'espace
- le développement
- l'environnement (collectes et réductions des déchets)
- les transports en commun
- les équipements communaux
- la fibre optique.

Le premier janvier 2015, la Communauté de Communes de la Boucle de Seine est devenue la Communauté d'Agglomération de la Boucle de Seine, **C.A.B.S.** Les avantages pour les communes concernées sont nombreux. En effet, une agglomération a le droit à une dotation de l'état plus importante et a plus de poids dans les négociations avec l'Etat. Le passage à une agglomération permettra de plus de mutualiser les moyens et les charges des communes membres pour en optimiser les dépenses et faire des économies d'échelle

Il est prévu que la communauté de Saint-Germain Seine et Forêts et Maison-Mesnil ainsi que la ville de Bezons rejoignent la C.A.B.S dans un futur proche.

7) Des zones à risque

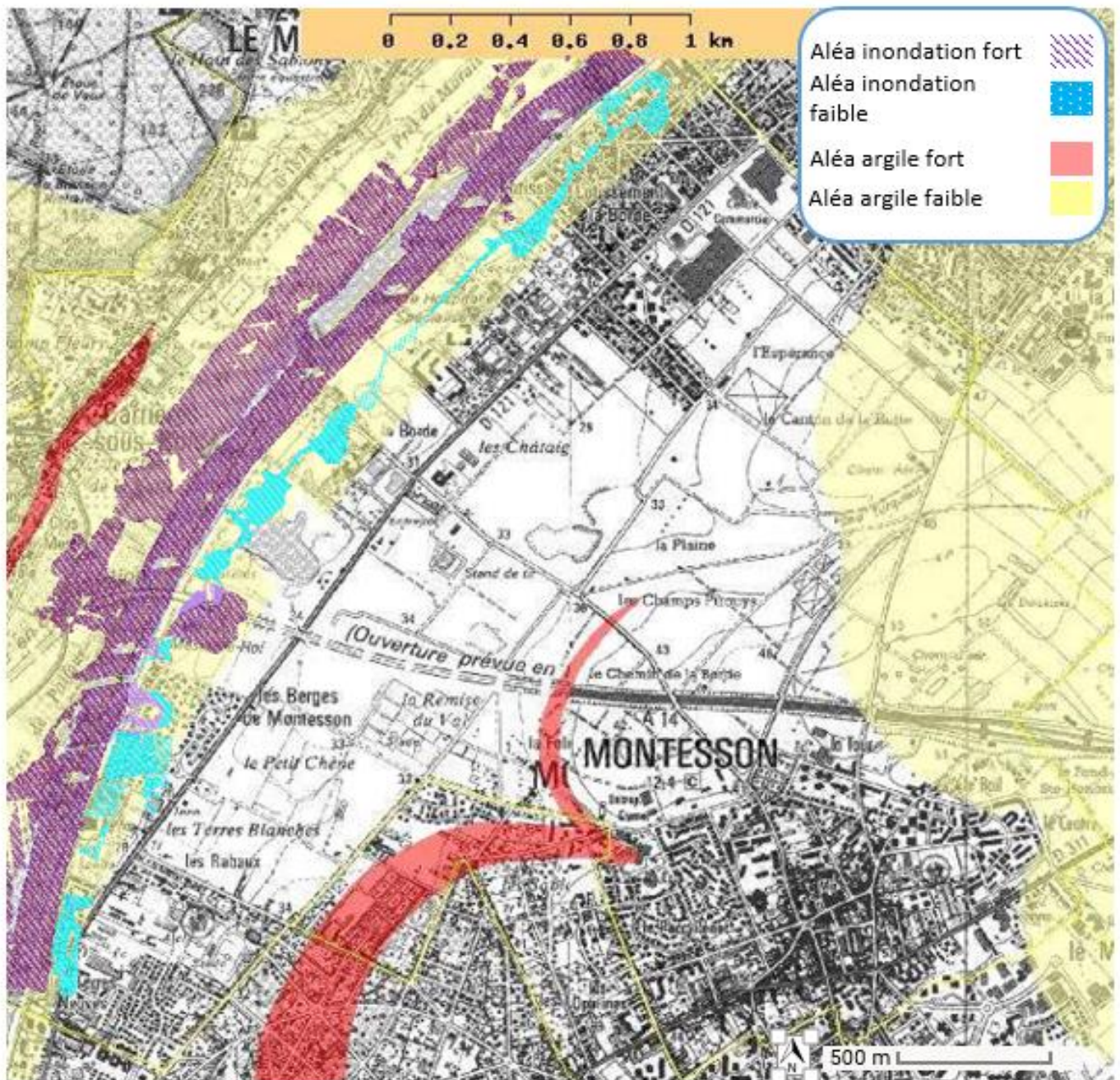
La commune présente un risque inondation et de retrait et gonflement des sols faible.

Montesson se trouve dans une boucle de la Seine, de facto près de 10% de son territoire est classé en zone inondable. Sur ces 10%, il y a notamment la quasi-totalité du lotissement des « Berges de Montesson » dans le quartier Rabaux et près d'un quart du quartier de La Borde. Le risque d'inondation est fortement ressenti par les habitants de la Borde car les fortes averses hivernales suffisent parfois pour que le niveau de la Seine atteigne le pied des premières maisons du quartier. La commune est exposée à une remontée de la nappe affleurante par les sédiments, c'est pourquoi, quand le sol est gorgé d'eau, des inondations spontanées peuvent se produire.

La commune est de plus menacée par son sol fragile et instable, due à la forte proportion d'argile dans la composition du sol. La stabilité du sol, changeant selon les saisons, les températures et l'humidité, met en péril les fondations des constructions. Le zonage du risque de retrait-gonflement d'argile montre que le bord de Seine et la partie Est de la commune autour de l'A14 sont concernés par un aléa de niveau faible. Le centre de la plaine et un petit bout du centre-ancien, à son Nord-Ouest, sont par contre dans une zone d'aléa fort.

Remarque : Les terrains en zone à risque inondation et argile ci-dessous ne seront pas envisagés pour la construction de logements sociaux.

Carte des risques Inondations et gonflement/retrait d'argile à Montesson



Sources : PPRI de Montesson et géorisque 2012

Fond de carte : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/>

Réalisé par : Cléchet Thomas

B) LOGEMENT

1) Le logement à Montesson

Un ratio du nombre d'habitants par logement en baisse et une population en croissance

Le parc actuel de Montesson est de 6170 logements. Le ratio du nombre de personnes par logement est de **2.6**. Cependant Montesson subit depuis des années un phénomène de décohabitation, ce terme englobe les jeunes qui quittent le foyer parental et les couples qui se séparent. Cela, lié à l'allongement de la durée de vie moyenne, fait penser à une diminution prochaine du nombre de personnes par logement. Le PLU 2012 émet l'hypothèse qu'il sera de **2.5** en 2025.

Tableau : Évolution du nombre d'habitants et des logements à Montesson

année	nombre d'habitants	parc de logement	taux d'occupation (hab. /logement)
2009	16000	6170	2,6
2025	17350	6940	2,5

Sources : PLU 2012 Montesson

Le point mort, c'est à dire le nombre de logements à créer pour stabiliser le nombre d'habitants de Montesson serait de **30 logements/an**. Cela signifie qu'il faut construire **300 logement d'ici 2025**.

Le PLU prévoit également une certaine croissance selon les attentes exprimées par des habitants actuels et futurs. Les logements construits permettront donc une augmentation globale de la population. La perspective fixée porte sur la construction d'environ 770 logements à l'horizon 2025 ce qui montera le nombre de logements de 6170 à 6940 et fera croître la population montessonnoise de 950 habitants.

Remarque :

Il faudra construire 50 logements par an sur 15 ans pour tenir compte de la croissance de population. Elle devrait alors atteindre environ 17 350 habitants.

Calcul : 6940 logements x 2.5 taux d'occupation = 17 350 habitants

2) Une part du logement collectif relativement faible

Le logement de Montesson est majoritairement collectif (59,4%), c'est peu comparé à la France (73,1%) mais c'est similaire à la moyenne du département des Yvelines. Dans de la communauté de communes, Montesson a finalement assez peu de logements collectifs : la palme revient aux communes de Sartrouville (62,1%) et de Chatou (71,1%).

Tableau : % du logement collectif

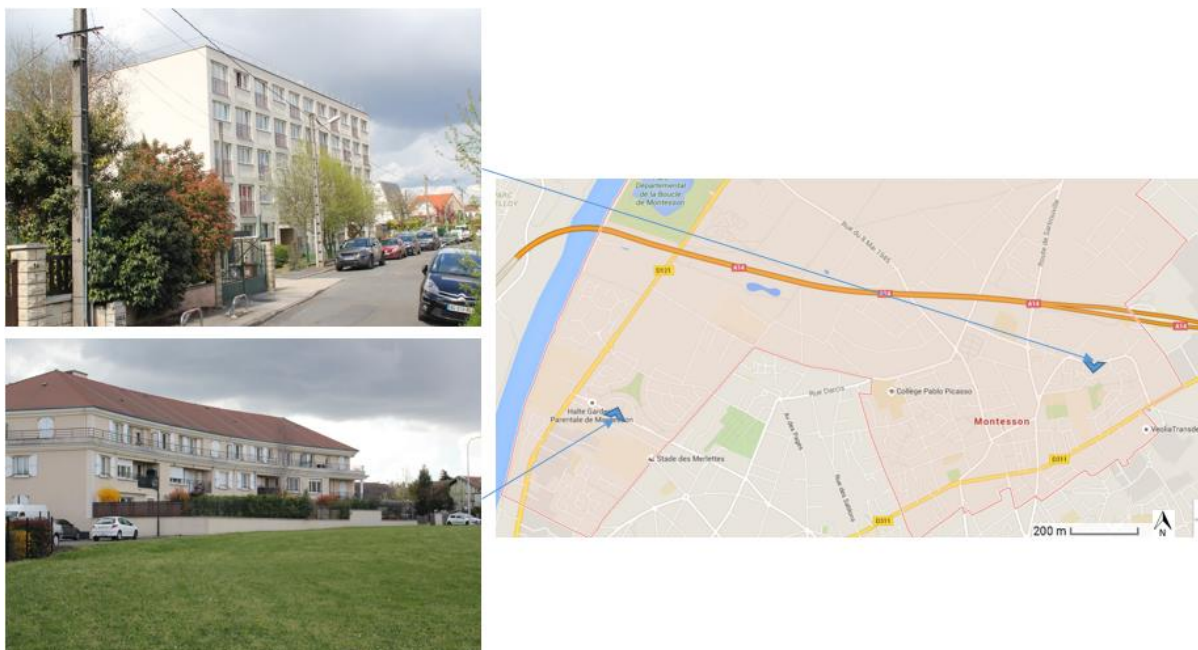
	Montesson	Chatou	Sartrouville	Yvelines	France
% du logement collectif	59,8	71,1	62,1	56,8	73,1

Source : PLU 2012 Montesson

3) Des immeubles de petites tailles

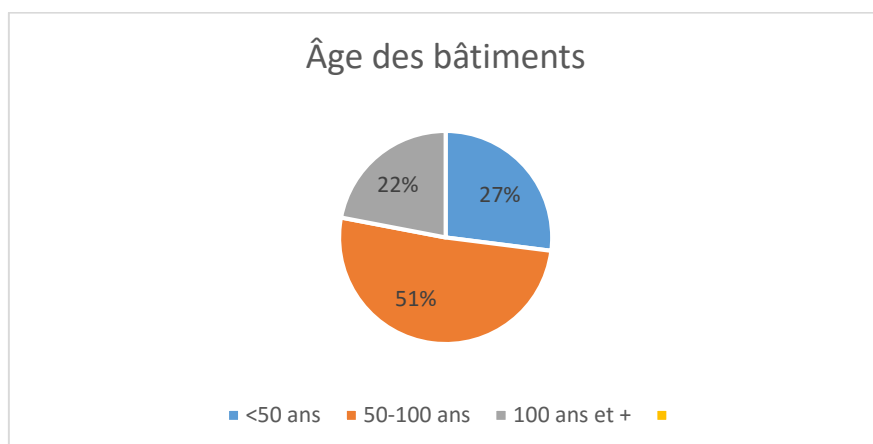
La hauteur du collectif varie de R+2 à R+4 et ils sont généralement construits au milieu de leur parcelle.

Photo de collectifs de Montesson



Fond de carte : google.map
Source : photo personnelle

Dans le centre-ancien, le bâti est dense et ancien, de nombreux bâtiments ont près d'un siècle. Dans les quartiers Rabaux et la Borde les logements sont très récents et plus espacés.



Source : PLH 2007 Boucle de Seine

4) Définition de types de logements

- T1 : Une salle principale faisant office de salon et de chambre, une cuisine et une salle de bain séparées. Les toilettes sont soit dans la salle de bain, soit à l'extérieur du logement.
- T2 : Un salon, une chambre, une cuisine, une salle de bain avec toilettes.
- T3 : Un salon, 2 chambres séparées, une cuisine, une salle de bain avec toilettes.

Tableau des tailles minimales de logements sociaux, UNAF

Type de logements	Surface habitable minimale en m ²
T1	30
T2	46
T3	60
T4	74
T5	88

Sources : UNAF

5) Une abondance de logements T3 et T4

Le parc de logements de Montesson est essentiellement composé de logements de tailles moyennes. En effet, 49 % du parc de logements sociaux est constitué de logements de type T3, la proportion est supérieure aux échelles départementales et régionales. Les logements de grande taille, composés de 5 pièces ou plus ne constitue que 3 % du parc contre 9% en moyenne dans le département et 7% dans la région.

Tableau Logements T1/T5 à Montesson

	Montesson	Yvelines (moyenne)	Région Île de France (moyenne)
Proportion de T1	2%	5%	8%
Proportion de T2	13%	17%	21%
Proportion de T3	49%	38%	37%
Proportion de T4	33%	31%	26%
Proportion de T5 ou +	3%	9%	7%

Sources : PLH 2007 Boucle de Seine

6) Des familles nombreuses occupent des logements T3

D'un côté il y a une sous-occupation des grands logements car de nombreux ménages composés de 1 à 3 personnes occupent des logements de 5 pièces et plus. De l'autre il y a une sur-occupation des logements de petite et moyenne taille. 9,6 % des ménages de 6 personnes et plus occupent un logement de 3 pièces (cuisine, salle à manger, 2 chambres à coucher). En même temps, curieusement, l'indice d'occupation des grands logements reste inférieur à 1. Il n'y a donc pas besoin à priori de construire davantage de grands logements.

7) Forte tension sur les petits logements T1 et T2

Par contre, le calcul de l'indice d'occupation de Montesson, permet de mettre en relief la faible disponibilité des petits logements. En effet, on observe une **forte tension sur les petits logements** (il y a 2.4 ménages dont la structure familiale correspond à l'occupation d'un T1 ou T2 pour 1 logement de ce type disponible) Cet indice est inférieur à 1 sur les autres types de logements. (Source : PLU 2012)

Bilan :

Dans ce projet de logements sociaux, il faudra surtout privilégier la construction de logements de petite taille type T1 et T2.

8) Parcours résidentiel

Les jeunes ménages de Montesson ont des difficultés à trouver des logements sociaux par rapport à certaines communes voisines.

En France la mobilité résidentielle ou le fait de passer du parc H.L.M. au parc privé est de plus en plus difficile car les différences de prix entre privé et social sont très importantes. Une solution serait de construire une grande quantité de P.L.U.S. et de P.L.A.I. car 2/3 des entrants dans les parcs HLM y sont éligibles. ¹

Cela aurait pour effet de diminuer la pression sur le marché privé et cela induirait une baisse des prix.

A Montesson, les ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans sont majoritairement locataires dans le privé (67,5%) ou le social (17,9%). Ce fort taux de location se confirme à l'échelle de chaque commune ce qui est assez normal car les jeunes ménages n'ont pas encore les moyens d'acheter un bien immobilier. Par contre, sur les communes de Carrières-sur-Seine et de Sartrouville, environ un tiers de ces jeunes ménages est locataire d'un logement social (respectivement 26,9% et 29%), soit le double par rapport à Montesson.

9) Vacance faible

Peu de disponibilité de logements vides et forte demande en logements sociaux

La vacance sur le parc social de la C.C.B.S. est très faible, cela indique une tension sur le marché et une forte demande. Seul 1% du parc social est vacant, soit près de 88 tous les ans (1% de 879 = 87.9). De plus, la vacance est de courte durée comme

¹ *La place public, revu bimestriel. Hors-série numéro 19. Les grands chantiers du logement social, article de Xavier Debontride Benois Fondation abbé Pierre << le logement, puissant facteur d'exclusion >>*

le montre le taux de vacances supérieur à 3 mois, qui est de seulement 0,4%. Le besoin en logements sociaux n'est donc pas de nature qualitatif mais bien de nature quantitatif. Il y a un grand besoin de logements sociaux dans la commune de Montesson.

10) Le marché immobilier sur la C.C.B.S

Un marché de l'immobilier tendu et des prix en augmentation

Maîtriser le prix du foncier est une des clés de la construction du logement. Malheureusement, les prix ont considérablement augmentés ces 20 dernières années, passant parfois du simple au double. Le marché immobilier sur la C.C.B.S. est décrit comme tendu par les experts même si les prix se sont stabilisés après une forte période de hausse sur l'ensemble du territoire.

Les prix ont augmentés pour plusieurs raisons mais contrairement à ce que l'on peut penser, la rareté du logement n'en est pas une. Les prix immobiliers sont surtout influencés par des acheteurs agissant en groupes et moins par l'offre et la demande. Une solution pour sortir de la crise de logement actuel serait de permettre aux communes d'acheter des terrains non-constructibles puis de les rendre constructibles mais malheureusement ce n'est pas légal.²

11) Le prix de l'immobilier est élevé à Montesson

Pourtant, avec la poussée du prix immobilier, le logement est devenu le premier poste de dépenses des ménages, ce qui en fait un facteur de plus d'exclusion sociale.³

12) Une tendance à l'acquisition malgré tout

La tendance est pourtant davantage à l'acquisition qu'à la location. Cependant l'accessibilité aux logements est contrastée selon les communes car les prix au m²

²Habitat social habitat durable ? Rencontre Urbaine de MAZIER. Octobre 2011. Sous la direction de Solène Gaudin et Patrick Harismendy. Édité à Saint-Brieuc.

³La place public, revue bimestrielle. Hors-série numéro 19. Les grands chantiers du logement social, article de Xavier Debontride Benois Apparü, Fondation abbé Pierre << le logement, puissant facteur d'exclusion >>

varient fortement d'une zone à l'autre, selon des critères de proximité de transports en commun, du centre-ancien, de la facilité à se rendre sur Paris.

Tableau des prix moyen de location d'appartement et de maison

Communes de la C.A.B.S	prix m ² moyen Appartement	Loyer mensuel/m ²
Carrières-sur-Seine	4 220,00 €	16,10 €
Chatou	4 082,00 €	16,70 €
Croissy-sur-Seine	4 956,00 €	17,20 €
Houilles	3 753,00 €	16,60 €
Le Vesinet	4 808,00 €	17,70 €
Montesson	3 639,00 €	14,50 €
Sartrouville	3 387,00 €	14,90 €
Romainville	3 682,00 €	16,90 €
Villetaneuse	2 184,00 €	13,50 €
Île-de-France	5 286,00 €	17,90 €

Source : Meilleuragent meilleuragent.com Janvier 2016

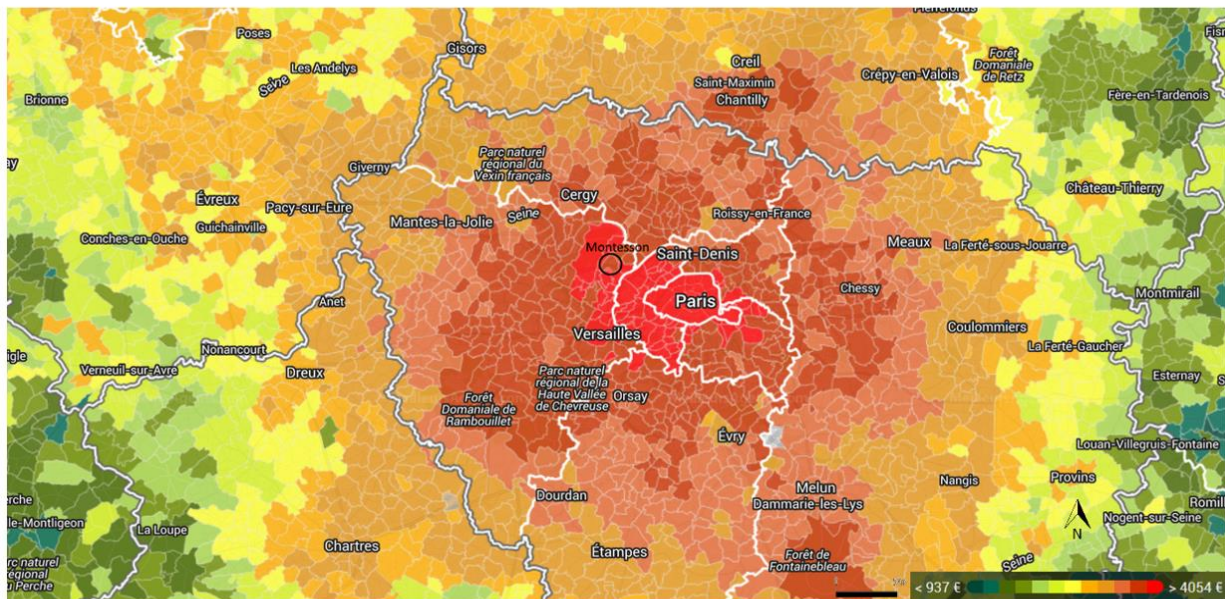
Réalisé par : Cléchet Thomas

13) Montesson est une commune chère même si elle reste plus abordable par rapport à ses voisines.

On remarque que Montesson et Sartrouville sont les communes les moins chères de la C.A.B.S pour **l'achat d'un appartement**. Montesson est aussi la moins chère de la C.A.B.S. pour **la location d'un appartement**. Les prix sont faibles comparés à la moyenne en Île-de-France : seulement 3639 euros/m² dans l'immobilier collectif à Montesson contre 5286 euros en moyenne. Il faut cependant tenir compte du fait que Paris tire la moyenne de toute la région vers le haut ce qui fausse un peu ces chiffres.

Une comparaison des prix de plusieurs communes aux alentours de Paris permet de déduire que Montesson est une commune où le prix est finalement relativement élevé pour l'achat ou la location d'appartements.

Carte indicatif des prix au mètre carré de l'immobilier dans la région parisienne



Source : *meilleuragent* <http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/Janvier 2016>

Réalisé par : Cléchet Thomas

C) LE LOGEMENT SOCIAL

1) Finalité des logements sociaux

Le mal-logement regroupe les situations de logement qui ne répondent pas aux normes minimum d'une société donnée, ou dans lesquelles la personne ne maîtrise pas la durée de son hébergement. L'objectif de ces logements est de protéger les bénéficiaires du mal logement.⁴

Le mal-logement peut prendre trois formes qui ne se recoupent pas nécessairement :

- la mauvaise qualité de l'habitat (bruit, humidité, chauffage défaillant, etc.)
- la superficie trop faible
- la précarité de l'hébergement.

⁴Même revue, même auteur, Fondation abbé Pierre << le logement, puissant facteur d'exclusion >>

2) Les critères définissant un logement social

Un logement social doit correspondre à plusieurs critères :

- Agrégation par l'État et financements avec l'apport de fonds publics
- Procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique
- Loyer plafonné
- Procédure d'affectation de longue durée ou illimitée
- Plafond de ressources
- Bénéficie de l'APL
- Caractéristiques techniques minimales.

Une convention doit être signée entre l'État et le bailleur social. Cette convention permet au locataire de bénéficier de l'A.P.L. et définit certaines obligations pour le bailleur social tels que le plafonnement du loyer et les ressources des bénéficiaires du logement. En échange le bailleur reçoit des avantages sous forme de prêts, de garanties ou de subventions pour la construction ou la réhabilitation de logements sociaux.

Les P.L.A.I. sont destinés aux personnes en difficulté. Ce sont pour les ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement P.L.U.S..

Tableau des loyers des PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) en euros/ m²

	Zone 1bis	Zone 1 (Montesson)	Zone 2	Zone 3
PLAI	5,58 €/m ²	5,94 €/m ²	4,89 €/m ²	4,53 €/m ²
PLUS	6,26 €/m ²	6,66 €/m ²	5,51 €/m ²	5,11 €/m ²

Source : Association Régional pour l'Habitat Social

Les prix au mètre carré sont fixés par le conseil d'administration de l'organisme H.L.M.. Ce conseil d'administration détermine annuellement le montant des loyers qui peuvent donc varier d'une année sur l'autre. Les hausses de loyers sont doublement limitées :

- les loyers réévalués doivent rester inférieurs à certains plafonds,
- les loyers ne peuvent subir d'augmentation de plus de 10% par semestre.

Pour 2014, les plafonds de loyers pour un logement neuf sont (en €/m² de surface utile) :

Tableau : Plafonds de ressources annuelles en euros pour les entrants dans un logement P.L.A.I. (Arrêté du 23 décembre 2013)

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris
personne seule	12 662,00 €	12 662,00 €
2 personnes sans charge	20 643,00 €	20 643,00 €
3 personnes ou 1 seule avec 1 personne à charge	27 059,00 €	24 812,00 €
4 personnes ou 1 seule avec 2 personnes à charge	29 618,00 €	27 245,00 €
5 personnes ou 1 seule avec 3 personnes à charge	35 233,00 €	32 255,00 €
6 personnes ou 1 seule avec 4 personnes à charge	39 650,00 €	36 295,00 €
par personne supplémentaire	4 417,00 €	4 043,00 €

Source : Freha [12/03/2016]

Zonage géographique des aides au logement en France.

- **Zone 1 bis** : Paris et communes limitrophes
- **Zone 1** : agglomération parisienne, zones d'urbanisation et villes nouvelles de l'Île-de-France
- **Zone 2** : Île-de-France hors Zone 1 et 1bis, agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, zones d'urbanisation et villes nouvelles hors Île-de-France, Îles non reliées au continent, cantons du département de l'Oise
- **Zone 3** : reste du territoire à l'exclusion des départements d'Outre-Mer.

Montesson est ainsi en zone 1 bis pour les aides au logement

3) L'origine des bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux peuvent être des organismes H.L.M. ou des associations agréées. Il en existe une centaine au total. Il existe 2 catégories de logements sociaux : les P.L.U.S. (prêt locatif à usage social) et les P.L.A.I. (prêt locatif aidé d'intégration). Ces deux catégories diffèrent dans les prêts et subventions accordés pour leurs constructions.

Liste des bailleurs sociaux de Montesson	Batigère, France Habitation, Immobilière 3F, Domaxis, Antin Résidence, La Sablière, Efidis, Solidarité dans la Boucle, Avenir APEI.
--	---

4) Le logement social à Montesson

Une demande élevée de logements sociaux pour des ménages à revenu très modeste

Montesson compte 15,37% de logement social (recensement de la préfecture en février 2015). Sur les 5718 logements de la commune, 879 sont des logements sociaux. Le nombre de demandeurs de logements social est relativement élevé : **263 dossiers** dont 118 nouvelles demandes recensées au 31 Décembre 2011 (sources CCAS Montesson).

A Montesson, les ménages à revenu très modeste sont moins représentés dans les logements sociaux en comparaison des communes voisines.

Le parc social de la C.C.B.S accueille une part significative de population très modeste. Le parc social de Montesson contient quant à lui plus de logements P.L.U.S (42%) que de logement P.L.A.I (40%).

Tableau : Comparaison des populations éligibles au logement social pour Montesson et la C.C.B.S

	% éligible P.L.A.I. revenu<60% du plafond	% éligible P.L.U.S 60%<revenu<100% du plafond
C.C.B.S	58%	33%
Montesson	42%	40%

Source : PLH 2007

Un des enjeux des logements sociaux pour la commune de Montesson : éviter de payer une amende !

Malgré la Loi SRU et les aides financières, le besoin en logement est en constante augmentation depuis 30 ans ; seule la moitié des communes ont 20% de logements sociaux 10 ans après SRU.

Comme Chatou et Le Vesinet, communes voisines de Montesson, beaucoup de communes préfèrent payer des amendes plutôt que d'investir dans le logement social⁵.

L'amende est une fonction du nombre de logements sociaux manquant.

Si l'on estime le nombre total de logements à 5 718, il faut 1 143 logements sociaux pour atteindre les 20%.

Sachant qu'actuellement il y a 879 logements sociaux à Montesson, il en manque **264** pour rentrer dans le cadre de la loi et atteindre les 1143 logements sociaux requis.

⁵Habitat social habitat durable ? Rencontre Urbaine de MAZIER. Octobre 2011. Sous la direction de Solène Gaudin et Patrick Harismendy. Édité à Saint-Brieuc.)

5) Portrait-robot du demandeur de logement social à Montesson

Il paye en moyenne un loyer inférieur à 200 euros parce qu'il est déjà en logement social, soit il a un loyer plus élevé, entre 600 et 800 euros. Ses ressources sont comprises entre 1200 et 1600 euros/mois.

Il est salarié et locataire de son logement. Il est en couple, sans enfant et d'un âge compris entre 26 et 40 ans, ou bien c'est une famille monoparentale. Il vient souvent d'une autre commune (34% des cas) car les autres communes de la C.C.B.S. sont relativement plus cher et possèdent moins de logements sociaux (excepté la commune de Sartrouville). Dans certaines communes, le prix du social est le même que celui du privé⁶. Il souhaite plutôt louer un logement de type T2 et T3, à la limite un T4 pièces.

Tableau : Proportion des logements sociaux dans la C.C.B.S.

Communes de la C.A.B.S	Logement social C.A.B.S.	% de logement social
Carrière-sur-Seine	1157	19,5
Chatou	1757	13,8
Croissy-sur-Seine	464	11,9
Houilles	1634	12,1
Le Vésinet	626	9,3
Montesson	879	15,37
Sartrouville	5528	27,1

Sources : l'INSEE 2012
<http://www.insee.fr/fr>

Les motifs de demande les plus courants sont :

- la sur-occupation
- la décohabitation
- l'insalubrité et l'humidité du logement.

⁶ *La place public, revue bimestrielle. Hors-série numéro 19. Les grands chantiers du logement social, article de Xavier Debontride Benois Apparü, ancien ministre<< Le blocage des loyers est contre-productif>>*

Deuxième enjeu : Il faut tenir compte de la croissance de la population pour respecter les quotas dans le futur.

Cependant le PLU souhaite pour diverses raisons construire 770 logements sociaux et privés d'ici 2025. Le parc de logement atteindra alors 6170 et le nombre de logement sociaux à construire sera de **355 minimum pour respecter la loi.**

Tableau de la répartition des logements par nombre de pièces en 2005

Communes de la C.A.B.S	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Carrières-sur-Seine	6,00%	13,00%	41,00%	33,00%	6,00%
Chatou	10,00%	32,00%	30,00%	27,00%	1,00%
Croissy-sur-Seine	12,00%	24,00%	41,00%	19,00%	4,00%
Houilles	4,00%	23,00%	46,00%	21,00%	6,00%
Le Vesinet	13,00%	25,00%	36,00%	21,00%	6,00%
Montesson	2,00%	13,00%	49,00%	33,00%	3,00%
Sartrouville	5,00%	20,00%	42,00%	27,00%	6,00%
CCBS	6,00%	21,00%	41,00%	27,00%	5,00%
Yvelines	5,00%	17,00%	38,00%	31,00%	9,00%
Ile-de-france	8,00%	21,00%	37,00%	26,00%	7,00%

Sources : PLH 2007

6) Financement du social

Il manque encore des logements sociaux en France malgré des aides de l'état et un programme de construction important.

En 5 ans, l'état a financé plus de 600 000 logements sociaux en France.⁷

⁷La place public, revue bimestrielle. Hors-série numéro 19. Les grands chantiers du logement social, article de Xavier Debontride Benois Apparü, ancien ministre<< Le blocage des loyers est contre-productif>>)

Pourtant aujourd'hui le déficit en logements se chiffre à 900 000. Le manque d'offre participe à provoquer une véritable flambée des prix. En 10 ans le prix de l'immobilier a grimpé de 50% en moyenne en Ile de France.

Des aides d'origines diverses pour financer es logements sociaux

TVA : La production de logements sociaux bénéficie de la TVA à 5,5% et de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.

L'État, via la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autres organismes bancaires, distribue des aides de droit commun pour les logements sociaux. Il subventionne les logements sociaux de types PLUS, PLUS-CD et PLAI et mobilise des prêts pour les logements sociaux de type PLS, PLUS, PLUS-CD et PLAI.

Le Conseil Général offre des aides spécifiques aux communes et EPCI ayant adopté un PLH : des contrats de développement de l'offre résidentielle. Pour Montesson, ces aides sont à hauteur de 2000 euros par logements supplémentaire produit au-delà de la moyenne de production en 2000-2004.

Le Conseil régional propose des aides à la création de logements sociaux sous forme de prêts PLUS ou PLAI.

Les aides sont complexes et diversifiées

- **Une aide à l'emprunt** permet de faciliter l'acquisition de fonciers et d'immobiliers destinés à la réalisation de programmes de logements sociaux (P.L.U.S., P.L.A.I., P.L.S.). L'aide est constituée **d'une prise en charge des intérêts des emprunts contractés** à un taux maximum de 4,2% hors assurance et pour une durée inférieur ou égale à 7 ans.
- **Les opérations financées en P.L.U.S. sont subventionnées à hauteur de 5 % du coût des travaux** et des honoraires éligibles. La subvention peut monter à 10 % dans le cas d'opération de construction-démolition.

- **La C.C.B.S. a plusieurs façons d'aider le financement social.** Elle garde ainsi un certain contrôle sur le parcours résidentiel des bénéficiaires de logements sociaux. Voici un récapitulatif de certaines actions engagées :
 - Allocation de 3 millions d'euros à la production de logements aidés sur la durée du PLH (5 ans).
 - Mise à disposition de terrains pour la construction de logements aidés.
 - Financement d'opérations pour des montants à définir en fonction de plusieurs facteurs tels que l'accessibilité des logements, le respect de l'environnement, le pourcentage de P.L.A.I., etc.
 - Garantie des prêts des bailleurs sociaux en échange de droit de réservation des logements.
 - Proposition de garanties aux bailleurs sociaux en échange du droit de réservation sur les logements construits.

D) CHOIX DES TERRAINS

Tour d'horizon des terrains possibles pour construire des logements sociaux.

Plusieurs terrains de Montesson ont des caractéristiques intéressantes en ce sens ; ils font de parfaits candidats pour la construction de logements sociaux.

Plusieurs critères sont retenus pour le choix d'un terrain :

- la continuité du paysage urbain
- l'accessibilité du terrain, il doit être bien placé par rapport aux équipements, aux transports en commun, au pôle d'emploi important (la Défense)
- Des terrains où il n'est pas nécessaire d'exproprier
- Où il n'y a pas de risques inondation et de gonflement d'argile
- la présence de champs agricoles

Nous allons maintenant étudier les caractéristiques de 2 terrains situés dans les quartiers de La Borde et Les Rabaux.

1) Etude des caractéristiques du Terrain 1 : La Borde

a) Situation géographique du terrain 1

Dans le quartier de **La Borde** se trouve un terrain goudronné de 6500 mètres carrés, à proximité du **plus grand hypermarché d'Europe**, un magasin Carrefour, à la limite de Sartrouville. Le terrain avait une fonction de parking, aujourd'hui ceux de l'hypermarché sont si grands que celui-ci est inutilisé. Il se situe entre deux zones urbaines (au nord et au sud) clairement définies, c'est à dire deux zones avec une concentration importante d'habitations et de rues, coupées par le magasin Carrefour.

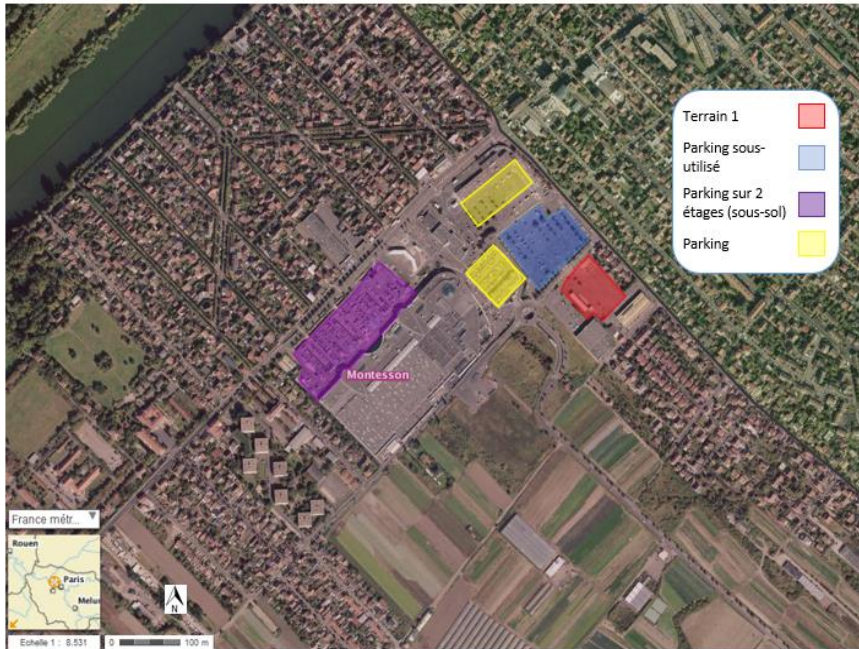
Construire des logements sociaux sur le terrain de l'ex parking du quartier La Borde permettrait de créer une continuité dans le paysage urbain en reliant les zones urbaines Nord et Sud.

b) Mixité sociale du terrain 1

Le terrain 1 est également idéalement situé pour permettre une mixité sociale. En effet, au nord et à l'est se trouve des **maisons individuelles** récentes. A l'ouest il y a d'une part l'hypermarché, et d'autre part des **champs cultivés** et des friches résiduelles de champs. Il n'y a pas de logement social dans un rayon de 200 mètres (voir carte page 34), le plus proche étant à près de 450 mètres.

De multiples parking appartenant à Carrefour et actuellement très peu utilisés (car loin du magasin) sont situés à côté du terrain. Ils permettraient, en cas d'accord commercial avec le magasin Carrefour, aux habitants potentiels des logements sociaux de garer leurs véhicules.

Carte avec les différentes catégories de parking autour du terrain 1



Fond de carte : Géoportail vue aérienne 2016
Réalisé par : Cléchet Thomas

Il y a près de 10 000 mètres carré de parking sous utilisé (en bleu sur la carte) qui appartient au magasin Carrefour.

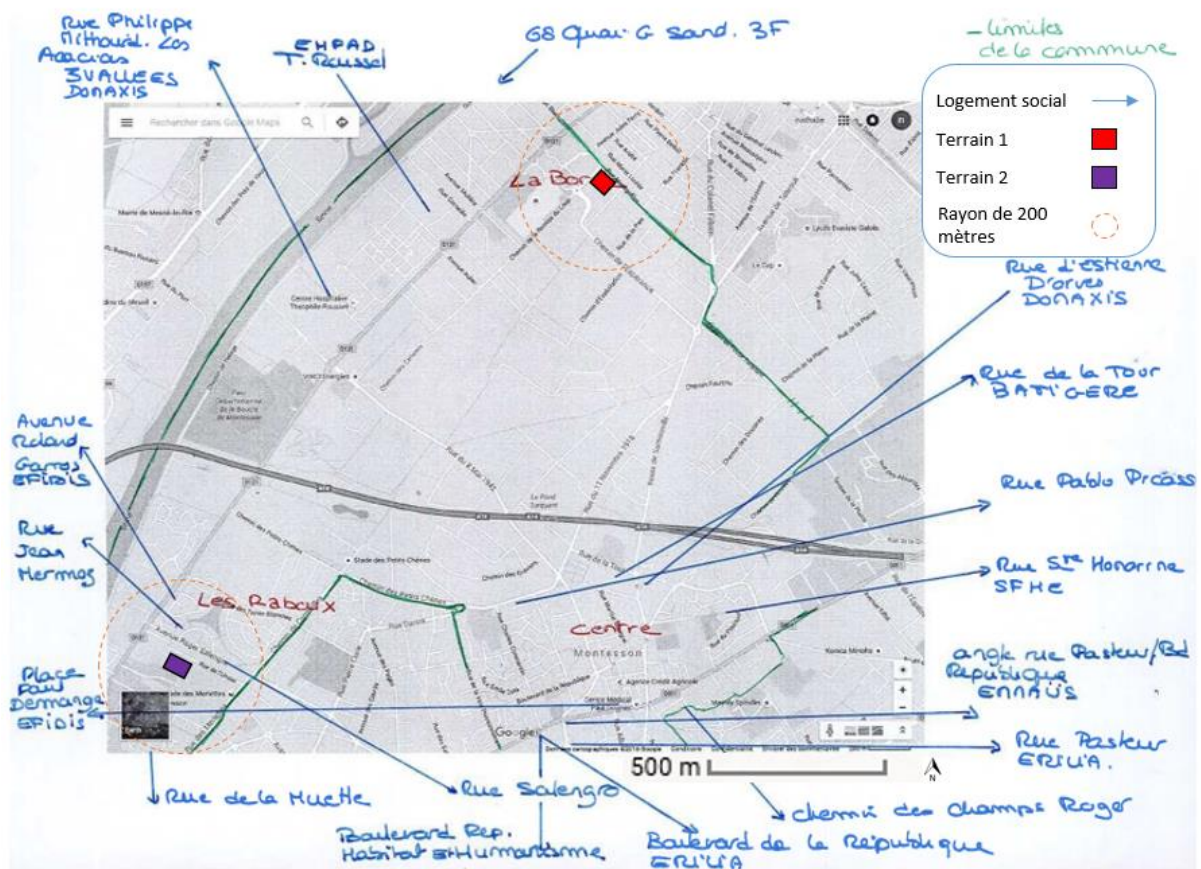
2) Étude des caractéristiques du Terrain 2

Dans le quartier Rabaux, un ancien terrain de foot de 8000 mètres carrés semble parfait pour recevoir des logements sociaux. Le terrain se situe à 100 mètres au nord-ouest du stade des Merlettes et à 100 mètres au sud-est du parc des sports ; le terrain est aujourd'hui obsolète. Il est d'ailleurs classé zone à urbaniser par le PLU.

a) Mixité sociale du terrain 2

Le terrain est circonscrit de maisons individuelles et il y a 3 logements collectifs sociaux dans un rayon de 500 mètres.

Carte des logements sociaux de Montesson



3) Accessibilité des terrains

Les deux terrains 1 et 2 sont à une **demi-heure de la Défense**. Le terrain 2 est proche de deux lignes de bus (7 et 22) et de la départementale D121. Les 2 lignes permettent de rejoindre la gare RER du Le Vesinet en près de **15 minutes**. Il y a un bus de chaque ligne toutes les 30 minutes et les horaires se recoupent de façon optimale ce qui fait qu'il y a à peu près un bus tous les 1/4 d'heure, ainsi le temps d'attente moyen du **bus est de 7 minutes**. De la gare RER, on peut rejoindre facilement Paris, la Défense notamment n'est qu'à **10 minutes**.

Exemple pour le Terrain 2 : Différentes durées de trajet Montesson / La Défense

- **Transport en commun** : 7 minutes + 15 minutes + 10 minutes = 32 minutes en moyenne
- **Voiture (sans circulation)** : 25 minutes
- **Vélo** : 40 minutes

Le terrain 1 est proche des lignes de bus 1, 4, 7, 19. Depuis ce terrain il est possible de se rendre à Sartrouville, au Vesinet, à Chatou, à Houille ou à St-Germain-en-Laye, soit 5 des communes de la CABS. La gare RER n'est qu'à quelques minutes en bus, via la ligne 19. En comptant les 7 minutes d'attente moyenne et les 10 minutes de RER le trajet prend autour de 20 minutes

Temps de trajet Montesson/La Défense

	voiture	vélo	transport en commun
terrain 1	19 minutes	43 minutes	20 minutes
terrain 3	25 minutes	40 minutes	32 minutes

Source : google.image et transdev

Les habitants du terrain 1 travaillant à la Défense auront la possibilité de s'y rendre en transport en commun. Ils sont plus économiques que l'automobile et consomment moins de CO2 par passager. Pour cette raison les habitants du terrain 3 pourraient préférer prendre également les transports en commun car, si cela leur fait perdre 7 minutes par rapport à la voiture, cela représente une certaines économies. Le trajet à vélo reste est peu envisageable, sauf pour les habitants les plus sportifs. De plus il n'y a pas de piste cyclable permettant de circuler en toute sécurité.

4) Équipements sportifs

La pratique d'un sport sert à la fois à s'intégrer dans un groupe, à se divertir et à rester en bonne santé. Les terrains choisis sont proches de **divers équipements** sportifs. Il y en a pour tous les goûts :

Remarque :

Les équipements sont nombreux et variés autour des terrains 1 et 2. Les habitants potentiels auront la possibilité de pratiquer les activités sportives de leurs choix

Carte des équipements du Terrain 1



Fond de carte : google.map

Réalisé par : Thomas Cléchet

Carte des équipements du Terrain 2



Fond de carte : google.map

Réalisé par : Thomas Cléchet

5) Équipement pour enfants : crèches et écoles près des terrains 1 et 2

Les crèches collectives pour enfants sont peu présentes dans la Borde. Ce quartier a une faible capacité d'accueil : une seule crèche de 15 places. Cependant Rabaux a 2 crèches, de 60 places et de 10 places et il faut moins de 10 minutes en voiture pour rejoindre la crèche de 60 places.

Ces crèches collectives gardent les enfants âgés de 10 semaines à 4 ans. Le tarif calculé en fonction des revenus et du nombre d'enfants à charge :

Exemple de tarif : une famille avec un revenu mensuel de 1500 euros et un enfant payera près de 90 centimes/heure.

Trois maternelles sont facilement accessibles depuis les terrains 1 et 2. Une maternelle de 150 élèves est située juste à côté du collège Pablo Picasso. Une autre, de 100 élèves, est à côté du Carrefour, à deux pas du terrain 1. Enfin, une dernière se situe juste à côté du terrain 3 avec 100 places également.

Les **écoles élémentaires** proches des terrains 1 et 2 ont une **grande capacité d'accueil**. L'école maternelle située au niveau du magasin Carrefour est également une école élémentaire de 220 élèves. Une autre école élémentaire se trouve tout près du terrain 3 et a une capacité de 200 élèves.

Le Collège Pablo Picasso est le seul collège public de Montesson, il est situé un peu loin des terrains 1 et 2, dans le centre ancien. Il a une forte capacité d'accueil (29 classes de la 3ème à la 6ème).

Accès au collège pour le Terrain 2

Vélo : Le collège se situe à **6 minutes à vélo**, le trajet le plus court fait passer les collégiens dans de petites rues avec peu de circulation. Idéal pour aller au collège à vélo.

Bus : Les lignes de bus desservant le collège sont **les lignes 4, 7 et 19**. En partant du terrain, 2 nous sommes à 2 minutes à pied de l'arrêt des bus 7 et 19. La ligne 19 passe tous les $\frac{1}{4}$ d'heures aux heures de pointes et toutes les 30 minutes aux heures creuses (temps d'attente moyen = **7 minutes**) et permet de rejoindre le collège en **5 minutes**.

Accès au collège pour le Terrain 1

Vélo : Soi-disant 13 minutes à vélo du collège mais le trajet passe par la route de Sartrouville qui n'est pas prévue pour ce mode de transport. Cette route est utilisée pour dévier le trafic automobile de la RD121 quand celle-ci est congestionnée. Elle n'est pas adaptée au trajet scolaire quotidien en vélo de collégiens.

En voiture, le collège est à seulement 8 minutes de ce terrain.

C'est moins facile en bus. La ligne 7 se situe dans un détour par rapport à la ligne principale, le bus n'y passe que ponctuellement. En partant du terrain 1 il suffit de marcher 3 minutes pour atteindre l'arrêt de bus 7 (cette fois la ligne principale). Le temps d'attente varie de 10 aux heures de pointes à 40 minutes aux heures creuses et très peu de bus s'arrêtent à Pablo Picasso.

Tableau : Récapitulatif des temps de transport pour aller au collège

Trajet jusqu'au collège	Temps en minutes	Mode de transport
Terrain 1	8 min	en voiture
Terrain 2	7 min	en voiture
	12 min	en bus
	6 min	en vélo

Conclusion : Les équipements pour les enfants sont nombreux et bien répartis. Ajouter des logements sur les terrains 1 et 2 ne nécessite pas de construire plus d'écoles. Les crèches par contre ont des capacités d'accueil assez faible.

6) Commerces de proximité

Dans un rayon de 800 mètres, liste exhaustive :

Terrain 1: boulangerie coté Sartrouville, hypermarché, décathlon, hôpital, magasin de literie, caviste, magasin de produit surgelé (picard), magasin de chaussure et sport, magasin de jouet, magasin de vêtements (2), magasin de téléphonie mobile, magasin de vêtements pour homme (2), magasin de jeux vidéo, bijouterie, magasin de modèle réduit, pharmacie (4)

La route D121 permet de rejoindre le centre du Vesinet-le PEQC et de profiter de ses commerces.

Terrain 2 : boulangerie, magasin de vêtements, supermarché discount, magasin de meuble de cuisine, supermarché, magasin de lingerie, épicerie, magasin Renault, pharmacie (2).

Conclusion : Les commerces de proximité sont nombreux et variés.
--

7) Diverses associations

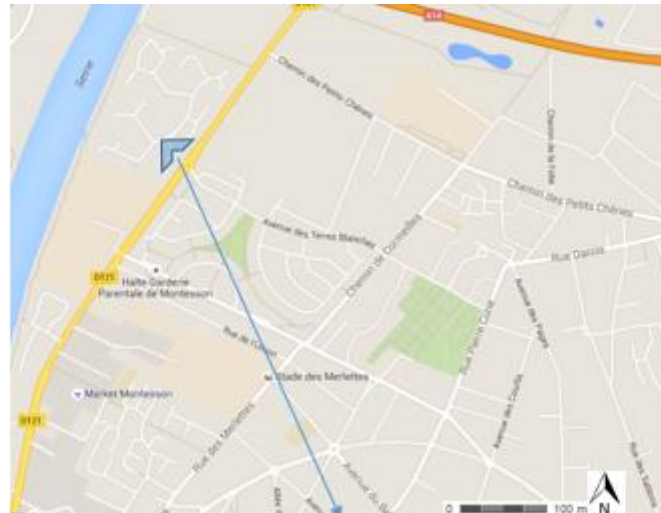
Une centaine d'association sont recensées sur le site de la mairie de Montesson. Il y en a **plusieurs catégories** : les associations des anciens combattants, les associations culturelles, les associations politiques ou commerçantes, les associations d'entraide, les associations locales, les associations sur la santé et les associations sportives.

NB : Montesson montre un climat social à deux visages

D'un côté, il y a des associations cherchant à promouvoir la solidarité et à combattre le mal logement comme l'association "Solidarité Logement dans la boucle", qui aide les familles modestes et/ou en difficulté en louant des logements pour proposer des sous-locations, d'un autre coté certains montessonnois ont tendance à craindre pour

leur sécurité : des panneaux appelant à la vigilance sont placés à l'entrée de plusieurs parcs de logements.

Photo d'un panneau "VOISINS VIGILANTS" à l'entrée du parc de logement de la berge



Sources : Photo personnelle

Il existe quelques associations de quartiers mais elles sont spécialisées. Ce sont des associations des propriétaires ou des locataires de tels ou tels quartiers.

Conclusion : La vie associative pour favoriser l'intégration des habitants autour des logements sociaux n'est pas assez développée.

Enjeux

Voici les enjeux qui ressortent du diagnostic.

- **Le taux de logement social est de 15,37% au lieu de 20%.**

Il manque actuellement 264 logements sociaux. Cependant en prenant en compte la stratégie expansionniste de la commune, il faudra construire 355 logements sociaux avant 2025 pour atteindre et garder les 20% réglementaire.

- **Il y a une forte tension sur les logements T1 et T2.**

D'un côté, il y a trop peu de logements T1 et T2 et de l'autre il y a une occupation non optimale des logements plus grands. Les logements sociaux devront comporter en majorité des petits logements.

- **Type de population à favoriser**

Nous souhaitons attirer de jeunes actifs et des jeunes familles sur le territoire, des habitants qui pourraient travailler facilement dans la commune, dans la plaine agricole, ou à la Défense. Nous cherchons également à ce qu'ils puissent s'investir dans le quartier par le biais des associations.

- **Zones où la construction de logement social n'est pas envisagée :**

La plaine agricole qu'il faut préserver et les zones à risques inondation ou gonflement/retrait d'argiles

- **Deux quartiers récents (La Borde et les Rabaux) où la mixité sociale est à promouvoir.**

Ils sont situés à l'opposé du centre-ancien et présentent des caractéristiques enviables pour construire des logements sociaux. Les deux quartiers possèdent une mixité

fonctionnelle et celle-ci est complétée par la proximité des communes voisines (Sartrouville et Le Vesinet) avec de nombreux commerces, des activités accessibles et des équipements adaptés. Pourtant, la mixité sociale dans ces quartiers est faible ; Le logement y est principalement constitué de maisons individuelles.

Propositions

Suite aux conclusions du diagnostic, il est clair que la commune a besoin d'augmenter sa capacité d'accueil en logements sociaux. Mon projet est d'élaborer un plan de construction de logements sociaux pour la commune de Montesson.

Quels logements sociaux construire à Montesson ?

Je présenterai deux projets de construction, l'un sur le terrain 1 dans le quartier de la Borde, puis l'autre dans le terrain 2 dans le quartier des Rabaux. Ensemble, ces deux logements permettent de construire un total de 355 logements sociaux. Cela signifie que la commune peut augmenter son nombre de logements comme cela est prévu par le PLU et garder un % de logements sociaux égal à 20%. Ainsi elle économisera les amendes dues au manque de logements sociaux et répondra au besoin du territoire en ce type de logement.

A) Projet pour le Terrain 1

Dans le quartier la Borde, je propose d'urbaniser une surface de 6500 m² entièrement goudronnée.

Rappel de l'emplacement des terrains de projet.



Fond de carte : Géoportail 2012

Réalisé par : Cléchet Thomas

Je prévois d'y construire un bâtiment de 40m*80m, soit 3200 m² mais seuls **3090 m²** seront réellement habitables.

Calcul de la surface dédiée aux logements

(après avoir enlevé les couloirs, cage d'escalier et épaisseur des murs)

$$3200 - 160 - 40 - 10 = 3090 \text{ m}^2$$

Justification de ce calcul : les surfaces utilisées pour les murs et l'isolation prendront 5% des 3200 m² soit 160 m². A cela nous ajoutons un couloir d'au moins 40 m de

longueur *1 m de large, soit 40 m² et en plus 10 m² maximum pour les cages d'escalier et l'ascenseur.

1) Type de logements à construire sur le terrain 1

Le quartier peut recevoir des enfants mais les places en crèche sont peu nombreuses, c'est pourquoi il est souhaitable de privilégier les jeunes couples sans enfant dans ces logements donc prévoir plutôt **des T1 et des T2**.

Il vaut mieux construire du R+3 pour augmenter la densité et atteindre l'objectif de logements sociaux.

Tableau : Répartition des logements prévue sur le terrain 1

Type de logements	% de surfaces allouées aux logements	Nombre de logements par étage
T1	33	102
T2	34.2	69
T3	9.7	15
T4	7.2	9
Total	84.1	195

Réalisé par : Cléchet Thomas

Il y a 195 logements de prévu sur le terrain 1.

Le bâtiment pourrait ressembler à ceci :



[Source](#)

2) Parking du terrain 1 : proposition de faire un accord avec Carrefour

La réglementation prévoit une place par logement social, quelle que soit la taille du logement. Il faut également que 5% des places soit accessible aux personnes à mobilité réduite. Ces places sont plus larges pour permettre le passage d'un fauteuil roulant.

185 places de parking classiques et **10 places** de parking avec accès aux personnes à mobilité réduite devront être construites pour les 195 logements du terrain 1. Il faut compter 25 m² par place de parking classique, un peu plus pour les places spéciales, cette surface comprend les voies de circulations permettant d'accéder au parking. Il faudrait donc au moins 2880 m² dédiés pour le parking. Or, le terrain 1 est juxtaposé à de multiples parkings dont la plupart appartiennent au magasin Carrefour. Cet hypermarché a récemment construit un parking souterrain supplémentaire de 1000 places pour que les clients aient moins à marcher avec leurs courses. Il possède

dorénavant 3000 places de parking. De ce fait, les parkings les plus éloignés du magasin ne sont plus utilisés. Ils pourraient être recyclés en place de parking pour les habitants des logements sociaux. Ceux-ci auraient alors un parking à 100 m et cela permettrait de ne pas prévoir de place de parking sur terrain 1.

Je propose donc de passer un accord commercial entre la mairie et le magasin Carrefour pour permettre aux habitants de garer leurs voitures dans une partie de ces parkings. Comme il est nécessaire d'avoir 195 places de disponibles, cela représente approximativement 6% du nombre total de places du Carrefour. J'ai tenté de prendre contact avec le magasin pour en parler, mais sans succès étant un étudiant.

Rez-de-chaussée de l'immeuble : un espace commun et des associations

Au rez-de-chaussée, je prévois un espace commun comportant un hall d'entrée, les boîtes aux lettres, local poubelle et les couloirs d'accès aux ascenseurs et escalier pour une surface de 250 m² maximum.

Le reste du rez-de-chaussée, soit autour de 250 m², peut être alloué à des **associations facilitant l'intégration sociale**. Il pourrait être aménagé selon les besoins en une cuisine commune, salle de sport, salle de réunion, salle de jeux, etc.

B) Projet pour le terrain 2

Dans le quartier des Rabaux, il y a une surface disponible de **8000 m²**, car le terrain 2 fait 100m x 80m = 8000 m².

Il est possible de réaliser un bâtiment de 50m sur 40m, soit une surface au sol de 4000 m². Il restera ainsi 4000 m² à aménager pour que la parcelle se fonde dans l'environnement.

<p>Terrain 2: Calcul de la surface dédié aux logements (après avoir enlevé les couloirs, cage d'escalier et épaisseur des murs) $4000 - 200 - 40 - 10 = 3750$ mètres disponibles pour les logements par étages</p>
--

Justification du calcul : il faut laisser 200 m², soit 5% de la surface par étage, pour les murs, les isolations thermiques et acoustiques. Cela laisse 3800 m² de libre pour faire des logements. Par étage, il faut prévoir également un couloir de 40m x 1m pour l'accessibilité aux logements, soit 40 m², et 10 m² minimum pour la cage d'escalier et l'ascenseur.

De plus 17 m² sont disponible aux 2 étages ; ils peuvent faire office de cagibis, de placards à balais, de lieux où mettre les compteurs d'électricité et d'eau des logements, etc...

1) Nombre de logements construits sur le terrain 2

Le quartier est bien équipé pour des familles avec enfants. Les places en crèche sont nombreuses, l'accès au collège et aux écoles élémentaires est rapide et sans danger. Nous proposons donc de construire quelques logements T4 et T5 pour les familles nombreuses en plus des logements T1 et T2 nécessaires à la commune.

Tableau : Répartition des logements sur le terrain 2

Types de logements	% de surface allouée (2 étages)	Nombre de logements par étage	Nombre de logements total (2 étages)
T1	30.4	38	76
T2	19.6	16	32
T3	16	10	20
T4	14	7	14
T5	20	9	9
Total	100	80	160

Réalisé par : Cléchet Thomas

L'immeuble sera en R+2. Le rez-de-chaussée comportera une partie d'espace commun et des places de parking. Les deux autres étages contiendront des logements.

Aux deux étages, 26 m² sont laissés à disposition et peuvent faire office de cagibis, de placards à balais ou les compteurs d'électricité et d'eau des logements.

Le bâtiment pourrait ressembler à ceci :



[Source](#)

Avec beaucoup d'espace vert autour du bâtiment et des places de parking à l'arrière.

Remarque : l'esthétique du bâtiment est importante car elle permettra de mieux faire accepter le projet par les montessonais. De plus, les nouveaux habitants seront plus sensibilisés à la propreté et au respect du logement si celui-ci est beau et propre.

Parking et espaces communs du terrain 2

Le rez-de-chaussée contiendra un parking avec une place par logement. Je rappelle qu'il faut 5% de places dites "pour handicapées".

Comme il y a 160 logements, il y aura 8 places de parking pour les personnes à mobilité réduite (correspondant aux 5%) et 154 places de parking classique.

Calcul superficie du parking du terrain 2 :

8 places x 30m² + 154 places x 25m² = **4090 m² minimum de parking**

Une partie des places seront en parking couvert situé rez-de-chaussée, les autres seront à l'extérieur du bâtiment.

Voici de quoi seront composées les 4000 m² de surface au rez-de-chaussée

- Il est prévu **118 places** de parking classique couvert au rez-de-chaussée du bâtiment, ce qui nécessite au moins 2950 m² de surface au minimum.
- Il est prévu également un **espace commun** avec notamment le hall d'entrée, les boîtes aux lettres et les couloirs d'accès aux ascenseurs et escalier. Cela prendra autour de 400 m²
- Le reste de l'espace du rez-de-chaussée, soit 400 m² peut être alloué à des associations. Cuisine, salle de sport, salle de réunions, salle de jeux, etc..

A l'extérieur du bâtiment, nous prévoyons **36 places** de parking classiques et **8 places** de parking avec accès aux personnes à mobilité réduite soit au moins 1140 mètres carrés.

Il restera au maximum 2860 mètres carrées à aménager à l'extérieur. Cet espace servira de jardin, de terrain de jeux ou de potager pour les habitants.

C) Des logements intégrés à la commune.

1) Promouvoir des associations de voisins

Les associations permettent de **sortir de l'anonymat, de vivre avec ses voisins en famille et parfois, de réduire les charges**. Plusieurs espaces peuvent être aménagés dans les bâtiments : une salle cuisine/ salle à manger pour que les habitants aient la possibilité d'y partager des repas ou une salle de sport. Saint-Germain-au-monde-d' or a expérimenté avec succès des associations de voisinages comme le montre le reportage réalisé par TF1.

[Ctrl + Clic ici pour voir le reportage TFI \(2 :18 \)](#)

2) Revalorisation de la plaine agricole

Les montessonais sont plutôt contre une augmentation de la population. Il y a donc un risque que les nouveaux arrivants aient des difficultés à s'intégrer.

Pour que les nouveaux habitants soient plus facilement acceptés, il est possible de s'inspirer de projets d'aménagements innovants qui privilégient l'intégration, le partage des ressources, l'accès à de la nourriture à km zéro... C'est le cas par exemple des «oasis» inventées par Pierre Rabhi, à l'origine du mouvement des Colibris. Un Mooc a d'ailleurs été récemment consacré à la création des oasis pour les diffuser plus largement en France.

Pierre Rabhi est un agronome et philosophe connu pour ses conférences et ses nombreux livres, dénonçant un contexte écologique et humain très alarmant. En particulier, il s'est alarmé de l'agriculture actuelle trop coûteuse pour l'environnement et propose une autre agriculture, l'agro écologie, plus respectueuse de la terre et de l'homme.

Les oasis, proposées par Pierre Rabhi, sont des aménagements du territoire qui proposent à la fois des logements groupés, économes en énergie, la possibilité d'être auto-suffisant en légumes grâce à des jardins partagés, une organisation pour partager les ressources et favoriser le lien social.

En m'appuyant sur les idées de Pierre Rabhi et de ses oasis, je propose de changer la fonction de la plaine de Montesson. Aujourd'hui elle fournit le marché parisien en choux de culture intensive classique.-En diversifiant la culture, en revenant à ce qu'elle était au 19ème siècle, c'est à dire à une source de nourriture locale pour la commune et en utilisant les principe de la permaculture, il serait possible de fournir la commune en fruits et légumes frais et locaux (une étude devrait en dehors de ce projet être élaborée pour établir les conditions exactes).

Le mot Permaculture a été inventé par deux Australiens, David Holmgren et Bill Mollison. Il dérive du mot agriculture permanente. Cela consiste à créer des habitats

soutenables pour les humains en suivant les modèles de la nature. Son but est d'étudier comment sont placés les éléments les uns par rapports aux autres afin de maximiser leur efficacité.

La permaculture, (comme montrée en exemple dans le film documentaire "Demain", réalisé en 2015), ne se limite pas à des méthodes tirées de l'enseignement de la nature pour augmenter le rendement d'un champ sans ajouter de produits chimiques. La permaculture permet à chacun de concevoir et de réaliser ces projets. Par exemple, il est possible élaborer des réseaux d'échanges des légumes et fruits cultivés dont les bénéfices resteraient dans la commune.⁸

En résumé, en plus de fournir une alimentation locale saine et variée, l'idée de diversifier les cultures et de tenter une agro écologie saine permettrait de fournir des emplois supplémentaires et éventuellement d'intégrer une partie de la population des logements sociaux dans un cercle vertueux.

⁸Une brève introduction à la permaculture, Burnett et graham, édité par Les Editions Eco société en 2013. ISBN : 978-2-89719-060-6)

Conclusion

Montesson, comme tant d'autres communes en France, ne respecte pas encore le taux réglementaire de logement social. Ce projet individuel a pour objet de proposer un plan de logement social qui lui permettra d'atteindre 20% de logements sociaux. C'est un projet est complexe et ambitieux.

Le but de la loi SRU, qui impose un taux de 20% de logement sociaux, est de pouvoir répondre au besoin en logement social où qu'il se trouve. Si nous avons élaboré ce plan de logements, ce n'est pas uniquement pour respecter une loi, mais parce qu'il y existe un réel besoin en logements sociaux dans la communauté de communes, comme l'a montré le diagnostic, et que Montesson est une très bonne candidate pour en recevoir.

Divers facteurs ont été pris en compte dans l'analyse de la situation à Montesson tels que la présence des équipements, les habitants visés par les logements et les risques inhérent aux terrains. Le choix du foncier s'est porté sur deux terrains, situés dans les quartiers de La Borde et des Rabaux. Ces terrains présentaient les caractéristiques optimales pour ce projet : des terrains libres et un emplacement judicieux pour intégrer les habitants dans la vie du quartier et de la ville.

Il est projeté de réaliser 355 logements sociaux répartis en 2 bâtiments situés sur les deux terrains choisis d'une part, de donner des pistes pour revaloriser la plaine de Montesson d'autre part, et in fine, de faciliter l'intégration sociale. Par exemple, nous suggérons de favoriser la création d'associations locales allant dans le sens de l'intégration des nouveaux habitants. Nous espérons que ce projet apportera une aide concrète à la réalisation de logements sociaux dans la commune.

entretien

« La fracture territoriale s'accroît en Île-de-France »

Hervé du Souich

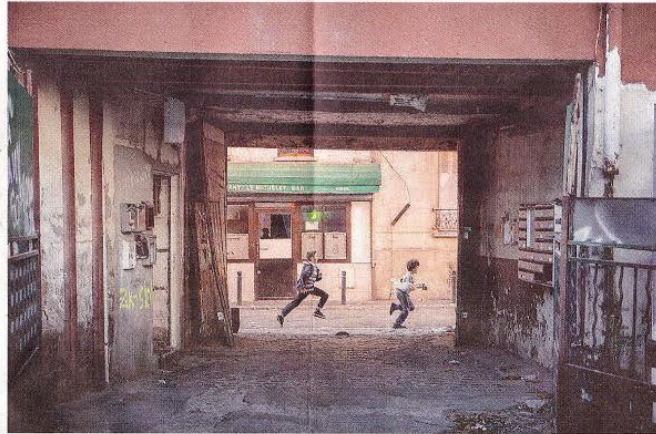
Président de la délégation
Yvelines du Secours
catholique

— Le Secours catholique dévoile aujourd'hui un rapport qui montre que la concentration de la pauvreté s'aggrave dans certains secteurs de la région parisienne.

— Hervé du Souich, un des auteurs de cette étude, appelle à un volontarisme fort pour mieux équilibrer l'offre de logements sociaux en Île-de-France.

Sur quoi se base le constat alarmant du rapport, selon lequel il existe « un risque majeur de déchirure du tissu social » en Île-de-France ?

H. du S. : On savait déjà qu'il y a un très grand déséquilibre en Île-de-France entre les zones de grande pauvreté et le reste de la région. Mais nos bénévoles nous ont fait remonter qu'ils sentaient la pauvreté se renforcer dans un certain nombre de lieux et qu'elle s'y concentrait. On a voulu prendre la mesure de ce ressenti en rassemblant des données disparates, qui sont rarement regroupées, des statistiques de l'Insee, des Caisses d'allocations familiales, de la Fnars ou de différents observatoires... Surtout, on a essayé de mesurer une évolution



La pauvreté se renforcerait dans des zones où elle se concentrait déjà. Renaud Bouchez/Society/Signatures

dans le temps. Le résultat est alarmant. Non seulement les pauvretés sont extrêmement concentrées en Île-de-France dans des endroits bien précis, mais ces lieux s'enfoncent et décrochent de plus en plus. La fracture territoriale, déjà très grande, s'accroît.

Pour quelles raisons ?

H. du S. : Les pauvretés se regroupent, mécaniquement. Quand on est obligé d'abandonner son logement, on aboutit quasiment à coup sûr dans des zones de très grande pauvreté. De même, si un

baillleur social veut construire du logement réellement social en dehors de ces zones, il va devoir financer l'achat de terrains chers. Le bailleur dira que l'équation est impossible à résoudre. Un maire dira exactement pareil. Chacun va se trouver de bonnes raisons. Non seulement la donnée économique n'est pas favorable dans des secteurs plus résidentiels, mais il y a en plus des oppositions locales qui font que les obstacles sont presque insurmontables dans certains cas. C'est vrai pour la construction

mais aussi pour l'hébergement d'urgence en hôtel. Mais si on ne fait rien, la pauvreté va se concentrer davantage et elle va continuer à engendrer de la pauvreté.

Comment sortir de cette mécanique ?

H. du S. : Il faut lancer un plan ambitieux de construction de logements sociaux, avec un objectif de rééquilibrage territorial de façon à ce que, petit à petit, la mixité sociale ne soit plus un vain mot en Île-de-France. Cela nécessite un volontarisme fort et d'accen-

ter que ces efforts ne se concrétisent qu'à moyen ou long terme. Cela dépasse le cadre d'un mandat électoral. Ceux qui le décideront ne seront pas ceux qui en toucheront les dividendes. Or, ce courage politique est aux abonnés absents sur ce sujet.

Que pensez-vous du choix de Valérie Pécresse, présidente du conseil régional, de mettre fin au financement des logements très sociaux dans les communes qui ont déjà 30 % de logements de ce type, pour « ne pas ajouter de la pauvreté à la pauvreté » ?

H. du S. : Si Valérie Pécresse a en partie raison, ses propos sont choquants car elle ne dit absolument pas comment elle va inciter les communes qui n'ont pas de ces logements très sociaux, et se refusent à en avoir, à partager l'effort de solidarité. Nous demandons justement l'élaboration d'un schéma directeur du logement en Île-de-France incorporant le logement social et intégrant une volonté délibérée de rééquilibrer le territoire. Cela demande des moyens. Ce n'est pas à nous de dire lesquels, mais ces moyens devront être persuasifs pour que certaines municipalités s'associent à cet effort. Sinon, la même mécanique va continuer à être à l'œuvre.

Recueilli par Pascal Charrier

 **sur-les-croix.com**
La fracture territoriale,
analyse croisée des
inégalités en Île-de-France

La région à un besoin en logement sociaux

[Annexe stationnement du PLU de Montesson \[18/05/2016\]](#)

[Site Maison à part \[14/03/2016\]](#)

Optimisation espace 30 mètre carré

WEBOGRAPHIE

Image :

[Image Bâtiment terrain 1 \[22/05/2016\]](#)

[Image Bâtiment terrain 2 \[22/05/2016\]](#)

Site officiel :

[Site gouvernementale géorisque \[12/01/2016\]](#)

[Site officiel de Montesson \[20/05/2016\]](#)

[Reportage vidéo, exemple d'association dans le logement social](#)

[Site officiel de la Boucles de Seine, programme de l'habitant \[13/03/2016\]](#)

[Association Régional pour l'Habitant de Basse Normandie \[18/04/2016\]](#)

[INSEE \[28/04/2016\]](#)

[INSEE \[28/04/2016\]](#)

[Article 123-5-7 du code de l'urbanisme. Document gouvernementale. \[18/01/2016\]](#)

Je n'exproprie pas dans le centre-ville car les bâtiments sont protégés pour des motifs culturels, historiques ou environnementaux.

[Site officiel UNAF \[02/03/2016\]](#)

[Site Legifrance \[11/02/2016\]](#)

[Site officiel de montesson \[16/04/2016\]](#)

[Site Observation société \[27/02/2016\]](#)

[Site du réseau de bus de la Communauté de Commune \[08/05/2016\]](#)

Document d'Urbaniste :

[PADD de Montesson \[02/03/2016\]](#)

[PLH de Montesson \[15/04/2016\]](#)

[PLU de Montesson \[05/05/2016\]](#)

Site autres

[Site Logisneuf \[04/03/2016\]](#)

[Site Freha \[12/03/2016\]](#)

[Site Meilleur agents \[09/01/2016\]](#)

[Site Salaire moyen \[21/02/2016\]](#)

<http://www.observationsociete.fr/mal-logement>

BIBLIOGRAPHIE

- **La place public, revu bimestriel. Hors-série numéro 19. *Les grands chantiers du logement social***
- **Titre : Une brève introduction à la permaculture, Publication : 2013 ISBN: 978-2-89719-060-6**
- **Habitat social habitat durable ? Rencontre Urbaine de MAZIER. Octobre 2011. Sous la direction de Solène Gaudin et Patrick Harismendy. édité à Saint-Brieuc.**

35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 TOURS cedex 3

Sous la direction de :

Sébastien Larribe

Cléchet Thomas

Projet Individuel

Promotion 2014-2015

Mon projet : Construire du logement social dans Montesson (78360)

Mon projet consiste à élaborer un plan de logement social pour la commune de Montesson. Située au Nord-Ouest de Paris, cette commune bénéficie de la dynamique d'emplois parisienne, mais aussi de ses prix élevés, notamment dans l'immobilier.

Mon projet traite d'un problème : le manque de logement social, décliné en plusieurs enjeux : construire de nouveaux logements pour accroître la population montessonnaise, passer à 20 % de logement social pour respecter la loi SRU et préserver la plaine agricole de Montesson.

Pour se faire nous avons trouvé deux terrains qui se prêtent particulièrement bien à la construction de logements sociaux et nous y avons mis des logements de petites tailles pour attirer une population de jeunes couples sans enfants et de petites familles. En même temps nous avons proposé des solutions concrètes pour valoriser la plaine agricole de Montesson qui aille dans le sens de la bonne intégration des nouveaux Montessonnais.

Fiches de Lecture (obligatoire dans l'exercice du PIND)

Fiche de lecture 1

Titre : Une brève introduction à la permaculture

Publication : 2013

ISBN : 978-2-89719-060-6

Cultiver un jardin de ville ou une terre agricole sans perturber les écosystèmes ni trop se fatiguer. Habiter une maison qui consomme moins et qui est autonome, mettre sur pied des réseaux d'échanges dont les bénéficiaires resteront dans la communauté. La permaculture permet à chacun de concevoir et de réaliser ses projets.

Le mot permaculture a été inventé par deux Australiens, David Holmgren et Bill Mollison. Il dérive des mots "agriculture permanente". Cela consiste à créer des habitats soutenables pour les humains en suivant les modèles de la nature. Le but est d'étudier comment sont placés les éléments les uns avec les autres afin de maximiser leur efficacité.

Fiche de lecture 2

La place public, revu bimestriel. Hors-série numéro 19. Les grands chantiers du logement social, article de Xavier Debontride Benoît Appar, ancien ministre << Le blocage des loyers est contre-productif >>

-l'état a financé en 5 ans plus de 600 000 logements sociaux.

-Il faut territorialiser la construction en mettant du logement social là où sont les besoins.

-350 000 ménages primo-accédant ont bénéficié de prêts à taux 0 en 2011 pour les aider à accéder à la propriété.

-libérer le foncier pour la construction

-augmentation du taux de logement social à 25% n'a pas de sens. il faut mettre du logement là où il y en a besoin. Dans certaines communes prix social = prix privé

Même revu, même auteur, Fondation abbé Pierre << le logement, puissant facteur d'exclusion >>

-Le mal logement empire. L'exclusion est un phénomène massif. Logement est le premier poste de dépenses des ménages.

-Déficit de 900000 logements → pas assez d'offre. Flambée des prix +50% en 10 ans. Il y a deux choses. Les parcs HLM et les parcs privés (pas sociaux). On appelle la mobilité résidentielle le fait de passer de l'un à l'autre. Le problème est que la différence de prix est trop importante et inaccessible

-L'accession à la propriété se fait difficilement et ne protège pas du mal logement. Conseiller de construire des Plus et des Plai car 66% des entrants dans le parc HLM sont éligibles au Plai. Il faut revoir les tarifs des Plai et Plus, trop chers pour les revenus modestes.

Même revu même auteur, Daniel Delaveau, président de l'adcf << L'habitat, une grande cause nationale >>

-La plupart des communes se rendent compte désormais que ne pas accueillir des populations nouvelles cela signifie entrer dans une spirale de déclin. Préfabriqué peut être de qualité aujourd'hui.

-Caisse des dépôts est un bon prêteur pour le financement de logements sociaux.

-Le logement social a débuté en 1900. Toute une histoire en fait ce que c'est aujourd'hui. Dans les autres pays c'est moins complexe car les villes ont la responsabilité des logements : elles font comme elles veulent. (ex de l'Angleterre)

-Un logement social réussi est un logement social devant lequel on passe sans savoir que s'en ai un -- René Bondiguel. Ex : à renne il y en a un à côté du parc Thabor. A tours il y en a un aussi !

Fiche de lecture 3

Habitat social habitat durable ? Rencontre Urbaine de MAZIER. Octobre 2011. Sous la direction de Solène Gaudin et Patrick Harismendy. Édité à Saint-Brieuc.

De ce livre je retiens que la ville durable n'est pas uniquement une ville écologique ; elle comporte également des paramètres sociaux et économiques. J'apprends que la politique de logement social a du plomb dans l'aile. Bien évidemment toutes les communes n'ont pas les même politique en matière de logement, malgré la loi SRU et les aides financières, le besoin en logement est en constante augmentation depuis 30 ans (seul la moitié des communes ont 20% de logements social 10 ans après SRU). Ces communes préfèrent payer des amendes (qui peuvent être déductibles des investissements dans le logement social).

Il faut construire dense pour éviter les trajets en voiture car c'est désagréable et coûteux ($\frac{1}{3}$ du smic pour un trajet quotidien de 20km). Cependant La densité brute d'un éco quartier n'est pas celle d'un grand ensemble mais celle d'une maison mitoyenne de ville. Construire 20 % de logement social n'est pas une solution parfaite d'après ce livre. Il faut adapter le taux aux territoires et surtout aider les communes à maîtriser le foncier car c'est la clé de la construction de logement. Il faut se concentrer non pas sur l'habitat mais sur **l'habité** ; les écoles des quartiers sensibles sont saignés à blanc, les habitants inscrivent leurs enfants dans les écoles d'autres secteurs.

Ce que je veux dire c'est qu'il faut préparer des équipements appropriés pour que chaque commune puisse loger ET faire vivre une mixité sociale. Il y a des cas où se concentrer sur une piscine où une bibliothèque est plus productif que de construire des logements (sociaux ou non) car l'équipement donnera vie au quartier et fera venir une mixité social (l'objectif de la loi SRU n'est pas 20 % de logements sociaux mais bien la mixité sociale).

J'ai appris que les prix du foncier avait augmenté considérablement ces 20 dernières années (jusqu'au double). Le prix du logement n'est pas la cause de la rareté du logement. Les logements anciens sont chers car les propriétaires ne veulent pas vendre car ils savent que les prix vont monter. Comme personne ne vend les prix montent.

Les prix immobilier sont faits par les acheteurs agissant en groupe et non par l'offre où la demande ! Une solution serait de permettre aux communes d'acheter des terrains non-constructibles puis de les rendre constructibles mais ce n'est pas légal.

La mobilité est un facteur essentiel au prix du foncier.