



Des logements abordables pour les Romainvillois-es

Depuis plus de deux ans la Municipalité réétudie les permis de construire autorisés massivement dans le passé. L'objectif est double : préserver, autant que possible, un cadre de vie agréable et proposer des logements accessibles aux Romainvillois-es.

Remettre la politique de l'urbanisme au service du logement des habitant-e-s : telle est l'orientation conduite par la Municipalité. À cette fin, elle réexamine les multiples permis de construire de programmes immobiliers délivrés avant mai 2020. Ainsi, des

études approfondies sont menées pour redimensionner la densité de certaines opérations et le volume de logements prévus initialement dans de grands projets d'aménagement, ceux par exemple de la Zac de l'Horloge ou de la rénovation de Gagarine. D'autre part, un périmètre d'attente a été instauré

sur les zones aux abords des futures stations du métro et du tramway, comme celles de la place Carnot. Par ailleurs, la Ville pèse de tout son poids pour que les opérateurs réorientent, quand cela est encore possible, leurs programmes afin d'offrir aux Romainvillois-es des

logements abordables grâce aux dispositifs d'accession sociale, le Prêt social location-accession (PSLA) et le Bail réel solidaire (BRS), ou celui du logement à loyer intermédiaire. C'est ainsi qu'une résidence de 72 appartements programmée aux Bas-Pays prévoit 15 logements en Prêt social location accession (PSLA) exclusivement destinés aux Romainvillois-es. Ce dispositif va permettre à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires à des conditions attractives. Ils pourront bénéficier d'un prix au mètre carré inférieur à celui du marché. Ce premier acte constitue une illustration concrète de la nouvelle politique impulsée par la Municipalité.

PSLA, BRS, loyer intermédiaire : quel dispositif est fait pour vous ?

Prêt social location-accession (PSLA)

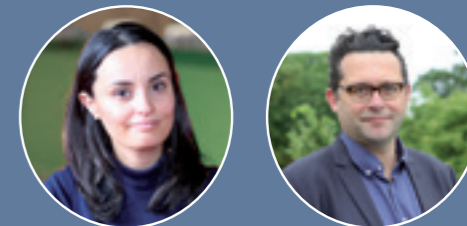
Il propose aux personnes disposant de ressources modestes de devenir propriétaire sur le principe de la location-accession. Dans un premier temps, l'acquéreur teste sa capacité de remboursement en étant locataire et en payant une redevance composée d'un équivalent de loyer et d'un complément d'épargne. Dans un second temps, il peut devenir pleinement propriétaire en levant l'option d'achat ou renoncer à se porter acquéreur et être alors relogé dans un logement social.

Les avantages :

- > TVA réduite à 5,5% au lieu de 20% et exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
- > Prix de vente plafonné (3 861 € HT/ m² en surface utile en 2022), soit moins de 300 000€ pour un T3 de 67 m²
- > Accès au Prêt à taux zéro (PTZ) et au Prêt d'accession sociale (PAS)
- > En cas de difficulté, l'acquéreur bénéficie d'une garantie de rachat et de relogement dans un logement social
- > Remboursement de la part épargne en cas de non levée de l'option d'achat

(suite page 10)

Entretien croisé



Samira Aït Bennour, première Maire-adjointe à l'Égalité territoriale, la Démocratie participative, l'Habitat et la Salubrité publique et **Vincent Pruvost**, Maire-adjoint à l'Urbanisme et l'Aménagement.

Destinés initialement à la vente sur le marché libre, plusieurs logements d'une future résidence sont aujourd'hui proposés exclusivement aux Romainvillois-es en Prêt social location-accession (PSLA). Comment avez-vous réussi à réorienter cette opération immobilière ?

Vincent Pruvost : C'est la continuité des efforts réalisés par notre équipe pour créer une politique d'urbanisme au service des habitant-e-s et rompre ainsi avec les choix politiques de l'ancienne Municipalité. En deux ans, nous avons réalisé un énorme travail pour casser le plus grand nombre des permis de construire délivrés précédemment. Il faut prendre conscience qu'une Ville n'a pas le pouvoir de refuser un permis de construire s'il correspond au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), même si le projet va à l'encontre de ses choix politiques. C'est pourquoi, nous avons bataillé parallèlement à la mise en place d'une modification du Plan local urbain intercommunal (PLUI). C'est ce qui nous a permis de geler la construction d'habitations collectives sur un tiers de la ville.

Samira Aït Bennour : Lors de mes premiers rendez-vous avec les Romainvillois-es, j'ai reçu des ménages avec des ressources trop élevées pour prétendre à un logement social et trop faibles pour un loyer ou un achat sur le marché libre. Ces personnes restent ainsi sans solution. C'est la raison pour laquelle nous avons demandé aux opérateurs immobiliers de proposer d'autres façons d'habiter en intégrant des offres non conventionnelles réservées à nos habitant-e-s. Notre volonté est d'offrir des logements accessibles aux Romainvillois-es. Aujourd'hui, il n'y a plus simplement des propriétaires et des locataires. D'autres outils existent pour accéder à un logement quand on dispose de ressources modestes, par exemple le Bail réel solidaire (BRS), le logement intermédiaire, le Prêt social location accession (PSLA).

Quels sont vos projets pour le logement ?

Vincent Pruvost : Nous passons de la quantité à la qualité des projets. Notre ville n'est plus en capacité de voir un aussi grand nombre de programmes immobiliers. En 2014, Romainville comptait 25 000 habitant-e-s, en 2026 nous y serons 40 000 : (Ndlr : soit une augmentation de 40% en 12 ans). En plus de vendre le foncier de la Ville à des prix minorés, l'ancienne Municipalité n'a pas du tout anticipé les services publics et équipements sportifs, éducatifs, culturels, de santé... à réaliser pour répondre aux besoins des habitant-e-s. On se retrouve donc sous une double guillemote : l'absence de foncier et de ressources financières pour les équipements et services nécessaires à la qualité de vie des futur-e-s Romainvillois-es.

Samira Aït Bennour : Nous imposerons aux opérateurs privés de proposer aux Romainvillois-es une offre diversifiée et adaptée à chacun-e. Nous souhaitons également devenir un territoire d'expérimentation avec des programmes sociaux spécifiques. Rue de la Commune de Paris, par exemple, nous avons transformé l'opération initiale de manière à y accueillir des jeunes travailleur-euse-s du secteur de la santé qui n'étaient pas en capacité de se loger. Nous pensons également à des résidences dédiées aux aîné-e-s.

Bail réel solidaire (BRS)

Ce nouveau dispositif permet à des ménages, sous conditions de ressources, de devenir propriétaire de leur résidence principale à un prix de 25 à 30 % en dessous du marché. Ceci est rendu possible car ils n'achètent que le logement et pas le terrain. Celui-ci reste la propriété de l'organisme foncier solidaire auquel ils versent une redevance mensuelle d'occupation (entre 2 et 3€/m²).

L'acquéreur s'inscrit dans un dispositif responsable en s'engageant, en cas de revente : le prix du logement ne peut dépasser celui auquel il a acheté le logement et le nouvel acheteur doit respecter les mêmes règles que lui (plafond de ressources et résidence principale).

Les avantages

- > TVA réduite à 5,5% au lieu de 20%
- > Abattement possible de la taxe foncière
- > Accès au Prêt à taux zéro (PTZ)
- > En cas de difficulté à la revente, l'acquéreur bénéficie d'une garantie de rachat par l'OFS.

PSLA, BRS : qui est concerné ?

Les Romainillois-es dont les revenus fiscaux de référence (voir son avis d'imposition) n'excèdent pas les plafonds 2022 ci-dessous.

Nombre de personnes dans le logement	Plafonds des revenus du foyer (N-2) en zone A
1	33 400 €
2	46 759 €
3	53 440 €
4	60 788 €
5 et plus	69 340 €

Logement à loyer intermédiaire

Ils sont destinés aux ménages non éligibles au logement social mais dont les revenus ne permettent pas d'accéder au parc privé. Ces programmes immobiliers sont généralement proposés par Action Logement (collecteur de l'ex «1% patronal») et ses filiales qui louent les logements aux salariés du secteur privé.

Les avantages

- > Ces logements bénéficient de loyers plafonnés, inférieurs de 15 à 30% au loyer du marché.
- > Les ménages peuvent généralement y accéder sans plafond de ressources.

> précisez que vous êtes d'accord pour être recontacté par les opérateurs immobiliers agréés par la Ville.

À noter: pour devenir propriétaire de l'un des 15 logements en PSLA aux Bas-Pays, renvoyez votre candidature avant le 15 novembre !

Stop aux violences faites aux femmes

La Municipalité vous invite tout le mois de novembre à participer aux nombreux événements organisés à Romainville dans le cadre de la Journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes.



Une femme meurt tous les trois jours, tuée par son conjoint ou ex-conjoint. L'an dernier, 122* féminicides ont été commis. Ces chiffres glaçants témoignent que la bataille contre les violences faites aux femmes est loin d'être gagnée. À Romainville, à l'occasion de la Journée internationale du 25 novembre, la Municipalité réaffirme son engagement dans ce combat à travers une programmation d'événements au cours du mois. Plusieurs actions seront spécifiquement destinées aux jeunes. Si la prévention doit commencer tôt, elle concerne chacun-e à tout âge. Ainsi, l'exposition «*Vous ne pouvez pas rester comme ça, Madame...*» du centre Hubertine Auclert s'adresse à tous les publics et voyagera du 7 au 18 novembre dans plusieurs lieux de la ville (Centre municipal de santé, Centres sociaux, Maison de l'enfance...) dévoilant, sous la forme d'un reportage, un regard juste, optimiste malgré tout, sur des femmes que l'on a voulu nier et qui se battent.

Soirée-débat Touchées

Vendredi 25 novembre, le Pavillon ouvrira à toutes et tous ses portes, dès 18h30, avec un cocktail de bienvenue suivi, à 20h, du ciné-débat *Touchées*, en présence de Diaryatou Bah de l'association Espoir et combats de femmes qui témoignera des conséquences de l'excision. Des extraits d'opéra et d'opérette sur les mariages forcés et les violences conjugales, interprétés par la compagnie Opéra Apéro, ponctueront la soirée. Enfin, le 30 novembre, l'association Les Colosses aux pieds d'argile animera la conférence «*Sensibilisation aux risques de violences sexuelles, de harcèlement, de bizutage*» à laquelle elle convie dirigeant-e-s, entraîneur-euse-s, éducateur-ric-e-s, animateur-ric-e-s, parents, professionnel-le-s de l'enfance, enseignant-e-s... Toutes et tous, mobilisons-nous contre les violences faites aux femmes!

(*dernier chiffre publié par le ministère de l'Intérieur le 26 août 2022)

Comment obtenir un logement à prix abordable?

La Ville fait le lien entre les habitant-e-s et les opérateurs immobiliers pour faire bénéficier les Romainillois-es de logements abordables à la vente ou à la location dans des résidences neuves, en cours et à venir.

Vous souhaitez devenir propriétaire ou locataire en bénéficiant de prix modérés grâce aux dispositifs Prêt social location accession (PSLA), Bail réel solidaire (BRS) ou location à loyer intermédiaire? Faites-vous connaître!

Envoyez les informations suivantes à logementabordable@ville-romainville.fr :

- > nom et prénom
- > adresse
- > statut : précisez si vous êtes locataire d'un logement social ou privé, hébergé à titre gratuit...
- > mail et numéro de téléphone
- > avis d'imposition précisant le revenu fiscal de référence cumulé de l'ensemble des personnes imposables

En cas d'urgence

- **Police Secours au 17** ou par SMS au **114**
- **www.service-public.fr/cmi** pour échanger de manière anonyme par écrit et en direct avec un-e policier-ère ou un-e gendarme
- **115** pour une demande de mise à l'abri en urgence

Information, écoute et orientation

- **39 19** - Violences Femmes info - Anonyme et gratuit
- **0 800 05 95 95** - Viols Femmes Informations
- **www.arretonslesviolences.gouv.fr** : plateforme nationale pour signaler des violences sexuelles et sexistes et bénéficier d'assistance et de conseils

Accueil de proximité

- **Mme Petitjean Intervenante sociale au commissariat des Lilas**
Accueil sur rendez-vous au 06 47 51 17 56 ou 01 41 83 67 03
- **Planning Familial au Centre municipal de santé Louise-Michel**
01 41 83 17 70 (puis tapez 5) 91, rue Saint-Germain
- **Permanence juridique hebdomadaire du Centre d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles aux Lilas**
01 41 58 10 91
www.seinesaintdenis.cidff.info

Associations en Seine-Saint-Denis

- **SOS VICTIMES 93**
01 41 60 19 60
✉ sosvictimes93@orange.fr
- **SOS FEMMES 93**
01 48 48 62 27
✉ ecoutetelephonique@sosfemmes93.fr
- **Permanence femmes victimes Avocat** - 01 48 96 20 95
✉ droitsdesfemmes@avocats-bobigny.com