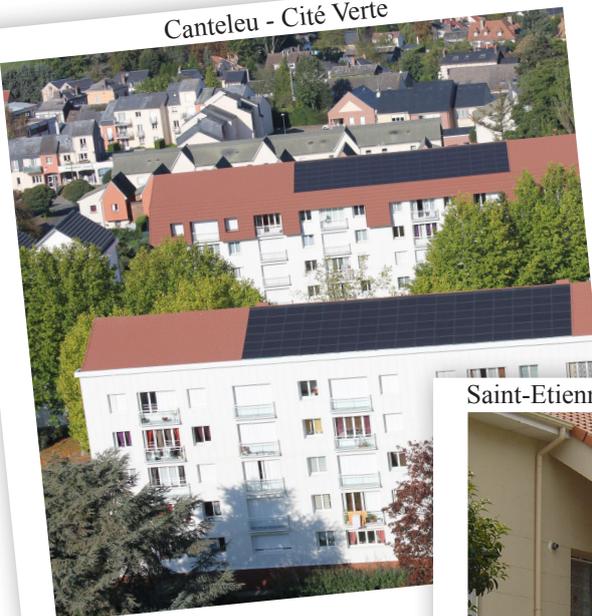


Comité Régional de l'Habitat

Rapport d'activité 2012

Canteleu - Cité Verte



Les Andelys - Rurale de l'Eure - Côte du Parc

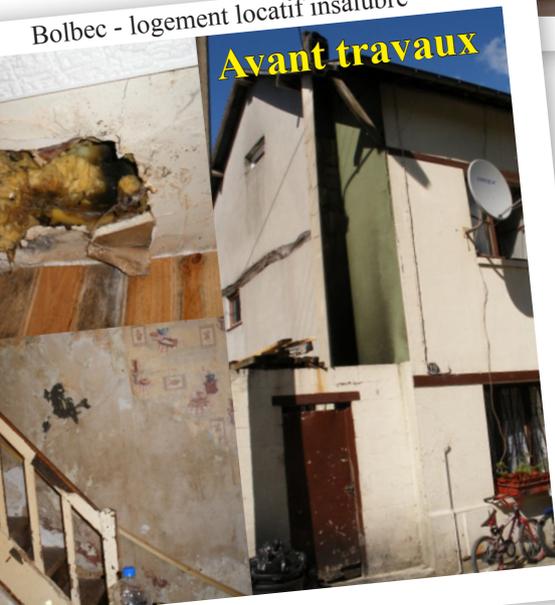


Saint-Etienne-du-Rouvray - Cité Verlaine



Bolbec - logement locatif insalubre

Avant travaux



Bolbec - Logement locatif

Après travaux



SOMMAIRE

Avant-Propos.....	3
Synthèse du rapport :	4
I DONNÉES DE CADRAGE : LES MÉNAGES ET LE LOGEMENT EN HAUTE-NORMANDIE.....	14
I.A Les caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement.....	14
I.A.1 Une évolution démographique modérée entre 1999 et 2010.....	14
I.A.2 Un nombre de ménages qui croît plus vite que la population et qui alimente la demande en logements.....	15
I.A.3 Un poids conséquent de ménages pauvres et modestes.....	18
I.A.3.a Le décrochement économique de 2012 accentue une certaine précarité.....	18
I.A.3.b Un ménage éligible au P.L.U.S. sur deux, a des revenus inférieurs à 60% du plafond	19
I.A.4 Un parc social structurellement important mais dont le stock évolue peu.....	23
I.A.5 La demande locative sociale et les attributions en 2012.....	30
I.B L'offre nouvelle de logements de 2008 à 2012.....	34
I.B.1 Production régionale de logements.....	34
II ORIENTATIONS ET PROGRAMMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION.....	39
II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2012.....	39
II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2012.....	42
II.B.1 La politique de rénovation urbaine.....	42
II.B.1.a Avancement de la mise en œuvre de l'accord cadre régional.....	43
II.B.1.b L'avancement des différentes conventions au 31 décembre 2012.....	45
II.B.1.c Zoom sur la reconstitution de l'offre et la démolition au 31/12/2012.....	50
II.B.2 Le financement du parc locatif social.....	51
II.B.2.a Financement hors A.N.R.U.....	51
II.B.2.b Financement A.N.R.U.....	52
II.B.2.c Cartographie des financements de droit commun de la période 2009-2012.....	60
II.B.2.d Mise en perspective des financements sur une longue période : droit commun + ANRU.....	62
II.B.3 Les mesures en faveur de la réhabilitation thermique du parc de logement	64
II.B.4 Le financement de l'amélioration du parc privé par l'ANAH en 2012.....	69
II.B.4.a Bilan 2012 des aides de l'ANAH en Haute-Normandie.....	69
II.B.4.b Politique d'amélioration du parc privé en Seine-Maritime.....	76
II.B.4.c Politique d'amélioration du parc privé dans le département de l'Eure.....	78
II.B.4.d La lutte contre l'habitat indigne et le saturnisme infantile.....	80
II.B.4.e Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D).....	86
II.B.5 Point sur l'accession sociale.....	88
II.B.5.a Les dispositifs financiers à destination des ménages.....	88
II.B.5.b La politique de vente des logements par les bailleurs sociaux.....	90
II.B.6 L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale.....	95
II.B.7 Les délégations de compétence.....	97
II.B.8 La politique foncière : Actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2012.....	101
II.B.9 Activités des financeurs U.E.S.L et C.D.C en 2012.....	103
II.B.9.a La Caisse des Dépôts et Consignations :	103
II.B.9.b Action Logement	104
II.B.10 Les actions de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie en faveur du logement en 2012.....	105

II.B.11 Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : Plans Stratégiques de Patrimoine et Conventions d'Utilité Sociale.....	107
II.B.12 Les actions des Associations Départementales pour l'Information sur le Logement (A.D.I.L).....	109
II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2012.....	111
II.C.1 Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H) et les Plans Départementaux de l'Habitat (P.D.H).....	111
II.C.1.a Le contexte réglementaire.....	111
Le P.L.H.	111
Le P.D.H.....	112
II.C.1.b P.L.H et PDH en Seine-Maritime.....	113
II.C.1.c P.L.H et P.D.H de l'Eure.....	115
II.C.2 Les interventions des collectivités locales en faveur du logement.....	117
II.C.2.a Interventions de la Région Haute-Normandie.....	117
II.C.2.b Collectivités de Seine-maritime.....	120
Conseil général de la Seine-maritime :.....	120
Communauté d'agglomération de la région Dieppoise (CARD).....	127
Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (La CREA)	130
Communauté d'agglomération Havraise (CODAH).....	136
Communauté de communes Caux Vallée de Seine (CVS).....	140
II.C.2.c Collectivités de l'Eure.....	143
Conseil Général de l'Eure.....	143
Communauté d'agglomération du Grand Évreux (GEA).....	145
Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (CAPE).....	148
Communauté d'agglomération Seine-Eure (CASE)	151

III PRINCIPES RÉGISSANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....156

III.A Le numéro unique d'enregistrement.....	156
III.B La Mise en œuvre du droit opposable au Logement	157
III.B.1 Le suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation	158
III.B.2 Les décisions des commissions de médiation	162
III.B.3 Le relogement et l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO	164
III.C Le contingent préfectoral.....	165
III.C.1 Le contingent préfectoral en Seine-Maritime	165
III.C.2 Le contingent préfectoral dans l'Eure.....	166

IV POLITIQUE EN FAVEUR DES DÉFAVORISÉS ET DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES.....168

IV.A Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées	168
IV.A.1 Le P.D.A.L.P.D de Seine-Maritime	168
Le Fonds de Solidarité Logement.....	179
IV.A.2 Le P.D.A.L.P.D. de L' Eure.....	180
Le Fonds de Solidarité Logement.....	180
IV.B Aide au maintien dans les lieux.....	182
IV.B.1 Dispositif de lutte contre les expulsions.....	182
IV.B.1.a Seine-Maritime.....	182
IV.B.1.b Eure	186
IV.C L'offre d'hébergement et de logement adapté.....	191
IV.C.1 Caractéristiques du dispositif d'hébergement haut-normand.....	192
IV.C.2 Bilan 2012 de la mise en œuvre de la politique de refondation de l'hébergement et du logement d'abord.....	192
IV.D Logement des populations spécifiques.....	196
IV.D.1 Les gens du voyage.....	196
IV.D.2 Le Logement des jeunes.....	197
IV.D.3 Le logement des personnes âgées.....	198

Avant-Propos

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en faveur de l'habitat en 2012 par l'État, ses établissements publics, les collectivités territoriales et les partenaires locaux impliqués dans la politique du logement en région Haute-Normandie.

Il répond aux exigences du décret du 23 mars 2005 qui définit les champs de compétence du Comité Régional de l'Habitat, à savoir :

- ➔ La satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de population.
- ➔ Les orientations et la programmation des politiques de l'habitat et la coordination avec les collectivités locales.
- ➔ Les principes régissant l'attribution des logements sociaux.
- ➔ Les politiques en faveur des personnes défavorisées et des populations immigrées.

Ce rapport a été réalisé à partir des contributions et des informations transmises par les institutions suivantes :

- Conseil Régional de Haute-Normandie
- Conseil Général de l'Eure
- Conseil Général de la Seine-Maritime
- Communauté d'agglomération Rouen- Elbeuf- Austreberthe (C.R.E.A)
- Communauté d'agglomération Havraise (C.O.DA.H)
- Communauté d'agglomération de la région Dieppoise, Dieppe Maritime (CDM)
- Communauté de communes Caux Vallée de Seine (C.V.S)
- Communauté d'agglomération d'Evreux , Grand Evreux Agglomération (G.E.A)
- Communauté d'agglomération de Seine-Eure (C.A.S.E)
- Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (C.A.P.E)
- Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C)
- Union d'Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L)
- Établissement Public Foncier de Normandie (E.P.F.N)
- Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie (U.S.H)
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M) de Seine-Maritime
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M) de l'Eure
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (D.D.C.S) de l'Eure
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (D.D.C.S) de Seine-Maritime
- Direction Régionale de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale (D.R.J.S.C.S)
- Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (D.R.E.A.L)
- Association Départementale pour l'Information sur le Logement (A.D.I.L) de l'Eure
- Association Départementale pour l'Information sur le Logement (A.D.I.L) de Seine-Maritime

Synthèse du rapport :

Au 1er janvier 2010, la Haute-Normandie compte 1 836 954 habitants. Depuis 1999, la région enregistre une croissance modérée de la population (0,3%/an), avec une moyenne de 5 000 habitants par an, résultant d'un excédent naturel, le solde migratoire étant toujours négatif.

La progression de la population profite principalement au département de *l'Eure* qui gagne chaque année 1 600 arrivées nettes, alors que le département de *la Seine-Maritime* perd environ 4 000 habitants par an. Alors que la population baisse dans les communes de plus de 5 000 habitants, notamment à l'ouest de l'agglomération rouennaise et sur le littoral, les communes de moins de 1 000 habitants attirent un haut-normand sur quatre. La Haute-Normandie présente cependant un profil urbain, les deux grandes agglomérations regroupent 40% de la population régionale et la densité de population (149 habitants au km²) est plus élevée que la moyenne nationale (102 habitant au km² en France métropolitaine).

Entre 1999 et 2009, l'augmentation régionale du nombre de ménages (+ 7,05%) a été sensiblement plus forte que celle de la population (+ 2,96%). Cette croissance plus rapide résulte de la diminution continue de la taille des ménages. Les projections démographiques réalisées par l'I.N.S.E.E, entre 1999 et 2015 montrent que l'accroissement du nombre de ménages est estimé à 17 % (soit 118 000 ménages supplémentaires) alors que la population augmenterait de 3% (+ 54 000 habitants). D'ici 2030, le nombre de personnes seules du fait notamment du vieillissement de la population continuerait d'augmenter pour atteindre 42% des ménages contre 31% en 2005. Ces hypothèses justifient des besoins en logements importants sur la période 2007-2015, évalués à près de 9 000 logements par an, le département de *l'Eure* concentrant 40% des besoins.

Au niveau national, l'année 2012 est une année d'engagement de chantiers législatifs importants avec le lancement du plan pluriannuel en faveur de la production de logement fixant l'objectif de production annuelle à 500 000 logements dont 150 000 logements sociaux. Il s'agit de soutenir l'effort de construction et de répondre à la pénurie de logements. Pour mettre en œuvre ce plan, une première série de mesures sont mises en place dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 pour la mobilisation du foncier public et le renforcement des obligations de production de logements locatifs sociaux. L'effort du gouvernement porte aussi sur l'encadrement des loyers avec la parution du décret du 20 juillet 2012 visant à encadrer la hausse des loyers dans une quarantaine d'agglomérations caractérisées par une tension anormale du marché locatif. Cette mesure d'urgence s'inscrit dans le cadre plus large du chantier engagé en 2012 de rénovation de la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

Avec **8 230 logements commencés** en 2012, le volume des mises en chantier en Haute-Normandie reste soutenu même s'il enregistre une baisse de 15,8 % par rapport à l'année 2011, année exceptionnelle pour l'activité de la construction en région. Au niveau national, le nombre de mises en chantier s'élève à 336 276 logements, soit une baisse de près de 16% par rapport au chiffre constaté en 2011, baisse proche de celle de la Haute-Normandie.

Le dynamisme des bailleurs sociaux et des collectivités en Haute-Normandie, continuent de soutenir fortement l'activité en 2012 avec 2 003 logements (PLUS-PLAI) financés, chiffre similaire à 2011 et légèrement inférieur aux résultats sans précédent de 2009 et 2010 avec plus de 2300 logements sociaux financés en région. En intégrant le financement des 450 logements à loyers intermédiaires (PLS), ce sont près de **2 450 logements** - tous produits confondus- qui ont été financés en 2012. **Ce total générera un montant d'investissement de l'ordre de 320 M€ en région.**

En termes de montants financiers, les subventions accordées par l'Etat en 2012 sont de l'ordre de 3,2M€ d'aides directes pour la production de 2 003 logements locatifs sociaux et très sociaux, les aides indirectes (T.V.A à taux réduit, exonération de la T.F.P.B, prêt bonifié de la C.D.C), représentant la contribution la plus importante de l'Etat, s'élèvent à 73 M€.

Malgré la présence d'un parc social important en Haute-Normandie qui compte 170 700 logements au 1er janvier 2012 et représente la moitié de l'offre locative, la tension sur ce parc demeure un

enjeu au regard de quelques indicateurs significatifs: 58,3% des ménages hauts-normands sont éligibles au logement social de type PLUS, le taux de vacance de 2,8% au 1er janvier 2012 est inférieur à la moyenne nationale qui est de 3,2% et le taux de mobilité autour de 10% (10,8% en 2012) varie très peu depuis cinq ans. Le nombre de demandes pour un logement locatif social est de 47 664 demandes au 31 décembre 2012. Les attributions réalisées en 2012 ont porté en priorité sur les demandeurs hébergés.

Le programme de rénovation urbaine qui est un autre axe essentiel de la politique régionale, continue de contribuer à alimenter la dynamique de construction en région avec en 2012, le financement, dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale, de 394 logements sociaux et très sociaux pour un montant de subvention de l'ANRU de 3,3 M€. L'avancement global de la reconstitution de l'offre sur l'ensemble des sites de rénovation urbaine atteint désormais 84% des objectifs fixés dans le cadre du PNRU. Depuis le début du programme, les engagements financiers cumulés des partenaires de l'**accord cadre régional** (A.N.R.U, conseil régional et les deux conseils généraux) s'élève à 486M€ de subventions. Engagé à plus de 80% fin 2012, le programme de rénovation urbaine en région arrive par conséquent dans sa phase finale de réalisation. 91% des démolitions ont été engagées financièrement. Qu'il s'agisse de la *Seine-Maritime* ou de *l'Eure* la quasi-totalité des relogements des ménages a été réalisée. Le PNRU, avec l'appui de l'accord cadre régional, permet de générer l'engagement de plus de 1,8 milliards d'euros d'investissements sur les territoires concernés.

La mobilisation du parc privé régional constitue également un enjeu fort, 19% des ménages étant locataires de ce parc en 2012 et 16 de ces ménages locataires ont des ressources inférieures à 30% du plafond de ressource PLUS soit des ressources inférieures au seuil de pauvreté. Parmi les propriétaires occupants du parc privé, qui représentent 75% des occupants du parc privé, 3,3% des ménages ont des ressources inférieures à 30% du plafond de ressource PLUS ou inférieures au seuil de pauvreté. En 2012, l'A.N.A.H a engagé **6,7 M€** de subventions pour l'amélioration de **862 logements dont 798 soit 93% relevaient des priorités de l'agence**. Les aides régionales ont été aux 3/4 accordées à des propriétaires occupants cependant en masse financière elles correspondent pour 44% du montant total engagé à des aides aux propriétaires bailleurs qui demandent structurellement des travaux plus importants. La Haute-Normandie se démarque par ses bons résultats en matière de lutte contre l'indignité et la très grande dégradation des logements, 61% du montant des aides en 2012 ont en effet été ciblés sur ce type de travaux prioritaires pour l'ANAH. Les aides distribuées en secteur programmé au sein de la trentaine d'OPAH ou de PIG (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Programme d'Intérêt Général) en cours représentent en 2012 71 % du total des subventions pour travaux engagées dans la région. En *Seine-Maritime*, il s'agit principalement d'OPAH-RU des agglomérations et dans *l'Eure* de PIG des communautés de communes, le plus souvent en milieu rural. En ce qui concerne le programme « Habiter Mieux », les partenariats mis en place tant dans *l'Eure* qu'en *Seine-maritime* dans le cadre des Contrats Locaux d'Engagements (CLE) ont permis en 2012 de faire bénéficier 378 logements de travaux visant à la rénovation thermique des logements. Le montant d'aide mobilisé du Fonds d'Aides à la Rénovation Thermique (FART) en faveur des propriétaires occupants modestes et très modestes s'est ainsi élevé à 931 487 € auxquelles se sont ajoutées 73 363 € d'aides propres des collectivités.

En complément des politiques conduites par l'État, les collectivités de la région inscrivent leurs actions notamment dans le cadre des P.L.H. (le Programme Local de l'Habitat de la CREA a été adopté le 25 juin 2012 et le PLH est en cours d'élaboration pour Dieppe-Maritime), et des P.D.H (Plan Départemental de l'Habitat), document réalisé dans le département de l'Eure en 2007 et en cours d'élaboration en 2012 en *Seine-Maritime*. Elles interviennent aussi en faveur du logement au travers d'orientations et de financements sur d'autres thématiques. Le soutien à l'offre de logements pour les publics les plus fragiles, l'aide à la réalisation de structures d'hébergement, la promotion de la qualité environnementale des logements tant sociaux que privés sont des thèmes d'intervention toujours très présents. Une première évaluation en 2012 porte à **29M€** leur participation, en termes de subventions auxquels s'ajoutent les garanties d'emprunts des collectivités.

Au total, 7 conventions de délégation des aides à la pierre sont en cours à l'échelle des deux départements. Dans *l'Eure*, 2012 est la dernière année de délégation pour le Conseil Général de

l'Eure et pour le Grand Evreux Agglomération, c'est une année d'évaluation et de préparation de la future convention de délégation. En *Seine-Maritime*, les trois agglomérations (C.O.D.A.H, C.REA, C.A.D.M) ont produit en 2011, un avenant à la convention signée en 2010, tandis que la communauté de communes Caux Vallée de Seine (CVS) a engagé sa deuxième année de convention de délégation de compétence des aides à la pierre pour la période allant de 2011 à 2016.

Pour aider à la réalisation de leurs objectifs, l'Établissement Public Foncier met à disposition des collectivités et des bailleurs sociaux, un certain nombre d'outils spécifiques en faveur du logement, dont le principal est le portage foncier par l'intermédiaire du fonds de minoration foncière et du fonds mutualisé d'intervention. Au titre de l'année 2012, 12,2 M€ - représentant 25,3 ha - ont été consacrés aux acquisitions foncières à destination de l'« Habitat » en Haute-Normandie. Ce montant représente au moins 26% des acquisitions totales de l'EPFN. Parallèlement le niveau des cessions foncières destinées au développement de l'habitat sur les deux régions normandes a représenté 30% contre 14% en 2010 de l'ensemble des cessions, ce qui marque, sur les deux dernières années l'inflexion de l'action de l'EPF en faveur des projets d'habitat et particulièrement d'habitat social.

La mobilisation pour la production de logements sociaux s'appuie aussi sur les deux principaux établissements financiers que sont la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Union d'Économie Sociale pour le Logement dénommé dorénavant « Action Logement » qui octroient des prêts et subventions aux bailleurs sociaux.

En 2012, la Caisse des Dépôts et Consignations a affecté sur les trois domaines d'intervention que sont le développement du parc social, la politique de la ville et l'entretien du patrimoine et l'hébergement 541,935 M€ pour 24 681 logements financés.

L'activité des collecteurs d'Action Logement, intervenant en Haute-Normandie, s'est poursuivie, en 2012, comme les années précédentes, en faveur des bailleurs sociaux en engageant près de 17,5 M€ de prêts en contrepartie de la réservation de plus de 1200 logements PLUS, PLAI, PLS au profit des salariés des entreprises cotisantes. Action Logement accorde également des prêts aux bailleurs sociaux pour financer la réhabilitation de logements ainsi que pour financer la construction de structures collectives destinées aux jeunes travailleurs et apprentis. Par ailleurs, Action logement intervient directement en faveur des ménages avec les aides LOCA-PASS et l'octroi de prêts pour l'accession à la propriété et la réalisation de travaux pour plus de 59,3 M€ en 2012.

*
* * *

L'Etat, garant du droit au logement, a défini dans la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de juillet 1998, les modalités d'application des principes régissant l'attribution des logements locatifs sociaux. La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a instauré l'enregistrement départemental unique des demandes de logement locatif social. Le système d'enregistrement des demandes de logement locatif social (« numéro unique ») a fait l'objet d'une réforme importante par l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, précisée et mise en œuvre par le décret du 29 avril 2010. L'enregistrement départemental unique des demandes de logements garantit notamment les droits du demandeur, améliore la transparence de l'attribution et mesure les délais d'attente. Ainsi en 2012, **47 664 demandes actives** ont été enregistrées dans le dispositif numéro unique sur la région Haute-Normandie (11 137 demandes dans *l'Eure* et 36 527 demandes en *Seine-Maritime*).

La loi instituant le Droit Au Logement Opposable renforce ces dispositions en instaurant le droit à un logement décent et indépendant ou le droit à un hébergement à toute personne qui, résidant de façon régulière sur le territoire, n'est pas en mesure d'y accéder ou de s'y maintenir par ses propres moyens. Ce principe est garanti par un recours amiable devant la commission de médiation depuis le premier janvier 2008 et à défaut de proposition d'offre de logement dans le délai imparti, par un recours contentieux devant le tribunal administratif depuis le premier décembre 2008. Entre le 1er janvier 2008 et le 31 décembre 2012, 2 941 dossiers ont été déposés par les requérants auprès des deux commissions départementales de médiation, sur ces dossiers, 10% en moyenne des recours

concernaient un recours pour un accès à l'hébergement, la grande majorité des recours concernant un recours pour l'accès à un logement. Sur le total des 535 décisions prises par les commissions en 2012, environ 30% ont donné lieu à une décision favorable pour un logement ou un hébergement. 81% des ménages ayant bénéficié d'une décision favorable des commissions de médiation entre 2008 et 2011 ont été logés ou accueillis ou ont refusé la proposition de la commission.

*
* *

La prise en compte des besoins en logement des personnes défavorisées et des populations spécifiques relève de même de l'action publique.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D) co-piloté par l'État et le Département et élaboré pour 5 ans, doit identifier les publics particulièrement fragilisés, les besoins de ces publics devant être territorialisés et en cohérence avec ceux recensés dans les Programmes Locaux de l'Habitat.

Le P.D.A.L.P.D de *l'Eure* 2011-2014 a fait l'objet, après une première année d'exécution, d'une mise en place progressive des dispositifs avec l'ensemble des partenaires. Un animateur est en poste depuis le 1^{er} octobre 2012. Il est chargé de mettre en œuvre le Plan 2011-2014 : En *Seine-Maritime* le 4^{ème} P.D.A.L.P.D, signé fin décembre 2008 pour une période de cinq ans, vise à renforcer la cohérence des politiques en matière de logement en rapprochant les outils sociaux existants et la production d'une offre accessible du ressort des E.P.C.I dans le cadre des P.L.H, notamment à travers la mise en place d'une gouvernance basée sur la territorialisation des comités locaux par les E.P.C.I. délégués.

Le Fonds de Solidarité Logement, principal outil du plan, géré par les deux départements, accorde des aides pour l'accès et le maintien dans le logement, qu'il soit privé ou public, ainsi que pour les impayés de loyers, d'eau et d'énergie. C'est ainsi qu'en *Seine-Maritime*, plus de 14 000 demandes d'aides ont été acceptées en 2012, pour un montant global de subvention de 2,7 M€ auquel s'ajoutent les prêts consentis par le FSL pour 1,6 M€. Dans le département de *l'Eure* ce sont 2 676 dossiers qui ont bénéficié des aides du FSL pour un montant global de 1 M€ de subvention auquel s'ajoutent les prêts (98 000 €).

Pour les familles qui ne peuvent avoir accès immédiatement à un logement autonome, l'Etat a pris des dispositions importantes en matière de politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées. En 2012 ; la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le secrétaire d'Etat chargé du logement ont tenu à préciser, dans la continuité des assises du « logement d'abord », les orientations et les implications de cette politique. L'objectif est d'en amplifier la mise en œuvre afin d'améliorer le service rendu aux personnes privées de logement, en favorisant l'accès direct à un logement pérenne et en offrant un accompagnement social si nécessaire. Dans ce cadre, se poursuit en 2012 la structuration sur les territoires hauts-normands d'un véritable service public de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans-abri (SIAO). En vue de rationaliser la gestion de plus de 1 600 places en CHRS en région, le programme de mutualisation et de transformation du parc défini en 2011 se poursuit au cours de l'année 2012 avec les différents acteurs en charge de la gestion des structures d'hébergement. En déclinaison des priorités gouvernementales visant à conforter les pensions de familles, 25 nouvelles places ont été ouvertes en *Seine-Maritime* en 2012 (ce qui porte le nombre total de places ouvertes à 285). Dans *l'Eure*, ce sont 13 nouvelles places qui ont été ouvertes, ce qui porte le nombre total de places ouvertes à 110. Par ailleurs, 35 places de résidence sociale ont vu le jour en *Seine-Maritime* soit un total de 920 places en 2012 pour 328 places dans *l'Eure*, où 5 places d'urgence, d'accueil et d'orientation ont également été créées. La transformation du parc de foyers de travailleurs migrants (FTM) se poursuit également avec le financement en 2012 de deux opérations de transformation de FTM pour donner lieu à la reconstruction de résidence sociale : l'une concerne le foyer Brindeau au Havre où dans le cadre du projet ANRU 288 chambres sont

démolies pour reconstruire une résidence sociale de 140 logements et la seconde concerne le foyer de Oissel avec la démolition de 306 chambres et la reconstruction d'une résidence sociale de 90 logements.

La réflexion sur les besoins en logements doit être menée de façon globale et demande aussi d'intégrer les problématiques plus spécifiques de l'accès au logement des jeunes qui nécessite que l'effort de construction soit poursuivi. En 2012, pour l'accueil des jeunes en *Seine-Maritime*, une résidence pour étudiants d'une capacité de 100 logements a fait l'objet d'un financement de type PLS.

La question du vieillissement de la population haut-normande et de son impact sur les politiques de l'habitat est également inscrite dans le programme d'actions des acteurs locaux. Les projections démographiques de l'I.N.S.E.E montrent que les personnes âgées de plus 60 ans devraient croître de 27% (soit 93 500 personnes supplémentaires), représentant un quart de la population totale haut-normande en 2015. Un ménage sur quatre aura par ailleurs des revenus très modestes. Se pose donc la problématique de la nature des besoins en logements et de l'adaptabilité du parc en fonction de l'attente des séniors et de leur situation socio-économique. Le Département de *Seine-Maritime* accueille environ 17 000 personnes âgées dans l'ensemble de ses établissements, le Département de *Eure* peut accueillir quant à lui environ 6 600 personnes âgées dans l'ensemble de ses établissements d'hébergement. Les perspectives d'évolution du marché pour les résidences d'hébergement pour personnes âgées et handicapées dépendent des besoins définis dans les schémas départementaux des conseils généraux et de la programmation de l'ARS. Au vu de cette programmation, les besoins en termes de structures d'hébergement pour les personnes âgées ne portent plus essentiellement sur la création de nouvelles structures mais se concentrent essentiellement sur l'adaptation et la spécialisation des résidences existantes. En 2012, 150 places supplémentaires d'hébergement pour personnes âgées, réparties sur 4 résidences, ont été financées en Région Haute-Normandie.

Tous les dispositifs et actions évoqués dans ce document visent à faciliter l'accès au logement pour tous. Cette politique ne peut être conduite de façon satisfaisante qu'avec la mobilisation de tous les acteurs de la chaîne du logement.

L'Observatoire Régional de l'Habitat, lieu d'échange de données et de réflexions, qui s'est réuni à deux reprises en 2012, a contribué à alimenter le débat.

Chiffres clés issus du rapport d'activité 2012 du CRH

Caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie

⇒ 1 836 954 d'habitants au 1er janvier 2010
1 250 411 habitants en Seine-Maritime et 586 543 dans l'Eure
⇒ Les deux grandes agglomérations regroupent 40% de la population régionale
⇒ Densité régionale 149 habitants au Km ² supérieure à la moyenne nationale 102 habitants au km ²
⇒ 762 547 ménages dont 238 254 dans l'Eure et 524 293 en Seine-Maritime, 63% des ménages étaient composés d'une ou deux personnes ;
⇒ La moyenne de 2,40 personnes par ménage intensifie la tendance au desserrement des ménages (2,55 personnes par ménage en 2001)

⇒ 11,6% de taux de chômage au quatrième trimestre 2012 (taux supérieur de 1,4 point à la moyenne nationale)
⇒ 61 711 allocataires du RSA, taux qui a progressé plus fortement que l'année précédente (+6,72% contre +2,2% en 2010) ;
⇒ 747 786 ménages en Haute-Normandie (nombre de ménages décomptés par statut d'occupation)
438 838 ménages propriétaires de leur logement (soit 58,7% du parc des RP)
⇒ 163 646 ménages locataires du parc social (soit 21,9% du parc des RP)
145 302 locataires du parc privé (19,4% des RP)
⇒ 436 056 ménages soit 58,3% sont éligibles au logement social de type P.L.U.S
74 051 ménages « pauvres » (revenu inférieur à 30% du plafond P.L.U.S.)
134 408 « modestes » (entre 30 et 60% du plafond)
⇒ Dans le parc locatif public, un ménage sur deux (52,7%) a des ressources inférieures à 60% du plafond P.L.U.S
⇒ un ménage sur cinq a des ressources inférieures à 30% du plafond H.L.M
⇒ Dans le parc locatif privé, 39% des ménages ont des ressources inférieures à 60% du plafond P.L.U.S.
la part des ménages pauvres représentant 16%

Le parc social

⇒ 172 700 logements sociaux au 1er janvier 2012 en Haute-Normandie (3,7% du parc social français)
40 133 dans l'Eure (23%) et 132 567 en Seine-Maritime (77%) ;
⇒ 29 bailleurs en Seine-Maritime
⇒ la moitié interviennent exclusivement dans ce département plus de 40% du parc est concentré dans les mains de trois bailleurs dont Habitat 76 avec 21% des logements sociaux
⇒ 23 bailleurs présents dans l'Eure
⇒ 2/3 des bailleurs présents détiennent également du parc en Seine-Maritime
⇒ Eure Habitat détient plus de 39% des logements alors que 12 bailleurs ont un taux de représentation inférieur à 1%
⇒ Le parc social en Haute-Normandie représente 22,6% des RP recensées dans Filocom 2011 contre 15,4% au niveau national
⇒ ¼ des logements locatifs sociaux de la Haute-Normandie sont situés en Zone Urbaine Sensible dont 80% sur le département de la Seine-Maritime.
⇒ Le taux de vacance est de 2,8% au 1er janvier 2012 inférieur à la moyenne nationale 3,2%
il est plus important dans l'Eure (3,6%) qu'en Seine-Maritime (2,41%)
⇒ Le taux de mobilité régional est de 11,38%, relativement stable il présente une légère tendance à la hausse (10,38% en 2011)

La demande locative sociale au 31/12/2012

- ⇒ 47 664 demandes actives en région au 31 décembre 2012 (11 137 dans l'Eure et 36 257 en Seine-Maritime)
- ⇒ La CREA représente 50% de la demande départementale, et 38% de la demande régionale
- ⇒ L'ancienneté moyenne des demandes est de 10 mois pour l'Eure et de 13 mois pour la Seine-Maritime
- ⇒ Le « délai anormalement long » est de 18 mois pour la Haute-Normandie et représente 21% des demandes
- ⇒ L'âge moyen des demandeurs est de 40 ans, 1/3 des demandeurs a moins de 30 ans, 8% ont plus de 65 ans
- ⇒ Les foyers mono-parentaux et les personnes isolées représentent 2/3 de la demande en région
- ⇒ 3/4 des demandeurs en région ont des ressources inférieures au plafond du PLAI
- ⇒ Le Type 3 est le produit le plus demandé (36% des demandes)
- ⇒ 41 % des logements attribués sont des Type 3 et 5 % des logements attribués sont des Type 5 et plus
- ⇒ Le déséquilibre entre demande et attribution porte sur les T1 : 10% des demande pour 5% des attributions
- ⇒ Les attributions ont porté en priorité sur les ménages hébergés (34%), sur les demandeurs logés dans le parc HLM (28%) et les demandeurs logés dans le parc privé (22%)

Production régionale de logements

- ⇒ 3 033 logements créés en moyenne en région sur les 5 dernières années
 - dont 68% en Seine-Maritime et 32% dans l'Eure
- ⇒ 8 230 logements commencés en 2012, soit une activité de la construction en recul de 15,8% par rapport à 2011
 - 2/3 des logements commencés sont des maisons individuelles
 - ⇒ mais la progression des logements ordinaires commencés est plus forte pour les logements collectifs (31,4%) qu'individuels (11%)
- ⇒ 4 057 logements commencés en 2011 sur les sept communautés d'agglomération
 - soit 49% de la production alors qu'elles représentent plus de 53% de la population régionale en 2010.
- ⇒ Le rythme de construction en région, pour les cinq dernières années, est de 4,59 logements par an pour 1000 habitants
 - le ratio est plus élevé dans l'Eure (5,17 logements/an) qu'en Seine-Maritime (4,32 logements/an)
 - le rythme minimum théorique pour maintenir la population étant de 4 logements/an pour 1 000 habitants

La politique de rénovation urbaine

- ⇒ Le Programme Régional de Rénovation Urbaine en Haute-Normandie atteint 1,8 milliard d'euros d'investissement de la part de l'ensemble des partenaires,
- ⇒ La convention cadre régionale de 2007 prévoit 635M€ de subventions répartis entre :
 - ⇒ l'A.N.R.U pour 400 M€ (85% engagés dont 35 M€ en 2012)
 - ⇒ la Région pour 110 M€ (74% engagés dont 11 M€ en 2012).
 - le Département de l'Eure pour 40 M€ (80 % dont 4,2 M€ en 2012)
 - le Département de Seine-Maritime pour 85 M€ (65% dont 10,7 M€ en 2012).
- ⇒ Soit un engagement global du PNRU de 82% en termes de subventions au 31 décembre 2012 (dont 60,8 M€ au titre de l'année 2012).

Le financement du parc locatif social

- ⇒ 2 003 logements financés en région en 2012: 1 554 PLUS et 449 PLAI
 - pour un montant de subventions directes de l'État de 3,2 M€
 - pour un montant d'aides indirectes de l'État estimées à 73 M€
 - la part de PLAI est de 22,4 du total de logements financés
- ⇒ 450 logements financés en PLS qui correspondent pour 1/3 à des structures collectives ou à des logements à destination de publics spécifiques
- ⇒ 2 450 logements financés en PLS PLAI PLS en région en 2012 générant un montant d'investissement de l'ordre de 320 M€
- ⇒ L'ANRU a financé en 2012 :
 - la construction de 394 logements PLUS-PLUSCD-PLAI pour un montant de subventions de 6,3 M€
 - la démolition de 319 logements pour un montant de subventions de 4,6 M€
 - la réhabilitation de 1498 logements pour un montant de subventions 6,2 M€
- ⇒ la résidentialisation de 3 107 logements pour un montant de 7 millions d'euros de subventions

Le financement de l'amélioration du parc privé par l'A.N.A.H

- ⇒ 6,7 M€ ont été engagés dont 5,86 M€ pour les aides aux travaux et 825 000 € d'aide à l'ingénierie
 - ⇒ La région Haute-Normandie représente 2,3% des engagements nationaux de l'ANAH
- ⇒ 862 logements aidés dont 798 logements relevant des priorités de l'Agence en 2012 soit 93%
 - Pour les propriétaires occupants : 669 logements aidés pour 3,2 M€ (54% des AE)
 - Pour les propriétaires bailleurs 158 logements aidés pour 2,6 M€ (44,3% des AE)
 - 35 logements aidés en 2012 au titre de l'aide aux copropriétés dégradées pour un montant de 0,97 M€ (1,7% des AE)
- ⇒ 61% de l'ensemble des aides pour travaux ont été ciblés sur la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (222 logements aidés)
- ⇒ 2/3 des logements aidés en 2012 sont situés en secteurs programmés (OPAH et PIG) pour 71 % du montant des AE engagés
- ⇒ Le taux de réalisation des objectifs du programme Habiter Mieux pour la région est de 45% (378 logements PO énergie aidés pour un objectif de 845) en 2012
 - les aides du FART sont de 767 903 € au titre de l'Aide de Solidarité Ecologique et de 164 584 € au titre de l'AMO,
 - les aides des collectivités sont de 76 363 € soit 9,5%
- ⇒ Les aides de l'ANAH pour l'amélioration des structures d'hébergement sont de 424 000 € en 2012

Les indicateurs du logement 2012

	Source	Haute-Normandie	Eure	Seine-Maritime	GEA	CASE	CAPE	CARD	CODAH	CREA	CVS	France métro
Données de cadrage 2010												
INSEE												
Population légale municipale (1)		1 836 954	586 543	1 250 411	81 614	67 214	58 394	50 222	239 661	486 252	67 742	62 764 763
Nb Habitants au Km²		149	97	199	280	207	187	389	2 548	732	140	115
Parc de logements 2011												
FILOCOM												
Parc total		891 175	280 975	610 200	38 864	29 809	27 231	27 978	119 625	237 382	29 866	33 566 531
dont parc individuel en %		62%	77%	56%	51%	70%	67%	47%	35%	43%	75%	54%
Parc total par âge avant 1975 en %		62%	56%	64%	54%	49%	59%	69%	74%	64%	62%	60%
dont résidences principales (RP) (2)		778 863	240 469	538 394	34 671	26 324	23 343	23 158	107 185	212 185	27 432	27 494 568
dont résidences principales en %		87,4%	85,6%	88,2%	89,2%	88,3%	85,7%	82,8%	89,6%	89,4%	91,9%	81,9%
dont résidences secondaires en %		4,7%	7,0%	3,7%	2,5%	2,7%	5,8%	7,4%	1,2%	1,4%	1,8%	9,1%
dont logements vacants en %		7,9%	7,5%	8,1%	8,3%	9,0%	8,5%	9,8%	9,2%	9,2%	6,3%	8,9%
RP individuelles en %		64%	78%	57%	53%	72%	68%	49%	37%	45%	77%	55%
RP propriétaires en %		58%	66%	54%	49%	55%	61%	47%	46%	46%	64%	60%
RP locataires parc privé en %		21%	19%	21%	22%	20%	22%	23%	22%	25%	16%	26%
RP locataires parc public en %		22%	16%	25%	29%	25%	17%	30%	32%	30%	19%	15%
RP par âge avant 1949 en %		37%	35%	38%	18%	27%	32%	38%	33%	33%	35%	32%
RP par âge entre 1949 et 1974 en %		22%	19%	24%	28%	21%	19%	23%	35%	27%	26%	26%
Parc Locatif Social 01/01/2012												
RPLS												
Nombre de logements sociaux (3)		172 700	40 133	132 567	10 876	8 164	4 099	6 405	35 273	65 299	5 492	4 526 347
dont collectif en %		83%	73%	85%	85%	66%	86%	80%	93%	90%	76%	84%
Taux de logement social pour 1 000 hab		94	68	106	133	121	70	122	147	134	81	72
NB de logements sociaux rapportés aux RP		22%	17%	25%	31%	31%	18%	28%	33%	31%	20%	16%
Taux de mobilité (4)		11%	14%	11%	15%	15%	11%	10%	11%	11%	12%	10%
Construction neuve moyenne triennale (5) 2010 à 2011												
SITADEL2												
total logements		8 875	3 046	5 829	515	228	174	141	836	2 456	259	356 459
Taux de construction pour 1 000 H		4,8	5,2	4,7	6,3	10,1	3,0	2,7	1,7	5,1	3,8	5,7
Données immobilier ancien et foncier 2010												
PERVAL												
Prix médian des maisons (6) en K€		156	156	157	168	156	195	145	176	165	138	ND
Prix médian des appartements en K€		106	99	107	102	90	100	83	110	110	85	ND
Prix médian des terrains à bâtir en K€		53	55	52	68	68	73	78	112	78	55	ND
Les occupants des résidences principales 2011												
FILOCOM												
Nombre de ménages fiscaux (7)		761 959	238 075	523 884	33 456	26 223	23 274	22 961	103 580	202 765	27 305	26 729 456
Taille moyenne des ménages		2,40	2,49	2,36	2,38	2,28	2,52	2,18	2,31	2,26	2,19	
Nombre de ménages : revenus < 30% plafond HLM		75 754	20 686	55 068	4 009	2 761	1 875	3 060	13 245	23 457	2 107	2 896 547
Les prêts à taux zéro 2011												
SGFGAS												
Nombre de PTZ		9 821	3 489	6 332	377	324	265	183	1 017	2 261	405	351 932
Nb PTZ ancien		7 284	2 288	4 996	301	253	198	150	983	1 989	317	258 837
Financement du logement social 2009/2012												
SISAL												
Taux de financement annuel pour 1000 habitants (PLUS PLAI PLS PSLA)		1,7	1,2	1,9	2,0	1,9	0,9	2,8	1,6	3,2	2,4	NC

(1) source INSEE

Le concept de population municipale est défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population.

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

(2) source FILOCOM

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. Le nombre de logement vacants est surestimé par rapport à la vacance mesurée par l'INSEE (logements obsolètes, non soumis à la TH, inoccupés au 1er janvier N).

L'observation du parc par statut peut présenter des différences concernant le "parc locatif public". Pour ce segment, la source RPLS est à privilégier.

(3) source RPLS En 2011, l'enquête sur le parc locatif social a été remplacée par le répertoires locatif social. Pour cette première année, les organismes du champ RPLS qui étaient propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1er janvier 2010 n'étaient pas tenus de transmettre les informations nécessaires à la tenue du répertoire. Ils devront le faire à partir de 2012. Les résultats publiés portent néanmoins sur la totalité du champ RPLS. Le nombre de logements des organismes non répondants (2% du parc) est celui de ces organismes dans l'enquête RPLS au 1er janvier 2010. Les données de loyer en surface habitable ne portent que sur le champs du répertoire.

(4) source source RPLS

Le taux de mobilité mesure le rapport Nb emménagements / parc locatif social proposé à la location. Les logements offerts à la location pour la première fois sont exclus du calcul.

(5) source SITADEL2

logements commencés : Nombre de logements calculé à partir des demandes de permis de construire suivies d'une déclaration d'ouverture de chantier (DOC). Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole (i.e. creusement du sol pour permettre la construction) ou les fondations sont entreprises pour une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Afin de minimiser l'arythmie de la collecte de données, le nombre présent dans le tableau est la moyenne des logements créés sur 5 ans

(6) source Perval

La société Perval collecte auprès des notaires, sur le principe du volontariat, les informations concernant toutes les transactions effectuées à titre onéreux.

Les variables exploitées dans la présente analyse concernent les niveaux de prix des appartements et des maisons « anciennes » et des terrains Les prix s'entendent "net vendeur" (taxes et commissions exclues)

(7) souce FILOCOM

Un ménage fiscal est constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement, que les personnes qui composent ce ménage habitent ou non le logement. Ainsi, les personnes qui ne sont pas indépendantes fiscalement sont comptabilisées dans le ménage où elles sont déclarées à charge et non dans leur résidence principale (il s'agit le plus souvent des étudiants déclarés - et donc comptabilisés - chez leur(s) parent(s)).

((8) Personne De Référence

((9) RSA CAF

Le RSA est attribué aux personnes âgées de 25 ans et plus, ou celles de moins de 25 ans si elles assument la charge d'un enfant né ou à naître. Son montant est déterminé en fonction de la composition familiale du foyer, du nombre d'enfants à charge, et de ses ressources (revenus d'activité, prestations familiales), de façon à assurer un niveau de revenu minimum au foyer (le revenu garanti). Les bénéficiaires du « RSA socle seul » n'ont pas de revenu d'activité.

(10) SISAL : Système d'Information de Suivi des Aides aux Logements

Les enjeux de pilotage et de conception des politiques de l'habitat demandent de pouvoir disposer d'informations de synthèse sur les différentes phases du financement d'une opération de logements sociaux.

L'État met à disposition des services gestionnaires DREAL, DDTM et délégataires des aides à la pierre un système d'information composé, d'une part de GALION, l'outil d'instruction des dossiers de financement des aides à la pierre de droit commun, et d'autre part de SISAL, l'info-centre de suivi des aides à la pierre, qui permet de restituer les données collectées dans GALION.

Le site internet des statistiques publiques de la DREAL Haute-Normandie

<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/chiffres-et-analyses-r7.html>

I Données de cadrage : les ménages et le logement en Haute-Normandie.

La satisfaction des besoins en logements des différentes catégories de population s'inscrit dans un contexte socio-démographique dont les grandes tendances observées dans la région sont rappelées ici.

I.A Les caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement

I.A.1 Une évolution démographique modérée entre 1999 et 2010

Le nouveau chiffre légal de la population haut-normande publié par l'I.N.S.E.E au 1er janvier 2010* s'établit à **1 836 954 habitants**, dont 1 250 411 en *Seine-Maritime* (+0,1% par an depuis 1999) et 586 543 dans *l'Eure* (+0,6% par an). Le rythme de croissance annuel en Haute-Normandie de 0,3% par an depuis 1999, est moins soutenu qu'au niveau national (+0,7%). Depuis le 1er janvier 1999, la population de la région progresse en moyenne chaque année de 5 200 habitants, résultant d'un solde naturel positif de 0,4% et d'un solde migratoire négatif de 0,1%. Cette situation est imputable au département de la *Seine-Maritime* qui perd environ 4 000 habitants par an, alors que le département de *l'Eure* en gagne en moyenne plus de 1 600 chaque année, avec notamment l'apport de parisiens et de seino-marins.

Près d'un **Haut-Normand sur quatre** vit dans une **commune de moins de 1000 habitants** (38% dans *l'Eure* et près de 19% en *Seine-Maritime*). Elles représentent près de 79% des communes de la région. C'est le dynamisme de ces communes qui porte l'essentiel de la croissance démographique (+5 680 habitants entre 2009 et 2010). L'attrait pour les villages se fait au détriment des plus grandes communes membres d'un pôle urbain ou pôle d'emploi de l'espace rural. Pour autant, la répartition de la population régionale entre l'espace à dominante « rural » (11%) et l'espace à dominante « urbain » (89%) est restée stable par rapport à 2008 et 2009. L'espace à dominante « rural » regroupe 7% des seinomarins et 18 % des eurois.

Cependant la présence de deux grandes agglomérations regroupant près de 726 000 habitants, soit près de 40% de la population régionale, ainsi que l'urbanisation le long de la Seine, confère à la Haute-Normandie un profil plus urbain qui se traduit par une densité de population plus élevée que la moyenne nationale, 149 habitants au Km² (97 dans *l'Eure* et 199 en *Seine-Maritime*), contre 102 en France métropolitaine.

La croissance de la population des six communautés d'agglomération, (qui représentent plus de 53% de la population de Haute-Normandie) est deux fois moins élevée (+1,44% entre 1999 et 2010) que celle de la région (+3,19% entre 1999 et 2010).

La situation est cependant contrastée entre les deux départements, comme le montre le tableau ci-après. Alors que toutes les communautés d'agglomération du département de *l'Eure* enregistrent globalement une évolution positive au cours des 11 dernières années, le phénomène est inverse sur le département de la *Seine-Maritime*, à l'exception de la communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (+0,34%). La tendance à la baisse fut continue pour la communauté d'agglomération du Havre et la population de la communauté d'agglomération de Dieppe a fluctué au cours de cette même période avec des hausses finalement moindres que les baisses.

Le nouveau recensement porte sur un cycle de cinq ans, les résultats étant publiés à la date de l'année médiane. Les populations médianes et les résultats statistiques 2010 sont obtenus à partir des informations collectées lors des 5 enquêtes de recensement de 2008 à 2012.

Évolution de la population des communautés d'agglomération entre 1999 et 2010 ⁽¹⁾

Libellé	Population sans double compte 1999	Population municipale 2010	Evolution 1999- 2010	En % de département	En % de la région
CA Evreux	79 642	81 614	2,48%	13,91%	4,44%
CA Seine Eure	58 175	59 692	2,61%	10,18%	3,25%
CA Portes de l'Eure	55 537	58 394	5,14%	9,96%	3,18%
Total CA 27	193 354	199 700	3,28%	34,05%	10,87%
Total Eure	541 054	586 543	8,41%		31,93%
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	484 625	486 252	0,34%	38,89%	26,47%
CA Le Havre	255 082	239 661	-6,05%	19,17%	13,05%
CA Région de Dieppe	52 675	50 222	-4,66%	4,02%	2,73%
Total CA 76	792 382	776 135	-2,05%	62,07%	42,25%
Total Seine-Maritime	1 239 138	1 250 411	0,91%		68,07%
Total des CA en H.N.	961 990	975 835	1,44%		53,12%
Haute-Normandie	1 780 192	1 836 954	3,19%		100,00%

I.A.2 Un nombre de ménages qui croît plus vite que la population et qui alimente la demande en logements

Entre 1999 et 2009, selon les données issues du fichier Filocom*, on compte plus de 49 600 ménages hauts-normands supplémentaires, soit un taux d'évolution régional du nombre de ménages de 7,05%, alors que sur la même période l'évolution démographique n'est que de 2,96%. Pour le département de *l'Eure*, l'évolution du nombre de ménages est 1,6 fois plus rapide que celle de la population, alors qu'en *Seine-Maritime* cette évolution est 5,6 fois plus rapide.

En 2011, dernières données disponibles issues du fichier Filocom, on recense en Haute-Normandie 762 547 ménages, dont 238 254 dans *l'Eure* et 524 293 en *Seine-Maritime*. Plus de 60% des 9 172 nouveaux ménages comptabilisés depuis 2009 se trouvent dans l'Eure.

La répartition des ménages par nombre de personnes les composant est assez homogène entre les deux départements.

En 2011, près de 63% des ménages haut-normands étaient composés d'une ou de deux personnes (60% dans *l'Eure* ; 64% en *Seine-Maritime*) et leur part a augmenté de trois points par rapport à 2001.

La proportion de ménages de 5 personnes et plus est de 7,7% au niveau régional (8,5% dans *l'Eure* ; 7,3% en *Seine-Maritime*).

En 2011, la taille moyenne des ménages est toujours plus élevée dans *l'Eure* (2,49 contre 2,48 en 2009) qu'en *Seine-Maritime* (2,36 contre 2,40 en 2009).

Le nombre moyen de personnes par ménage reste supérieur à la moyenne nationale qui est de 2,36.

Entre 2001 et 2011, la tendance au desserrement des ménages s'est poursuivie en Haute-Normandie avec un nombre moyen de personnes par ménage qui passe de 2,55 à 2,40. Ces évolutions résultent des modifications intervenues dans la composition des ménages, leur taille ayant diminué du fait du phénomène de vieillissement de la population et de l'éclatement des familles. La présence d'un nombre élevé de petits ménages en est un des facteurs.

¹ Source I.N.S.E.E. EAR 2008-2012

* Fichier de données à la commune mis à la disposition du ministère par la direction générale des impôts

L'évolution de la taille des ménages selon les territoires entre 2001 et 2011 est cependant plus ou moins forte, comme le montre la carte page 18.

Il apparaît au terme de cette période de 10 ans, que ce sont toujours les 2 mêmes CA qui enregistrent la taille moyenne des ménages la plus élevée (2,55 personnes dans la CA Seine-Eure) et la plus basse (2,18 personnes dans CA de la région dieppoise) et que leur écart demeure identique (0,36 personnes par ménage).

La CA des Portes de l'Eure a enregistré la plus faible variation depuis 2001 (-2,83%). La CA de Rouen-Elbeuf-Austreberthe détient le plus fort taux de desserrement (-8,38%) à la faveur d'une évolution bien supérieure à celle des autres CA depuis 2009.

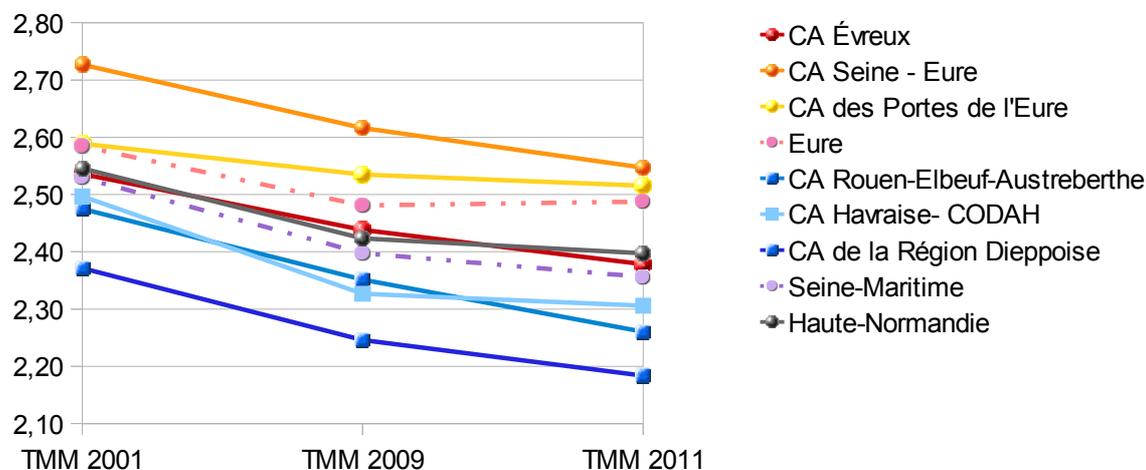
Au cours de la période 2009/2011, le desserrement au sein de la CA du Havre semble avoir marqué le pas. La tendance s'est même inversée hors CA, dans l'Eure, qui enregistre une relative stabilité de sa taille moyenne des ménages (2,49 personnes), en dépit des baisses enregistrées dans ses CA.

Desserrement des ménages des communautés d'agglomération entre 2001 et 2011

Libellé	Nombre de personnes par ménage 2001	Nombre de personnes par ménage 2011	Taux d'évolution 2001 2011
CA Évreux	2,54	2,38	-6,20%
CA Seine - Eure	2,73	2,55	-6,59%
CA des Portes de l'Eure	2,59	2,52	-2,83%
Eure	2,58	2,49	-3,74%
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	2,47	2,26	-8,68%
CA Havraise- CODAH	2,50	2,31	-7,64%
CA de la Région Dieppoise	2,37	2,18	-7,91%
Seine-Maritime	2,53	2,36	-6,85%
Haute-Normandie	2,55	2,40	-5,84%
France métropolitaine	ND	2,36	ND

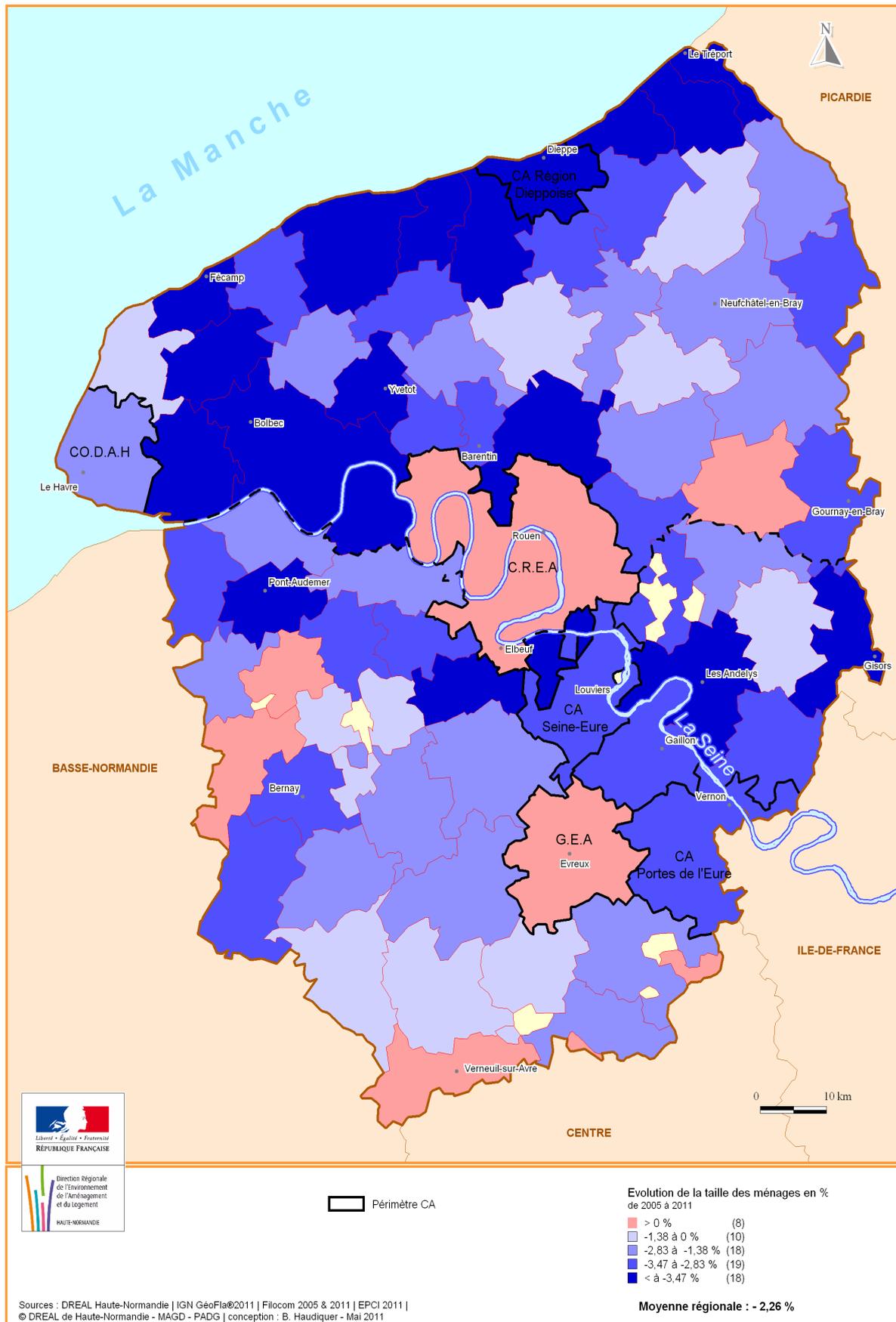
évolution de la taille moyenne des ménages

source Filocom



Évolution de la taille des ménages par E.P.C.I. 2005-2011

Evolution de la taille des ménages par EPCI de 2005 à 2011



I.A.3 Un poids conséquent de ménages pauvres et modestes

I.A.3.a Le décrochement économique de 2012 accentue une certaine précarité

Après une année 2011 au cours de laquelle aucune tendance ne se dessinait avec certitude en Haute-Normandie, l'année 2012 est marquée par une forte dégradation de la situation économique.

Après une stagnation en 2011, l'emploi salarié principalement marchand recule de 1,7% au niveau régional en 2012 (-1,6% en *Seine-Maritime* et -1,9% dans *l'Eure*). Cette baisse supérieure à celle de la France métropolitaine (-0,6%) se traduit par la perte de plus de 7 000 salariés. Elle affecte différemment les secteurs d'activités. Le plus impacté en volume et en poids est celui de l'intérim dont le recul de -2,6% en 2011 atteint -11,8% en 2012 (soit -2 300 salariés). La construction avec la perte de 1 800 salariés affiche un recul bien supérieur à la moyenne nationale (-3,9% contre -1%). Les baisses d'effectifs salariés s'intensifient dans l'industrie (-1,6% en 2012 soit 1900 salariés contre -0,6% en 2011). Enfin le commerce enregistre sa plus forte diminution d'emploi de ces dix dernières années (-1 000 salariés soit -1,3%). Seuls les services marchands hors intérim sont en progression avec +1,7% pour les services aux entreprises et + 1% pour les services financiers.

Au cours de l'année 2012, le marché du travail s'est dégradé avec une raréfaction des offres et un accroissement du nombre de demandeurs d'emploi, plus particulièrement chez les personnes de plus de 50 ans (+16,8% en 2012 en catégorie A), dont le nombre égale presque celui des jeunes de moins de 25 ans qui est en hausse de +6,7% en 2012 (en catégorie A). Le taux de chômage en Haute-Normandie fin 2012 s'élève à 11,6% de la population active, soit 1,4 point de plus que la moyenne nationale. La *Seine-Maritime* reste plus touchée par le chômage que *l'Eure* (respectivement 11,8% et 11,2% de la population active). Le chômage de longue durée continue d'augmenter (+7,9% en 2011 et +11% en 2012). Fin 2012, 43,3% des demandeurs d'emploi le sont depuis plus d'un an et 22,7% depuis plus de 2 ans.

Le Revenu de Solidarité Active avait été étendu en *Seine-Maritime* au 1er juin 2009, après avoir été expérimenté dans *l'Eure* dès 2007. Cette prestation se substitue au revenu minimum d'insertion (R.M.I.) et à l'allocation de parent isolé (A.P.I.), ainsi qu'à trois autres dispositifs existants dont le contrat initiative et accompagnement dans l'emploi. Le R.S.A. doit répondre à trois objectifs : assurer à ses bénéficiaires des moyens convenables d'existence, inciter à l'exercice d'une activité professionnelle et lutter contre la pauvreté de certains travailleurs qu'ils soient salariés ou non. Il se décline en 3 modalités différentes selon la situation de l'allocataire :

- le RSA « socle seul » pour les ménages ne disposant d'aucun revenu d'activité (66% des allocataires en Haute-Normandie) ;
- le RSA « socle + activité » pour les ménages dont les revenus d'activité sont inférieurs au montant forfaitaire du RSA (10,7% des allocataires en Haute-Normandie) ;
- le RSA « activité seul » complément de revenu professionnel pour les ménages dont les revenus d'activité sont supérieurs au montant forfaitaire du RSA mais inférieurs au revenu minimum garanti (23,3% des allocataires en Haute-Normandie).

En 2012, le nombre d'allocataires du RSA au sein des CAF a de nouveau fortement progressé (+ 6,7% contre + 2,2% en 2011 et + 6,9% en 2010) pour atteindre 61 711 allocataires en Haute-Normandie (24,5% dans *l'Eure* et 75,5% en *Seine-Maritime*). C'est le nombre de bénéficiaires du RSA « socle » qui affiche la plus forte hausse (+ 10,5% contre 3,1% en 2011). Par contre, le nombre de ménages des catégories RSA « activité seul » et RSA « socle + activité » présentent de plus faibles variations (respectivement + 0,6% et - 1,3%).

L'allocation pour adultes handicapés (AAH), qui est, après le RSA, le minimum social le plus fréquemment versé et concerne 31 571 allocataires CAF en Haute-Normandie, a progressé en 2011 de 4,3% dans la région, légèrement plus qu' au plan national (+4,2%).

1.A.3.b Un ménage éligible au P.L.U.S. sur deux, a des revenus inférieurs à 60% du plafond

Les données de la Direction Générale des Impôts issues des fichiers Filocom ⁽²⁾, mises à la disposition du M.E.E.D.D.M, permettent d'**analyser la répartition des ménages** selon les plafonds de ressources d'accès au P.L.U.S. ⁽³⁾ (hors prestations sociales) et leur statut d'occupation ⁽⁴⁾.

L'analyse de l'évolution de ces données de répartition dans le temps doivent être accompagnées de précautions. En effet, les méthodes d'actualisation des plafonds de ressources sont des outils de la politique du logement et peuvent varier de façon à modifier délibérément et mécaniquement le nombre de ménages éligibles à un dispositif (exemple : application des dispositions de l'article 65 de la loi MLLE en 2009) ou pour adapter un barème à d'autres changements (réforme fiscale de l'imposition sur le revenu en 2007).

En 2011, dernières données FILOCOM disponibles, le croisement de ces indicateurs indique que sur les **747 786 ménages**⁵ que compte la Haute-Normandie, 438 838 ménages sont propriétaires de leur logement (58,7% du parc des résidences principales), 163 646 ménages sont locataires du parc social (21,9% du parc des résidences principales) et 145 302 sont locataires du parc privé (19,4%).

Cette répartition est globalement stable sur la période 2005/2011 avec de très légères variations +1% pour la part des propriétaires, et un léger resserrement des parts du parc public et locatif autour de 20%. Par contre, elle diffère sensiblement entre les deux départements. *L'Eure* compte 11% de propriétaires de plus que la *Seine-Maritime* (66% contre 55%) et plus de 9% de ménages en moins dans le parc public (15,4% dans *L'Eure* contre 24,8% en *Seine-Maritime*).

Tous statuts d'occupation confondus, en 2011, 436 056 ménages (soit 58,3% de tous les ménages,) sont éligibles au logement social de type P.L.U.S.. Parmi ces ménages haut-normands dont les ressources sont inférieures à 100% du plafond P.L.U.S., **74 051** ménages étaient « **pauvres** » (revenu inférieur à 30% du plafond P.L.U.S.) et **134 408** « **modestes** » (entre 30 et 60% du plafond), **soit au total, près d'un ménage éligible sur deux (47,8%) a de faibles ressources** (soit 28% de tous les ménages). Ils sont plus nombreux en Seine-Maritime (48,8%) que dans *L'Eure* (45,5%). Ces ménages sont en majorité locataires du parc social en *Seine-Maritime* (44,6%) et propriétaires occupants dans *L'Eure* (39,4%).

A l'intérieur du parc locatif public, un peu plus de la moitié des ménages (52,7%) ont des ressources inférieures à 60% du plafond P.L.U.S. Plus d'un ménage sur cinq a des ressources inférieures à 30% du plafond H.L.M.. Le poids de ces ménages pauvres est proche dans les deux départements. A l'échelle des communautés d'agglomération, c'est la communauté d'agglomération d'Évreux qui accueille le plus de ménages très modestes (revenus < à 30% du plafond) dans son parc social, avec 26,6% ; toutes les autres ont des taux compris entre 21,1% et 23,6%.

² Fichier des logements à la commune

³ Prêt Locatif à Usage Social

⁴ Les statuts d'occupation retenus pour cette exploitation de données sont : « locataires HLM », « locataires parc privé » et « propriétaires » (le statut « autres » n'est pas pris en compte)

⁵Rappel : Dans FILOCOM, le nombre de ménages décomptés par statut d'occupation diffère de celui décompté pour les logements. La différence de chiffrage entre nombre de ménages et nombre de logements porte essentiellement sur le statut « locataires du parc privé » (et notamment pour les étudiant rattachés fiscaux).

Dans le parc locatif privé, 39% des ménages ont des ressources inférieures à 60% du plafond P.L.U.S., la part des ménages pauvres représentant 16%. Ces valeurs sont particulièrement élevées dans la communauté d'agglomération de Dieppe, (plus de 45% dont 21% de ménages pauvres). C'est le signe que le parc locatif privé joue un rôle social de fait dans la C.A. qui compte le plus de ménages à faibles ressources (34,6%).

De manière assez logique, les ménages disposant de ressources supérieures à 100% du plafond P.L.U.S. sont davantage représentés parmi les propriétaires (56%) ou dans le parc locatif privé (29%). Au sein du parc en accession, la Haute-Normandie se distingue par une part de ménages propriétaires occupants à faibles ressources (< à 60% des plafonds P.L.U.S.) particulièrement faible (près de 15% soit trois points de moins qu'en France métropolitaine).

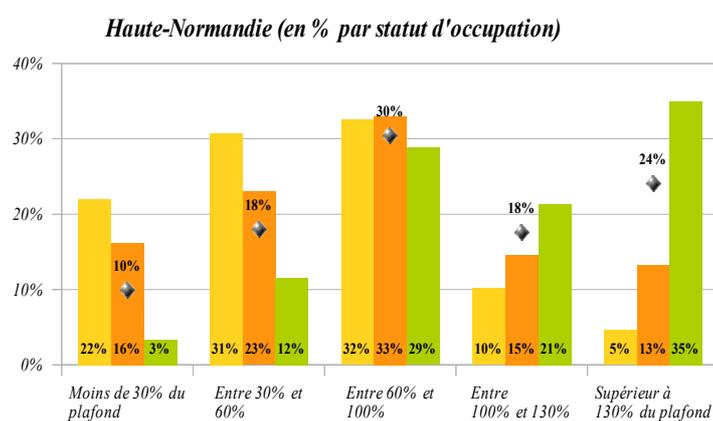
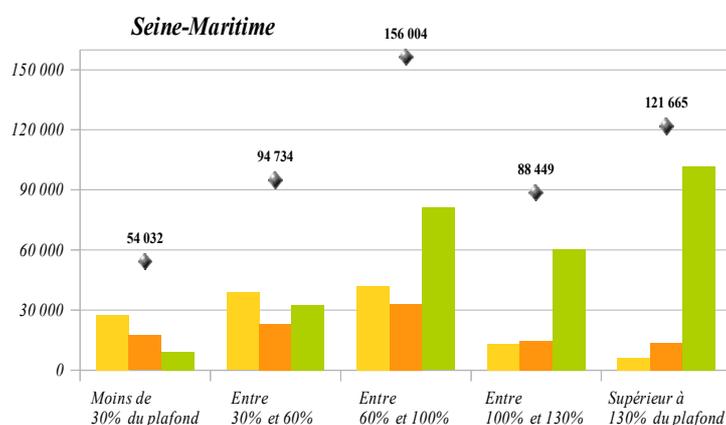
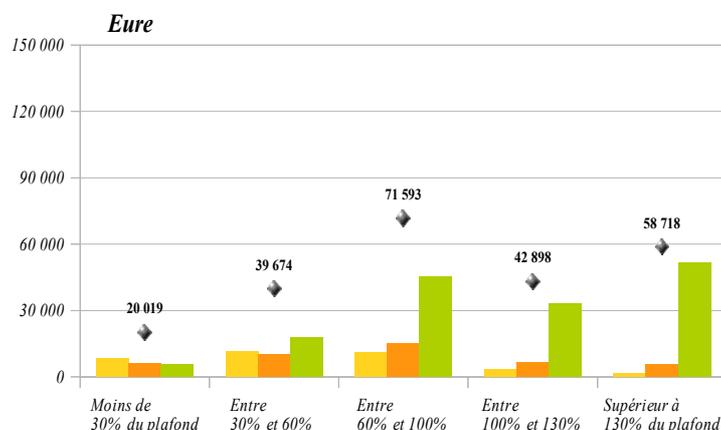
Répartition des ménages selon le plafond de ressources d'accès au P.L.U.S. en 2011 ⁽⁶⁾

Eure	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires	total tout statut*
Moins de 30% du plafond	8 386	6 084	5 549	20 019
Entre 30% et 60%	11 559	10 170	17 945	39 674
Entre 60% et 100%	11 240	15 022	45 331	71 593
Entre 100% et 130%	3 323	6 481	33 094	42 898
Supérieur à 130% du plafond	1 435	5 404	51 879	58 718
Total	35 943	43 161	153 798	232 902

Seine-Maritime	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires	total tout statut*
Moins de 30% du plafond	27 591	17 413	9 028	54 032
Entre 30% et 60%	38 786	23 264	32 684	94 734
Entre 60% et 100%	41 944	32 935	81 125	156 004
Entre 100% et 130%	13 291	14 689	60 469	88 449
Supérieur à 130% du plafond	6 091	13 840	101 734	121 665
Total	127 703	102 141	285 040	514 884

Haute-Normandie	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires	total tout statut*
Moins de 30% du plafond	35 977	23 497	14 577	74 051
Entre 30% et 60%	50 345	33 434	50 629	134 408
Entre 60% et 100%	53 184	47 957	126 456	227 597
Entre 100% et 130%	16 614	21 170	93 563	131 347
Supérieur à 130% du plafond	7 526	19 244	153 613	180 383
Total	163 646	145 302	438 838	747 786

répartition des ménages par statut d'occupation* selon le plafonds de ressources d'accès au PLUS (données Filocom 2011)

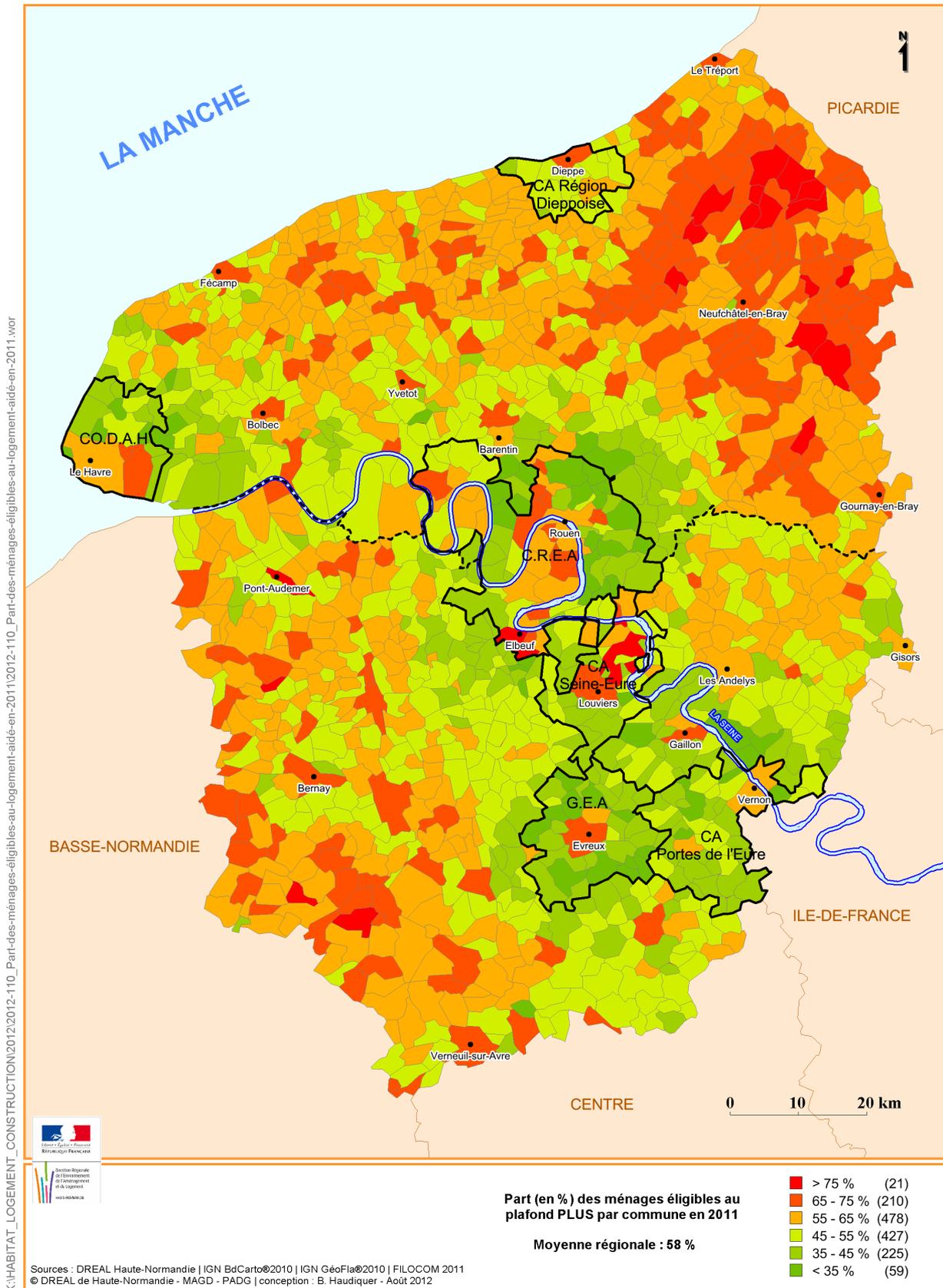


■ Locatif public
 ■ Locatif privé
 ■ Propriétaires
 ↗ tout statut*

⁶ Source FILOCOM Les statuts d'occupation retenus pour cette exploitation de données sont : « locataires HLM », « locataires parc privé » et « propriétaires » (le statut « autres » n'est pas pris en compte)

Part des ménages éligibles au plafond H.L.M (PLUS) au 1er janvier 2011

Part des ménages éligibles au plafond H.L.M (PLUS) au 1^{er} janvier 2011



I.A.4 Un parc social structurellement important mais dont le stock évolue peu

*Les données chiffrées mentionnées dans ce chapitre sont habituellement issues de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS), dont le dernier millésime date du 01/01/2010. En 2011, le répertoire du parc locatif social (RPLS) lui a succédé. Cette évolution s'accompagne de quelques changements notamment dans le champ de l'enquête et du recueil d'information. En 2011, les organismes du champ RPLS qui étaient propriétaires de 1000 logements ou moins n'étaient pas tenus de répondre. Ils représentent 2% du parc haut-normand. Les résultats de 2011 prennent en compte les réponses des organismes répondants et une estimation des non répondants en fonction des informations d'EPLS 2010. La collecte des informations du 01/01/2012 représente donc la première année de constitution du RPLS avec tous assujettis. Ainsi, du fait des changements de définition et de mode de collecte, les résultats de RPLS 2012, RPLS 2011 et EPLS au 01/01/2010 et les années antérieures **ne sont pas directement comparables***

Au 1er janvier 2012, on recensait en France métropolitaine 4 652 299 logements sociaux. La progression du parc en 2011 a été de 1,7%, soit un rythme d'accroissement proche de celui de 2010 (+1,6%) . Au cours de l'année 2011, 85 717 logements ont été mis en service, plus de 91% d'entre eux sont neufs.

Au 1er janvier 2012, le parc locatif social **haut-normand** comptait **172 700 logements**, dont 40 133 dans ***l'Eure*** (23%) et 132 567 en ***Seine-Maritime*** (77%). Plus de 43% des communes de Haute-Normandie possèdent au moins un logement social. Le parc locatif social affiche une croissance de 1,4% par rapport à l'année passée. Les mises en services ont été plus importantes en 2011 (2598 logements) et le rythme des démolitions liées à la mise en oeuvre des politiques de l'habitat et de renouvellement urbain dans les zones ANRU s'est considérablement ralenti (401 logements en 2011 contre 1213 en 2009).

En Haute-Normandie les démolitions concernent à près de 88% des logements collectifs, alors que les ventes sont très majoritairement des logements individuels (plus de 68%).

Le parc social en Haute-Normandie occupe une place importante parmi les résidences principales (22,6% des RP recensées dans Filocom 2011 contre 15,4% au niveau national) et présente une densité de 94 logements pour 1 000 habitants.

La représentation du logement social n'est pas homogène sur toute la région: ***l'Eure*** affiche une densité nettement plus faible (plus de 68 logements pour 1000 habitants) que la ***Seine-Maritime*** (106 logements). Au sein des communautés d'agglomération, plus de trois résidences principales sur dix sont des logements sociaux, ce qui correspond à une densité moyenne de plus de 133 logements sociaux pour 1 000 habitants.

Au 1er janvier 2012, près d'un quart des logements locatifs sociaux de la Haute-Normandie sont situés en Zone Urbaine Sensible, dont 80% sur le département de la ***Seine-Maritime***. Pour autant, les CA de Rouen-Elbeuf-Austreberthe et du Havre, qui présentent les volumes de logements situés en ZUS les plus importants (39% et 31% du total régional), ne sont pas les CA qui présentent la plus forte concentration de logements en ZUS au sein de leur parc social (respectivement 23% et 34% de leur parc). Les CA d'Evreux (48%), de Dieppe (44%) et des Portes de l'Eure (38%) ont un plus fort taux de logements situés en ZUS.

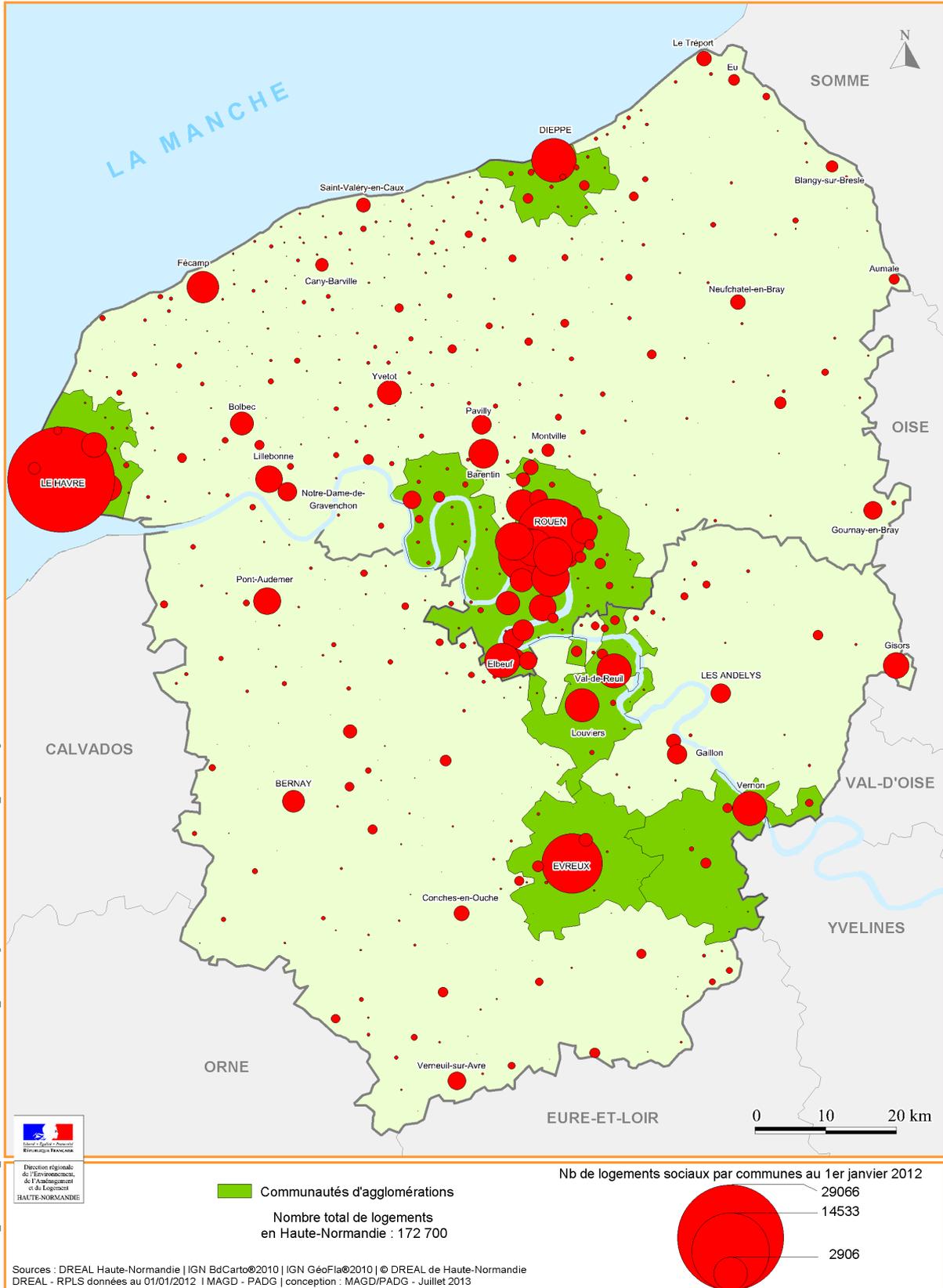
Ce parc situé en ZUS est à plus de 95% composé de logements collectifs (100% dans la C.A. Seine-Eure et 82% dans la CA de Dieppe).

Parc social au 1/01/2012 ⁽⁷⁾

	Parc total au 01/01/10 (EPLS)	Parc total au 01/01/2011 (RPLS 2011 redressé)	Parc total au 01/01/2012 (RPLS 2012)	Parc pour 1000 habitants population municipale 2010	Part dans les résidences principales (Filocom 2011)
CA Evreux	10 492	10 704	10 876	133,26	32,46%
CA Seine Eure	7 601	7 741	7 892	132,21	33,86%
CA Porte de l'Eure	4 219	4 135	4 099	70,20	17,61%
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	64 692	64 070	65 299	134,29	32,20%
CA Le Havre	34 594	35 001	35 273	147,18	34,02%
CA Région de Dieppe	6 200	6 240	6 405	127,53	27,87%
total des CA	127 798	127 891	129 844	133,06	31,71%
Eure	38 767	39 485	40 133	68,42	16,84%
Seine-Maritime	130 816	130 788	132 567	106,02	25,28%
Haute-Normandie	169 583	170 273	172 700	94,01	22,65%

⁷ D.R.E.A.L Haute-Normandie R.P.L.S. 2012

Nombre de logements sociaux en Haute-Normandie
au 1er janvier 2012

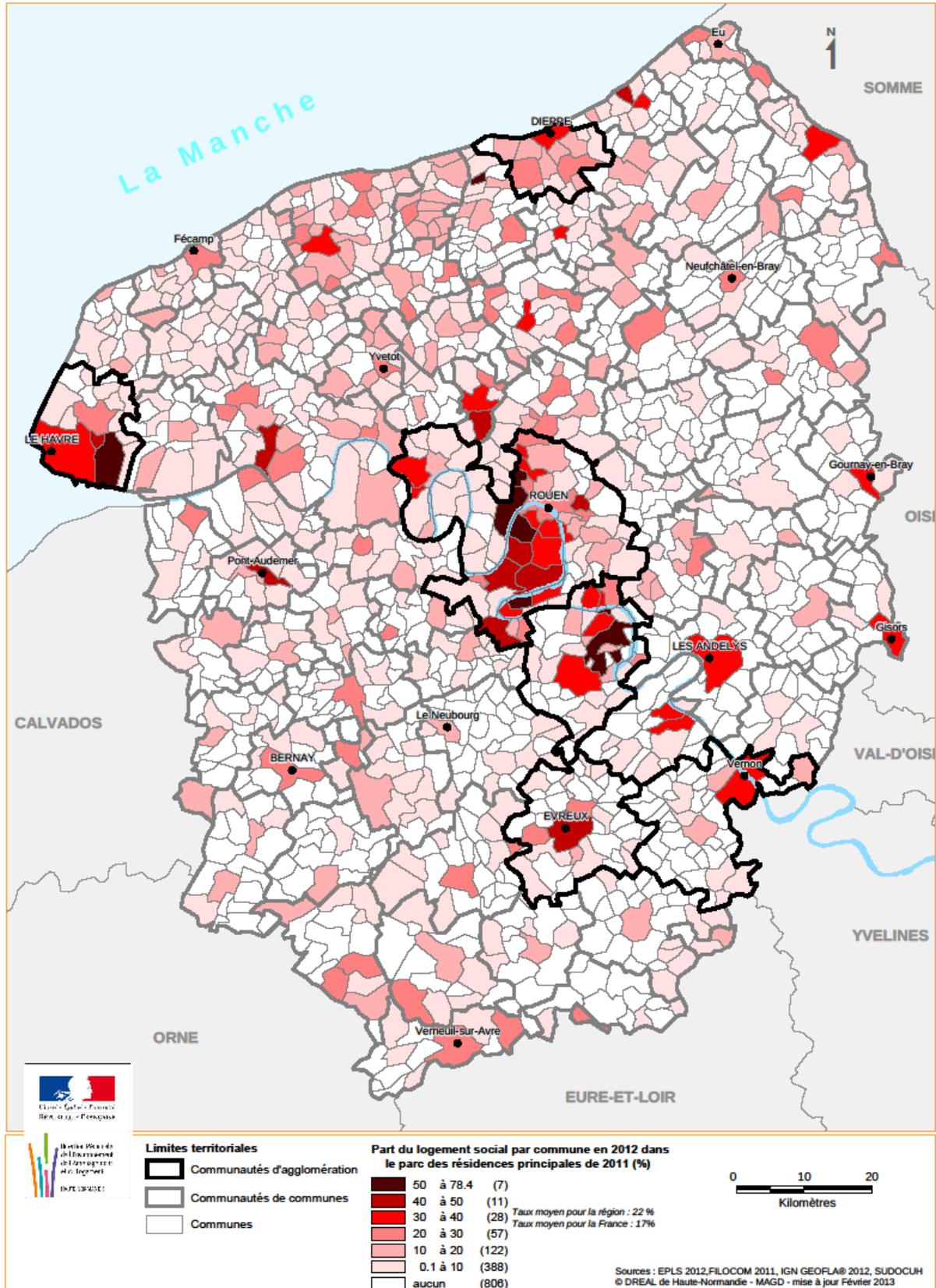


K:\HABITAT_LOGEMENT_CONSTRUCTION\2013\2013-116_Nombre-logements-sociaux-2012\116_Nombre-logements-sociaux-2012.wor



Taux de logements sociaux par communes au 01.01 2012 rapporté aux résidences principales en 2011

Le logement social en Haute-Normandie au 1er janvier 2012



Répartition du parc par bailleurs sociaux en Seine-Maritime

Selon l'enquêtes RPLS au 1er janvier 2012, parmi les 29 bailleurs sociaux qui sont présents en **Seine-Maritime**, 48% interviennent également dans l'Eure. Plus de 40% du parc est concentré entre les mains de trois bailleurs, dont Habitat 76, qui détient près de 21% des logements sociaux. Un tiers des bailleurs détient moins de 1000 logements et un tiers détient plus de 5000 logements en Seine-Maritime.

Raison sociale	nombre de logements dans RPLS au 01/01/2012
HABITAT 76	27 422
OPH de la ville du Havre	14 727
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	11 463
SA Quevilly Habitat	8 901
Logeal Immobilère SA Habitations	8 883
OPH de Rouen	7 750
SA HLM de construction immobilière familiale de Normandie	7 534
SA HLM Sodineuf Habitat Normand	7 322
SA HLM LogiSeine	6 346
SA HLM de l'Estuaire de la Seine	5 760
SA HLM La Plaine normande	3 647
SA HLM de la région d'Elbeuf	3 351
SA HLM Le Foyer stéphanois	3 304
SAEM de Normandie	2 749
SA HLM LOGIREP	2 624
Seine Habitat	2 396
SA HLM ICF Atlantique	2 137
SA Gournaisienne d'HLM	1 241
SA HLM Le Foyer du Toit familial	1 178
SAIEM de la ville d'Elbeuf	827
SIEM d'Oissel et de la région	732
SCI Foncière	624
SCP d'HLM Propriété familiale Normandie	605
SAEM de la ville du Trait	572
ADOMA	187
Fondation des petits logements de la Vallée de Maromme	182
Société Nationale Immobilière	60
Société foncière d'habitat et d'humanisme	42
SA HLM Coopération et Famille	1
total RPLS Seine-Maritime	132 567

Répartition du parc par bailleurs sociaux dans l'Eure

Dans *l'Eure*, près des 2 tiers des 23 bailleurs présents détiennent également du parc en Seine-Maritime. Eure - Habitat détient près de 39% des logements alors que 12 bailleurs ont un taux de représentation inférieur à 1%.

17 bailleurs (74%) détiennent moins de 1000 logements et 3 bailleurs (13%) détiennent plus de 5000 logements dans l'Eure.

Raison sociale	nombre de logements dans RPLS au 01/01/2012
OPH de l'Eure	15 559
Société immobilière du logement de l'Eure	6 392
SAEM Le Logement de l'Eure	5 467
SA HLM Le Logement familial de l'Eure	4 842
SAIEM AGIRE	2 545
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	1 494
SA HLM LOGIREP	851
SA HLM de construction immobilière familiale de Normandie	732
SA HLM Le Foyer stéphanois	541
SA HLM La Plaine normande	518
SA HLM rurale de l'Eure	437
Société Nationale Immobilière	149
SCP d'HLM Propriété familiale Normandie	120
Logéal Immobilière SA Habitations	95
SCI Foncière	87
SA HLM Coopération et Famille	70
SA HLM de la région d'Elbeuf	70
SA HLM Efidis	62
SIEM d'Oissel et de la région	42
SA HLM LogiSeine	31
Société foncière d'habitat et d'humanisme	14
Pact Arim des Pays Normands	9
SA HLM Picardie Habitat	6
total RPLS Eure	40 133

La conjoncture du parc social en région au 1/01/2012:

Le changement de recueil d'information ne permet plus d'obtenir la vacance structurelle (vacance supérieure à trois mois), présentée les années antérieures, qui reflétait le contexte de tension du parc locatif.

Le taux de vacance au 1er janvier 2012, qui comprend la vacance technique et la vacance structurelle est resté stable à 2,8% pour la Haute-Normandie (inférieur à la moyenne nationale 3,2%). L'écart entre les deux départements s'est resserré, avec un taux toujours plus important dans l'Eure (3,6%) qu'en Seine-Maritime (2,6%).

Le **taux de mobilité** régional (calculé à partir des emménagements dans les logements mis en service depuis au moins un an et proposés à la location) est de 10,80%. Il varie peu avec une légère tendance à la hausse depuis 2006. A l'échelon départemental, la rotation des ménages en *Seine-Maritime* se stabilise depuis quatre ans aux alentours de 10%. La mobilité dans *l'Eure*, qui est toujours légèrement supérieure, affiche un taux de 13,10%.

A l'échelle intercommunale, les profils de variation du taux de mobilité au cours des 5 dernières années diffèrent pour chaque EPCI mais tous présentent une hausse au 01/01/2011, à l'exception de la CA de la région Dieppoise.

Mobilité sur 5 ans ⁽⁸⁾

	Taux de mobilité				
	01/01/2008	01/01/2009	01/01/2010	01/01/2011	01/01/2012
Eure	11,37%	11,94%	12,28%	13,10%	13,96%
Seine-Maritime	9,90%	9,93%	9,90%	10,10%	10,61%
Haute-Normandie	10,24%	10,38%	10,47%	10,80%	11,38%
CA Seine - Eure	10,63%	12,53%	12,41%	13,50%	14,91%
CA Évreux	13,06%	13,63%	13,00%	13,69%	14,59%
CA des Portes de l'Eure	10,85%	9,70%	9,67%	11,76%	11,47%
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	9,44%	8,81%	8,33%	10,34%	10,57%
CA Havraise- CODAH	10,09%	10,36%	9,98%	10,04%	10,97%
CA de la Région Dieppoise	7,86%	9,99%	10,05%	9,09%	10,32%
Ensemble des C A	10,27%	10,77%	10,18%	10,70%	11,29%
France métro.	9,70%	9,60%	9,68%	9,90%	10,01%

Le **taux de mobilité** régional (calculé à partir des emménagements dans les logements mis en service depuis au moins un an et proposés à la location) est de 11,38%. Relativement stable, il présente une tendance à la hausse légèrement plus prononcée depuis 2011. A l'échelon départemental, la rotation des ménages en *Seine-Maritime* reste proche de 10%. La mobilité dans *l'Eure*, qui est toujours légèrement supérieure, affiche un taux en hausse qui avoisine les 14%.

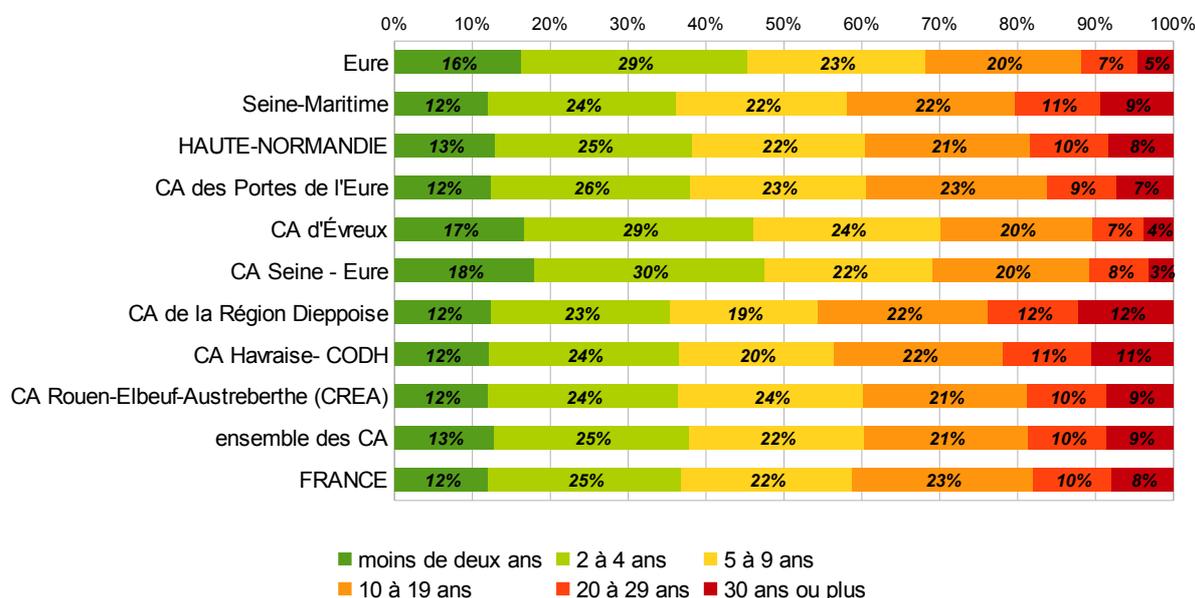
A l'échelle intercommunale, les profils de variation du taux de mobilité au cours des 5 dernières années diffèrent pour chaque EPCI mais tous présentent une hausse au 01/01/2012, à l'exception de la CA des Portes de l'Eure.

⁸ Source D.R.E.A.L Haute-Normandie enquête R.P.L.S. 2011 dans Géokit 3

Ancienneté d'emménagement selon la date du bail ⁽⁹⁾

L'ancienneté d'emménagement est une nouvelle variable collectée dans RPLS qui renseigne sur la mobilité dans le parc social en complément du taux de mobilité.

ancienneté d'emménagement dans les logements selon la date du bail



Les valeurs régionales, tout comme celles de la *Seine-Maritime* sont dans la moyenne nationale. L'*Eure* se distingue par un plus fort taux d'emménagés de moins de 5 ans (44% contre 35% pour la *Seine-Maritime*), conséquence d'un parc de logement plus récent.

I.A.5 La demande locative sociale et les attributions en 2012

La réforme de l'enregistrement de la demande entrée en vigueur en avril 2011 doit permettre d'assurer l'observation et l'analyse de la demande sur l'ensemble du territoire.

Le Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement locatif social dispose d'un outil de reporting "Infocentre Numéro Unique" qui a été mis en service par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement en début d'année 2013.

Les demandes de logement locatif social enregistrées dans la précédente application n'ont pas été transférées dans le nouveau système d'enregistrement national, par conséquent le traitement statistique commence à partir de 2012.

Pour cette première année d'exploitation, les données seront interprétées avec précaution en raison des problèmes d'échanges de données informatiques rencontrés entre les services enregistreurs et le serveur national.

Sur l'analyse de la demande, le volume est garanti par l'obligation réglementaire de délivrer un numéro unique, mais les données qualitatives de la demande sont incomplètes (problèmes de transmission des données et remplissage non exhaustif du formulaire par le demandeur).

Sur l'analyse de la satisfaction de la demande, il y a un déficit estimé à un tiers des attributions dans le SNE par rapport aux baux déclarés dans RPLS au 01/01/2012 (problèmes de transmission des données entre les services enregistreurs et le SNE).

⁹ Source D.R.E.A.L Haute-Normandie enquête R.P.L.S. 2011 dans Géokit 3

L'application est en phase d'ajustement pour améliorer les transmissions des données des systèmes privatifs des services enregistreurs. Un grand chantier de fiabilisation des données, concernant la satisfaction de la demande, a été lancé par le Ministère en début d'année 2013.

Il faut également signaler que cette base de données est "vivante" puisque les informations contenues peuvent être modifiées ou corrigées, elle correspond à une photo de la base à un instant "T" au moment de la consultation de la base.

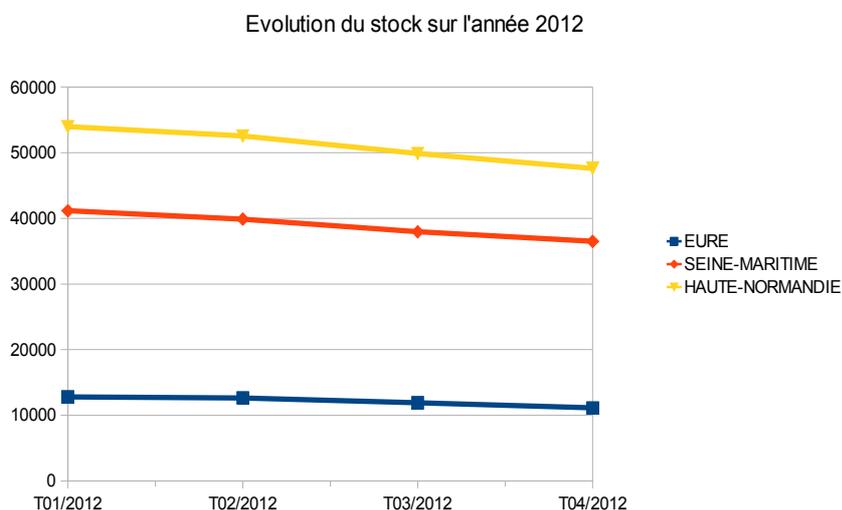
Les données relatives à la demande locative de l'année 2012 au 01/01/2013 exploitées ci-dessous ont été extraites de l'Infocentre le 31/05/2013.

1- État de la demande locative sociale sur l'année 2012 :

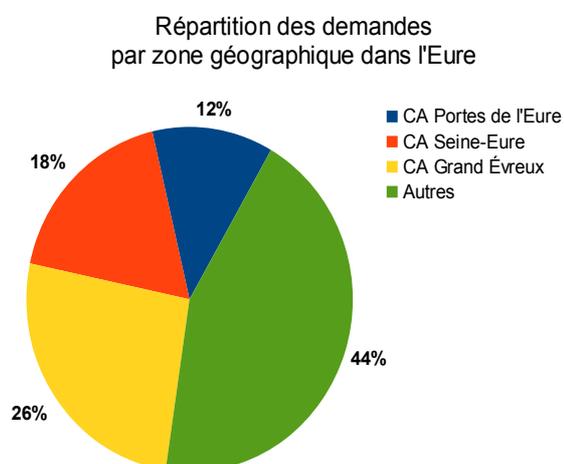
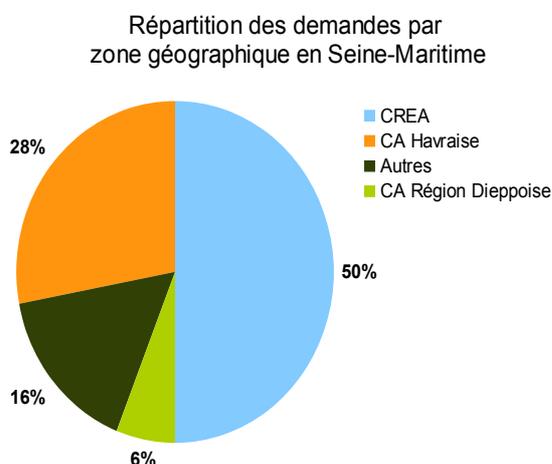
Il y a **47 664 demandes actives** sur la région Haute-Normandie au 01/01/2013 (11 137 demandes dans ***l'Eure*** et 36 527 demandes en ***Seine-Maritime***).

La légère baisse du nombre des demandes sur l'année peut résulter de l'épure de la base qui a eu lieu en 2012 et qui fait partie des actions de fiabilisation de la base.

Il y a eu une forte mobilisation des services enregistreurs pour repérer et faire remonter au gestionnaire départemental pour suppression les demandes présentes en double dans le SNE.



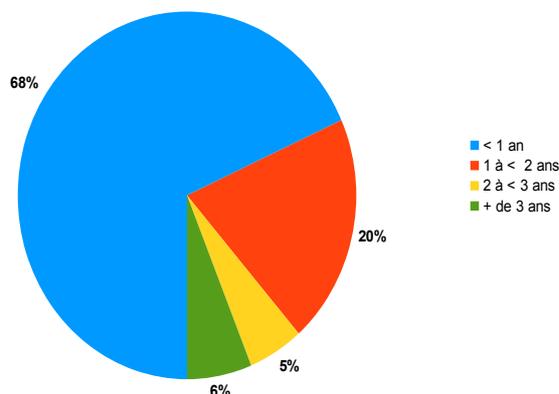
Sur le département de ***Seine-Maritime***, les trois quarts des demandes se concentrent sur les zones urbaines. Dans le département de ***l'Eure***, deux tiers des demandes portent sur des communes en zone C.



Sur le stock des demandes pour l'année 2012, l'ancienneté moyenne est de **10 mois pour l'Eure** et de **13 mois pour la Seine-Maritime**.

Le délai anormalement long pour la Haute Normandie est de 18 mois et représente 21% des demandes.

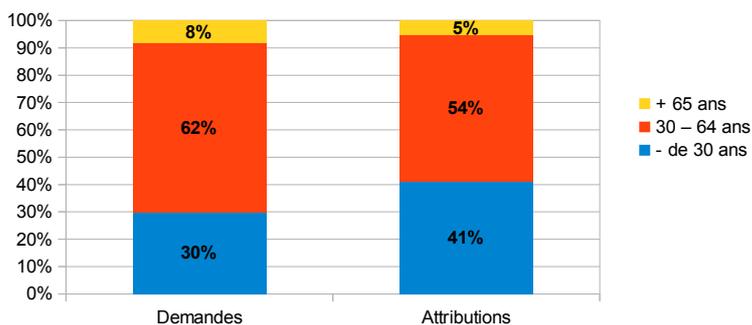
Répartition des demandes par ancienneté en Haute-Normandie



2- Caractéristiques des demandeurs et de la satisfaction de la demande :

La part des demandes des jeunes de moins de 30 ans est proportionnellement mieux satisfaite.

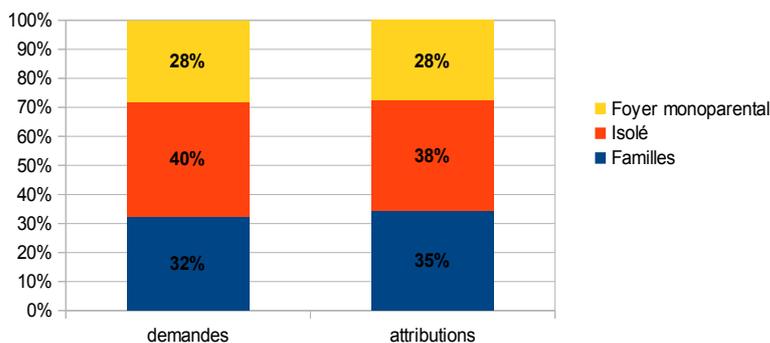
Répartition des demandes et des attributions par tranche d'âge en Haute-Normandie



L'âge moyen des demandeurs est de 40 ans (41 ans au niveau national) et l'âge moyen des demandeurs entrant dans le parc est 37 ans (38 ans au niveau national).

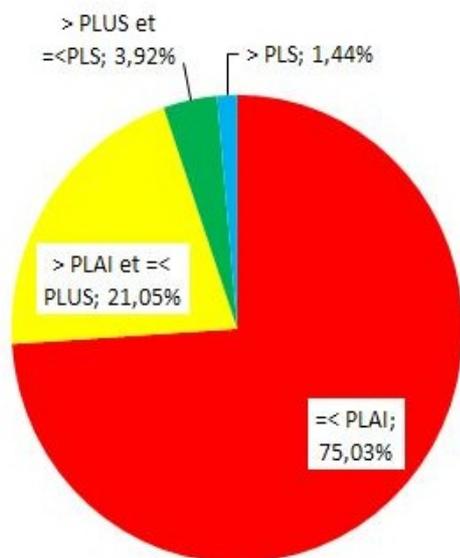
Les foyers monoparentaux et les personnes isolées représentent deux tiers de la demande.

Répartition des demandes et des attributions par composition familiale en Haute-Normandie



La représentation des foyers monoparentaux est plus marquée dans l'*Eure* avec 38% qu' en *Seine-Maritime* avec 25%.

Les ressources des demandeurs en 2012 ventilées par plafond de ressources :

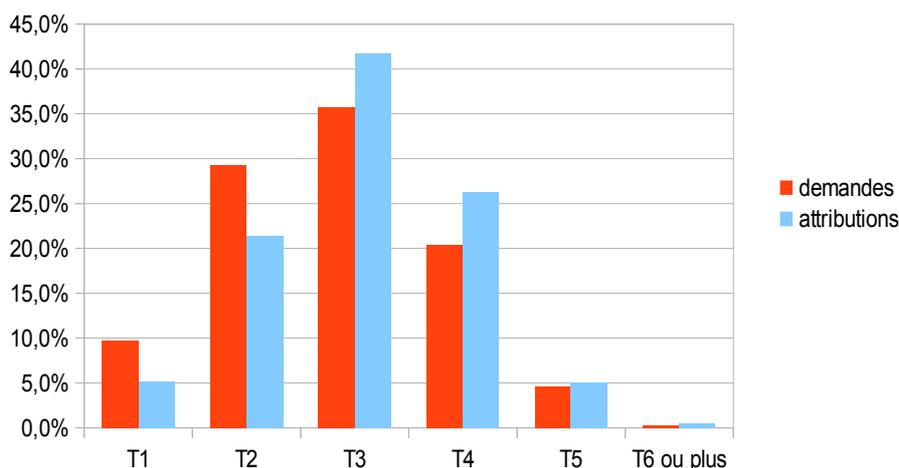


¾ des demandeurs ont des ressources inférieures ou égales au plafond du PLAI.

Les attributions ont porté en priorité sur les demandeurs hébergés (34%) et ensuite sur les demandeurs logés dans le parc HLM (28%) et dans le parc privé (22%).

Le type de logement le plus recherché est le T3 mais le déséquilibre pour satisfaire la demande se porte surtout sur les T1 et T2.

Répartition des demandes et des attributions par typologie de logement



I.B L'offre nouvelle de logements de 2008 à 2012

I.B.1 Production régionale de logements

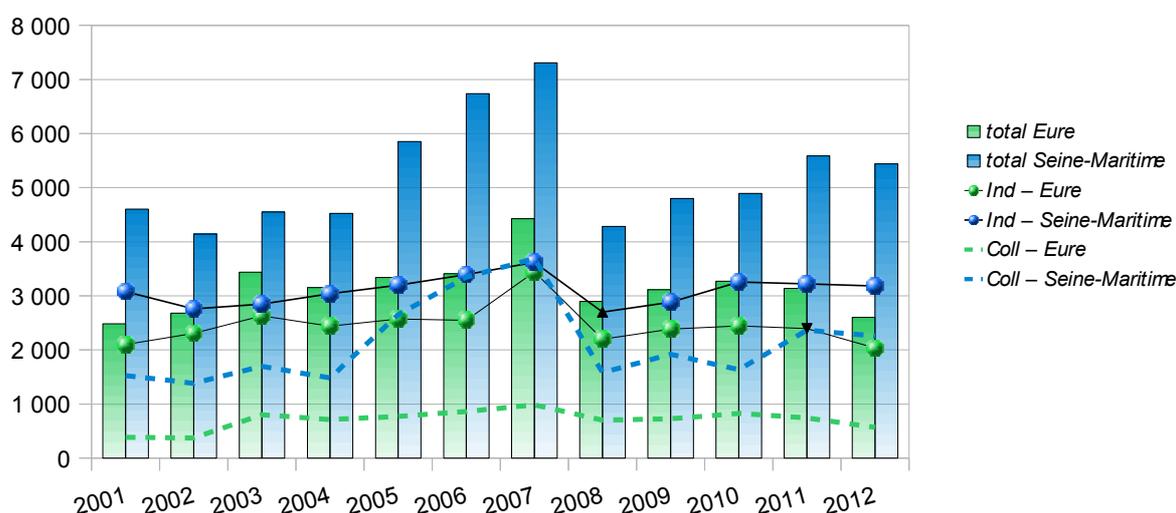
42 192 logements ont été créés sur cinq ans en Haute-Normandie, *l'Eure* contribuant à hauteur de 15 164 logements (32%), soit une moyenne annuelle de 3 033 logements, et la *Seine-Maritime* pour 27 027 logements (68%), soit une moyenne annuelle de 5 406 logements. Après le fort recul enregistré l'année 2008, la tendance à la hausse de la courbe de production de logements qui a approché les 10 000 unités en 2011, ne s'est pas poursuivie en 2012. Le volume des mises en chantier reste soutenu à 8 230 logements, mais en recul de 15,8% par rapport à 2011, année exceptionnelle (-17,8% dans *l'Eure* et -14,9% en *Seine-Maritime*).

La maison individuelle tient toujours une place prépondérante, avec près de 2/3 des logements commencés en Haute-Normandie. Ce phénomène est plus marqué dans *l'Eure* où le taux de logements individuels dépasse 75%, contre 58% en *Seine-Maritime*.

L'écart de volume de production entre les deux départements accentue la concentration des logements collectifs mis en chantier en *Seine-Maritime*.

Remarque sur les nouvelles séries statistiques de la construction : depuis le début de l'année 2009, les permis de construire sont recensés dans une nouvelle base de données nommée Sit@del2. Les informations relatives aux mises en chantier ont fait l'objet de modifications par rapport aux séries publiées précédemment. La notion de construction est remplacée par « la création de logements » qui distingue la construction neuve proprement dite, de la construction sur bâti existant (transformation de locaux en logements ou construction supplémentaire de logements attenant à un bâtiment existant). Par facilité de langage on utilise cependant la notion de construction.

répartition des logements ordinaires commencés par département et type de construction (individuel/collectif)



La série sur cinq ans présentée dans le tableau suivant a été recalculée pour tenir compte de ces changements. La part de la construction sur bâti existant représente 11,18% en 2012, valeur légèrement supérieure à la moyenne glissante en hausse qui s'élève à 10,27% sur la période 2008/2012.

Production régionale de logements ⁽¹⁰⁾

	2008	2009	2010	2011	2012	Cumul 5 ans
Logements individuels						
Eure	2 197	2 385	2 444	2 396	2 033	11 455
Seine-Maritime	2 700	2 882	3 257	3 223	3 182	15 244
Haute-Normandie	4 897	5 267	5 701	5 619	5 215	26 699
Logements collectifs						
Eure	700	726	826	743	569	3 564
Seine-Maritime	1 581	1 918	1 635	2 363	2 258	9 755
Haute-Normandie	2 281	2 644	2 461	3 106	2 827	13 319
Total logements ordinaires (individuels + collectifs)						
Eure	2 897	3 111	3 270	3 139	2 602	15 019
Seine-Maritime	4 281	4 800	4 892	5 586	5 440	24 999
Haute-Normandie	7 178	7 911	8 162	8 725	8 042	40 018
Logements en résidence*						
Eure	19	0	12	74	40	145
Seine-Maritime	213	246	441	981	148	2 029
Haute-Normandie	232	246	453	1 055	188	2 174
Total tous logements						
Eure	2 916	3 111	3 282	3 213	2 642	15 164
Seine-Maritime	4 494	5 046	5 333	6 567	5 588	27 028
Haute-Normandie	7 410	8 157	8 615	9 780	8 230	42 192

* (logements étudiants, personnes âgées, résidences de tourisme)

Avec **8 230 logements** commencés en **2012**, la Haute-Normandie enregistre une baisse de l'activité de la construction (-1150 unités) qui pour près de 60% résulte du faible nombre de logements en résidences mis en chantier (188 logements en 2012 contre 1055 en 2011, soit une baisse de 82%).

S'agissant des logements ordinaires, le recul n'est que de 2,6% en *Seine-Maritime* contre 17,1% dans *l'Eure*. En volume, il touche majoritairement les logements individuels dans l'Eure (-363 logements).

Au niveau national, le nombre de mises en chantier s'élève à 336 276 logements, soit une baisse de près de 16% par rapport au chiffre constaté en 2011, valeur proche de celle de la Haute-Normandie (-15,8%). Le recul touche de manière sensiblement équivalente les logements individuels (-15,3%) et les logements collectifs (-16,3%). Les logements en résidences affichent une baisse de près de 23%. Le poids des logements individuels, en légère hausse, est de 52% au sein des logements ordinaires et de 48,8% tous logements confondus.

Le nombre de logements autorisés à construire en France en 2012 est de 495 496 logements, en baisse de -7,3% après 2 années consécutives de hausse (+15% en 2010 et +17,9% en 2011). En Haute-Normandie le recul est de 27% avec une baisse deux fois plus élevée en Seine-Maritime que dans l'Eure

La production régionale de logements en dehors des sept communautés d'agglomération se situe à 54% en 2012, pourcentage en régulière diminution depuis 2008 (61%), signe d'un recentrage de la production sur les territoires plus urbanisés.

¹⁰ Source D.R.E.A.L Haute-Normandie Sit@del2 : logements commencés à date de prise en compte

Les sept communautés d'agglomération totalisent 4 057 logements commencés en 2012, soit 49% de la production, alors qu'elles représentent plus de 53% de la population en 2010. Sur les cinq dernières années, la part de logements commencés sur leurs territoires approche 46%.

La production de logements de chaque C.A. est très variable d'une année sur l'autre. Sur la période 2008/2012, le poids relatif de la CREA est toujours le plus élevé avec une moyenne de 55%. La C.A. du Havre, à la production plus fluctuante est généralement le deuxième producteur (21% en moyenne) devant Evreux (10%). Sur cette période, près de 3 logements commencés sur 4 étaient situés sur les territoires des C.A. du Havre ou de Rouen-Elbeuf-Austreberthe. La part des logements individuels à l'intérieur du parc de logements ordinaires commencés sur les sept agglomérations qui oscille entre 39% et 48% sur les cinq dernières années, atteint en 2012 près de 41%.

Si l'on regarde le rythme de construction par an pour 1 000 habitants sur les cinq années écoulées, et que l'on admet que le rythme minimum théorique doit être de quatre logements par an pour assurer le maintien de la population, seules deux agglomérations (la C.A. d'Evreux et la CREA) satisfont ce critère. Seules deux agglomérations également (la C.A. d'Evreux et la C.A. Seine-Eure) maintiennent ce taux à la hausse malgré une augmentation de leur population.

A l'échelle régionale, le rythme de construction sur les cinq années s'établit à 4,59 logements par an pour 1000 habitants; le ratio est plus élevé dans *l'Eure* (5,17 logements/an) qu'en *Seine-Maritime* (4,32 logements/an)

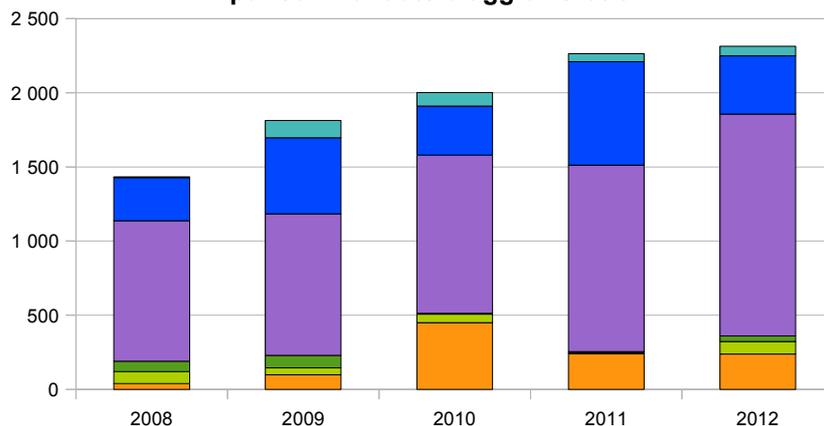
Production de logements par communauté d'agglomération ⁽¹⁾

Communautés d'agglomération	2008	2009	2010	2011	2012	Cumul 5 ans	Nbre logts/ an pour 1000 habitants*
CA Seine - Eure	186	293	177	106	261	1 023	3,43
CA d'Évreux	173	237	678	438	427	1 953	4,79
CA des Portes de l'Eure	190	240	136	132	256	954	3,27
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	1 618	1 633	2 346	2 714	2 308	10 619	4,37
CA Havraise- CODH	638	961	667	1 207	635	4 108	3,43
CA de la Région Dieppoise	100	170	139	115	170	694	2,76
total CA	2 905	3 534	4 143	4 712	4 057	19 351	3,97

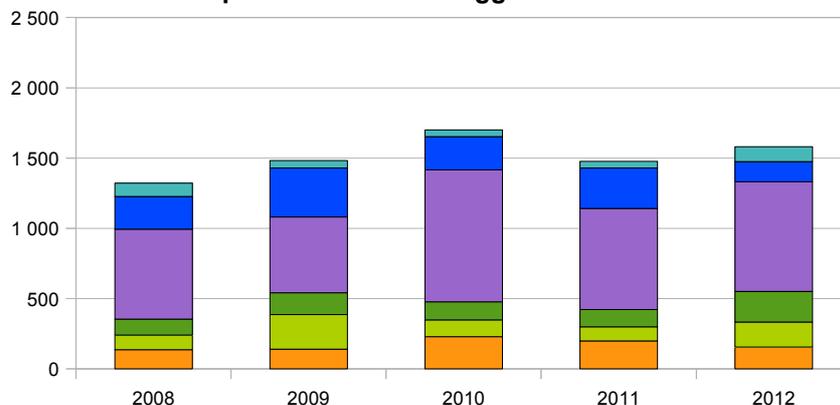
¹¹ Source D.R.E. Haute-Normandie Sítadel

Production par type de logement et par communauté d'agglomération ⁽¹²⁾

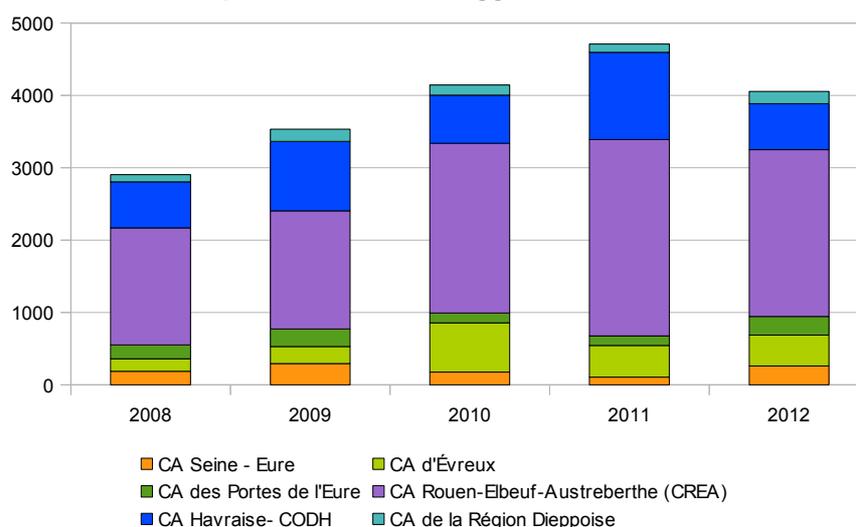
**répartition des logements collectifs commencés de 2008 à 2012
par communauté d'agglomération**



**répartition des logements individuels commencés de 2008 à 2012
par communauté d'agglomération**

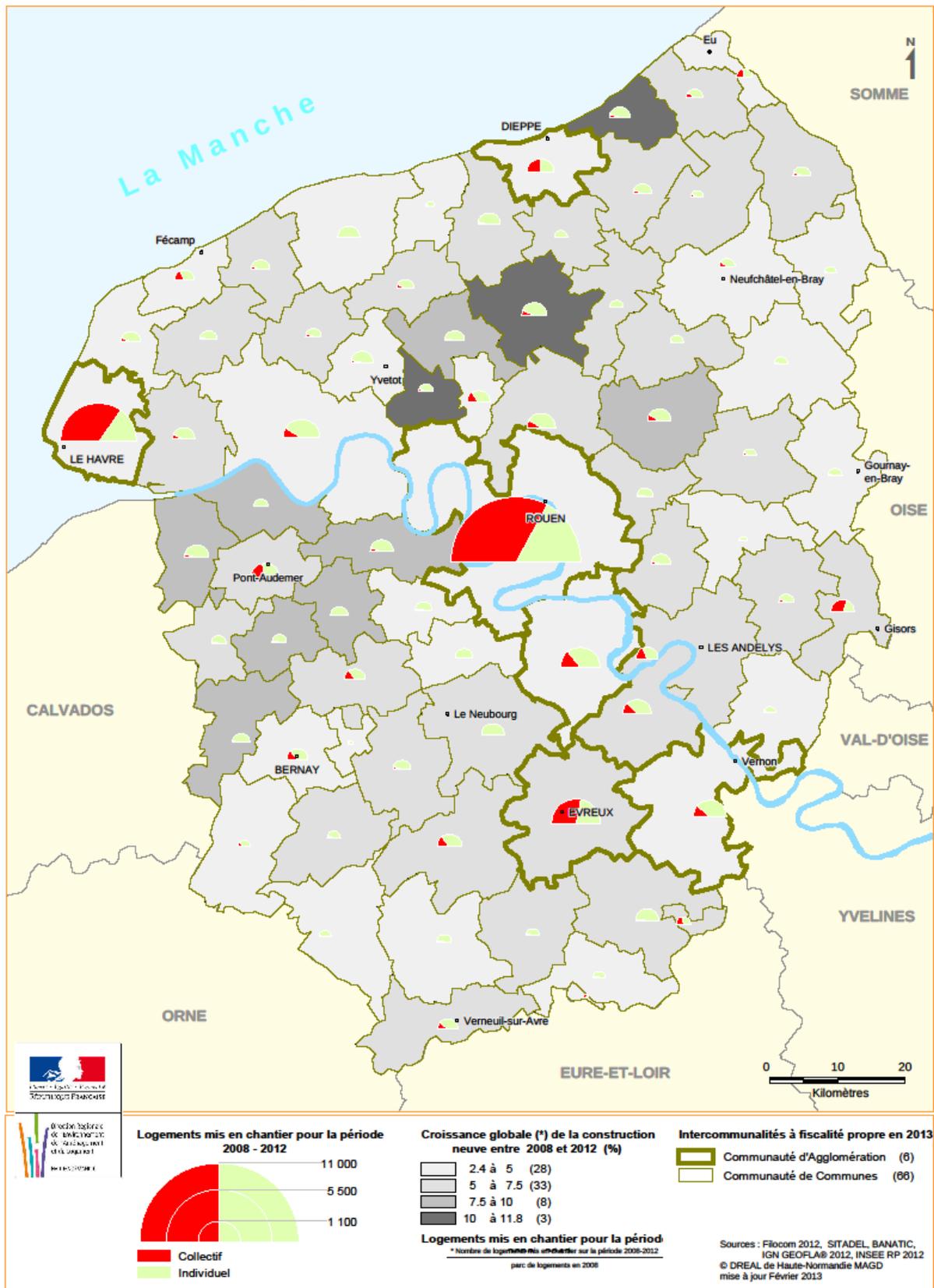


**répartition des logements commencés de 2008 à 2012
par communauté d'agglomération**



¹² Source D.R.E.A.L Haute-Normandie Sit@del2 logements commencés

La construction neuve en Haute-Normandie
Taux de construction et part de l'individuel et du collectif construits entre 2008 et 2012



II Orientations et programmation de la politique de l'habitat en région

II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2012

Lors du Conseil des Ministres du 18 juillet 2012, Cécile DUFLOT, Ministre de l'Egalité des territoires et du Logement, a présenté la feuille de route du gouvernement concernant le logement qui constitue le premier poste de dépenses des ménages français.

Les mesures suivantes ont été annoncées et mises en œuvre au cours de l'année 2012 :

- ➔ **Une première mesure d'urgence pour encadrer les loyers et repenser les rapports locatifs : le décret n°2012-12 du 20 juillet 2012**

Agir sur le logement, c'est agir sur le pouvoir d'achat. Voilà l'esprit du décret encadrant l'évolution des loyers, qui est paru le 1er août 2013. Cette mesure d'urgence marque la volonté politique du gouvernement d'agir vite dans les limites permises par la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs. Ce décret permet d'encadrer la hausse des loyers dans une quarantaine d'agglomérations, en métropole et dans les outre-mer, où des tensions anormales du marché locatif sont constatées à partir de critères objectifs. Dans ces secteurs, lors d'une relocation ou lors d'un renouvellement du bail, les loyers ne pourront plus excéder le dernier loyer appliqué, qui pourra être revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Des dispositions particulières sont prévues pour ne pas pénaliser les propriétaires qui pratiquent un niveau de loyer inférieur au prix du marché ou ceux qui souhaitent rénover leur logement. *(Pour la Haute-Normandie, seule l'unité urbaine du Havre est visée par le décret en 2012)*

Ce décret, qui sera révisé annuellement, est la première étape de la politique globale que le gouvernement souhaite mener pour améliorer les conditions de vie des Français, développer l'offre de logements et soutenir l'effort de construction. Afin de développer massivement l'offre de logements abordables **un plan pluriannuel de 5 ans en faveur de la production de logements** est lancé en 2012 afin d'atteindre l'objectif d'une production annuelle de 500 000 logements, dont 150 000 logements sociaux. Les aides à la pierre et l'augmentation du plafond du livret A seront mobilisées à cette fin. Pour mettre en œuvre ce plan dès 2012, une série de mesures sont engagées avec la loi de mobilisation du foncier public et de renforcement des obligations de production de logement social.

- ➔ **Une seconde mesure d'urgence : la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 de mobilisation du foncier public et de renforcement des obligations de logement social**

La loi de mobilisation générale pour la construction de logements présenté au parlement par Cécile Duflot en 2012 est la mise en œuvre de deux engagements présidentiels :

- la cession du foncier public avec une forte décote pouvant aller jusqu'à la gratuité,
- le renforcement des dispositions introduites par l'article 55 de la loi « SRU » : relèvement de l'objectif de 20 à 25 % de logement social par commune et quintuplement des pénalités.

Cette loi est un élément de réponse du gouvernement à l'urgence sociale que représentent la pénurie de logements et leur prix exorbitant, et à une urgence économique, le secteur du bâtiment étant en difficulté. La mobilisation du foncier de l'État et de ses établissements publics permettra d'impulser ou de débloquer des opérations visant à construire des logements et notamment du logement social. Le programme pluri-annuel des cessions de terrains publics envisagées sur la

période 2012-2016 identifie plus de 900 sites, pour un total d'environ 2 000 hectares, avec à la clef, la réalisation de 110 000 logements sur cette période. La mobilisation des collectivités locales, par le renforcement des obligations résultant de l'application de l'article 55 de la loi SRU, imposera un effort de production supplémentaire dans les communes situées dans des zones tendues. La loi ambitionne d'adapter le renforcement de la règle aux contextes locaux, la situation du marché du logement n'étant pas la même partout. Ainsi, le renforcement de 20 à 25 % de logements sociaux ne s'imposera pas dans les agglomérations dans lesquelles la situation du marché locatif ne justifie pas d'accroître d'avantage l'effort de production de logements sociaux pour répondre à la demande. La liste des agglomérations, pour lesquelles le taux de 20 % sera maintenu, est déterminée par décret¹³ selon trois critères :

- le nombre de demandeurs de logements sociaux rapporté au nombre de logements disponibles à la location,
- le taux d'effort des ménages logés dans le parc privé, mesuré à l'aune du nombre de bénéficiaires de l'allocation logement,
- le taux de vacance dans le parc public (hors vacance technique).

En résumé : dans les communes où la démographie ne progresse pas, où les délais pour obtenir un logement social sont courts, et où le marché de l'immobilier n'est pas sous tension, l'obligation restera de 20 %, et non 25 %.

Les différents volets de la loi sont mis en œuvre progressivement au cours de l'année 2013 avec la parution des décrets d'application.

→ **La préparation du projet de loi de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (A.L.U.R)**

L'année 2012 a été mise à profit pour engager le travail préparatoire et la concertation pour rénover la loi de 1989 relative aux rapports locatifs, avec l'objectif, après avoir mis en place des observatoires locaux, de permettre la modération des loyers dans les cas où ils ont atteint un niveau manifestement excessif. Ce projet de loi cadre vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages.

Pour rétablir une égalité d'accès au logement, il faut aborder les enjeux économiques, sociaux, écologiques dans une approche globale. Ainsi le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) est structuré selon trois axes complémentaires, qui marquent la volonté de garantir l'intérêt général : il est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

Cette loi cadre vise notamment l'encadrement des loyers dans les zones "tendues", marquées par un fort déséquilibre entre offre et demande de logements. L'autre grand volet du projet est l'instauration, d'ici au 1er janvier 2016, d'une garantie universelle des loyers (GUL), publique et financée à parité par locataires et propriétaires, qui devra indemniser ces derniers en cas d'impayés de loyer.

Le projet de loi vise également la simplification et la sécurité juridique des procédures d'aménagement et d'urbanisme. Y sont abordées les questions de densité urbaine, de contrôle des divisions foncières, d'adéquation des enjeux de développement durable à l'échelle régionale, etc.

Le projet de loi sera débattu au parlement au cours du second semestre 2013.

¹³décret 26 juillet 2013

→ Plan de performance thermique de l'habitat 2012-2017

Conformément aux orientations données par le Premier ministre dans son discours de politique générale, et en lien avec la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, l'annonce d'un plan de performance thermique de l'habitat a été faite en septembre 2012, lors de la conférence environnementale.

Ce plan vise à doter chaque année un million de logements, neufs et anciens, d'une isolation thermique de qualité, qui permettra d'enrayer la hausse des dépenses liées à l'énergie, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et de professionnaliser toute une filière du secteur de la construction, créatrice d'emplois non délocalisables.

Le plan de rénovation énergétique de l'habitat prévoit en particulier la mise en place d'aides financières nouvelles et renforcées, et la mise en place d'un service public de la rénovation énergétique à l'échelle nationale (Guichet Unique).

II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2012

II.B.1 La politique de rénovation urbaine

La région Haute-Normandie se caractérise par le poids important des quartiers qui, sur les agglomérations, cumulent difficultés socio-économiques de la population et concentration d'un parc social ancien et inadapté. Cette situation a conduit à l'élaboration d'un programme régional de rénovation urbaine ambitieux de près d'1,7 milliard d'euros d'ici 2013. Portant sur vingt sites, les projets A.N.R.U. doivent permettre de transformer en profondeur ces quartiers et d'améliorer durablement le cadre de vie des 160 000 hauts normands qui y habitent.

Les quartiers du « premier cercle » concentrent les plus grandes difficultés économiques et sociales. Ils regroupent 30 000 logements dans lesquels vivent 100 000 habitants. Ils concentrent les plus gros programmes d'investissement à hauteur de 1,2 milliard d'euros.

En *Seine-Maritime*

- 2 G.P.V ⁽¹⁴⁾ : Rouen (Grammont, les Hauts de Rouen), et Le Havre (Caucriauville, la Mare Rouge, le Mont Gaillard, le Bois de Bléville).
- 3 O.R.U ⁽¹⁵⁾ : Elbeuf (Le Puchot/les Mesliers/Mont Duve, Parc Saint Cyr et quartier Blin-Blin), Canteleu (Cité verte, Cité rose, centre ville) et Saint Étienne du Rouvray (Hartmann, Thorez, Verlaine, Cateliers, Château Blanc).

Dans *l'Eure*

- 2 O.R.U : Évreux (La Madeleine) et Val de Reuil (Germe de Ville).

En ce qui concerne le « deuxième cercle » des projets A.N.R.U, sept autres sites ont été retenus au titre des priorités régionales et font l'objet d'une convention pluriannuelle avec l'A.N.R.U.

Quatre se situent en *Seine-Maritime* :

- Le Havre (quartier sud), Gonfreville l'Orcher (Teltow, 1^{er} mai, Elsa Triolet), Fécamp (Ramponneau), Dieppe (Neuville et Val Druel)

Trois dans *l'Eure*:

- Pont-Audemer (quartiers de l'Europe, les Étangs), Louviers (Maison Rouge) et Vernon (les Boutardes)

Enfin la convention partenariale prend également en compte les projets des autres sites éligibles au financement de l'A.N.R.U au travers des enveloppes déconcentrées gérées par les préfets de département (sites du 3ème cercle).

Les sites du « troisième cercle » concernent :

En *Seine-Maritime* :

- Petit-Quevilly (Saint Julien, les Bruyères, Nobel Bozel), Sotteville les Rouen (Ferdinand Buisson, Gadeau de Kerville), Oissel (Cité des Landaus,) Yvetôt (Briqueterie Rétimare), Dieppe (les Bruyères).

¹⁴ Grand Projet de Ville

¹⁵ Opération de Rénovation Urbaine

Dans ***l'Eure*** :

- Évreux (Nétreville).

II.B.1.a Avancement de la mise en œuvre de l'accord cadre régional

La convention cadre de partenariat signée en mars 2007 et associant la Région Haute-Normandie, les deux départements ***Eure*** et ***Seine-Maritime***, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et l'État prévoit la mobilisation de 635M€ de subventions, répartis de la manière suivante :

- l'A.N.R.U : 400M€ (*auxquels s'ajoutent 10 M€ au titre de l'enveloppe déconcentrée*)
- la Région : 110M€ (dont 84M€ de solde disponible pour la période 2007-2013)
- le département de ***l'Eure*** : 40M€
- le département de ***Seine-Maritime*** : 85M€

Cette contribution des partenaires permet de porter le programme régional de rénovation urbaine en Haute-Normandie à près de 1,7 milliard d'euros d'investissement, contribution portée à 1,8 milliard en raison d'opérations supplémentaires intégrées au plan de relance.

- ➔ **L'avancement des engagements financiers des partenaires au 31 décembre 2012¹⁶**
(voir tableau de synthèse ci-après)

Depuis le début du programme, les engagements financiers de subventions suivants, ont été réalisés pour les sites du premier et du deuxième cercle :

- l'***A.N.R.U*** a engagé près de 352M€, soit 87% de ses financements prévus à l'échelle de la Région (84% pour la Seine-Maritime et 94% pour l'Eure)
- la ***Région Haute-Normandie*** a engagé 57,2M€, soit 74% de ses financements, (70% pour la Seine-maritime et 87% pour l'Eure). 15,2M€ ont également été engagés sur l'enveloppe spécifique « énergie » de la région d'un montant de 20M€
- le degré d'engagement du département de ***l'Eure*** est de 80% (34,5M€)
- le degré d'engagement du département de ***Seine-Maritime*** est de 65% (52M€)

Le niveau d'engagement du département de ***Seine-Maritime*** apparaît en retrait dans la mesure où les opérations financées concernent pour l'essentiel les opérations de reconstitution de l'offre locative sociale pour lesquelles le processus de validation des dossiers est différent des autres partenaires. Les opérations subventionnées par le département impliquent en particulier de disposer des résultats d'appel d'offre pour permettre d'engager les financements.

A la fin de l'année 2012, le **Programme National de Rénovation Urbaine haut-normand est engagé à plus de 82%** en termes de subventions.

¹⁶ Au 30/11/2012 pour les autres partenaires : conseil régional et conseils généraux

Récapitulatif financement A.N.R.U et partenaires – Convention cadre régionale

Montant en milliers d'€			Financements prévus dans la convention cadre				Financements engagés depuis le début des projets au 30/11/2012								
Sites	Programme global investissement prévisionnel	Base* de financement prévisionnel (au dernier avenant)	Financement ANRU	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Financement ANRU	Degré engag financier/ conven.	Financement Conseil Régional HN	Degré engag financier/ convent.	Financement Conseil Général 27	Degré engagé financier/ convent.	Financement Conseil Général 76	Degré engagé financier/ convent.	Financement ANRU
Seine Maritime															
Le Havre	352 192 K€	373 503 K€	76 120 K€	9 530 K€		15 000 K€	70 967 K€	93%	7 940 K€	83%			15 566 K€	104%	-248 K€
Rouen	308 244 K€	364 972 K€	83 500 K€	22 132 K€		14 000 K€	77 030 K€	92%	20 641 K€	93%			12 682 K€	91%	3 296 K€
Elbeuf	95 896 K€	101 486 K€	19 130 K€	3 705 K€		9 400 K€	11 590 K€	61%	1 559 K€	42%			3 499 K€	37%	362 K€
St-Étienne- du-R.	118 196 K€	126 857 K€	26 700 K€	2 650 K€		9 400 K€	24 084 K€	90%	2 641 K€	100%			7 294 K€	78%	1 495 K€
Canteleu	91 292 K€	101 843 K€	20 550 K€	2 805 K€		9 400 K€	18 009 K€	88%	1 927 K€	69%			4 149 K€	44%	1 079 K€
Le Havre (quartiers Sud)	85 803 K€	110 227 K€	9 200 K€	5 219 K€		8 400 K€	7 923 K€	86%	2 985 K€	57%			3 196 K€	38%	1 683 K€
Gonfreville-l'Orcher	38 134 K€	41 045 K€	8 000 K€	1 881 K€		3 600 K€	6 016 K€	75%	1 426 K€	76%			1 816 K€	50%	0 K€
Fécamp	55 306 K€	57 593 K€	14 900 K€	4 152 K€		4 300 K€	4 542 K€	30%	0 K€	0%			951 K€	22%	655 K€
Dieppe	92 384 K€	84 324 K€	21 900 K€	6 604 K€		6 500 K€	8 272 K€	38%	1 876 K€	28%			2 865 K€	44%	3 600 K€
TOTAL 76	1 237 447 K€	1 361 850 K€	280 000 K€	58 678 K€		80 000 K€	228 433 K€	82%	40 995 K€	70%			52 018 K€	65%	11 922 K€
Eure															
Evreux (Madeleine)	195 499 K€	236 093 K€	58 423 K€	7 977 K€	21 000 K€		52 370 K€	90%	7 977 K€	100%	17 473 K€	83%			1 991 K€
Val de Reuil	82 184 K€	93 425 K€	28 592 K€	4 138 K€	8 400 K€		27 360 K€	96%	3 724 K€	90%	6 998 K€	83%			1 999 K€
Pont Audemer	44 133 K€	44 183 K€	10 185 K€	1 667 K€	4 200 K€		9 858 K€	97%	1 377 K€	83%	3 940 K€	94%			8 K€
Vernon	60 431 K€	75 040 K€	20 379 K€	3 135 K€	6 300 K€		19 280 K€	95%	3 134 K€	100%	3 809 K€	60%			13 638 K€
Louviers	33 484 K€	35 769 K€	5 226 K€	1 730 K€	3 400 K€		4 770 K€	91%		0%	2 309 K€	68%			2 463 K€
TOTAL 27	415 731 K€	484 510 K€	122 804 K€	18 647 K€	43 300 K€		113 638 K€	93%	16 212 K€	87%	34 529 K€	80%			20 099 K€
TOTAL HN	1 653 178 K€	1 846 360 K€	402 804 K€	77 325 K€	43 300 K€	80 000 K€	342 071 K€	85%	57 207 K€	74%	34 529 K€	80%	52 018 K€	65%	32 021 K€

Total avec subvention ANRU plan de relance de 6 400 K€

406 400 K€

*NB: ce montant inclut les subventions ANRU engagées au titre du plan de relance

Pour mémoire enveloppe CG 76 votée par délib 26juin 2007

80 768 K€

Enveloppe énergie Conseil Régional

20 000 K€

15 167 K€ 76%

Pour mémoire et information : 3 ^e cercle	Programme global investissement	Base* de financement prévisionnel (au dernier avenant)	Financement Anru déconcentré	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Financement Anru déconcentré	Degré d'engagement / programmation ANRU déconcentré	Financement Conseil Régional HN	Degré engagé financier	Financement Conseil Général 27	Degré engagé financier	Financement Conseil Général 76	Degré engagé financier	Financement Anru déconcentré
Petit-Quevilly	18 755 K€	21 244 K€	3 830 K€	2 436 K€		3 874 K€	4 549 K€	119%		0%			2 128 K€	55%	2 230 K€
Sotheville	2 100 K€	1 995 K€	2 754 K€	NC***		810 K€	490 K€	18%					0 K€	0%	
Yvetot	15 400 K€	7 839 K€	2 604 K€	1 350 K€		1 918 K€	2 558 K€	98%		0%			924 K€	48%	
Oissel	3 400 K€	3 034 K€	2 659 K€	475 K€		549 K€	472 K€	18%		0%			442 K€	80%	
Dieppe LesBruyères	301 K€	888 K€	2 614 K€	NC***		NC***		0%		0%					184 K€
Evreux Netreville	25 000 K€	8 836 K€	1 230 K€	1 419 K€	500 K€		1 230 K€	100%		0%	298 K€				
Total 3^e cercle	64 956 K€	43 836 K€	15 691 K€	5 680 K€	500 K€	7 152 K€	9 299 K€	59%	0 K€	0%	298 K€	5%	3 494 K€	49%	2 414 K€

*Cette colonne correspond au cumul des montants d'investissement retenus comme base subventionnable par opération par l'ANRU. Ce montant est à prendre avec réserve car s'appuie sur les plans de financements prévisionnels déclarés par les maîtres d'ouvrage et comprend à la fois des opérations comptabilisées TTC et HT. Les projets n'ayant pas fait l'objet de subvention ANRU ne sont pas comptabilisés.

II.B.1.b L'avancement des différentes conventions au 31 décembre 2012

Le *premier cercle* comprend des projets variant de 93M€ à plus de 373M€ d'investissements. Les programmes du Havre et de Rouen sont les plus importants avec notamment pour le Havre un programme comprenant la réhabilitation de plus de 3 000 logements sociaux, la démolition de 1 941 logements sociaux, la reconstruction de 1 483 logements sociaux.

Les projets du premier cercle, engagés avec l'A.N.R.U depuis 2004, sont les plus avancés. Les programmes du G.P.V du Havre (93% de subventions A.N.R.U. engagées) et de Rouen (92%) sont les plus avancés en Seine-Maritime. Dans les sites de l'Eure, le degré d'engagement financier est d'au moins 90%.

Les conventions des sites du *second cercle* ont été engagées plus tardivement : à partir de 2007-2008, jusqu'en 2010 pour les sites de Fécamp et de Dieppe. Les niveaux d'engagement sont variables, compris entre 30% et 97%. Les sites de Vernon (95%) et de Pont Audemer (97%) sont les plus avancés.

■ Les conventions dans le département de *Eure* en 2012

➤ **les sites du 1^{er} cercle**

- Evreux - La Madeleine (projet global¹⁷ 236,1M€, part A.N.R.U. 58,5M€) :

La plupart des opérations sont bien avancées. La convention expire le 31 décembre 2012. Les services du GEA, porteurs du projet, préparent un cahier des charges pour la mise en œuvre d'un plan stratégique local (PSL).

Une revue de projet a été réalisée en octobre 2012.

- Val de Reuil (projet global 93,5M€, part A.N.R.U. 27,8M€) :

La convention a expiré le 26 mars 2012.

Le .PSL expérimental conduit en 2011 a été présenté à l'ANRU et à l'ACSé au mois de juillet 2012.

➤ **les sites du 2^{ème} cercle**

- Pont-Audemer (projet global 44 M€, part A.N.R.U. 10,2M€) :

Le taux d'engagement financier est de 97%, une seule opération reste à réaliser. La sortie de convention est effective depuis le 29 janvier 2012.

- Louviers (projet global 35,8 M€, part A.N.R.U. 5M€) :

Le taux d'engagement financier est de 91%. Une revue de projet a eu lieu au mois de novembre 2012. La convention expire le 14 octobre 2013.

- Vernon (projet global 75M€, part A.N.R.U. 20M€) :

Le taux d'engagement financier, de l'ordre de 95%, est en très forte augmentation entre 2011 et 2012. La convention expire le 10 janvier 2013.

■ Les conventions dans le département de la *Seine-Maritime*

➤ **les sites du 1^{er} cercle**

- Le Havre G.P.V (projet global 373,5M€, part A.N.R.U. 76,1M€) :

Les opérations sont engagées en totalité, les demandes de paiement continuent sur un rythme régulier.

¹⁷ La notion de « projet global » renvoie à la colonne « montant des investissements » du tableau récapitulatif de financement

Malgré une fin de réalisation prévue au plus tard le 31/12/2012, quelques opérations ont été retardées. Les réunions du comité de suivi prévues dans le document de sortie se poursuivront jusqu'à la fin de réalisation du projet.

- Rouen (projet global 365M€, part A.N.R.U. 83,5M€) :

Globalement, l'avancement de la convention ANRU du GPV de Rouen et de ses avenants est satisfaisant.

L'avenant n°4 Hauts de Rouen – Lods signé le 6 décembre 2012 présente un nouveau PRU sur le quartier de la Grand Mare et prolonge le délai de la convention jusqu'au 31 décembre 2013

- Saint Etienne du Rouvray (projet global 126,8M€, part A.N.R.U. 26,7M€) :

L'avenant local n°2 prévoyant la démolition de l'immeuble « Courteline » (109 logements), la reconstitution de son offre, ainsi que la prorogation de la convention jusqu'au 31/12/2013 a été signé le 12 juin 2012.

Le site de St Etienne du Rouvray a été retenu comme site expérimental pour établir le bilan national en matière de relogement.

- Canteleu (projet global 101,8 M€, part A.N.R.U. 20,5M€) :

Une revue de projet a été présentée le 7 mars 2011. Elle confirme la montée en puissance du projet suite à l'avenant national de 2009.

L'état d'avancement physique du PRU est conforme à l'échéancier de la convention dont la fin du délai d'exécution est fixée au 24 juin 2014.

- Elbeuf (projet global 101,5M€, part A.N.R.U. 19M€) :

Le programme du PRU a été modifié par l'avenant national n°2 signé le 15 novembre 2011 visant à entériner les modifications du projet d'aménagement du Parc St Cyr. L'avenant n°2 maintient le délai de la convention avec l'obligation d'obtenir les autorisations de subvention pour toutes les opérations au 13 octobre 2013.

➤ **les sites du 2^{ème} cercle**

- Dieppe (projet global 84,3M€, part A.N.R.U. 22M€) :

La revue de projet du 16 janvier 2012 a permis de vérifier un avancement globalement positif au regard des opérations achevées et celles en phase d'études ou de travaux. Cette bonne dynamique, consécutive à une vraie reprise de la gouvernance, perdure sur l'année.

- Fécamp (projet global 57,6M€, part A.N.R.U. 14,9M€) :

La montée en charge constatée en 2011 marque le pas en 2012 du fait d'un nombre important d'appels d'offre infructueux.

- Le Havre Quartiers Sud (projet global 110,2M€, part A.N.R.U. 9,2M€) :

Un point d'étape de clôture a été présenté le 14 novembre 2012. Le financement de la reconstruction du foyer « Brindeau » est engagé.

La convention expire le 23 janvier 2013.

- Gonfreville l'Orcher (projet global 41M€, part A.N.R.U. 8M€) :

Deux opérations restent à engager :

- l'école de musique sur la partie nord (le lauréat du concours a été retenu fin 2011),
- le transfert du centre commercial dans la partie sud de l'opération.

En termes de financements, 75% des subventions ont été engagés.

La convention expire en octobre 2013.

- D.R.E.A.L Haute-Normandie/B.L.C.A. -

Sites de rénovation urbaine en Haute-Normandie



Sources : DREAL Haute-Normandie | IGN GéoFlia@2005 | EPLS 2006
 © DREAL de Haute-Normandie - MAGD - PADG | conception : J.L. Mottet - Juin 2011

Volet logements des programmes de rénovation urbaine des sites des premier et deuxième cercles de Haute – Normandie (avancement au 31-12-2012)

SITES DU 1er CERCLE : EURE

Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI		PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	
EVREUX la Madeleine								735		8	30	0		773
Convention initiale modifiée par l'avenant n°4 du 23-11-2011	883	2	885	1 668	1 928	358	3 954	Sur site	Hors site	38				
Avancement 2012	883	2	885	1 470	1 768	358	3 596	137	598					
								60	585			8		653
VAL DE REUIL								116		0	24	0		140
Convention initiale modifiée par l'avenant nat. n°5 du 18-11-2011	217	25	242	2 414	1 522	2 376	6 312	Sur site	Hors site	24				
Avancement 2012	217	25	242	2 414	1 522	2 376	6 312	23	93					
								116		0	0	0	0	116
								23	93			0		

SITES DU 2ème CERCLE : EURE

Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI		PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	
LOUVIERS								74		25	15	10		124
Convention initiale modifiée par l'avenant local n°3 du 17-10-2011	68	6	74	381	648	0	1 029	Sur site	Hors site	50				
Avancement 2012	68	6	74	381	651	0	1 032	16	58					
								34		25		14		73
								16	18			39		
PONT-AUDEMER								258		15	12	0	0	285
Convention initiale modifiée par l'avenant local n°2 du 13-07-2011	258	0	258	65	65	0	130	Sur site	Hors site	27				
Avancement 2012	258		258	65	65	0	130	130	128					
								258		15	0	0	0	273
								141	117			15		
VERNON								186		20	16	61	0	283
Convention initiale modifiée par avenant national n° 5 du 30-03-2012	186	0	186	541	747	30	1 318	Sur site	Hors site	97				
Avancement 2012	186	0	186	541	747	0	1 288	45	141					
								154		20	0	0	0	174
								45	109			20		

TOTAL EURE	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	
Programme prévisionnel	1 612	33	1 645	5 069	4 910	2 764	12 743	1 369	68	97	71	0	1 605
								Sur site	Hors site	236			
								351	1 018				
Avancement 2012	1 612	33	1 645	4 871	4 753	2 734	12 358	1 207	68	0	14	0	1 289
								285	922			82	

TOTAL HAUTE-NORMANDIE	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	
Programme prévisionnel	6 818	52	6 870	18 342	24 001	5 671	48 014	5 878	379	415	86	250	10 623
								Sur site	Hors site	4 745			
								3 001	2 877				
Avancement 2012	6 212	52	6 100	15 875	18 667	5 354	39 896	4 990	89	0	29	0	5 108
								2 514	2 476			118	

SITES DU 1er CERCLE : SEINE-MARITIME

Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Re constitution De l'offre locative sociale		Offre contribuant À la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre		
CANTELEU														
Convention initiale modifiée par avenant du 26-01-2012	207	0	207	2 190	2 552	803	5 545	207	0	39	0	30	276	
								Sur site	69					
								86	121					
Avancement 2012	148	0	148	2 190	1 464	803	4 457	207					207	
								86	121	0				
ELBEUF														
Convention initiale modifiée par Avenant n°2 15-11-2011	311	0	311	903	1 569	738	3 210	314	0			NC	314	
								Sur site	0					
								250	64					
Avancement 2012	172	0	8	616	1 052	451	2 119	174					174	
								130	44	0				
LEHAVRE GPV														
Convention initiale modifiée par avenant décembre 2009	1 941	19	1 960	3 144	5 755		8 899	1 446	200	177			1 823	
								Sur site	377					
								838	608					
Avancement 2012	1 942	19	1 961	3 145	5 691		8 836	1 446					1 446	
								838	608	0				
ROUEN GPV														
Convention initiale modifiée par avenant n°3 juillet 2011	893	0	893	2 995	3 411		6 406	893					893	
								Sur site	0					
								481	412					
Avancement 2012	653	0	653	2 995	2 757		5 752	743					743	
								370	373	0				
SAINT ETIENNE DU ROUVRAY														
Convention initiale modifiée par avenant du 12-06-2012	1 125	0	1 125	860	706	684	2 250	923	111	102	15	250	1 401	
								Sur site	478					
								675	248					
Avancement 2012	1 125	0	1 125	860	706	684	2 250	668	21		15		704	
								585	83	36				

SITES DU 2ème CERCLE : SEINE-MARITIME

Site	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	Total Construction Logements	
														GONFREVILLE L'ORCHER
Convention initiale Du 8 octobre 2008	98	0	98	175	277	175	627	95					95	
								Sur site	0					
								38	57					
Avancement 2012	98	0	98	175	277	175	627	95					95	
								38	57					
LEHAVRE Quartiers Sud														
Convention initiale modifiée par avenant du 13-01-2012	332	0	332	1 808	1 868	0	3 676	332					332	
								Sur site	0					
								152	180					
Avancement 2012	218	0	218	892	1 318	0	2 210	254					254	
								107	147					
FECAMP														
Convention initiale modifiée par avenant du 15-10-2012	107	0	107	1 098	1 098	0	2 196	107					107	
								Sur site	0					
								0	107					
Avancement 2012	107	0	107	131	131	0	262	70					70	
								0	70					
DIEPPE														
Convention initiale modifiée par avenant du 14-06-2012	192	0	192	100	1 855	507	2 462	192					192	
								Sur site	0					
								130	62					
Avancement 2012	137	0	137	0	518	507	1 025	126					126	
								75	51					

TOTAL SEINE-MARITIME	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	Total Construction Logements
Programme prévisionnel	5 206	19	5 225	13 273	19 091	2 907	35 271	4 509	311	318	15	250	5 433
								Sur site	894				
								2 650	1 859				
Avancement 2012	4 600	19	4 455	11 004	13 914	2 620	27 538	3 783	21	0	15	0	3 819
								2 229	1 554	36			

II.B.1.c Zoom sur la reconstitution de l'offre et la démolition au 31/12/2012

A l'échelle de la région, 91% des démolitions prévues aux conventions et à leurs avenants ont été engagées financièrement (88% en *Seine-Maritime* et 100% dans *l'Eure*). Cinq sites ont encore des opérations de démolition à engager : Canteleu, Elbeuf, Rouen, Dieppe et Le Havre-Quartier sud.

Le taux d'avancement du financement des reconstructions est de 84%, à des niveaux comparables dans *l'Eure* et la *Seine-Maritime*. Quatre sites ont mené à bien la reconstitution de l'offre : Canteleu, La Havre-GPV et Gonfreville l'Orcher en *Seine-Maritime* et Pont-Audemer dans *l'Eure*.

Seine-Maritime	Objectifs démolition	Avancement		Objectifs reconstitution de l'offre	Avancement		Dont objectifs PLUS CD	Avancement	
1er cercle									
Canteleu	207	148	71%	207	207	100%	103	103	100%
Elbeuf	311	172	55%	314	174	55%	80	68	85%
Le Havre - GPV	1 941	1 941	100%	1 446	1 446	100%	320	320	100%
Rouen	893	653	73%	893	743	83%	207	207	100%
Saint Etienne du Rouvray	1 125	1 125	100%	923	668	72%	462	462	100%
2ème cercle									
Dieppe	192	137	71%	192	126	66%	169	126	75%
Fécamp	107	107	100%	107	70	65%	54	35	65%
Gonfreville l'Orcher	98	98	100%	95	95	100%	18	18	100%
Le Havre - Quartier Sud	332	218	66%	332	254	77%	0		
Total Seine-Maritime	5 206	4 599	88%	4 509	3 783	84%	1 413	1339	95%

Eure	Objectifs démolition	Avancement		Objectifs reconstitution de l'offre	Avancement		Dont objectifs PLUS CD	Avancement	
1er cercle									
Evreux – La Madeleine	883	883	100%	735	645	88%	204	194	95%
Val de Reuil	217	217	100%	116	79	68%	11	11	100%
2ème cercle									
Louviers	68	69	101%	74	34	46%	16	16	100%
Pont – Audemer	258	258	100%	258	258	100%	192	192	100%
Vernon	186	186	100%	186	154	83%	62	62	100%
Total Eure	1 612	1 613	100%	1 369	1 170	85%	485	475	98%
TOTAL Région	6 818	6 212	91%	5 878	4 953	84%	1 898	1814	96%

PRECAUTIONS DE LECTURE:

- Avancement Démolition et reconstitution de l'offre : il s'agit des **logements financés**.

L'A.N.R.U, pour permettre le parcours résidentiel des ménages issus des logements démolis, a mis en place pour la reconstruction des logements locatifs sociaux le financement P.L.U.S/C.D. Ce financement est plus favorable aux bailleurs que le financement P.L.U.S. de droit commun. Le complément de financement attaché au P.L.U.S/C.D permet aux bailleurs de produire une offre neuve tout en maintenant des niveaux de loyers accessibles aux ménages issus du parc démolé, parc d'un confort moindre, plus ancien et caractérisé par des loyers bas.

Pour pouvoir bénéficier de financement P.L.U.S/C.D sur une opération neuve de construction de logement, le bailleur doit reloger dans cette opération ou dans une autre opération de logement neuf de moins de 5 ans au moins 50% de ménages issus du parc démolé et/ou de ménages issus du périmètre du projet A.N.R.U disposant de revenus au-dessous des niveaux de ressources P.L.A.I.

Le taux de reconstruction PLUS/CD est de 96% à l'échelle régionale; il est supérieur au taux global de reconstruction de logements sociaux (84%).

II.B.2 Le financement du parc locatif social

Avec 116 500 logements financés au niveau national, l'année 2012 confirme le léger retrait observé en 2011 suite à deux années particulièrement dynamiques (2009-2010). Le niveau régional s'inscrit dans cette tendance tout en maintenant un haut niveau de financement. Les paragraphes suivants détaillent les résultats des financements pour l'année 2012 puis présentent une mise en perspective sur une plus longue période.

II.B.2.a Financement hors A.N.R.U

2 003 logements ont été financés en PLUS et PLAI pour un montant de subventions directes de l'Etat de 3,2 M€.

Ces financements, à hauteur des objectifs, se répartissent en **1554 PLUS** (*objectif de 1577 PLUS*) et **449 PLAI** (*objectif de 478 PLAI*). Ainsi, **grâce à la mobilisation de l'ensemble des partenaires, la Haute-Normandie atteint ses objectifs de financement pour la quatrième année consécutive.**

La part de PLAI dans le total PLUS-PLAI est de 22,4 % ce qui marque un recul après une année 2011 exceptionnelle (30% avec de nombreuses places en structures spécifiques) tout en se situant dans la moyenne des années 2010 et 2009 (23% et 21%). Il est à noter un financement exceptionnel en PLAI de reconstruction d'un **Foyer de Travailleurs Migrants (FTM)** à Oissel pour 90 places en résidences sociales et 20 places en centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA). Par ailleurs, trois opérations à destination de publics spécifiques ont également été financées en PLAI : 13 places en foyer d'hébergement à Bolbec, 1 pension de famille 16 places à Notre Dame de Gravenchon et 2 places de résidence sociale à Alizay.

450 logements ont été financés en PLS. Un tiers de ces financements correspondent à des structures collectives ou à des logements à destination de publics spécifiques : **2 projets à destination des personnes âgées** (14 places en résidences pour personnes âgées à Beaumont le Roger et 38 places en Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes au Havre) et **1 résidence étudiante** (100 logements au Havre).

Aux 3,2 M€ d'aides directes de l'Etat, viendront s'ajouter les aides indirectes estimées à 73 M€¹⁸ (taux réduit de TVA, exonération de TFPB, taux bonifiés des prêts).

Ce total de **près de 2450 logements financés en PLUS PLAI et PLS** générera **dans les années à venir un montant d'investissement de l'ordre de 320 M€ en région.**

A la marge, 23 logements seront remis sur le marché grâce à des financements en **PALULOS communale** et 113 logements ont été financés en **PSLA** (location-accession).

Le tableau ci-après détaille les financements de l'offre nouvelle par territoires en identifiant parmi les délégataires le territoire de la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (gestion déléguée au Conseil Général de l'Eure) :

¹⁸Ce chiffre est une estimation provisoire

Nombre de logements financés en 2012	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Sous-total PLUS PLAI	% PLAI	Sous-total PLUS PLAI PLS
Seine-Maritime Hors Délégataires	174	29	5		203	14%	208
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA)	732	276	128	74	1008	27%	1136
CA Havraise (CODAH)	145	25	158	6	170	15%	328
CA de la Région Dieppoise (CARD)	91	20	39		111	18%	150
CC Caux Vallée de seine (CVS)	201	44	7	9	245	18%	252
CG 27 - Hors CA	88	32	14	24	120	27%	134
CG 27 - CA des Portes de l'Eure (CAPE)	25	5	47		30	17%	77
CA d'Évreux (GEA)	57	12	26		69	17%	95
CA Seine – Eure (CASE)	41	6	26		47	13%	73
Seine Maritime	1343	394	337	89	1737	23%	2074
Eure	211	55	113	24	266	21%	379
Total Région Haute-Normandie	1554	449	450	113	2003	22%	2453

b - Autres financements :

6 démolitions (676 logements dont la démolition de l'actuel FTM de Oissel) ont été financées à hauteur de 195 000 €.

5 Maîtrises d'Oeuvre Urbaines et Sociales ont été subventionnées pour un montant total de subvention Etat de 68 000 €.

Enfin, la mise en place du numéro unique (enregistrement de la demande de logements sociaux) a bénéficié d'une prestation d'accompagnement à hauteur de 28 000 € et l'écriture du nouveau schéma d'accueil des gens du voyage de l'Eure a été subventionné à hauteur de 42 000 €

II.B.2.b Financement A.N.R.U

35 millions d'euros de subventions ont été engagés par l'ANRU au cours de l'année 2012 dont **20,4 millions dans l'Eure et 14,7 millions en Seine-Maritime pour les opérations des cercles 1, 2 et 3**. Ce montant est en augmentation marquée (+35%) par rapport à l'année 2011. Les familles d'opérations sont diversement concernées : les montants alloués à la démolition et à la reconstitution de l'offre sont en recul (entre -50% et -60%) par rapport à 2011 alors que les crédits engagés sur les autres familles d'opérations sont en très forte progression. Notamment, les montants engagés sur la réhabilitation et les travaux d'aménagement et d'équipement ont été multipliés par 4.

La reconstitution de l'offre

Nombre de logements financés en 2012	PLUS	PLUS CD	Total PLUS/CD	PLAI	Total reconstitution de l'offre
Seine-Maritime	149	64	213	6	219
Eure	175	0	175	0	175
Région Haute-Normandie	324	64	388	6	394

L'ANRU a financé **la construction de 394 logements PLUS-PLUS-CD-PLAI (175 dans l'Eure et 219 en Seine-Maritime)** pour un montant de subventions de 3 M€. En Seine-Maritime, les financements engagés portent sur les sites de la CREA et de la CODAH. Dans l'Eure, les 3 agglomérations sont concernées : GEA, CASE et CAPE.

L'avancement global de la reconstitution de l'offre sur l'ensemble des sites du PNRU est de 85%

Les autres types d'opérations

Nombre de logements financés en 2012	Démolition	Réhabilitation	Résidentialisation
Seine-Maritime	293	374	1 683
Eure	26	1 124	1 424
Région Haute-Normandie	319	1 498	3 107

L'ANRU a financé **la démolition de 319 logements (26 dans l'Eure et 293 en Seine-Maritime)** pour un montant de subventions de 4,7 M€. Certains sites de Seine-Maritime sont encore impactés par des démolitions importantes : St Etienne du Rouvray (109 logements), Dieppe (101 logements), et Rouen (83 logements). L'avancement global du programme de démolitions de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des sites du PNRU est de 90%.

En matière de réhabilitation, l'ANRU en 2012 a financé **1 498 logements (1 124 dans l'Eure et 374 en Seine-Maritime)** pour un montant de subventions 6,2M€, en très forte augmentation par rapport à 2011 (1,6M€). L'avancement du programme de réhabilitation est de 86% pour l'ensemble des sites de Haute-Normandie.

La **résidentialisation de 3 107 logements (1 424 dans l'Eure et 1 683 en Seine-Maritime)** a été financée en 2012 pour un montant de 7 millions d'euros de subventions. L'avancement du programme de résidentialisation est de 81% pour l'ensemble des sites de Haute-Normandie.

Pour l'année 2012, les **autres opérations** : amélioration de la qualité de service, aménagements et équipement, interventions sur les espaces commerciaux et prestations d'ingénierie et de conduites de projet, ont fait l'objet d'un financement par l'ANRU à hauteur de 14,2 millions d'euros de subventions.

Le PNRU est en voie d'achèvement pour les principaux sites de rénovation urbaine avec un engagement de près de 85% des financements de l'ANRU au niveau régional (351 M€ sur les 413 M€) au 31/12/2012.

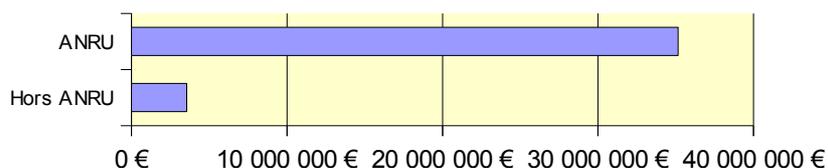
SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2012

REGION HAUTE NORMANDIE								
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement	
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU
OFFRE NOUVELLE								
PLUS NEUF	1 825 496		1 825 496	324	1484	1808	5 634	0
PLUS AA					63	63		
PLUS CD NEUF	1 124 026		1 124 026	64	7	71	17 563	0
PLUS CD AA								
SOUS TOTAL	2 949 522	0	2 949 522	388	1554	1942	7 602	0
PLAI NEUF	57 675	2 986 950	3 044 625	6	403	409	9 613	7 412
PLAI AA		273 900	273 900		46	46		5 954
SOUS TOTAL	57 675	3 260 850	3 318 525	6	449	455	9 613	7 262
TOTAL	3 007 197	3 260 850	6 268 047	394	2003	2397	7 632	1 628
PLS NEUF					427	427		
PLS AA					23	23		
PLS FONCIERE					0	0		
PSLA					113	113		
TOTAL LOGEMENTS					563	563		
REHABILITATION								
PALULOS	6 229 172		6 229 172	1498	951	2449	4 158	
PETIT TRAVAUX								
PALULOS COMMUNALE		9 186	9 186		23	23		399
TOTAL	6 229 172	9 186	6 238 358	1 498	974	2 472	4 158	9
DEMOLITION								
DEMOLITION	4 653 500	194 352	4 847 852	319	676	995	14 588	288
AUTRES SUBVENTIONS								
AQS	41 185		41 185					
RESIDENTIALISATION	7 030 726		7 030 726	3 107		3107	2 263	
AMGTS PROXIMITE	6 847 189		6 847 189					
ASSISTANCE MO								
INGENIERIE	658 583		658 583					
EQTS PUBLICS PROX	6 674 723		6 674 723					
CHGT D'USAGE								
SURCHARGE FONCIERE								
HEBERG. URGENCE								
TOTAL	21 252 406	0	21 252 406	3 107	0	3 107		
SUBVENTIONS D'ETUDES								
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude	
HABITAT	27 986			1			27 986	
MOUS	67 750			5			13 550	
TOTAL	95 736			6			15 956	
GENS DU VOYAGE								
GENS DU VOYAGE	42 841			1				
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	35 142 275					
		Hors ANRU	3 560 124					
		Général	38 702 399					

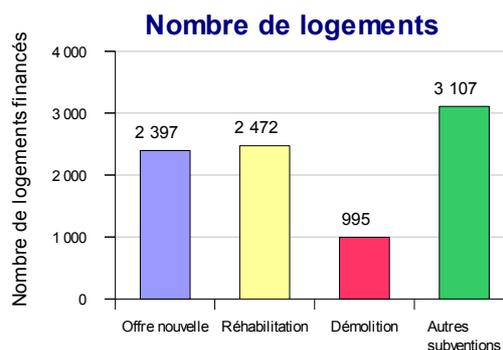
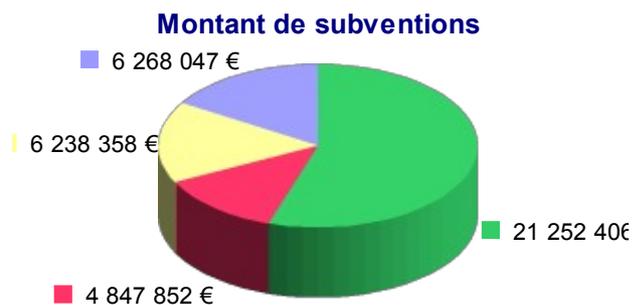
SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2012

REGION HAUTE NORMANDIE

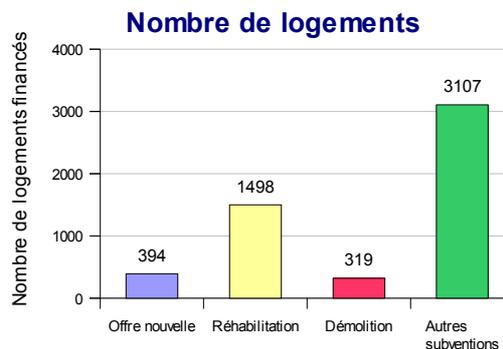
Subventions en Euros



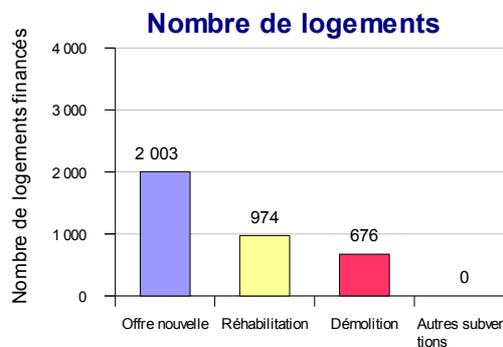
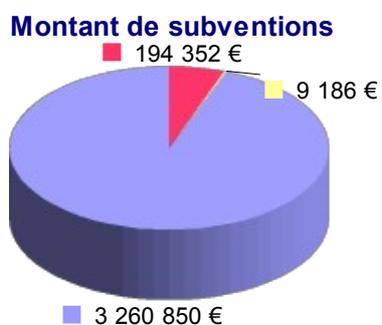
TOTAL (ANRU et hors ANRU)



Dont ANRU



Dont hors ANRU



■ Offre nouvelle (PLUS PLAI)

■ Réhabilitation

■ Démolition

■ Autres subventions

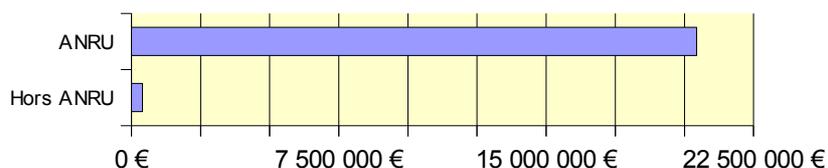
SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2012

DEPARTEMENT DE L'EURE								
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement	
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU
OFFRE NOUVELLE								
PLUS NEUF	1 028 506	0	1 028 506	175	206	381	5 877	
PLUS AA		0	0		5	5		
PLUS CD NEUF		0	0		0	0		
PLUS CD AA		0	0		0	0		
SOUS TOTAL	1 028 506	0	1 028 506	175	211	386	5 877	
PLAI NEUF	0	258 750	258 750	0	47	47		5 505
PLAI AA		42 000	42 000		8	8		5 250
SOUS TOTAL	0	300 750	300 750	0	55	55		5 468
TOTAL	1 028 506	300 750	1 329 256	175	266	441	5 877	1 131
PLS NEUF					106	106		
PLS AA					7	7		
PLS FONCIERE						0		
PSLA					24	24		
TOTAL LOGEMENTS				0	137	137		
REHABILITATION								
PALULOS	5 468 922		5 468 922	1124		1124	4 866	
PETIT TRAVAUX			0			0		
PALULOS COMMUNALE		3 386	3 386		4	4		847
TOTAL	5 468 922	3 386	5 472 308	1 124	4	1 128	4 866	847
DEMOLITION								
DEMOLITION	671 440	54 352	725 792	26	15	41	25 825	3 623
AUTRES SUBVENTIONS								
AQS	41 185		41 185			0	#DIV/0 !	
RESIDENTIALISATION	3 447 550		3 447 550	1 424		1424	2 421	
AMGTS PROXIMITE	4 177 795		4 177 795			0		
ASSISTANCE MO			0			0		
INGENIERIE	357 583		357 583			0		
EQTS PUBLICS PROX	5 246 966		5 246 966			0		
CHGT D'USAGE			0			0		
SURCHARGE FONCIERE			0			0		
HEBERG. URGENCE			0			0		
TOTAL	13 271 079	0	13 271 079	1 424	0	1 424		
SUBVENTIONS D'ETUDES								
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude	
HABITAT								
MOUS								
TOTAL	0			0				
GENS DU VOYAGE								
GENS DU VOYAGE		42 841			1			
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	20 439 947					
		Hors ANRU	401 329					
		Général	20 841 276					

SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2012

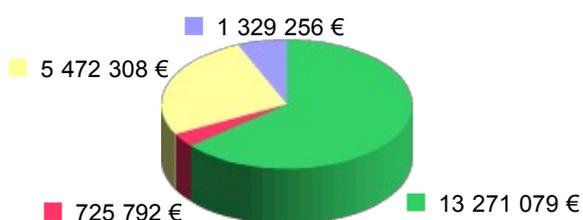
DEPARTEMENT DE L'EURE

Subventions en Euros

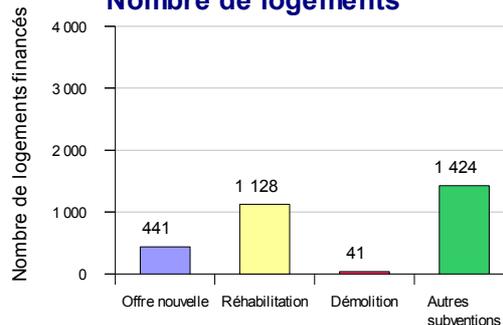


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions



Nombre de logements

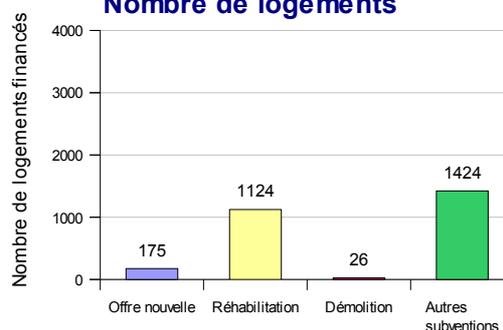


Dont ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements

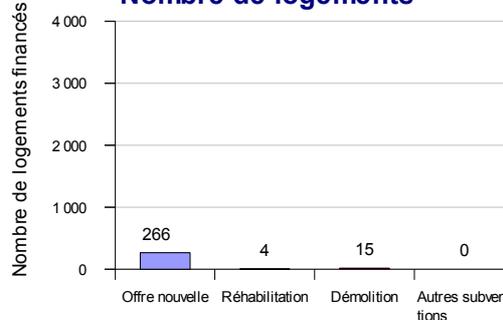


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements



■ Offre nouvelle (PLUS PLAI)

■ Réhabilitation

■ Démolition

■ Autres subventions

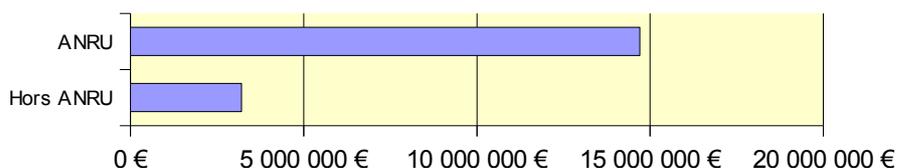
SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2012

SEINE MARITIME								
Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement		
ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	
OFFRE NOUVELLE								
PLUS NEUF	796 990	0	796 990	149	1278	1427	5 349	0
PLUS AA		0	0		58	58		0
PLUS CD NEUF	1 124 026	0	1 124 026	64	7	71	17 563	0
PLUS CD AA		0	0		0	0		
SOUS TOTAL	1 921 016	0	1 921 016	213	1343	1556	9 019	
PLAI NEUF	57 675	2 728 200	2 785 875	6	356	362	9 613	7 663
PLAI AA		231 900	231 900		38	38		6 103
SOUS TOTAL	57 675	2 960 100	3 017 775	6	394	400	9 613	7 513
TOTAL	1 978 691	2 960 100	4 938 791	219	1737	1956	9 035	1 704
PLS NEUF					321	321		
PLS AA					16	16		
PLS FONCIERE						0		
PSLA					89	89		
TOTAL LOGEMENTS				0	426	426		
REHABILITATION								
PALULOS	760 250	0	760 250	374	951	1325	2 033	
PETIT TRAVAUX		0	0		0	0		
PALULOS COMMUNALE		5 800	5 800		19	19		305
TOTAL	760 250	5 800	766 050	374	970	1 344	2 033	6
DEMOLITION								
DEMOLITION	3 982 060	140 000	4 122 060	293	661	954	13 591	212
AUTRES SUBVENTIONS								
AQS			0			0		
RESIDENTIALISATION	3 583 176		3 583 176	1 683		1683	2 129	
AMGTS PROXIMITE	2 669 394		2 669 394			0		
ASSISTANCE MO			0			0		
INGENIERIE	301 000		301 000			0		
EQTS PUBLICS PROX	1 427 757		1 427 757			0		
CHGT D'USAGE			0			0		
SURCHARGE FONCIERE			0			0		
HEBERG. URGENCE			0			0		
TOTAL	7 981 327	0	7 981 327	1 683	0	1 683		
SUBVENTIONS D'ETUDES								
	Montant total de subvention			Nombre d'études		Montant moyen par étude		
HABITAT	27 986			1		27 986		
MOUS	67 750			5		13 550		
TOTAL	95 736			6		15 956		
GENS DU VOYAGE								
GENS DU VOYAGE							0	
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	14 702 328	Hors ANRU	3 201 636	Général	17 903 964	

SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2012

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

Subventions en Euros

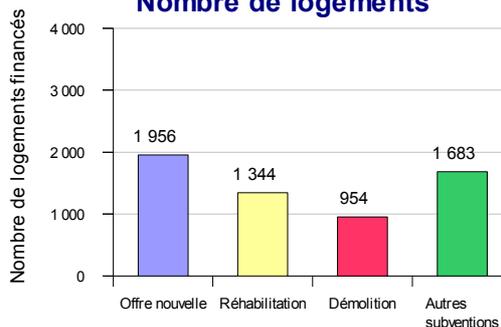


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions



Nombre de logements

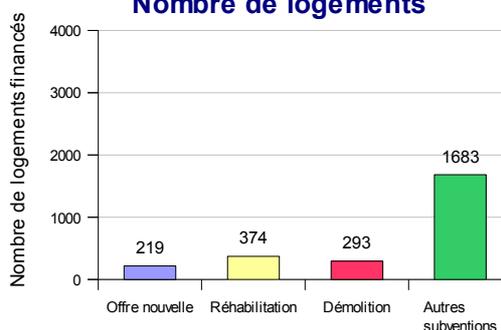


Dont ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements

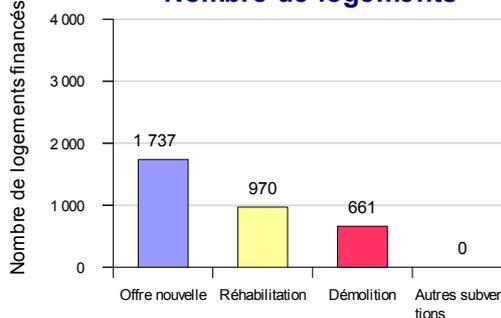


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements



■ Offre nouvelle (PLUS PLAI)

■ Réhabilitation

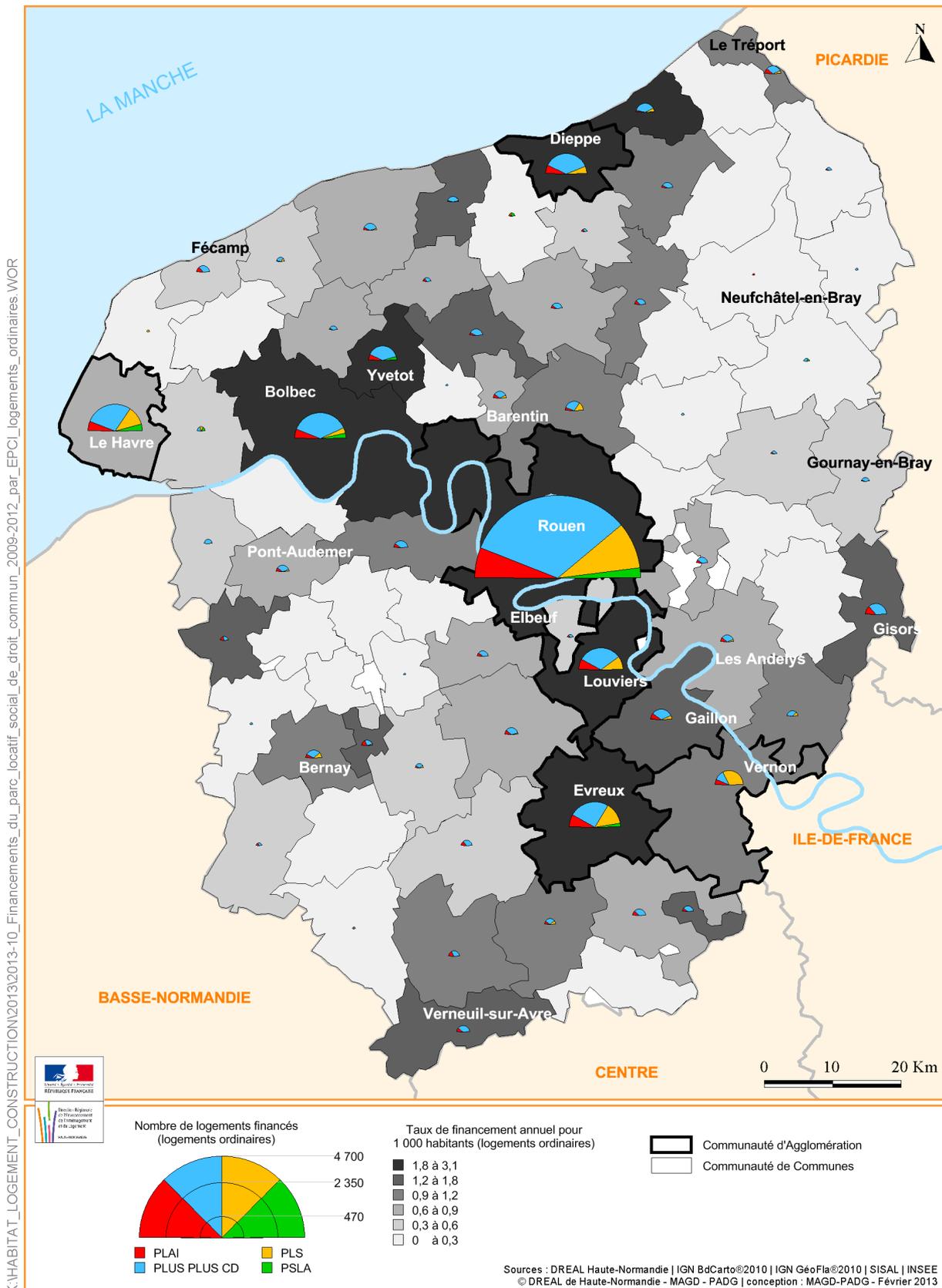
■ Démolition

■ Autres subventions

II.B.2.c Cartographie des financements de droit commun de la période 2009-2012

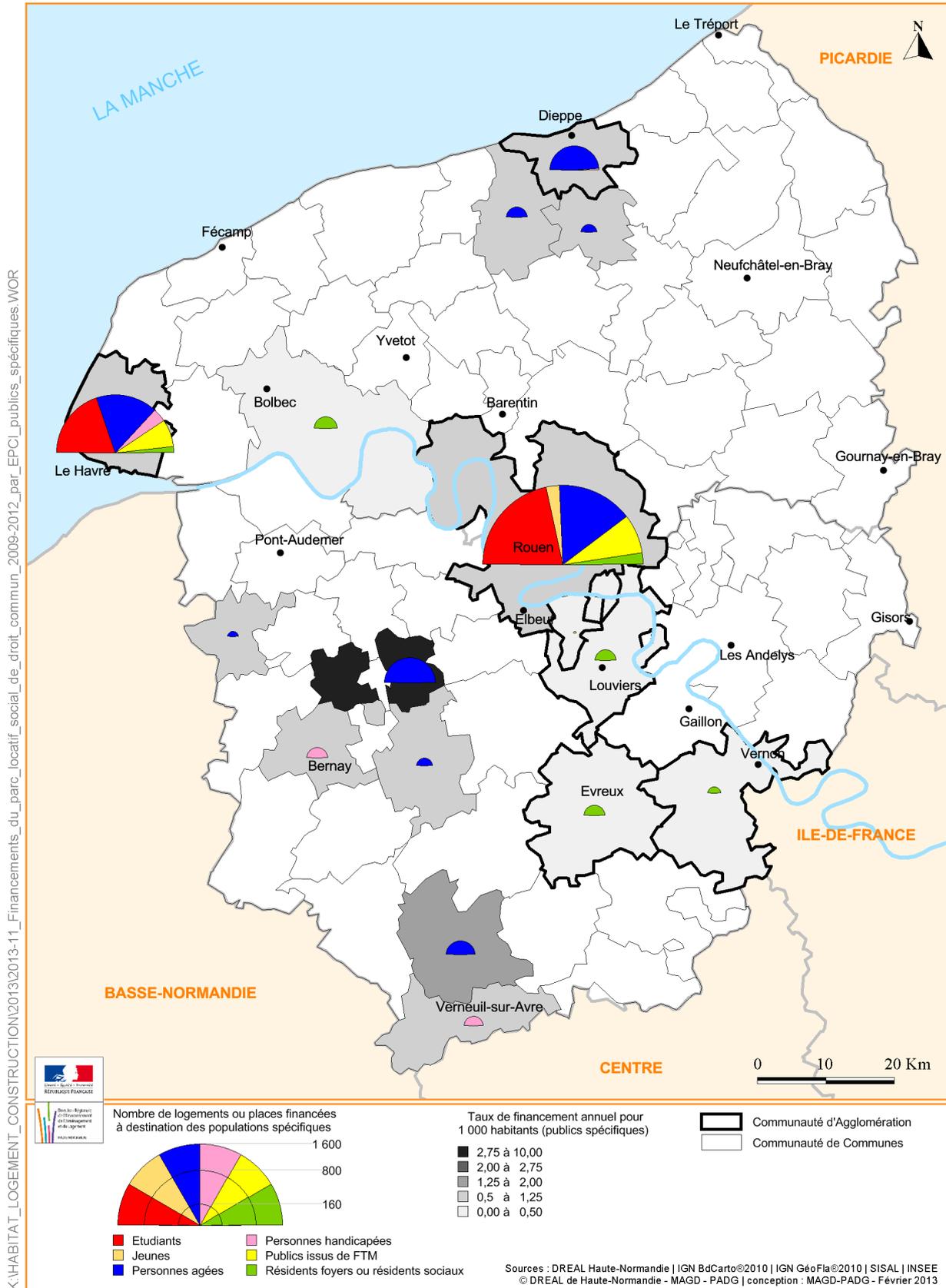
Les pages suivantes présentent les financements des années 2009 à 2012 par EPCI en faisant la distinction entre les logements ordinaires (ou logements familiaux) et les logements ou foyers à destination des publics spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, personnes présentant un handicap, résidents sociaux).

Financements du parc locatif social de droit commun de 2009 à 2012 par EPCI
Logements ordinaires (hors ANRU)



K:\HABITAT_LOGEMENT_CONSTRUCTION\2013\2013-10_Financements_du_parc_locatif_social_de_droit_commun_2009-2012_par_EPCI_logements_ordinaires.WOR

Financements du parc locatif social de droit commun de 2009 à 2012 par EPCI Publics spécifiques (hors ANRU)



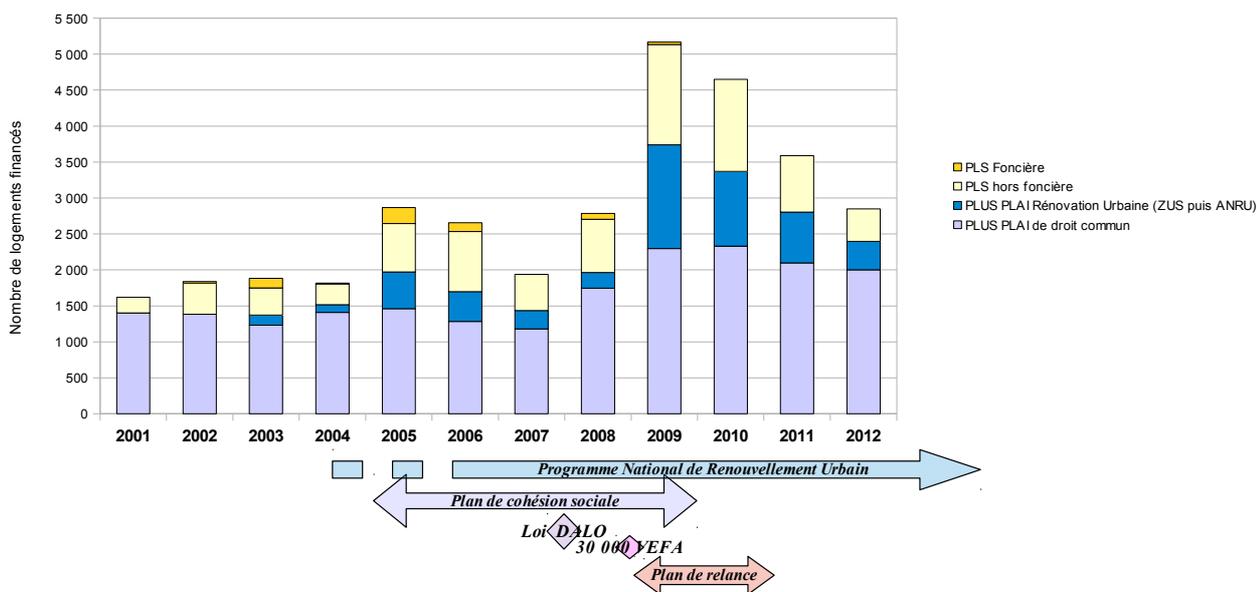
K:\HABITAT_LOGEMENT_CONSTRUCTION\2013\2013-11_Financements_du_parc_locatif_social_de_droit_commun_2009-2012_par_EPCI_publics_specifiques.WOR

II.B.2.d Mise en perspective des financements sur une longue période : droit commun + ANRU

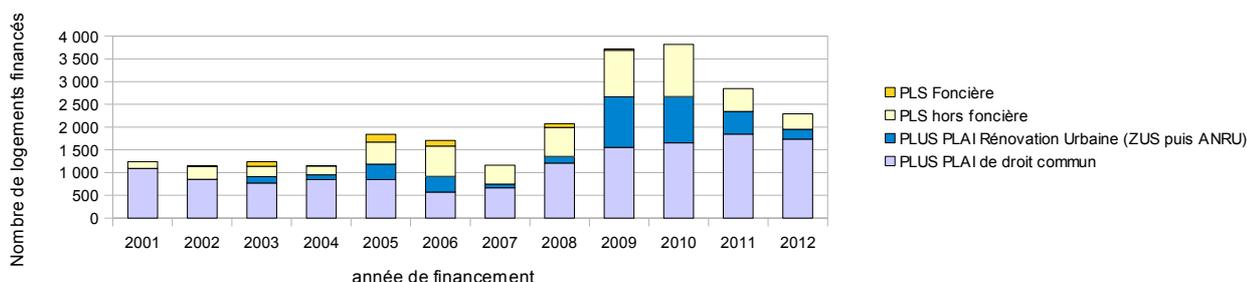
Les trois graphiques ci-dessous (Région, Seine-Maritime, Eure) mettent en perspective sur la dernière décennie les financements de l'offre nouvelle en lien avec les différentes lois de programmation et dispositifs mis en place face à un contexte en forte évolution.

Les bilans comptent l'offre nouvelle au sens large ce qui comprend aussi bien la construction neuve que les acquisitions améliorations. Les chiffres incluent également, en plus des logements familiaux, les structures à destination des publics spécifiques.

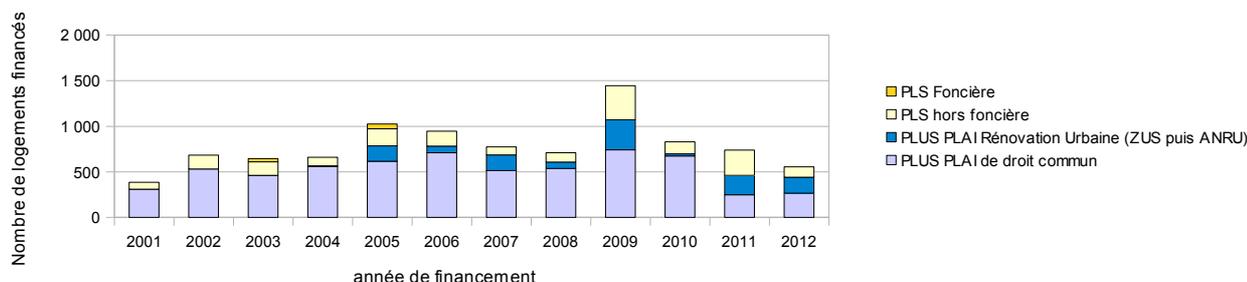
Haute-Normandie : Les financements du parc public de 2001 à 2012



Seine-Maritime : Les financements du parc public de 2001 à 2012

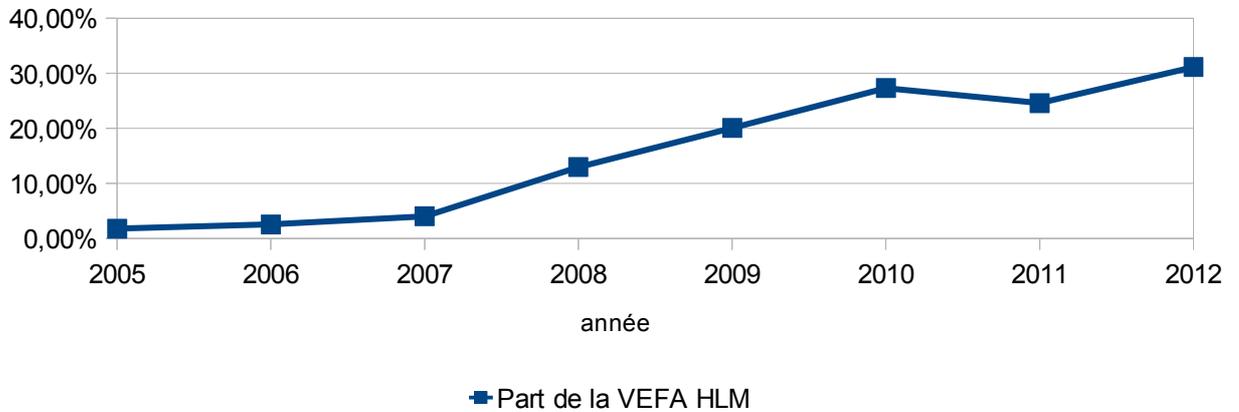


Eure : Les financements du parc public de 2001 à 2012



Enfin, il est à noter que les rapprochements opérés dès 2008 entre bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers se trouvent aujourd'hui confortés. En effet, la part de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement dans les financements de droit communs atteint désormais près d'un tiers de la production.

Part de la VEFA HLM dans les financements PLUS PLAI PLS PSLA de droit commun



II.B.3 Les mesures en faveur de la réhabilitation thermique du parc de logement

Le Bâtiment est le chantier numéro 1 dans le cadre de la lutte contre le changement climatique avec 43% de l'énergie finale consommée en France et 25% des émissions de gaz à effet de serre.

Les mesures prévues portent sur un plan de rénovation énergétique et thermique des bâtiments existants, la réduction des consommations énergétiques des constructions neuves.

L'objectif réaffirmé lors de la Conférence environnementale de septembre 2012, dans le cadre des engagements nationaux à 2020, est de réhabiliter 500 000 logements par an.

Les principaux dispositifs financiers pour accompagner la rénovation thermique du parc existant public et privé sont l'éco-prêt logement social, le FEDER (fonds européens de développement régional), l'éco-prêt à taux zéro.

L'enjeu de réhabilitation thermique du parc locatif social est particulièrement prégnant en Haute-Normandie qui compte 170 000 logements sociaux. C'est un des parcs les plus denses de France (90 logements pour 1000 habitants juste derrière l'Ile de France et la Champagne-Ardenne).

Une grande part de ce parc social (43%) a été construit avant 1970 soit avant la première réglementation thermique datant de 1974.

Un premier recensement effectué en 2009 auprès des bailleurs, montre que 55 000 logements sociaux sont classés en étiquette E, F ou G selon la classification des performances énergétiques. Ces logements ont des consommations supérieures à 230 kWh/m²/an (exprimé en énergie primaire). Environ la moitié du parc social est estimé en étiquette D (consommation entre 150 et 230 kWh/m².an).

→ L'éco-prêt logement social

Il s'agit d'un prêt d'un montant de 9 000 à 16 000 € par logement¹⁹, accessible aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte et également aux communes possédant des logements sociaux.

La loi Grenelle I fixe un programme de réhabilitation thermique s'étalant de 2009 à 2020, dans lequel elle prévoit la rénovation de 100 000 logements sociaux en 2009-2010, puis un rythme annuel de 70 000 logements rénovés à partir de 2011.

L'État et la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ont coordonné leurs efforts pour proposer un prêt à un taux attractif. Une enveloppe de prêts de 1,2 Md€ a donc été débloquée dans un premier temps, à 1,90% sur 15 ans ou 2,35% sur 20 ans selon le choix de l'organisme emprunteur, en vue de la réhabilitation des 100 000 premiers logements sociaux. Une convention a d'ailleurs été signée par l'Etat et la CDC le 26 février 2009 prévoyant sa mise en place et les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux peuvent accéder au prêt. Cette enveloppe est entièrement consommée depuis le 1er juin 2011.

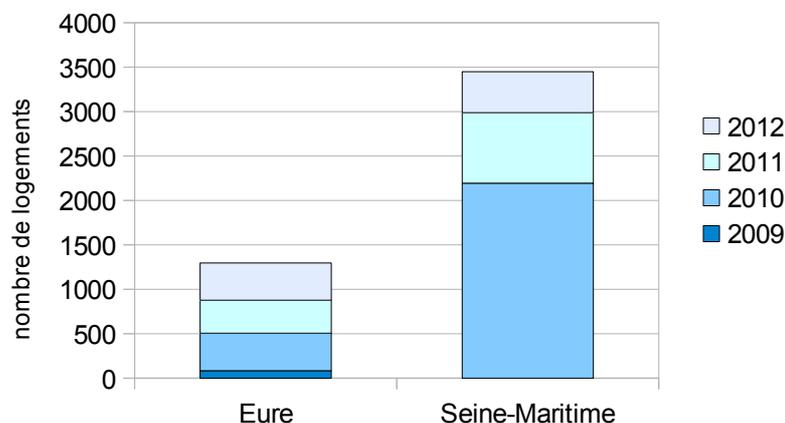
Afin de poursuivre la dynamique de rénovation engagée, il a été décidé de pérenniser le dispositif d'éco-prêt logement social : un prêt renouvelé est mis en place depuis le 1er décembre 2011, pour le financement de 70 000 rénovations par an jusqu'en 2020 comme le prévoit la loi Grenelle I. Distribué sur une durée maximum de 25 ans, l'éco-prêt logement social est désormais délivré à taux variable adossé au livret A et fonction de la durée du prêt, s'intégrant ainsi dans la gamme des prêts proposés par la Caisse des dépôts aux bailleurs sociaux.

Les financements accordés en Haute-Normandie sont repris dans le tableau ci-après :

¹⁹ son montant peut être majoré de 2 000 € par logement si les travaux réalisés permettent de justifier d'un label réglementaire de performance énergétique

année émission contrat	Eure	Seine-Maritime	Total Résultat
2009	84		84
2010	421	2194	2615
2011	371	792	1163
2012	420	462	882
Total Résultat	1296	3448	4744

Emission des contrats en eco-prêt logement social



→ Le F.E.D.E.R précarité énergétique

L'ouverture du fonds F.E.D.E.R à la réhabilitation des logements doit permettre de répondre à un enjeu environnemental dans un objectif de cohésion sociale. Cet aspect social doit se traduire par une diminution des consommations d'énergie qui permettra de maîtriser les charges des occupants. Pour être éligibles, les opérations doivent répondre à un certain nombre d'exigences en termes de gain d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

Cette subvention FEDER vient s'ajouter à « l'éco-prêt logement social » de la Caisse des dépôts au taux bonifié de 1,9% sur quinze ans.

L'enveloppe FEDER pour la Haute-Normandie est de 8,8 M€ pour la réhabilitation thermique du parc public pour la période 2007-2013.

En Haute-Normandie, les crédits FEDER alloués à la réhabilitation énergétique du parc social ont subventionné, pour un montant total de 7,9 M€, l'amélioration énergétique de 1758 logements pour un montant investi en travaux énergétiques par les organismes égal à 33 millions d'euros. La réduction de la consommation énergétique résultant de ces travaux est de 182 Kwh/an en moyenne, soit une division par 2 les consommations de chauffage de ces logements.

4000 personnes ont ainsi bénéficié d'une amélioration de leur confort et d'une baisse de leurs charges énergétiques.

Le solde de l'enveloppe devrait être consommée en 2013, sur la base de la nouvelle maquette FEDER qui privilégie les opérations les plus exemplaires en faveur des économies d'énergie et du développement des énergies renouvelables dans le logement.

→ L'Eco-prêt à taux zéro dans le parc privé (Bilan 2009, 2010, 2011, 2012)

L'éco-prêt à taux zéro a été mis en place en 2009 suite au Grenelle de l'Environnement. Ce prêt sans intérêts permet de financer des travaux de rénovation énergétique de l'habitat privé.

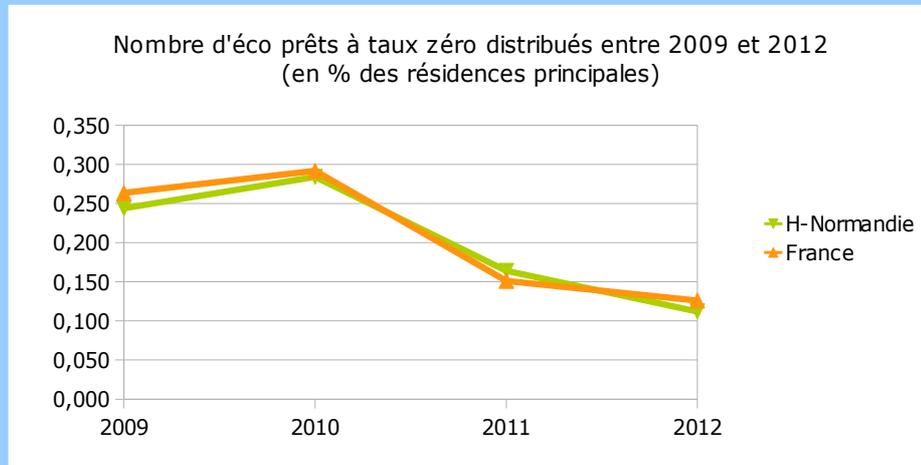
L'éco-prêt à taux zéro est un prêt d'un montant maximum de 30 000€, dont les intérêts bancaires sont pris en charge par l'Etat, pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les logements selon deux options possibles : le bouquet de travaux ou l'amélioration globale de la performance énergétique du logement.

Ce prêt à taux zéro s'adresse à tous les propriétaires, occupants ou bailleurs, sans conditions de ressources. La condition sine qua non pour bénéficier de l'éco-prêt concerne l'ancienneté du logement puisqu'il doit avoir été construit avant 1990 pour pouvoir bénéficier du prêt, et doit être utilisé en tant que résidence principale.

Un bilan au **niveau national** sur la période 2009 – 2012, fait état de la signature de **223 626 éco-prêts** avec un **montant moyen prêté de 16 800€**. Comparé avec un **montant moyen de travaux de 19 400€**, on constate que l'éco-prêt permet de financer 86% des travaux sans avance de trésorerie pour les particuliers qui remboursent par la suite le prêt sur 10 ou 15 ans maximum.

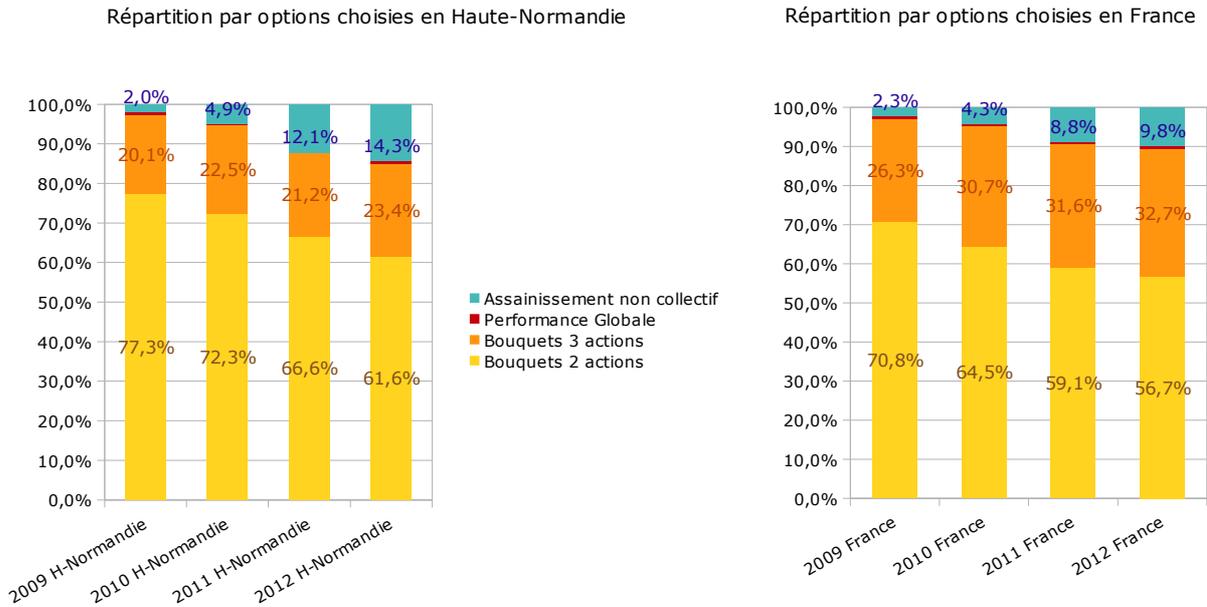
Au **niveau régional** ce sont **6 217 logements** qui ont été rénovés à l'aide de ce prêt à taux zéro, dont **867** sur l'année 2012..

Nombre d'éco-prêts à taux zéro distribués



La tendance générale depuis début 2010 est à la baisse du nombre de prêts distribués par année. En Haute-Normandie la courbe du nombre d'éco-prêts distribués suit exactement la tendance nationale.

Le type d'actions engagées à l'aide de l'éco-prêt à taux zéro

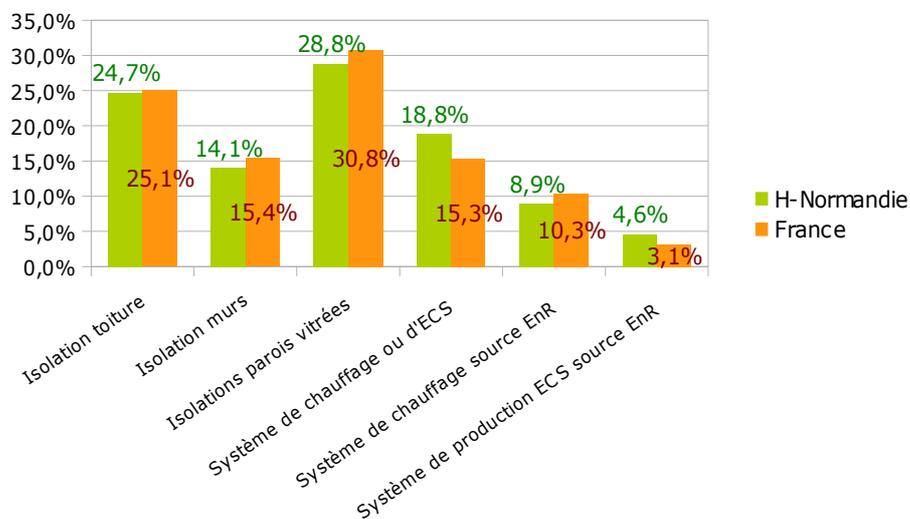


Plusieurs phénomènes sont visibles sur ces graphiques :

- On constate tout d'abord que l'amélioration des performances globales du logement est l'option la moins retenue parmi toutes celles qui sont proposées pour obtenir l'éco-prêt, ce au niveau local comme au niveau national. En proportion, le bouquet de 2 actions est l'option la plus représentée (en jaune sur le graphique). Cependant, une baisse notable de cette option a lieu au fil des ans, au profit du bouquet d'action 3 travaux et de l'assainissement non collectif.
- En comparant les chiffres de la Haute-Normandie avec les résultats nationaux on remarque que les tendances sont les mêmes, mais la proportion des bouquets de 2 travaux et de l'assainissement non collectif est beaucoup plus importante en Normandie qu'au niveau national.

Le type de travaux engagés à l'aide de l'éco-prêt à taux zéro

Type d'actions engagées dans les bouquets de travaux
Année 2012



l'isolation des portes et fenêtres (retenue dans 29% des cas), l'isolation de la toiture (25%) et l'amélioration du système de chauffage.

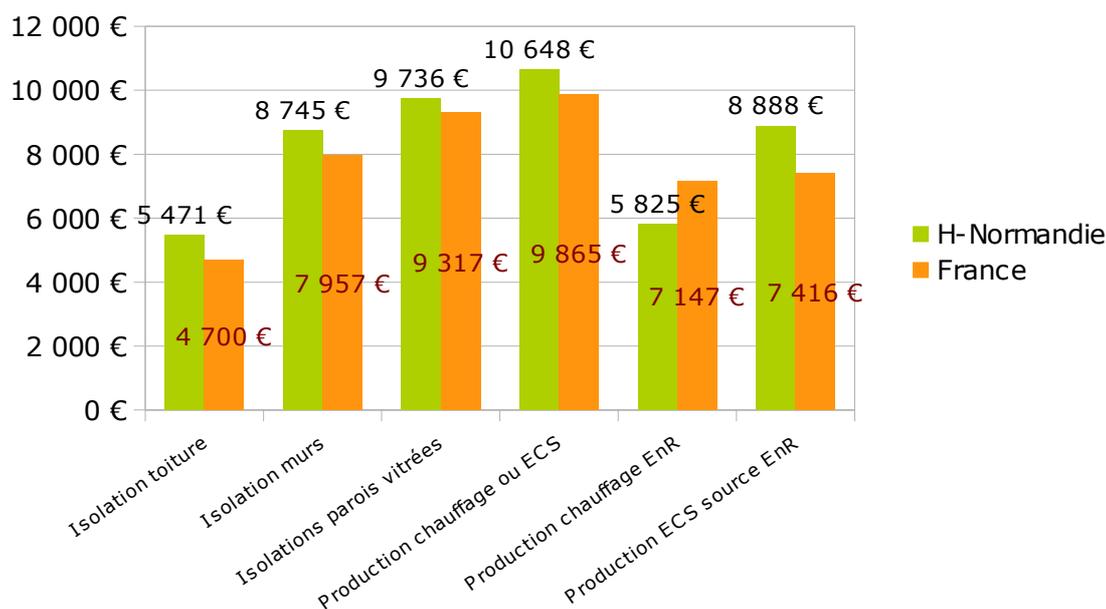
Le type de logements rénovés à l'aide de l'éco-prêt à taux zéro

Les **6 217** logements rénovés en Haute-Normandie grâce à ce prêt sont **presque exclusivement des maisons individuelles (97%)** occupées par des propriétaires. Ces résultats sont à légèrement supérieurs à la moyenne nationale où 93% des éco-ptz sont distribués pour des maisons individuelles.

Coûts des travaux financés par l'éco-prêt à taux zéro en Haute-Normandie

En conclusion, il est à noter que les coûts de travaux sont plus élevés en Haute-Normandie que la moyenne nationale (entre 5 et 20% suivant les actions, sauf pour les systèmes de chauffage EnR):

Montant moyen par action des travaux dans les bouquets
(moyenne des coûts pour la période 2009 - 2012)



Cette mesure s'inscrit en complémentarité du dispositif d'intervention de l'Anah en faveur de la réhabilitation du parc privé.

II.B.4 Le financement de l'amélioration du parc privé par l'A.N.A.H en 2012.

La priorité d'amélioration énergétique des logements du parc privé, introduite fin 2009, a été renforcée : elle est devenue l'axe budgétaire majeur de distribution des aides, en logements, en liaison très étroite avec à la mise en œuvre du programme « Habiter mieux » de lutte contre la précarité énergétique des ménages propriétaires occupants.

II.B.4.a Bilan 2012 des aides de l'ANAH en Haute-Normandie

En Haute-Normandie, la programmation budgétaire 2012 initiale des aides prioritaires de l'ANAH, pour les travaux éligibles et pour l'ingénierie, indiquait 8,413M€ d'aides avec la constitution d'une réserve régionale de 1,373M€ soit, en fait, 7,039M€ disponibles pour la première affectation des AE annuelles.

5,902M€ étaient prévus pour la Seine-Maritime dont 5,123M€ après déduction de la réserve régionale et 2,511M€ étaient prévus dans l'Eure, dont 1,916M€ après déduction de la réserve régionale.

Ces AE prévisionnelles correspondaient à **1291 logements** répartis au sein de la région dont **760** en Seine-Maritime et **531** dans l'Eure. Soit **229 aides pour les bailleurs privés (PB)**, **1007 aides pour les propriétaires occupants (PO)** et 55 logements en copropriétés effectivement prévisionnels (la cible budgétaire non répartie était de 1320 logements).

Cette programmation comportait deux axes principaux de **priorités réparties** :

1. **la lutte contre l'habitat indigne, très dégradé ou dégradé (306 logements** dont 158 de propriétaires bailleurs (PB) en LHI ou LTD, 71 PB en travaux d'amélioration de logements moyennement dégradés et dont 77 PO LHI ou LTD)
2. **les aides aux économies d'énergie** avec un gain supérieur à 25 % pour **845 propriétaires occupants (PO)**.

Ces deux axes représentent **90 % des logements prioritaires en 2012**.

La priorité « PO autonomie » était une cible résiduelle d'aides pour 2012 avec 85 aides budgétées (306 en 2011, dans les 400-500 auparavant). En 2012, apparaissent aussi des objectifs fixés en faveur des copropriétés (55).

En terme de **montants d'autorisations d'engagements prévisionnels (AE) pour 2012**, le poids des efforts régionaux budgétés de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, pour les bailleurs privés et les « PO », était conséquent : **5,601 millions d'euros sur 8,413 d'AE totales prévisionnelles en 2012** soit **66 %**.

L'autre axe des aides 2012, en faveur des « **PO énergie** », que l'ANAH lie au volume d'aides à mettre en œuvre pour le programme Habiter Mieux, correspondait à **2,197 millions d'euros** soit **26 % des AE budgétées en 2012**. Les deux axes atteignent donc **92% du budget des priorités** de l'ANAH pour 2012.

Les «PO autonomie» ne représentaient que 340 000€ d'AE prévisionnelles. L'assèchement momentané de ce type d'aide a freiné les engagements de la région, comme d'autres régions, car ces aides représentaient un volume relativement important de la demande exprimée, notamment dans les petits pôles urbains ou le milieu rural, principalement dans le département de l'Eure ou dans la délégation locale 76 de l'ANAH.

La réserve régionale des AE, de **1 373 500€**, a été constituée avec 50 % des AE « PO énergie » et la totalité des 275 000€ en faveur des copropriétés, localisées sur les délégations de la CREA, la CODAH et de l'agglomération d'Evreux.

Les autorisations d'engagement ont été revues au CRH du 15 novembre 2012, selon la procédure de régulation régionale mise en place depuis la réforme de 2010 qui consiste à aligner les soldes disponibles d'AE annuelles en fonction des prévisions à fin d'année de consommation de ces AE sur les priorités de l'année.

Le total régional d'AE prévisionnelles pour 2012 a été ainsi revu à **7 499 106€** après des ajustements par délégataire en fonction des prévisions annuelles d'engagements sur les aides prioritaires.

Seules les priorités annuelles d'aides de l'ANAH sont budgétées dans la répartition infra-régionale, les territoires continuent d'avoir la possibilité d'aider d'autres sortes de travaux d'amélioration dont l'aide est inscrite dans le règlement général des aides de l'Agence, réformé en 2010. Les engagements totalisent donc les aides en priorités et hors priorités.

Ainsi, au 31 décembre 2012, **862 logements** (880 logements en 2011) soit 67 % des logements à aider prévus début 2012. avaient bénéficié d'une aide de l'ANAH dont **158, tous prioritaires, de bailleurs privés et 668 dont 605 prioritaires de propriétaires occupants.**

35 logements en copropriété sur 55 prévus ont été engagés, en aides aux syndicats d'immeuble (20) ou en aides aux occupants des logements (15).

En Seine-Maritime, 561 logements dont 138 PB ont été engagés dont 499 (89 %) prioritaires ; dans l'Eure, 301 logements dont 20 PB ont été engagés dont 299 prioritaires (99%). Au total, 93 % des logements aidés en 2012 l'ont été sur les priorités annuelles de l'ANAH.

Les **aides engagées** de l'ANAH correspondant à ces logements (hors aides à l'amélioration des structures d'hébergement) représentent au 31 décembre 2012 **6,685 M€** dont **5,86M€** pour les aides aux seuls **travaux**, le reste en aide à l'ingénierie. Soit des engagements à hauteur de 79% des AE prévues en début 2012 et 89 % des AE révisées fin octobre 2012, tout en respectant les priorités de travaux d'amélioration à 97 %. Parmi les aides aux travaux engagées, celles relatives à la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé se sont montées à 3,587M€ soit 63 % des aides prioritaires (5,67M€) ou 61 % de toutes les aides pour les travaux (5,86M€).

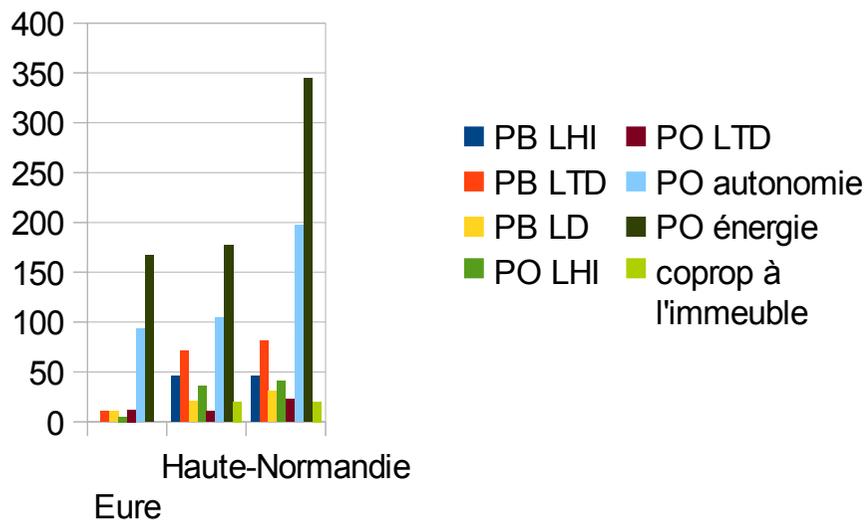
Les aides pour **tous les travaux** s'élèvent au 31 décembre 2012 en **Seine-Maritime à 4,15M€** et celles pour **l'Eure à 1,71M€**.

La région représente 2,3 % des engagements nationaux de l'ANAH pour les travaux et l'ingénierie.

Les prévisions d'**ingénierie** en faveur de l'engagement des aides de l'ANAH étaient de **1,053M€** régionaux dont 0,333M€ dans l'Eure et 0,720 M€ en Seine-Maritime ; **les engagements** ont été finalement de **0,825M€** soit 12% du montant de 6,684M€ des **aides en travaux (5,86M€)** complétées par les aides pour l'ingénierie des opérations programmées, une trentaine dans la région. Ce taux reste supérieur au taux moyen national en 2012 (9 %).

régional HN ANAH		Au 31 décembre 2012			régional HN ANAH			
en logements :		logements			en AE :			
Secteur programmé		tous dossiers	Départ 76	Départ 27	HN	Départ 76	Départ 27	HN
62,41%		secteur programmé	367	171	538	3 131 117	1 029 367	4 160 484
		PB	124	14	138	2 010 580	197 857	2 208 437
		PO	223	157	380	1 023 097	831 510	1 854 607
		<i>copro à l'immeuble</i>	20	0	20	97 440	0	97 440
37,59%		diffus	194	130	324	1 015 902	683 303	1 699 205
		PB	14	6	20	262 511	123 050	385 561
		PB	180	124	304	753 391	560 253	1 313 644
100%		totaux	561	301	862	4 147 019	1 712 670	5 859 689
		en logements engagés	65%	35%	100%	71%	29%	100%

Logements prioritaires engagés en Haute-Normandie au 31/12/2012

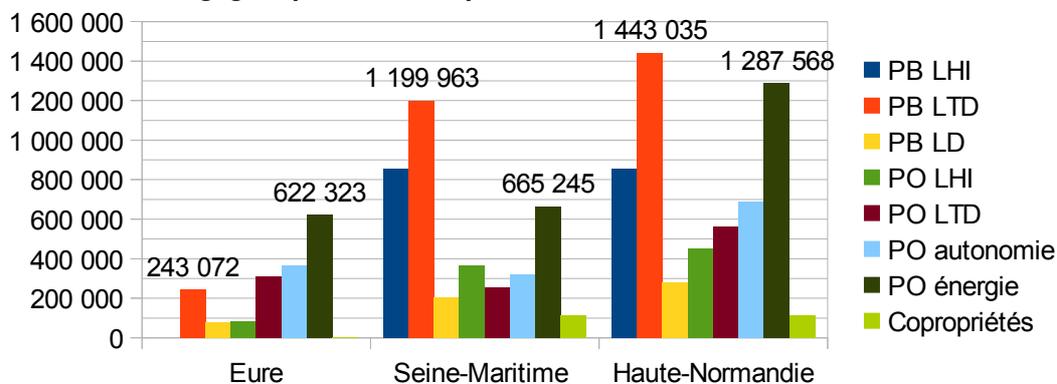


% des logts total tous travaux	total engagé	Tous logements	priorités	% prioritaires sur tous engagés
18%	PB	158	158	100%
78%	PO	669	605	90%
4%	Copropriétés (synd + PO)	35	35	100%
	totaux	862	798	93%
Sur 1291 prévus				

en nombre de logements <i>prioritaires</i> engagés au 31/12/2012	PB LHI	PB LTD	PB LD	PO LHI	PO LTD	PO autono mie	PO énergie	totaux hors coprop	co- prop à l'im- meu- ble et au logt	avec coprop à l'imm
CA Evreux (GEA)	0	1	0	0	0	9	14	24	1	25
CA Seine-Eure (CASE)	0	2	2	2	6	9	25	46	0	46
CG de l'Eure	0	7	8	3	6	75	128	227	1	228
Total Eure (1)	0	10	10	5	12	93	167	297	2	299
Délégation locale ANAH 76	1	6	10	16	4	49	91	177	0	177
CC Caux Vallée Seine	0	1	1	3	1	2	10	18	0	18
CA Dieppe-Maritime (CARD)	0	5	0	1	1	5	11	23	2	25
CA du Havre (CODAH)	2	48	10	11	5	19	27	122	10	132
CA CREA (Rouen-Elbeuf-Au)	43	11	0	5	0	29	38	126	21	147
Total Seine-Maritime (2)	46	71	21	36	11	104	177	466	33	499
Total HN	46	81	31	41	23	197	344	763	35	798
Total HN objectifs fév 2012	108	50	71	38	39	85	845	1236	55	1291

total engagé Au 31 décembre 2012 HN	Tous TRAVAUX	Priorités	% <i>prioritaires sur tous engagés</i>
PB	2 593 998	2 577 602	99%
PO	3 168 251	2 999 871	95%
Copropriétés (synd seuls)	97 440	97 440	100%
totaux	5 859 689	5 674 913	96,85%

AE ANAH engagées pour travaux prioritaires en Haute-Normandie au 31/12/2012



En € d'AE travaux seuls au 31 décembre 2012	PB LHI	PB LTD	PB LD	PO LHI	PO LTD	PO autonomie	PO énergie	Copro-priétés	Total priorités 2012	Total hors priorités 2012
CA Evreux (GEA)	0	21 517	0	0	0	29 289	40 720	438	91 964	-520
CA Seine-Eure (CASE)	0	64 581	9 543	49 883	144 533	32 511	142 349	0	443 400	-19 540
CG de l'Eure	0	156 974	68 292	31 816	162 835	304 029	439 254	474	1 163 674	33 692
Total Eure (1)	0	243 072	77 835	81 699	307 368	365 829	622 323	912	1 699 038	13 632
Délégation locale ANAH 76	28 000	159 892	106 626	185 815	99 094	147 670	335 852	0	1 062 949	11 531
CC Caux -Vallée de Seine (CVS)	0	12 875	5 464	34 007	21 330	5 878	42 671	0	122 225	0
CA Dieppe-Maritime (CARD)	0	80 236	0	2 254	25 000	17 109	52 228	2 958	179 785	9 206
CA du Havre (CODAH)	17 811	787 261	89 255	64 839	108 559	68 085	80 364	10 381	1 226 555	90 630
CA CREA (Rouen-Elbeuf-Austreb)	809 576	159 699	0	79 911	0	82 198	154 130	98 848	1 384 362	59 776
Total Seine-Maritime (2)	855 387	1 199 963	201 345	366 826	253 983	320 940	665 245	112 187	3 975 876	171 143
Total HN	855 387	1 443 035	279 180	448 525	561 351	686 769	1 287 568	113 099	5 674 914	184 775
LHI+LTD+LD 3 587 478									total HN tous travaux 5 859 689 €	
total HN tous travaux au 31 décembre 2012 :								hors priorités	3%	

Ingénierie en €	Budgété Aides de à l'ingénierie (PO+PB)	AE d'ingénierie engagées au 31/12/2012
CA Evreux (GEA)	0	4 181
CA Seine-Eure (CASE)	50 000	21 210
CG de l'Eure	150 000	84 478
Total Eure (1)	200 000	109 869
Délégation locale ANAH 76	107 300	113 071
CC Caux -Vallée de Seine (CVS)	90 000	87 332
CA Dieppe-Maritime (CARD)	101 000	104 619
CA du Havre (CODAH)	215 000	161 120
CA CREA (Rouen-Elbeuf-Austreb)	224 400	248 908
Total Seine-Maritime (2)	737 700	715 050
Total réparti en région	937 700	824 919

	PB AE tous travaux dont	PO AE tous travaux dont	Total PB	Total PO	total coprop à l'immeuble
CAE			21 517	69 927	
CASE			74 124	349 736	
CG27			225 266	972 100	
27	12%	44%	320 907	1 391 763	0
ANAH 76			294 518	779 962	
CC CVS			18 339	103 886	
CARD			80 236	108 755	
CODAH			910 723	406 462	
CREA			969 275	377 423	97 440
76	88%	56%	2 273 091	1 776 488	97 440
HN			2 593 998	3 168 251	97440

Pour ce qui relève du programme « **Habiter Mieux** », la prévision annuelle fixée par l'ANAH était de 845 logements en objectif. **378 logements ont été engagés** soit 45% des logements prévus, dont **178** dans **l'Eure** sur un objectif de 400 annuels inscrits dans son contrat local départemental d'engagement (CLE 27) signé dès 2011 et **200** en **Seine-Maritime** sur un objectif de 445 logements en 2012.

Ces aides du **FART** se sont élevées à **767 903 € d'aide de solidarité écologique (ASE)** et à **163 584€ d'aide à l'AMO ou à l'ingénierie des contrats locaux**, auxquelles se sont ajoutées 73 363 € d'aides propres des collectivités soit près de 9,5 % de l'ensemble des aides ANAH et FART en faveur du programme Habiter Mieux. Ainsi, l'apport global moyen des subventions couplées de l'ANAH et du FART pour la lutte contre la précarité énergétique correspond à plus du tiers du montant moyen des travaux éligibles.

La majorité des « ASE » correspond à des aides « PO énergie » mais la Haute-Normandie continue, comme en 2011, d'avoir environ 10 % de ses « ASE » liées à des aides pour les « PO LHI » (17 logements) ou les « PO LTD » (17 logements également). On constate que 41 % (à comparer à 35,5 % au national) des aides « ASE » ont visé une économie d'énergie de 25 à 30% et 37% (32% au national), une économie de 30 à 40 %.

En « ASE » et en AMO aux propriétaires occupants, la région a aidé en 2012, à 57 % (61 % au national) des PO aux ressources dites « très modestes »²⁰ et à 43 % (39 % au national) des ménages « PO modestes », c'est à dire disposant de ressources de type PLUS.

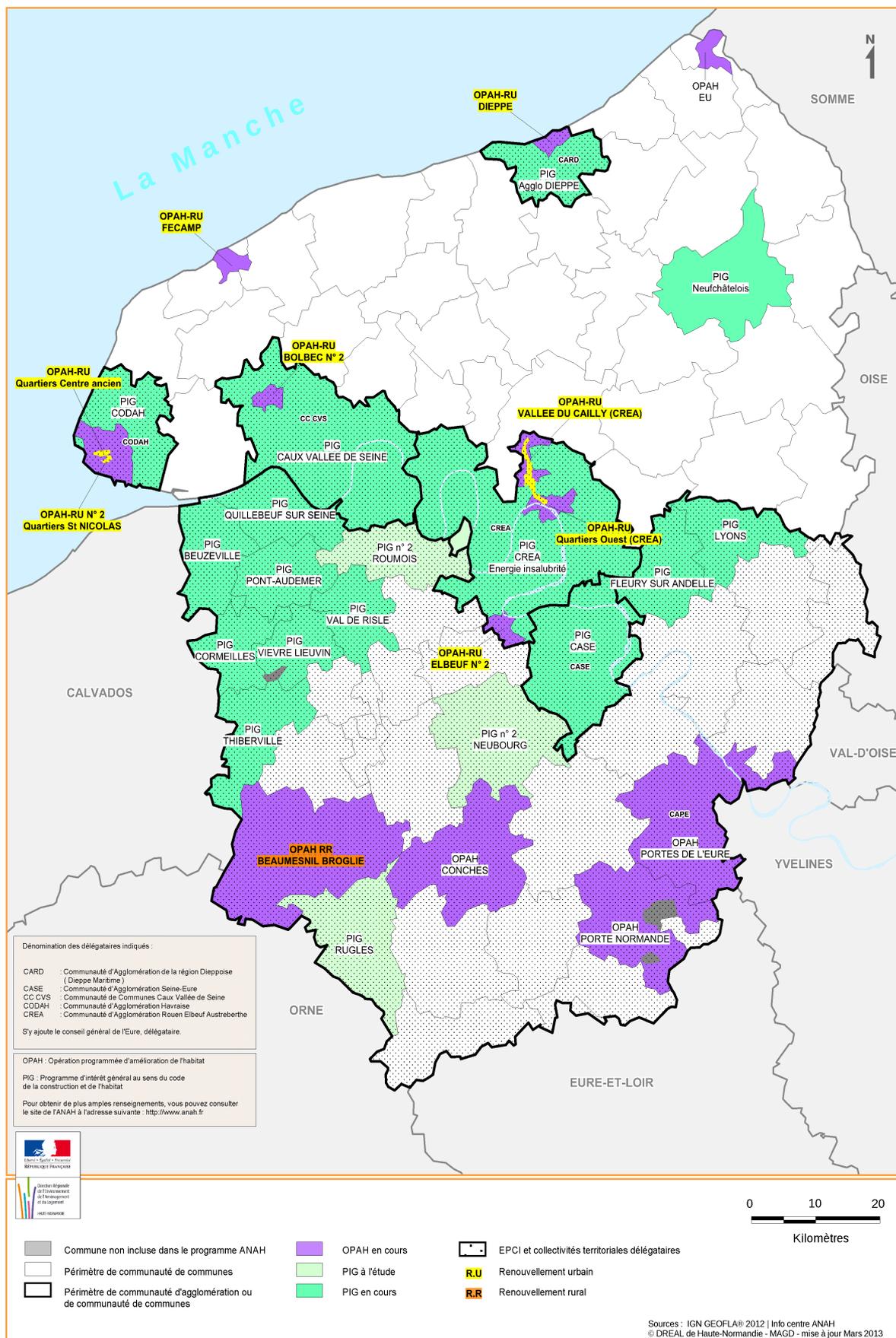
Respectant ainsi les orientations nationales d'aides en matière de lutte contre la précarité énergétique tout en correspondant au profil socio-économique des ménages haut-normands, la région est en 9ème position des régions pour l'engagement de ces aides (378 aides sur 12786 au plan national, soit 3%) alors qu'elle se situe à la 18ème position en termes de potentiel de demandeurs, démontrant ainsi une forte mobilisation locale dans la lutte contre la précarité énergétique.

Depuis 2009, l'Anah gère les crédits relatifs aux aides à **l'amélioration des structures d'hébergement** : en 2012, le CHRS « SAUF » au Havre et le foyer relais du CCAS d'Yvetot ont bénéficié de subventions pour l'amélioration de leurs locaux représentant au total 424 000€ (6 % du total France entière).

²⁰« PO très modestes » dits aussi « PTSO », très sociaux, ayant un niveau de ressources fiscales de référence au plus égal au niveau des ressources d'attribution des PLAI des logements des bailleurs sociaux HLM

Les opérations en secteur programmé ANAH en Haute Normandie

Situation au 31 décembre 2012



II.B.4.b Politique d'amélioration du parc privé en Seine-Maritime

L'année 2012 a constitué la première année réelle complète de mise en œuvre du nouveau régime d'aides de l'ANAH et du programme Habiter Mieux. L'ensemble des territoires de gestion de la Seine-Maritime a arrêté des critères de priorité ciblés sur les axes prioritaires que sont la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le maintien à domicile et la lutte contre la précarité énergétique (programme Habiter Mieux). L'action en direction des copropriétés n'est développée sur aucun territoire et la DREAL a mené une étude spécifique sur un outil de repérage qui a été diffusé à la DDTM en fin d'année, Son exploitation et la traduction dans des dispositifs opérationnels s'effectuera donc en 2013,

Le tableau ci-après retrace par territoire la réalisation au regard des objectifs fixés dans les conventions de délégation des aides à la pierre (convention pour la gestion des aides portant sur l'habitat privé). La thématique PO énergie liée au programme Habiter Mieux fait l'objet d'une analyse spécifique ci-après :

BILAN ANAH 2012 par territoire

TABLEAU DE SUIVI DES OBJECTIFS PARC PRIVE 2012 DELEGATION ANAH DE SEINE MARITIME								
	PB HI	PB TD	PB MD	PO HI	PO TD	PO autonomie	PO énergie	COPROS
CODAH(objectifs)	28	10	15	5	10	10	90	20
Réalisations	2	48	10	11	5	19	27	0
%d'avancement	7,14%	480,00%	66,67%	220,00%	50,00%	190,00%	30,00%	0,00%
CREA(objectifs)	36	13	16	7	10	10	140	20
Réalisations	43	11	0	5	0	29	38	20
%d'avancement	119,44%	84,62%	0,00%	71,43%	0,00%	290,00%	27,14%	100,00%
CARD(objectifs)	10	7	5	5	4	7	30	0
Réalisations	0	5	0	1	1	5	11	0
%d'avancement	0,00%	71,43%	0,00%	20,00%	25,00%	71,43%	36,67%	
CVS (objectifs)	5	3	6	4	4	5	35	0
Réalisations	0	1	1	3	1	2	10	0
%d'avancement	0,00%	33,33%	16,67%	75,00%	25,00%	40,00%	28,57%	
Hors DLC(objectif)	11	2	13	4	2	8	150	0
Réalisations	1	6	10	16	4	49	91	0
%d'avancement	9,09%	300,00%	76,92%	400,00%	200,00%	612,50%	60,67%	
TOTAL DEPT 76	90	35	55	25	30	40	445	40
Réalisations	46	71	21	36	11	104	177	20
%d'avancement	51,11%	202,86%	38,18%	144,00%	36,67%	260,00%	39,78%	50%

De manière générale, l'ensemble des objectifs ont été atteints de façon satisfaisante à l'échelle du département, principalement du fait de l'activité forte des territoires CODAH et CREA,. A noter que le nombre de PO autre travaux « non prioritaires » est estimé trop important et devra être diminué fortement en 2013 pour les territoires concernés par ces engagements,

BILAN ANAH 2012 ENSEMBLE DU DEPARTEMENT

TYPLOGIE DOSSIER	OBJECTIFS	REALISATIONS	CREDITS RESERVES	CREDITS CONSOMMES
PB HI	90	46	2 520 000	855 387
PB TD	35	71	805 000	1 199 963
PB MD	55	21	660 000	201 345
SYNDICATS COPROPRIETE	40	20	200 000	97 440
	0	0		
PO HI	25	36	250 000	366 826
PO TD	30	11	150 000	253 983
PO AUTONOMIE	40	104	160 000	320 939
PO ENERGIE HABITER MIEUX	445	177	1 157 000	665 245
PO AUTRES TRAVAUX		77	0	185 891
INGENIERIE OPAH/PIG				715 050
HUMANISATION	2	2	424000	424 000
TOTAL	762	565	6 326 000	5 286 069

→ Le Programme Habiter Mieux

La mise en place du programme a été conforté par la signature effective du Contrat Local d'Engagement pour la précarité énergétique (CLE) en mai 2012 ,suivi d'une table ronde-comité technique annuel en juin.

Financièrement, la quasi totalité du territoire a bénéficié de l'abondement de l'ASE par les collectivités à hauteur de 500 €. Le territoire de la CARD bénéficiera du même abondement après l'approbation du nouveau PLH (fin 2012).

La réalisation s'est élevée à 40 % des objectifs fixés au département pour la deuxième année de mise en œuvre du programme, ce qui correspond à une montée en puissance significative.

	Nombre de logements financés			Montant des subventions FART	Subvention moyenne ANAH+FART
PO modestes	77	17 158	261 534	169 022	5 591
PO très modestes	99	19 981	612 326	213 044	8 337
TOTAL	176	Moyenne 18 746	873 860	382 066	7 136
GAIN ÉNERGIE 25 à 30 %				70	
GAIN ÉNERGIE 30 à 40 %				64	
GAIN ÉNERGIE 40 à 50 %				18	
GAIN ÉNERGIE > 50 %				24	

→ L'Humanisation des centres d'hébergement

Les deux derniers projets d'humanisation inscrits pour le département de Seine-Maritime ont été finalisés en 2012. Ils ont tous deux bénéficié d'une dérogation régionale en 2012 portant le taux de financement des travaux éligibles de 50 % à 80 % du coût TTC.

➤ Humanisation du foyer S.A.U.F. au Havre

La convention d'opération signée entre la ville du Havre, propriétaire et l'ANAH a acté un financement maximum de 284.000 €. Outre le financement à 80 %, la dérogation régionale a également été accordée pour un montant de subvention par place d'hébergement porté de 10.000 € à 12.680 €.

Les travaux consistent principalement en la transformation des derniers dortoirs existants en 7 chambres individuelles, la mise aux normes sécurité incendie et accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les travaux sont programmés au printemps 2013 pour une durée d'un an.

➤ . Humanisation du foyer C.C.A.S. à Yvetot

La convention d'opération signée entre la S.A. HLM LOGEAL IMMOBILIERE, propriétaire et l'ANAH a acté un financement maximum de 140.000 €. Les travaux consistent principalement en la transformation de logements meublés en chambres individuelles totalement équipées (sanitaires, kitchenettes), la mise aux normes en matière de sécurité incendie et accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la suppression d'un escalier particulièrement dangereux. Les travaux débiteront sous 6 mois pour une durée maximum d'un an et demi.

II.B.4.c Politique d'amélioration du parc privé dans le département de l'Eure

Les programmes d'action territoriaux définis par les délégataires de l'Eure ont été publiés au recueil des actes administratifs. Ils reprennent les priorités nationales : la lutte contre l'habitat indigne, très dégradé et dégradé, la lutte contre la précarité énergétique mais aussi l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

→ Propriétaires Bailleurs

Bilan relatif aux propriétaires bailleurs

Année	Conso. des crédits	Nombre de logements	dont intermédiaires	dont conventionnés	Total loyers maîtrisés
2005	1 330 310 €	277	78	21	99
2006	1 243 711 €	170	59	19	78
2007	1 213 009 €	208	50	20	70
2008	1 247 688 €	190	60	21	81
2009	1 782 149 €	182	62	36	98
2010	1 855 868 €	163	54	35	105
2011	717 070 €	52	15	20	40
2012	320 907 €	20	12	8	20

La consommation des crédits consacrés aux propriétaires bailleurs continue à subir une importante baisse en 2012 due au resserrement des priorités de l'Anah qui ne permet plus, notamment, de financer les transformations d'usage d'une part et d'autre part, à la difficulté des territoires à finaliser les dossiers

Cependant, la part de logement à loyers maîtrisés continue de progresser. Elle représente, en 2012, 100% des logements financés ;

→ **Propriétaires occupants :**

Bilan relatif aux propriétaires occupants

Année	Consommation	Nombre de logements	Priorités ANAH (nombre de logements)			
			LHI	Très dégradés	Autonomie	FART
2006	1 294 139 €	483	36	0	99	--
2007	1 340 408 €	520	2	0	185	--
2008	1 772 581 €	647	7	6	179	--
2009	1 537 355 €	594	4	21	113	
2010	1 667 336 €	586	5	16	165	
2011	1 178 579 €	384	6	4	59	39
2012	1 391 763,00 €	281	5	12	93	178

En 2012, on peut noter une augmentation de la consommation des crédits de 18% par rapport à 2011 ce qui peut s'expliquer par une augmentation significative des PO autonomie (+57,6%) et FART(+ 356%)

→ **O.P.A.H. et P.I.G.**

Les opérations en cours (voir carte régionale)

Détail des programmes en cours en 2012

Secteur géographique	Date de début	Date de fin
Territoire de Risle Estuaire*	mai 2009	01/09/13
P.I.G. de Thiberville	octobre 2009	octobre 2012
P.I.G. d'Amfreville	février 2009	février 2012
O.P.A.H de Conches	Novembre 2011	Novembre 2014
O.P.A.H Portes de l'Eure	Novembre 2011	Novembre 2014
O.P.A.H canton Fleury sur Andelle	Septembre 2011	Septembre 2014
P.I.G. CASE	Mars 2011	Mars 2014
O.P.A.H RR Beaumesnil Broglie	Février 2008	Février 2013
O.P.A.H Portes Normande	Février 2008	Février 2013
O.P.A.H Brionne	Juillet 2007	Juillet 2012
PIG du canton de Lyons la Forêt	Juin 2012	Juin 2015

* Le territoire de Risle Estuaire comprend 6 PIG sur les communautés de communes de Quillebeuf sur Seine, Beuzeville, Pont-Audemer, Corneilles, Saint-Georges du Vièvre et Montfort sur Risle.

→ Bilan du programme « Habiter mieux »

Les tables rondes se sont réunies au début de l'année 2012 autour de la thématique du repérage, ce qui a permis de mettre en place les outils adaptés et un processus de transmission des signalements de situations de propriétaires occupants susceptibles de bénéficier d'une aide FART.

Un projet de protocole avec l'obligé-référent TOTAL a été mis en place durant l'année 2012 et est en cours de signature.

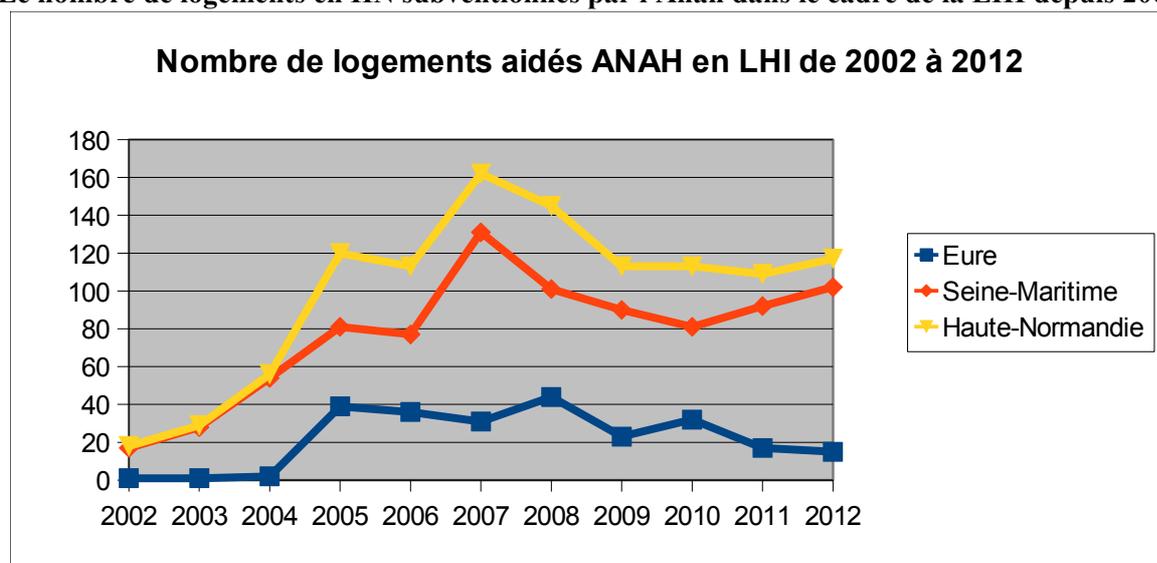
Les partenaires signataires du CLE ont mis en place des actions de sensibilisation au programme « Habiter Mieux » tout au long de l'année ; la DT de l'Anah a pour sa part financé une campagne radiophonique promouvant le programme. Pour autant, même s'il paraît certain que ces actions contribuent à l'avancée du programme, il est difficile d'analyser leur impact sur le nombre de dossiers financés en 2012.

II.B.4.d La lutte contre l'habitat indigne et le saturnisme infantile

L'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. La création d'une définition juridique a été prise en compte dans le cadre de la loi de « Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions » adoptée début 2009. Cette notion recouvre les logements, immeubles insalubres, locaux menaçant ruine, hôtels meublés, habitat précaire et locaux impropres à l'habitation ainsi que les locaux dans lesquels le plomb est accessible. La notion de risque pour la santé et/ou la sécurité des occupants est prégnante et relève systématiquement des pouvoirs de police administrative exercés par les maires ou les préfets.

La lutte contre l'habitat indigne et le saturnisme infantile s'organise autour d'un partenariat interministériel, mis en place et coordonné au plan central par le « Pôle national de lutte contre l'habitat indigne » et au plan départemental par des organisations (**Pôles Départementaux de lutte contre l' Habitat Indigne**) associant de multiples partenaires selon des configurations diverses, sous la coordination des préfets.

Le nombre de logements en HN subventionnés par l'Anah dans le cadre de la LHI depuis 2002



En *Seine-Maritime*, les actions 2012 sont les suivantes :

➔ **Le Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne**

Constitué le 28 août 2007, par la signature d'un protocole départemental avec l'ensemble des partenaires associés (Département, les C.A.F, la M.S.A, les communautés d'agglomération délégataires des aides à la pierre, les communes disposant d'un service communal d'hygiène et de santé et l'association des maires), le pôle fonctionne principalement grâce au partenariat fort existant entre le Conseil Général, l'ARS et la DDTM 76. L'État et le Département copilotent le Pôle, la DDTM, depuis le 1er janvier 2011 en assure l'animation et le secrétariat et le Conseil Général s'occupe du pilotage des Comités locaux d'Habitat Dégradé (CLHD), outil également inscrit dans le PDALPD.

Le Pôle départemental compte aujourd'hui vingt signataires, contre quinze en 2007.

En 2012, l'action du pôle a porté sur la poursuite ou la mise en place de groupes de travail liés au plan d'actions stratégique 2011-2013 et portant sur :

- x des actions de sensibilisation des élus sur le dispositif de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du groupe de travail communication,
- x la rédaction d'un protocole État -Département – ARS concernant la mise en œuvre du relogement dans les procédures d'habitat dégradé dans le cadre d'un groupe de travail relogement,
- x une explicitation pratique du déroulement des procédures allant de la prise d'un arrêté jusqu'aux mesures d'office et leur recouvrement dans le cadre d'un groupe de travail procédure.

Dans la continuité de l'année 2010 des actions de formation « habitat dégradé » ont été dispensées à l'attention des travailleurs sociaux et de tout acteur intervenant dans le domaine du logement (techniciens des communes, policiers municipaux, CCAS, opérateurs d'OPAH et de PIG).

Le dispositif partenarial des comités locaux « habitat dégradé » a continué de se développer en 2012 par l'installation d'un nouveau comité sur le canton de Saint Romain de Colbosc.

➔ **La lutte contre l'habitat dégradé en Seine Maritime :**

L'ARS et les SCHS (Services communaux d'Hygiène et de santé) ont reçu 1576 signalements en 2012 qui ont donné lieu à 29 actes administratifs de police liés au code de la santé publique pris par arrêté préfectoral (arrêtés d'insalubrité, de local impropre à l'habitation et de danger sanitaire ponctuel) ou municipal (RSD). La prise d'arrêtés est en légère diminution par rapport à 2011, où 34 avaient été pris en charge par l'ARS contre 27 en 2012.

Nombre de signalements traités par l'ARS (Agence Régionale de Santé) et les services d'hygiène et de santé

		ARS	CODAH	Dieppe	Fécamp	Rouen	Sotteville -lès- Rouen	Total
Manquement au RSD (Règlement Sanitaire Départemental) + Danger sanitaire ponctuel (DSP)	Signalements	49	978	153	66	280	50	1576
	Visites	45	521	222	60	274	45	1167
	Mises en demeure		20	14	28	34	10	106
	Arrêtés				1 RSD		1 arrêté municipal d'évacuation	2
Immeubles insalubres	Signalements	22	1	1	1	1		26
	Visites	20	12	3	1	1		37
	Mises en demeure				1	1		2
	Arrêtés	15 dont 1 urgence	1	1	1	1		19
Locaux impropres à l'habitation	Signalements	5			1	1		7
	Visites	5			1	1		7
	Mises en demeure				1	1		2
	Arrêtés	5	3					8

Un suivi des arrêtés de péril a été mis en place avec les services de la préfecture depuis le mois d'avril 2011.

	Rouen	Arrdt Rouen	Le Havre	Arrdt Le Havre	Dieppe	Arrdt Dieppe
2011 (avril à décembre)	0	22	4	6	0	5
2012	2	37	3	11	2	10

D'avril à décembre 2011, on recense 33 arrêtés de péril et 58 en 2012.

Suite à l'examen de quelques arrêtés, la DDTM a demandé aux communes ayant pris un arrêté de péril imminent de lui transmettre le rapport d'expertise sur lequel elles se sont appuyées en vue d'un travail en partenariat avec le tribunal administratif de Rouen chargé de nommer et missionner les experts.

En 2012, le **secrétariat des comités locaux** a reçu **325 signalements** dont :

- 36% relèvent d'habitat indigne (c'est-à-dire donnant lieu à la mise en œuvre d'une procédure administrative)
- 63% des situations d'habitat non décent

Pour rappel, sept comités locaux fonctionnent. Environ la moitié des signalements est localisée sur les territoires des comités locaux elbeuvien et rouennais. Ce dispositif a pour objectif d'être le guichet unique de tous les signalements d'habitat dégradé. Il réunit régulièrement les différents acteurs du traitement lors d'une même séance pour évoquer les différents points de blocage et

réorienter le signalement sur l'acteur compétent. Animé par le Département de Seine Maritime, gravite à ses côtés un « noyau dur » composé des Services de l'État (DDTM, DDCS), de l'ARS et des CAF. Des partenaires (mairie, élus, travailleurs sociaux, opérateurs, associations de locataires,...) sont invités en fonction de l'origine du signalement.

Le circuit d'orientation des signalements a été modifié, la DDTM devient un interlocuteur direct pour les situations susceptibles de relever du péril. Au sein des comités locaux « habitat dégradé », les signalements concernant l'insalubrité, les locaux impropres à l'habitation, le danger sanitaire ponctuel, sont systématiquement transmis aux services compétents, les SCHS ou l'ARS et ceux concernant le péril aux communes et à la DDTM.

Les signalements concernent 95% des locataires, le repérage des propriétaires occupants étant particulièrement difficile. Les auteurs des signalements sont principalement des travailleurs sociaux (45%), des maires (16%) et des associations (8%).

Le dispositif révèle la nécessité d'un partenariat fort autour des thématiques politiques, juridiques, sociales, techniques et financières. L'action de la Caisse d'Allocations Familiales est un levier incitatif et coercitif fort, sans lequel les comités ne pourraient fonctionner efficacement. Cependant, elle est à associer à l'action des élus qui ont la compétence en matière de salubrité publique au travers du Règlement Sanitaire Départemental et par leur rôle en matière de médiation entre propriétaires et locataires.

La campagne de communication réalisée entre octobre et décembre 2012 et destinée à sensibiliser les élus du département à leur rôle dans la lutte contre l'habitat indigne a permis de sensibiliser une centaine d'élus sur le département. Suite à ces réunions, les comités locaux ont été saisis notamment sur des situations de propriétaires occupants vivant dans des conditions précaires.

→ Suivi des arrêtés d'insalubrité

Dans le cadre de la lettre circulaire du 14 novembre 2007, l'Agence Régionale de Santé continue le suivi rigoureux des arrêtés préfectoraux pris depuis l'année 2006. Pour tous les actes pris antérieurement, un suivi moins rigoureux est effectué, notamment parce que les immeubles ont très souvent été qualifiés par une insalubrité irrémédiable et qu'ils sont aujourd'hui vacants et rendus inaccessibles.

Pour mémoire, la clôture d'un arrêté d'insalubrité ne s'entend pas systématiquement par un arrêté de mainlevée. En effet, certains arrêtés dont l'insalubrité est remédiable peuvent être requalifiés en insalubrité irrémédiable et interdits définitivement à l'habitation, d'autres peuvent être mis en sécurité et interdits définitivement à l'habitation. Ceci n'empêche pas, pour autant, le propriétaire du bien de réaliser des travaux ultérieurement.

Entre 2008 et 2012, 45 levées d'insalubrité ont eu lieu. Un des effets du suivi mis en place par l'ARS est la réduction du délai entre la prise de l'arrêté et sa mainlevée.

En 2012, le travail du pôle a été particulièrement axé sur la mise en œuvre des mesures d'office dans le cadre des arrêtés préfectoraux et particulièrement du relogement lorsque le propriétaire est défaillant. Cette partie du suivi des arrêtés est assurée en copilotage par la DDTM et la DDCS. Trois mesures d'office ont été mises en œuvre en 2012 concernant l'application de 3 arrêtés d'insalubrité remédiable. Un titre de recouvrement a été émis et un immeuble a été grevé d'une hypothèque au nom de l'État d'un montant équivalent au coût engendré pour le relogement des occupants.

→ Lutte contre le saturnisme infantile :

Le constat de cas de saturnisme en France dans les années 1980-90 a conduit à adopter en 1998 un dispositif de lutte contre le saturnisme infantile essentiellement dirigé contre le risque lié aux peintures anciennes dégradées dans l'habitat. La loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions vise à mettre en œuvre une procédure de signalement des cas de saturnisme infantile et de mesures d'urgence.

Elle permet aux Préfets de faire procéder à un diagnostic des immeubles dans lesquels un cas de saturnisme infantile ou un risque d'intoxication par le plomb a été signalé par les Agences Régionales de Santé. Elle prévoit également l'obligation faite aux propriétaires de réaliser des travaux palliatifs pour supprimer cette accessibilité au plomb.

A défaut d'engagement des propriétaires, le représentant de l'État fait exécuter d'office et à leurs frais les travaux nécessaires.

Dès réception d'un signalement d'un logement, construit antérieurement à 1949, occupé par un ménage avec des enfants mineurs et dans lequel des revêtements dégradés susceptibles de contenir du plomb ont été identifiés, la DDTM mandate un opérateur certifié avec mention pour une mission de diagnostic, préconisation de travaux et nécessité d'héberger ou non la famille durant le chantier.

	Diagnostic DRIPP	Contrôle après travaux
2011	4	3
2012	7	4

En 2012, 7 diagnostics d'intoxication au risque plomb révélant la présence de peinture au plomb dégradée ont été réalisés. Les 4 contrôles mandatés ont révélé :

une situation où les travaux ont bien été réalisés,

deux situations où des travaux de plus grande ampleur sont en cours et nécessitent un délai supplémentaire,

une situation où un référé est en cours pour permettre l'accès du logement au diagnostiqueur, la propriétaire lui en refusant l'accès.

Pour deux autres situations le DRIPP ayant été réalisé dans un logement qui a ensuite été frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable, aucun contrôle n'a été mandaté, l'arrêté prescrivant le logement définitif des occupants et la fermeture du logement.

En 2011, les services juridiques de la DDTM et de l'ARS ont travaillé à la rédaction d'un mémoire en défense en réponse à la requête indemnitaire introduite par un propriétaire occupant ayant bénéficié en 2007 de travaux d'office non recouverts. Par jugement en date de mars 2012, le tribunal administratif de Rouen a rejeté la requête indemnitaire.

→ Mise en œuvre des opérations RHI

Pour mémoire, les opérations de résorption d'habitat insalubre irrémédiable ont pour objectif de traiter les logements frappés d'un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable (ou arrêté de péril prescrivant la démolition et l'interdiction définitive d'habiter) avec, à l'issue de la phase de démolition ou de réhabilitation, la production de logements sociaux.

Le dossier de demande de subvention de la Ville d'Elbeuf a fait l'objet d'une instruction par la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne le 6 octobre 2010.

Le montant de la subvention attribuée à la Ville d'Elbeuf pour le traitement des 4 îlots Guynemer/Tabouelle – Hulme – 11 novembre 1918 et Bourgtheroulde représente 1 294 255,00 €.

Les opérations de Guynemer/Tabouelle et du 11 novembre sont stoppées du fait de fouilles archéologiques imposées par les services de la DRAC. L'opération de l'îlot Hulme a pris fin en 2013 (date du versement du solde de la subvention) et celle de Bourgtheroulde a fait l'objet du dépôt d'un nouveau dossier dans le cadre de la nouvelle réglementation THIRORI-RHI de septembre 2010.

De nouveaux projets RHI et THIRORI pourraient être déposés en 2013.

➔ **La lutte contre l'habitat indigne dans les dispositifs contractuels**

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité nationale portée également par l'Agence Nationale de l'Habitat. A ce titre elle est prise en compte dans tous les dispositifs d'O.P.A.H ou P.I.G. en cours ou à venir. Les objectifs visent tant les propriétaires occupants que bailleurs.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) expérimental « habitat dégradé » mis en œuvre par le Département a pris fin en 2012. Pour mémoire, il avait pour thématique le champ des logements non décents et/ou présentant des manquements au Règlement Sanitaire Départemental. A la différence de toutes les autres opérations contractuelles sur le territoire seino-marin, le champ de l'habitat indigne y était exclu, ce dernier relevant du traitement par les pouvoirs publics.

Le nouveau PIG du Département qui devrait commencer en juin 2013, est orienté comme son prédécesseur sur le traitement de l'habitat peu dégradé, pouvant faire l'objet de mesures d'incitation mais pas de procédures coercitives. L'opérateur retenu sera en charge de confirmer les suspicions de non décence indiquées dans les grilles de signalement par une visite des logements concernés. La restitution de ces visites sera effectuée au moment des comités locaux habitat dégradé.

Ce programme permettra également de sensibiliser les élus à cette problématique de l'habitat dégradé et de les informer sur leurs compétences propres, dans le cadre du Règlement Sanitaire Départemental mais aussi sur le champ des procédures de péril. Sur ce dernier point, l'accompagnement des petites communes par la DDTM sur cette réglementation spécifique monte en puissance. De même, y compris dans les OPAH RU, où le volet coercitif est mené par les opérateurs au même titre que le volet incitatif, un travail partenarial autour de la thématique de l'habitat indigne, des acteurs concernés et de son traitement – travaux d'office par exemple – nécessite la présence des services de l'État.

Au titre de l'année 2013, les priorités d'action sont :

- la mise à jour du protocole départemental et notamment des engagements de chaque partenaire, 6 ans après la signature du premier.
- le développement de la communication vers les gérants de bien, et la consolidation du partenariat avec la justice,
- la rédaction d'un protocole concernant le relogement des occupants dans le cas où le propriétaire ne remplit pas ses obligations,
- la mise à plat du déroulement des procédures allant jusqu'à la réalisation de travaux en vue de disposer de documents simples et communicants pour accompagner les collectivités dans leurs mises en œuvre.

Dans le département de *l'Eure*, le groupe de travail départemental constitué de la D.D.E et la D.D.A.S.S, mis en sommeil en 2008, a été réactivé en 2010 par la DDTM et l'ARS. Il a été procédé à la ré-actualisation et au reformatage, en collaboration avec le Conseil Général, du « Document de synthèse en vue de la création d'un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne » en 2011.

Transmis au Préfet en janvier 2012, ce document constitue la base de travail du futur Pôle départemental qui a été officiellement mis en place le 20 février 2012 sous la présidence du Préfet. Le secrétariat du pôle départemental sera assuré par la DDTM 27.

Ce pôle est organisé selon 3 niveaux : « un groupe de travail plénier » qui assure le pilotage du pôle départemental, « un comité de coordination » qui assure l'animation et la préparation des documents pour le groupe plénier et « des comités locaux » qui se charge d'analyser et de traiter les dossiers proprement dits.

Ces comités sont géographiquement calqués sur les 4 territoires des UTAS. D'ores et déjà, le secrétariat et le pilotage de 2 des 4 comités locaux sont assurés par la DDTM. C'est ainsi, que les comités locaux de Louviers et d'Evreux se réunissent régulièrement depuis le printemps avec une appropriation croissante de l'outil par les différents acteurs. 18 dossiers y sont suivis pour Evreux et 8 sur Louviers avec une tendance à la hausse des signalements. Le comité de coordination a mis en place des tableaux de suivi pour l'ensemble des participants ainsi qu'une grille de signalement dont l'objectif est de permettre facilement aux acteurs de terrain de faire remonter à la DDTM les logements dégradés.

En 2012, 5 logements ont été traités sur l'ensemble du département pour un montant de subventions de 81699 €.

A la demande du service santé-environnement de l'ARS 3 diagnostics saturnisme ont été réalisés ainsi que 5 diagnostics techniques et financiers préalables aux déclarations d'insalubrité.

Il n'y a pas eu d'engagement de travaux d'office.

II.B.4.e Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D)

La loi «Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion », (art 25) a inscrit la mise en place d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (P.N.R.Q.A.D) pour la période 2009-2016. Ce programme a pour objet de traiter les quartiers concentrant les situations d'habitat indigne, sociales et urbaines les plus difficiles ou composant une part élevée de logements vacants dégradés dans des villes à marché tendu, tout en maintenant la mixité sociale.

Le programme national prévoit sur la période 2009/2016 la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont 20 000 conventionnés, la production de 25 000 logements locatifs sociaux et de 5 000 places d'hébergement ou logement adapté.

Le P.N.R.Q.A.D associe l'A.N.R.U et l'A.N.A.H et bénéficie avec ces deux agences des contributions du 1 % logement.

Suite à l'appel à candidatures lancé le 13 mai 2009, le décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 a arrêté les périmètres de 25 sites retenus, dont pour la Haute Normandie, Le Havre avec les quartiers de son centre ancien. L'autre projet haut-normand PNRQAD retenu concerne les aides à l'ingénierie relatives aux opérations de rénovation urbaine en cours sur la Ville d'Elbeuf.

PNRQAD Le Centre Ancien du Havre :

Le projet de la ville du Havre a fait l'objet d'un protocole de préfiguration de la convention pluriannuelle signé le 6 juillet 2010. Le projet de convention pluriannuelle a été examiné en comité local d'engagement le 11 avril 2011 et la convention a été signée le 21 juillet 2011.

Le périmètre du projet PNRQAD correspond à celui de l'OPAH Centre ancien entré en vigueur en octobre 2010.

Le projet de requalification du centre ancien prévoit une première phase d'intervention 2011-2016, période de la convention PNRQAD visant les objectifs suivants :

- le traitement de l'habitat privé avec un objectif de réhabilitation de 368 logements sur 5 ans (période 2011-2016) pour un montant d'aides de l'Anah de 3,36M€ e,
- le recyclage immobilier de 53 logements et la requalification de 3 îlots d'habitat dégradé situés (îlot Tellier, Duguay-Trouin et Haudry) sur l'axe structurant du tramway permettent de reconstituer une offre de logements conventionnés,
- la création et la requalification d'espaces publics situés en coeur de périmètre pour renforcer l'impact de la requalification des îlots

Sur le périmètre du projet, la réalisation de 184 logements sociaux est programmée.

Le coût global du projet s'élève à 23,8 M€ et l'engagement de l'ANRU s'élève à 7,6M€ dont 4,48M€ consacré à la requalification des îlots.

Une seconde phase d'intervention 2016-2022, de grands projets d'équipements et d'aménagements urbain sur le centre ancien seront mis en oeuvre .

La Ville du Havre a mis en place une équipe dédiée pour conduire le projet.

En 2012 la rénovation du centre ancien du Havre a connu un démarrage opérationnel sur les programmes d'intervention contractualisés avec l'Anah et l'ANRU :

→ Sur les 3 îlots de recomposition urbaine identifiés

La recomposition urbaine de l'îlot Tellier s'est traduite par une libération totale d'un ensemble de parcelles peu dense et au gabarit non adapté, situé sur un axe majeur reliant la ville basse à la ville haute . Cette libération rapide a pu se faire dans la mesure où la ville a finalisé l'acquisition des parcelles avec l'aide de l'EPFN.

Parallèlement, un promoteur privé a été retenu par la ville pour un programme de construction de 26 logements dont 6 logements locatifs sociaux.

L'îlot Duguay-Trouin cumule des dysfonctionnements nécessitant un réaménagement : une voie mise en impasse par le passage du tramway, des immeubles en mauvais état dont des immeubles en fonds de cours dégradés et habités. Pour garantir la réalisation de son projet d'aménagement, la ville a lancé en 2012 une procédure de déclaration d'utilité publique , première étape de la procédure d'expropriation pour pouvoir s'approprier les biens immobiliers privés. Le projet initial a évolué pour privilégier la construction de maisons de ville en coeur d'îlot et d'immeubles collectifs en front d'un axe passant. Cette évolution plus adaptée à la demande des ménages a pour effet de réduire le nombre de logements reconstruits et notamment le nombre de logements sociaux. En effet, le programme passe de 70 logements (dont 25 logements sociaux) à 45 logements (dont 12 logements sociaux).

Cette baisse de construction de logements locatifs sociaux sur ces deux premiers îlots sera compensée sur le dernier îlot de recomposition , l'îlot Haudry.

→ Sur le recyclage immobilier en secteur diffus

La procédure de recyclage immobilier est un moyen d'agir pour lutter contre l'habitat dégradé. Elle consiste, pour la collectivité, à acquérir les immeubles dégradés pour lesquels les

propriétaires initiaux n'ont pas engagé les réhabilitations souhaitées ; puis à établir un diagnostic technique à réaliser des travaux confortatifs avant de revendre l'immeuble à un prix attractif.

Un premier immeuble dégradé a fait l'objet d'une revente à un investisseur privé. Il s'agit de la première opération bénéficiant des aides conjuguées de l'ANRU et de l'Anah. L'ANRU apporte sa contribution au déficit supporté par la collectivité (différentiel entre les dépenses d'acquisition et les recettes de revente) et l'Anah subventionne l'investisseur privé en vue de remettre sur le marché 6 logements conventionnés sociaux réhabilités.

→ Un bilan financier encore peu significatif pour l'ANRU

Fin 2012, le montant engagé est de 1 069 K€ soit 14% sur un montant global de subvention de 7 585 K€ et celui des paiements est de 160 K€, soit 15% des engagements.

→ Une montée en puissance de la rénovation de l'habitat privé dans le cadre du dispositif de l'OPAH-RU centre ancien

Les démarches incitatives auprès des propriétaires occupants et bailleurs ont permis de réhabiliter 135 logements sur un objectif de 368 inscrits dans la convention. Parmi ces logements, 40 logements indignes et très dégradés de propriétaires bailleurs et 8 logements de propriétaires occupants ont bénéficié d'une aide de l'Anah à hauteur respectivement de 699 127 € et 161 010€.

II.B.5 Point sur l'accession sociale

II.B.5.a Les dispositifs financiers à destination des ménages

→ Le Prêt à Taux Zéro + (à partir du 01/01/2011)

La réforme des aides à l'accession à la propriété a réalisé la fusion de trois aides (NPTZ, PASS-FONCIER® et crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobiliers) en une seule aide: le PTZ+.

Tout comme le NPTZ, il s'agit d'un prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété. Leurs différences résident dans leurs modalités d'attributions (modification des barèmes définissant le montant et le profil du prêt). Le logement ainsi financé sera soumis à l'obligation de rester la résidence principale des bénéficiaires pendant toute la durée du prêt, sauf exceptions.

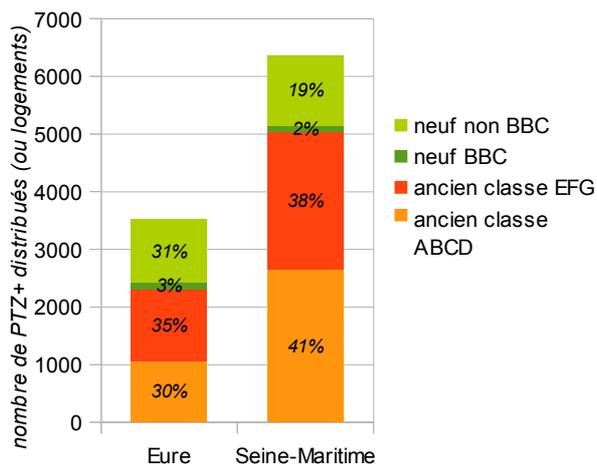
Il n'était pas soumis à des conditions de ressources en 2011 mais l'est depuis le 01/01/2012

Son montant varie en fonction du coût de l'opération, de sa localisation, de sa performance énergétique, nombre de personnes destinées à occuper le logement. et pour 2011 de sa nature (neuf ou ancien)

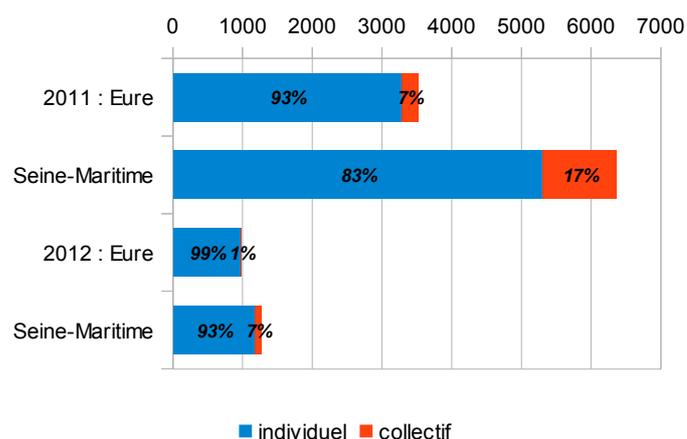
Son profil (durée totale, possibilité de différé de remboursement total ou partiel) varie en fonction des ressources de emprunteurs, des conditions de remboursement des autres prêts et, de sa localisation et de la nature du logement (neuf ou ancien).

En 2011, 9 821 prêts PTZ+ ont été distribués en Haute-Normandie, dont 36% dans l'Eure et 64% en Seine-Maritime. D'un montant moyen de près de 18 900 €, ils ont majoritairement concerné l'acquisition de logements anciens (69%) et individuels (89%).

Répartition des PTZ+ distribués en 2011 par nature de logement



Répartition des PTZ+ distribués en 2011 et 2012 par type de construction



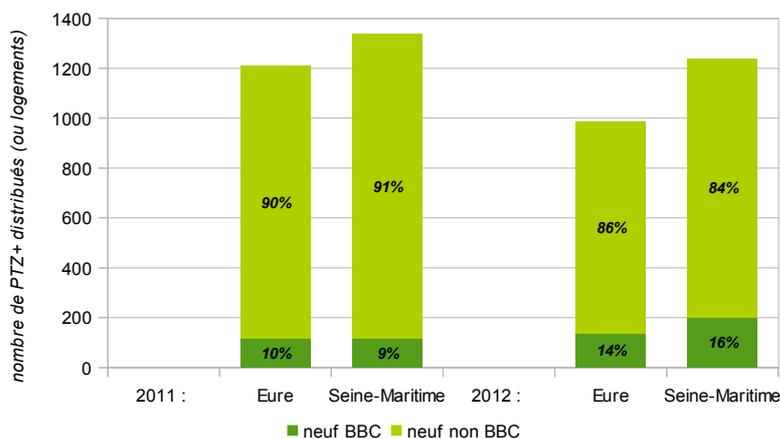
En 2012, le PTZ+ a subi quelques ajustements :

- Il est désormais soumis à un plafond de ressources
- Il ne peut être octroyé que pour des logements neufs

De ce fait, le nombre de PTZ+ distribués en 2012, affiche une baisse de 77% et s'élève à 2 257. S'agissant des logements neufs, le recul n'est que de 11,6%. Son montant moyen est d'environ 22 228 €, en hausse par rapport à 2011 puisqu'il ne concerne plus que les opérations neuves qui mobilisent des prêts plus élevés que les acquisitions dans l'ancien.

La part de logements BBC parmi les projets aidés est en hausse dans les 2 départements.

Répartition des PTZ+ distribués pour des logements neufs en 2011 et 2012 par performance énergétique visé



→ Le Prêt Social Location-Acession

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession sécurisé dont les bénéficiaires seront soumis à des plafonds de ressources.

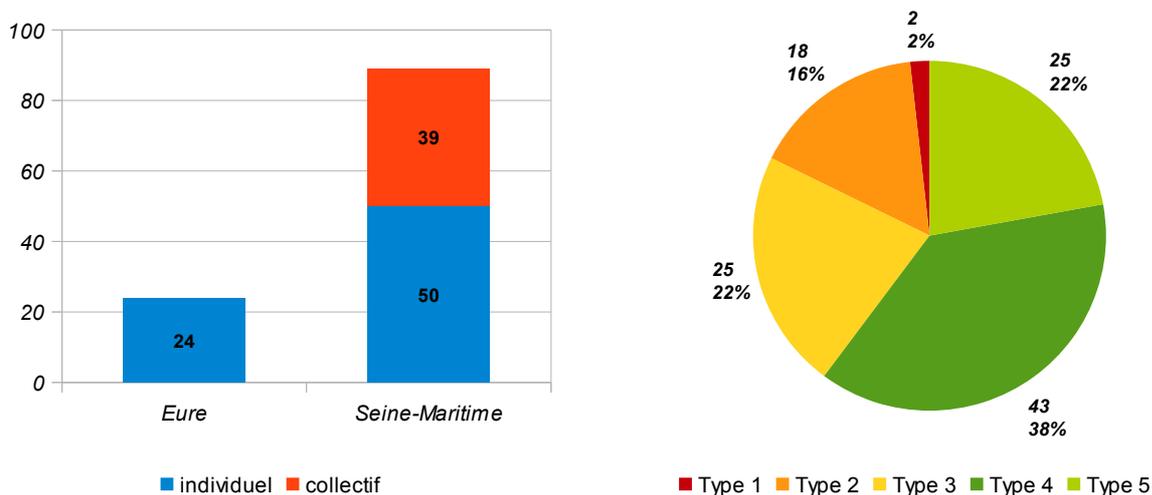
Il peut couvrir l'intégralité du montant de l'opération (dans la limite de plafonds établis).

Il peut être transféré au ménage acquéreur lors de la levée de l'option d'achat sur le logement et à cette occasion être couplé avec d'autres aides complémentaires comme le PTZ et le PTZ+ depuis le 01/01/2011.

Il permet, en outre, de bénéficier de la TVA au taux réduit de 5,5% et de l'exonération de la TFPB pendant 15 ans.

En Haute-Normandie, en 2012, les 113 PSLA (pour lesquels aucun objectif de production n'était fixé), ont été essentiellement octroyés à des bailleurs sociaux.

Répartition des PSLA financés en Haute-Normandie en 2012



II.B.5.b La politique de vente des logements par les bailleurs sociaux

La vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants est aussi un des moyens de favoriser le parcours des locataires vers l'accession à la propriété. Elle favorise de même la mobilité des locataires et la mixité sociale. Elle contribue également pour l'organisme vendeur à une bonne gestion de son patrimoine.

La vente H.L.M est régie par les articles L 443-7 à L 443-15 du code de la Construction et de l'Habitation, issus de la loi du 10 juillet 1965 qui avait prévu la possibilité pour les locataires d'H.L.M d'acquérir leur logement. La loi du 23 décembre 1986 a procédé à une réécriture complète des dispositions précédentes, puis la loi du 21 juillet 1994, relative à l'habitat, a modifié divers articles du dispositif pour permettre l'allègement du processus de mise en vente, ainsi que l'allongement de la liste des bénéficiaires, et la possibilité d'étendre ces mêmes dispositions aux S.E.M.

Elle concerne soit :

- la vente de logement vacant. L'organisme doit alors l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département par voie de publicité.
- la vente d'un logement occupé. En cas de logement occupé, le logement ne peut être vendu qu'à son locataire ou sur demande du locataire à son conjoint ou à ses ascendants ou descendants. Tout locataire peut de plus adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement.

Cependant l'initiative des ventes relève de la responsabilité de l'organisme social, en concertation avec la collectivité d'implantation concernée. L'accession est « sécurisée » avec la garantie de

rachat du logement par l'organisme vendeur, et la garantie de relogement en cas de difficulté de l'accédant.

Fin 2007, un accord a été signé entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat, les organismes sociaux s'engageant à atteindre progressivement un objectif de vente de 40 000 logements par an, en contrepartie de la reconstitution de l'offre des logements vendus, à hauteur de 1 pour 1.

➤ Les ventes en Haute-Normandie entre le 01/01/2002 et le 01/01/2012

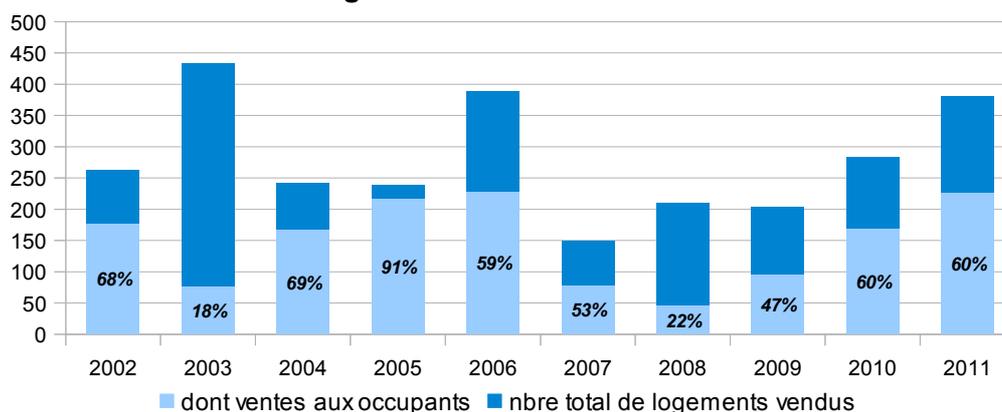
Les données issues de l'enquête annuelle sur le Parc Locatif Social montrent que pendant les 10 dernières années, sur 2 793 logements sortis du parc, 53% d'entre eux, soit 1485 ont été vendus à leurs occupants, ce qui représente 0,86% du parc locatif social de Haute-Normandie.

Bilan des ventes de logements locatifs sociaux entre 2002 et 2011

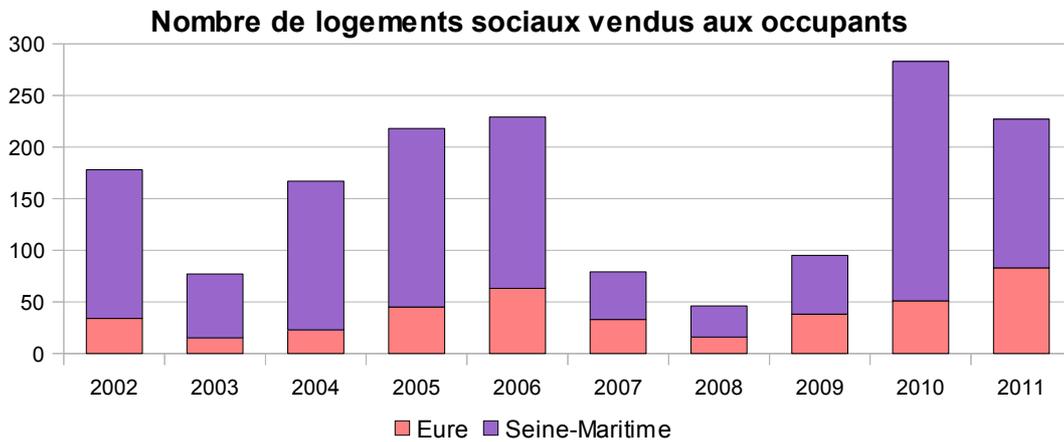
Nb total de logements vendus	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	total des ventes 2002 à 2011	moyenne annuelle
Eure	68	32	29	45	76	53	87	64	51	111	616	61,6
Seine-Maritime	195	402	212	194	313	97	123	139	232	270	2177	217,7
Haute-Normandie	263	434	241	239	389	150	210	203	283	381	2793	279,3
dont aux occupants	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	total des ventes 2002 à 2011	moyenne annuelle
Eure	34	15	23	45	63	33	16	38	51	83	401	40,1
Seine-Maritime	144	62	144	173	166	46	30	57	118	144	1084	108,4
Haute-Normandie	178	77	167	218	229	79	46	95	169	227	1485	148,5

Le nombre de logements vendus annuellement sur la période 2002/2011 présente de fortes variations en volume dans les deux départements, mais leur cumul sur cette décade représente respectivement 1,53% (Eure) et 1,64% (Seine-Maritime) de leur parc locatif social actuel.

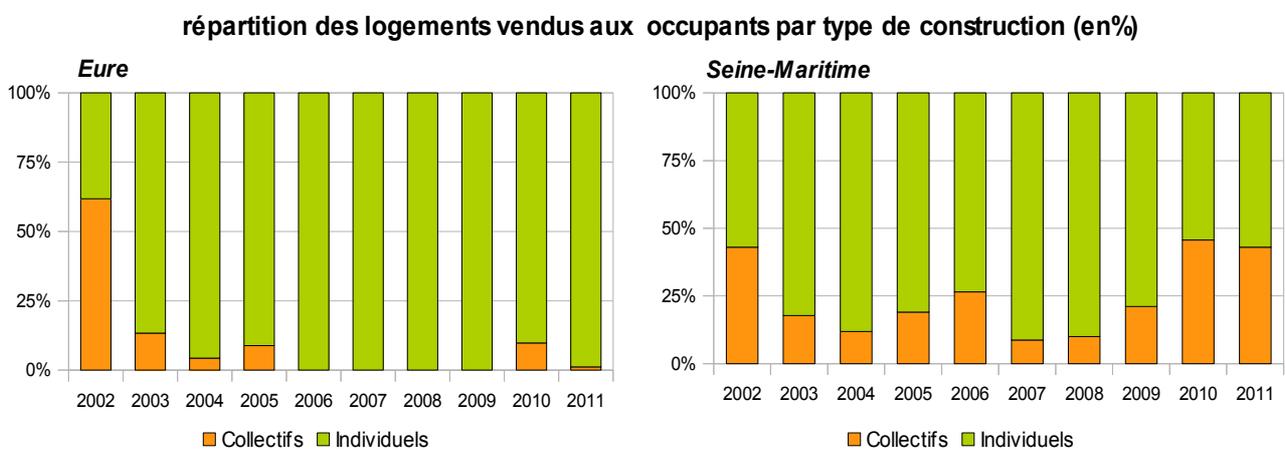
ventes de logements sociaux en Haute-Normandie



De même, la répartition des ventes selon la nature de l'acquéreur (locataire ou non) apparaît-elle très fluctuante dans les deux départements, avec un taux moyen de vente aux locataires de 65% dans l'Eure et 50% en Seine-Maritime.



Les logements vendus aux occupants sont très majoritairement de type individuels (à 90% dans l'Eure et à 74% en Seine-Maritime sur la période 2002/2011).

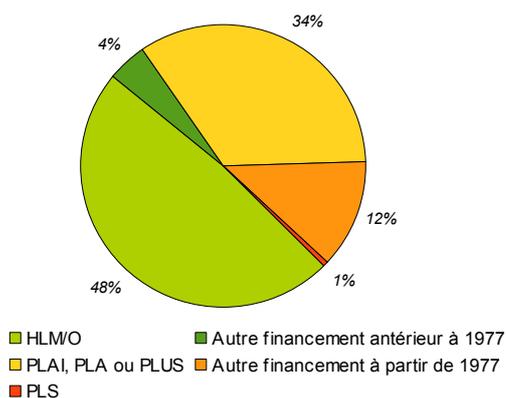


➤ Caractéristiques des ventes en Haute-Normandie au cours de l'année 2011

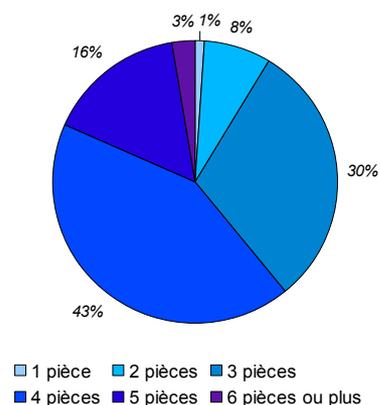
Parmi les 381 logements vendus en 2011

- 4% sont situés en ZUS.
- les financements antérieurs à 1977 sont majoritaires dans les ventes,
- les logements de plus de 4 pièces représentent 61% des ventes,
- la proportion des logements individuels dépasse 68%.

répartition des ventes HLM de 2011 par type de financement d'origine



répartition des ventes HLM de 2011 par typologie de logement



➤ **Politique de vente des logements sociaux dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale**

Les 27 organismes d'habitat social de la région ont défini dans leur Convention d'Utilité Sociale la politique patrimoniale et d'investissement qui comprend notamment le plan de mise en vente de logements à leurs occupants.

Dans le département de *l'Eure*, la somme des objectifs de commercialisation des six bailleurs est de 2 796 logements sur six ans soit 8% de leur parc. Cet effort est porté majoritairement par les deux premiers bailleurs du département.

En *Seine-Maritime*, les vingt-et-un bailleurs ont prévu dans leurs conventions d'utilité sociale, la commercialisation de 11 990 logements sur six ans soit 9,6% de leur patrimoine. Les trois quarts de ces logements sont issus du parc d'Habitat 76 et d'Immobilier Basse-Seine.

On constate que globalement les bailleurs ont répondu favorablement à la demande de repérage de leur parc cessible. Cependant certains bailleurs sont contraints dans la mise en œuvre de leurs objectifs de cession par les caractéristiques de leur parc qui est soit plus restreint soit monolithique (pas de logements individuels, collectifs en ZUS).

➤ **Les Conventions d'utilité sociale « Accession »**

L'article 127 de la **loi n° 2011-525 du 17 mai 2011** de simplification et d'amélioration de la qualité du droit vient compléter le dispositif de conventionnement d'utilité sociale (article 1 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 MLLE) en rendant obligatoire la signature d'une CUS « accession » pour les organismes exerçant une activité d'accession à la propriété mais ne disposant pas de patrimoine locatif.

Le **décret n° 2011-1201 du 28 septembre 2011** relatif aux conventions d'utilité sociale « accession » des organismes d'habitations à loyer modéré précise les conditions d'élaboration et de signature des CUS « accession », ainsi que leur contenu et la définition générique des deux indicateurs relatifs à la politique sociale et à la qualité de service.

La CUS « accession » est obligatoire pour tous les organismes HLM qui ne disposent pas d'un patrimoine locatif et qui exercent exclusivement une activité d'accession à la propriété (art. R445-15 du CCH). Ainsi, seuls les organismes ayant le statut d'organismes HLM tel que défini à l'art L. 411-2 du CCH sont soumis à l'obligation d'élaborer une CUS « accession ». Sont donc concernés les organismes dénommés COOPERATIVES HLM suivants :

- les SCP HLM (les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré selon l'art. L. 422-3 du CCH),
- les SCIC HLM (les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré créées par la loi n°2003-710 du 1er août 2003 - art. L. 422-3-2 du CCH),

Ne sont pas concernées ou n'ont pas l'obligation de conclure une CUS « accession » :

- les SEM (comme le précise l'article L. 481-2, seules les SEM disposant de logements faisant l'objet d'une convention APL sont tenues de conclure une CUS. Il n'y a pas de convention APL pour l'accession à la propriété. Les SEM sont donc exclues du champ d'application des CUS « accession »).
- les SACICAP (elles n'ont plus le statut d'organismes HLM depuis la réforme engagée par la loi n°2006-1048 du 25 août 2006).

L'activité d'accession des organismes prise en compte dans le cadre de la CUS « accession » est celle dont les prix de vente sont encadrés et qui est destinée à des personnes physiques dont les ressources sont plafonnées (relevant du service d'intérêt général défini au huitième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH).

Les différents types de contrats d'accession à la propriété donnant lieu à la réalisation d'une CUS « accession » :

- la vente « classique » de logements, définie par l'article 1582 du Code Civil,

- la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), dont la définition est donnée à l'article L. 261-3 du CCH.

- le mécanisme de location-accession qui est un contrat de vente, régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, par lequel l'organisme propriétaire d'un logement s'engage à en transférer la propriété à un acquéreur, appelé locataire-accédant, au terme d'un délai et à un prix fixés dans le contrat.

Pendant ce délai, le locataire accédant occupe le bien et verse au propriétaire une redevance mensuelle, correspondant pour partie à un loyer et pour partie au paiement du prix de vente. La forme de location-accession la plus répandue est le Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

- le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI), contrat régi par la loi n°90-1129 du 19 décembre 1990 relative au CCMI, par lequel l'organisme s'engage à construire un immeuble à usage d'habitation, sur un terrain appartenant à une (ou plusieurs) personne physique ou détenteur d'une promesse de vente sur le terrain.

La CUS « accession » prend en compte non seulement les contrats passés en propre par les organismes mais également les contrats passés par une Société Civile Immobilière (SCI) ou une Société Civile de Construction Vente (SCCV) dont l'organisme est actionnaire, et ce, quels que soient les autres partenaires de l'organisme dans la SCI ou SCCV.

Le décret n° 2011-1201 du 28 septembre 2011 relatif aux conventions d'utilité sociale accession des organismes d'habitations à loyer modéré précise le contenu, les conditions d'élaboration et de signature des CUS.

Conformément à l'article R. 445-16 du CCH, une CUS « accession » est établie sur la base du plan de développement de l'organisme qui définit :

- la politique de développement de l'organisme, comprenant notamment les territoires d'intervention, les produits envisagés et la cible de clientèle visée,
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux accédants.

Les organismes doivent fixer des objectifs afin de respecter certains engagements obligatoires en matière de politique sociale et de qualité de service rendu aux accédants. Les valeurs à atteindre seront fixées pour 6 ans, durée de la convention.

L'atteinte de ces objectifs sera mesurée à l'aide des indicateurs de performance déclinés au niveau régional définis à l'article R. 445-22 du CCH :

- Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins des populations et des territoires

FACC.I – Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.

- Accompagner les accédants à la propriété dans leur parcours et dans la durée

HACC.I – Proportion de contrats signés par an qui comportent les clauses de garanties prévues aux articles R. 443-2 et à l'article R. 331-76-5-1 sur la totalité des ventes de l'année.

Cinq CUS Acession ont été signées fin 2011 par le Préfet de Région et une signée début 2012 par le préfet de Région.

Les engagements des coopératives sont très proches des préconisations de la fédération des coopératives qui se situaient entre 20 à 30% pour l'indicateur FACC.1 et 50% pour l'indicateur HACC.1. A noter qu'actuellement, pour les produits en diffus, moins de 50% des contrats comportent les clauses de rachat, alors que pour les produits en groupé, ce chiffre atteint 80% mais l'indicateur ne permet pas de faire la distinction par type de produit.

Pour l'ensemble des 6 coopératives de la région Haute-Normandie, l'objectif de production sur 6 ans est de 750 logements avec une moyenne de 29% pour l'indicateur FACC.I soit 250 logements destinés à l'accession sociale sur la durée de la CUS de 2011 à 2017.

Pour le second indicateur relatif à la sécurisation des acheteurs, les coopératives proposent une couverture de 30% à 100% de leurs contrats en accession sociale, ce qui fait une moyenne de 67% des contrats comportant des garanties sur l'ensemble des six coopératives.

II.B.6 L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale

La loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions » a conforté dans son chapitre III « Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements », la possibilité pour le préfet d'exercer un droit de préemption urbain à la place de la commune en cas de manquement avéré de celle-ci à remplir son objectif de production de logements locatifs sociaux (pendant la durée de l'arrêté de carence pris en application de l'art L 302-9-1 du C.C.H). Depuis l'année 2000, date de parution de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, de nombreux textes et dispositions réglementaires (lois, E.N.L, loi D.A.L.O, décrets en découlant...) sont venus confirmer la pression qui pèse sur les communes urbaines ne disposant pas de 20% de logements locatifs sociaux.

La règle initiale (art 55 de la loi S.R.U du 13 décembre 2000) fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants d'avoir à terme (échéance de 20 ans) un pourcentage de logements locatifs sociaux au moins égal à 20% des résidences principales et prévoit pour les communes concernées un prélèvement sur les ressources fiscales dans l'attente d'avoir atteint cet objectif. Ce prélèvement peut être minoré des dépenses engagées par les collectivités pour la production de logements sociaux.

C'est le différentiel entre les logements décomptés et notifiés par le préfet à la commune au 1^{er} janvier de chaque année et le chiffre de 20% de logements locatifs sociaux, qui fonde le calcul du prélèvement fiscal dont sera redevable la commune.

Les logements retenus sous la dénomination « logement sociaux », pour mesurer si une commune atteint ou non le seuil de 20% fixé par la loi SRU, incluent diverses catégories de logements aidés au delà des logements locatifs relevant du seul secteur HLM. Sont notamment comptabilisés au titre de l'article 55 les logements locatifs privés conventionnés par l'ANAH et ouvrant droit à l'APL. De même sont comptabilisés les logements-foyers qui sont raisonnés en logement parce que constituant la résidence principale des occupants en RPA, CHRS, FJT, FTM, RS etc....) et enfin toutes les structures collectives destinées à des publics spécifiques, ayant reçu une aide de l'Etat, en contrepartie de quoi, les résidents perçoivent une APL. Les logements décomptés au sens de l'article 55 couvrent donc un champ un peu plus large que les logements dénombrés dans les cartes « nombres de logements sociaux par communes » et « taux de logements sociaux par communes » figurant en pages 26 et 27 du présent rapport. Ces cartes s'appuient en effet sur les données issues du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) recensant les logements locatifs dont les propriétaires sont des bailleurs sociaux ou assimilés (organismes de type HLM, SEM, Association Foncière Logement etc) au 1er janvier 2011.

La loi du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable élargit dans son article 11 le périmètre des communes soumises à cette obligation. Sont désormais concernées toutes les communes de plus de 3 500 habitants, incluses dans le périmètre d'un E.P.C.I. de plus de 50 000 habitants, comptant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Ainsi en *Seine-Maritime*, 109 communes au titre des différentes agglomérations et EPCI concernés ont fait l'objet en 2012 de l'inventaire des logements sociaux au titre de l'article 55. Parmi ces communes, quatre d'entre elles au sein de l'agglomération de Rouen disposant de moins de 20 % de logements sociaux sont soumises au calcul annuel du prélèvement fiscal : Bois-Guillaume, Bonsecours, Franqueville-Saint-Pierre et Mesnil-Esnard.

Leur situation est la suivante au 1/01/2012:

Commune	Résidences principales au 01.01.12	Nombre de logements locatifs sociaux au 01.01.12 notifiés à la commune	Taux de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20% des résidences principales	Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 20 %
	(x)	(y)	(y)/(x) en %	(20 % de x) x (z)	(z) – (y)
Bois-Guillaume-Bihorel	9 412	1 476	15,7 %	1 882	406
Bonsecours	2 994	528	17,6 %	599	71
Franqueville-Saint-Pierre	2 283	314	13,8 %	457	143
Mesnil-Esnard	3 175	419	13,2 %	635	216

Au titre de 2012, les communes de Bonsecours et Franqueville Saint Pierre sont ainsi redevables d'un prélèvement fiscal d'un montant respectif de 9 938,58 € et 19 157,99 € qui sera versé à la Communauté d'agglomération de Rouen, Elbeuf, Austreberthe (C.R.E.A.).

La commune d'Octeville-sur-Mer (appartenant à la communauté d'agglomération Havraise) est désormais concernée par l'élargissement du périmètre des communes éligibles, introduit par la loi D.A.L.O. La commune comptait au 1er janvier 2012, 181 logements sociaux conventionnés, soit 8,4 % du parc de résidences principales. Néanmoins, elle est exemptée des dispositions des articles L 302-5 du CCH (obligations de rattrapage et prélèvement), tout comme la commune de Saint Adresse, du fait que ces deux communes sont comprises dans une agglomération en décroissance démographique (décroissance constatée entre 1999 et 2009) et membres d'un EPCI doté d'un programme local de l'habitat exécutoire.

. Dans *l'Eure*, en 2012 l'inventaire des logements sociaux au titre de l'article 55 a été notifié à cinq communes.

Ces communes à l'exception de Pacy-sur-Eure se rapprochent toutes des 20% de logements locatifs sociaux requis. Saint-Marcel a atteint ce seuil.

	Logements sociaux notifiés au 01/01/2012	Nombre de résidences principales	% de locatifs sociaux
Pacy-sur-Eure	280	1974	14,2%
Pont de l'Arche	322	1659	19,4%
Saint-Marcel	387	1952	19,8%
Saint-Sébastien de Morsent	384	1851	20,7%
Le Vaudreuil	296	1532	19,3%

Aucun prélèvement n'a été engagé au titre de l'année 2012.

II.B.7 Les délégations de compétence

Au total, 7 conventions de délégation sont en cours à l'échelle des deux départements, les périodes de validité de ces conventions couvrent toutefois des périodes différentes. Le tableau suivant reprend de manière synthétique ces éléments :

	Collectivités délégataires	Convention en cours	Convention antérieure
Seine-Maritime	C.A. Le Havre	2010-2015	2006-2009
	C.A. Rouen Elbeuf Austreberthe	2010-2015	2006-2009 pour l'ex C.A. D'Elbeuf
	C.A. Région de Dieppe	2010-2015	2006-2009
	C.C. Caux Vallée de Seine	2011-2016	
Eure	C.A. Evreux	2007-2012	
	C.A. Seine-Eure	2010-2015	2006-2009
	Conseil Général de l'Eure	2007-2012	

La répartition des objectifs et des moyens financiers est réalisée chaque année au niveau régional et présentée au Comité Régional de l'Habitat. Cette répartition est effectuée en tenant compte des objectifs de production de logements sociaux et de réhabilitation du parc privé figurant dans les Programmes Locaux de l'Habitat. Ces objectifs sont ajustés avec les projets identifiés dans le cadre des revues de programmation annuelle avec les bailleurs sociaux et avec les opérations programmées de réhabilitation du parc privé de l'A.N.A.H. Les crédits nécessaires à la réalisation de ces objectifs sont répartis sur la base d'un montant moyen de subvention par type de logements.

Les résultats 2012 en matière de financement d'offre locative sociale et d'aides à l'amélioration du parc privé sont détaillés par délégataire au chapitre « II.B.2 Le financement du parc locatif social » et « II.B.4 Le financement de la réhabilitation du parc privé (ANAH) » du présent rapport.

En *Seine-Maritime*, les trois agglomérations (C.O.D.A.H, C.REA, C.A.D.M) sont à fin 2012 à mi-parcours de la convention de délégation signée en 2010, elles sont en avance d'un an par rapport à la communauté de communes (CVS) qui a seulement engagé son deuxième avenant annuel.

Les trois communautés d'agglomération délégataires devaient faire l'objet en 2013, d'une étape d'évaluation, à mi-parcours. Les enjeux de l'évaluation à mi-parcours seront de mettre en évidence, l'intérêt perçu par le délégataire dans la possibilité qu'il a d'affirmer ses choix dans la programmation des logements en concordance avec les PLH, mais aussi de faire émerger les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de cet exercice.

Les objectifs et moyens financiers mis à disposition des délégataires en 2012 se sont élevés à 3 187 750 €, au titre des aides de droit commun dont 329 886 €. correspondant aux reports de l'année précédente.

En matière de logements sociaux, la programmation 2012 des crédits du parc public a confirmé le principe de territorialisation des aides, donnant la priorité au développement de l'offre nouvelle de logements familiaux, recentré préférentiellement en zones B1 et B2 (qualifiées de zones tendues selon le zonage Scellier).

A côté des logements familiaux, la réalisation d'opérations collectives destinées aux publics spécifiques (telles que les résidences sociales et pensions de famille) ont été fortement encouragées dans le respect des objectifs du PDALPD et du PDAHI.

Les crédits octroyés en 2012 ont également permis d'engager la réalisation d'une maison relais de 16 logements à Notre dame de Gravenchon par transformation d'une partie du FTM Henri Dunant.

L'accentuation du vieillissement des personnes en Seine-Maritime a été prise en compte sous forme de 2 EHPAD (pour un total de 124 places), d'une opération de type béguinage de 18 logements dans l'agglomération dieppoise. A côté des personnes âgées ou à mobilité réduite, une structure collective de 30 logements, destinée à un public adulte handicapé a été réalisée à Bolbec.

Enfin bien que considérée comme des logements ordinaires, une opération de logements dédiée préférentiellement à des jeunes étudiants a été financée au Havre pour 100 logements.

Les aides de l'ANAH pour l'amélioration de l'habitat privé ont été recentrées au 1er janvier 2012, sur deux préoccupations majeures : soit,

- une enveloppe de droits à engagement pour aider les propriétaires occupants notamment les plus modestes et habitant en milieu rural, sur des priorités d'action réaffirmées comme la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, l'aide au maintien autonome dans leur logement des personnes âgées ou handicapées, ou des priorités accentuées telle que l'aide aux économies d'énergie des propriétaires occupants, et tout particulièrement ceux qui connaissent la précarité énergétique.

- le lancement du programme d'aides complémentaires en matière de lutte contre la précarité énergétique dit « Habiter Mieux » adossé au fonds d'aide à la rénovation thermique. Ces aides étant gérées directement par l'Agence.

De plus, l'action de l'ANAH est orientée prioritairement dans le cadre des opérations programmées (OPAH ou PIG), qui sont privilégiées au détriment des aides en secteur diffus appelées à devenir résiduelles.

Les moyens financiers mis à disposition des délégataires par l'ANAH pour la mise en œuvre de ses priorités d'action se sont élevés à 6 326 000 € en 2012.

➔ Les **contextes locaux** propres à chaque délégataire en 2012 :

1- La communauté d'agglomération havraise (C.O.D.A.H) :

La C.O.D.A.H a rendu exécutoire en novembre 2009 un nouveau P.L.H (2010-2015) après un passage en C.R.H le 8 octobre 2009. Ce nouveau P.L.H a confirmé la volonté de la communauté d'agglomération de développer l'offre de logements locatifs sociaux (180 PLUS/PLAI et 70 PLS par an) pour contrer l'érosion démographique des ménages vers les territoires péri-urbains en frange extérieure à l'agglomération.

Les dispositifs propres à soutenir l'activité relative au parc privé ont été reconduits (O.P.A.H R.U des quartiers Sud, P.I.G d'agglomération). Une nouvelle O.P.A.H R.U centre ville du Havre engagée en 2009, a été intégrée au P.N.R.Q.A.D, cette procédure a fait l'objet d'une convention spécifique.

2- La communauté d'agglomération de la région Dieppoise (C.A.R.D)

La volonté d'engager un nouveau PLH a été actée à l'occasion du conseil communautaire du 9 mars 2010. Au cours de l'année 2011, le groupement de bureaux d'études retenu a établi le diagnostic de territoire et a abordé les premiers scénarii développement variant entre une hypothèse haute de 300 logements à réaliser et basse de 220 logements. Après discussion au sein du conseil communautaire, c'est une hypothèse intermédiaire qui a été validée soit 267 logements par an à construire dont une centaine en logements locatifs sociaux. L'approbation du nouveau PLH, support à l'évolution des objectifs de logements sociaux pris en compte dans les prochains

avenants annuels à la délégation des aides à la pierre, est intervenu lors du conseil communautaire du 19 décembre 2012.

En matière d'amélioration du parc privé, l'activité de la C.A.R.D concerne les actions attachées à l'O.P.A.H - R.U de centre ville renouvelée en 2009 et le P.I.G d'agglomération mis en place au cours de la deuxième partie de l'année 2009.

3- La communauté d'agglomération de Rouen, Elbeuf et Austreberthe

Créée au 1er janvier 2010 la C.R.E.A s'est doté d'un nouveau PLH rendu exécutoire en août 2012.

Ce nouveau PLH (2012-2017) affiche une production de logements sociaux plus contrainte que les précédentes années avec objectif affiché de 3000 logements neufs programmés par an dont 900 logements sociaux répartis comme suit : 535 PLUS, 230 PLAI, 135 PLS.

Ces objectifs de construction doivent permettre de répondre aux besoins en logements de la population et favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

En 2012, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, 1100 logements locatifs sociaux ont été financés pour un montant de subvention de 2,6 M€.

Ces logements sont répartis comme suit :

- 731 PLUS dont 86 logements PLUS pour un EHPAD
- 276 PLAI dont 110 logements PLAI destinés à la transformation d'un FTM en résidence sociale.
- 93 PLS et 74 logements ont obtenu un agrément PSLA.

Concernant l'amélioration du parc privé, 170 logements ont bénéficié d'une aide à la pierre déléguée de l'ANAH (dont 68 en habitat indigne et 11 pour des logements très dégradés) pour un budget de près de 1,8 M€ (dont 105 624 € au titre du programme « Habiter Mieux »).

4- La communauté de communes de Caux Vallée de Seine

La communauté de communes communément appelée « CVS » a établi son premier avenant à la convention de délégation des aides à la pierre pour la période 2011-2016, sur la base des objectifs de développement du parc public et des actions d'amélioration du parc privé identifiées dans le PLH de la communauté de communes rendu exécutoire en date du 9 novembre 2010.

Les moyens financiers pour le développement de l'offre de logements sociaux, mis à disposition dans la convention pour l'année 2012, devaient permettre la réalisation par construction neuve de 210 PLUS/PLAI et 7 PLS.. Les objectifs à réaliser en matière de PLAI ont concerné la réalisation d'une maison-relais de 16 places à Notre Dame de Gravenchon.

Des moyens ont été mis à disposition pour l'amélioration du parc privé dans le cadre des opérations programmées en cours sur le territoire : PIG CVS (2011-2014) et OPAH RU de Bolbec (2011-2016).

Dans *l'Eure* depuis 2007, l'ensemble du département est couvert par des délégations de compétence des aides à la pierre. La Communauté d'agglomération Seine-Eure qui s'était engagée pour une durée de trois ans, a demandé le prolongement pour un an de cette délégation, et a renouvelé la délégation pour six ans, en 2010.

➔ Les **contextes locaux** propres à chaque délégataire en 2012:

1- La Communauté d'agglomération Seine-Eure (C.A.S.E) (nouvelle délégation pour six ans signée le 30 juillet 2010)

En 2009, un document de bilan-évaluation a été réalisé par la D.D.E en collaboration avec la C.A.S.E, sur la base du canevas proposé par le service Habitat de la D.R.E.A.L. La démarche a été présentée aux partenaires (bailleurs et délégataires). Une synthèse régionale, s'appuyant sur les différentes évaluations, a restitué de manière neutre les différents points permettant d'alimenter une réflexion commune à l'ensemble des acteurs.

Il ressort en particulier de cette synthèse régionale des résultats sur le parc locatif public tout à fait satisfaisants, d'autant plus que les objectifs initiaux ont été augmentés. La C.A.S.E s'est fortement impliquée et a renforcé ses moyens humains.

Depuis le 1er janvier 2013, le périmètre de la CASE a été élargi avec l'intégration de la Communauté de communes Seine-Bord et la commune de Porte-Joie

2- Le Grand Évreux Agglomération (GEA) (délégation interrompue au 31 décembre 2012)

La collectivité souhaitait mettre en œuvre dans le cadre de la délégation pour une durée de six ans, les grandes orientations développées dans le P.L.H, notamment la production suffisante et équilibrée de logements pour répondre aux besoins, y compris aux besoins spécifiques, l'amélioration du patrimoine bâti public et privé.

Enfin, le programme de renouvellement urbain est conséquent; l'ensemble des opérations représente 735 logements au titre de la reconstitution du parc et 1 700 logements à réhabiliter.

Un bilan de la délégation de compétence a été dressé au premier semestre de l'année 2012.

Le P.L.H. avait fixé comme objectif une production globale de 1200 logements sur 6 ans y compris la reconstruction découlant de la rénovation urbaine.

Avec une production en droit commun (hors A.N.R.U.) de près de 800 logements, le G.E.A. a rempli ses objectifs. Cependant la volonté de diversification du parc, notamment sur les communes de moins de 3500 habitants, ne s'est pas concrétisée.

Le P.L.H. fixait en effet un objectif de production de 75% sur le bassin de vie d'Évreux et 25% sur les 8 autres bassins de vie.

Le GEA est depuis le 1er janvier 2013 sous délégation de compétence du Conseil général à défaut de posséder un Plan local de l'Habitat (PLH) approuvé à ce jour. Son intention affichée est de demander à nouveau la délégation de compétence dès lors qu'elle sera en conformité avec la réglementation en la matière (PLH opposable).

3- Le Conseil général de l'Eure (délégation pour six ans signée le 13 mars 2007)

Le CG a pris la compétence des aides à la pierre en 2007 sur l'ensemble du territoire départemental, hormis sur les communautés d'agglomération d'Évreux et de Seine-Eure, également engagées dans une délégation.

En complément des aides financières de l'État déléguées dans le cadre de cette convention, les interventions en propre du Conseil Général portent sur les priorités suivantes :

- accompagner la restructuration des quartiers d'habitat social
- soutenir une offre de logements locatifs sociaux dans les communes rurales
- renforcer la prise en compte des publics les plus fragiles

Le CG apporte également son soutien aux dossiers de rénovation urbaine avec la signature d'une convention-cadre avec l'A.N.R.U.

Un bilan de la délégation de compétence a été dressé au premier semestre de l'année 2012.

Le Conseil Général a rempli son objectif en PLUS PLAI à 87%.

L'objectif PLS est dépassé. Il a été consacré à 70% à des structures collectives. Il a ainsi répondu à la compétence sociale du Conseil Général (financements accordés pour des foyers handicapés, personnes âgées, maisons relais).

La difficulté rencontrée pour la production du PSLA n'est pas spécifique au CG.:elle a également été rencontrée sur les autres territoires en délégation.

Les objectifs en réhabilitation et en démolition ont été dépassés. En matière de réhabilitation, ils ont rejoint la préoccupation du Conseil Général en matière de politique sociale et de maîtrise de l'énergie.

II.B.8 La politique foncière : Actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2012

→ Le portage foncier

Le montant annuel d'acquisitions foncières, qui depuis 2007 se situe autour de 40 M€, atteint en 2012, 46,7 M€ pour 129 ha. La destination «habitat» (sans tenir compte de cette part habitat dans les projets mixtes) représente 12,2 M€ et 25,3 ha, soit, une contribution dans les acquisitions d'au moins 26%.

Le niveau des cessions foncières a sensiblement augmenté, passant de 23,3 M€ en 2011 à 37,8 M€ en 2012. Les cessions foncières destinées au développement de l'habitat représentent 11,4 M€ et 24,1 ha, soit, comme en 2011, 30 % de l'ensemble des cessions E.P.F, contre 14% en 2010 ce qui marque l'inflexion de l'action de l'EPF en faveur des projets d'habitat depuis ces deux dernières années.

→ Les outils d'aide à la production de logements proposés aux collectivités et aux bailleurs sociaux

➤ Fonds de minoration foncière

Le F.M.F permet d'abaisser le coût du foncier porté par l' E.P.F lorsqu'un projet de logements sociaux s'avère être en surcharge foncière. Depuis fin 2007/début 2008, le financement est assuré par les cofinanceurs suivants :

- Communes ou E.P.C.I
- Départements de l'Eure et de la Seine Maritime
- E.P.F Normandie

Entre 2001 et 2011, 1210 logements ont bénéficié du dispositif de minoration foncière en Haute-Normandie pour un total d'engagement de 4,33 M€.

En 2012, on observe une forte augmentation du nombre de logements cédés avec minoration foncière. En effet, les cessions foncières dédiées à la réalisation de 519 logements sociaux en Haute-Normandie ont mobilisé 2, 3 M€ d'aide au titre de la minoration foncière. Sur l'année 2013 les prévisions de cession se situent à des niveaux équivalents.

➤ Fonds friches

Le Fonds Friches permet de recycler les anciens sites d'activités, qui ne pourraient être réutilisés sans intervention forte des acteurs publics.

Dans le cadre de la convention associant l'E.P.F. aux Régions Basse et Haute-Normandie, 40 hectares ont été traités en 2012 et l'ensemble des dépenses pour le recyclage s'élève à 7,5 M€.

37,8% de ces espaces recyclés sont dédiés à des opérations d'habitat ou des opérations mixtes comportant une part d'habitat.

➤ Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat

Le dispositif (FPRH) permet d'accompagner les collectivités dans le traitement des friches urbaines pour produire principalement du logement social. Sa mobilisation est privilégiée là où une action publique forte est nécessaire afin de pallier le déficit d'investissement privé ou d'orienter l'offre immobilière vers la production de logements locatifs sociaux.

A ce jour 7 opérations ont été lancées, deux sites sur Le Havre et Pont Audemer sont aujourd'hui remis sur le marché et les travaux en voie d'achèvement (permettant la création d'une trentaine de logements).

Deux opérations sont en phase de recherche d'opérateurs, notamment à Tillières sur Avre pour une opération mixte de logements locatifs sociaux et locaux pour professionnels de santé et trois opérations nouvelles sont en phase d'étude pour préciser les potentialités de réutilisation des friches.

Le développement de ce fonds reste soumis à la capacité des collectivités à accompagner durablement l'EPF pour la prise en charge des mécanismes de compensation et notamment dans le cofinancement des déficits.

➤ Interventions dans le cadre des O.P.A.H-R.U

En 2012, l'EPF et la Ville du Havre ont passé un avenant à la convention OPAH RU en date du 13 septembre 2010. Cet avenant vise un double objectif :

- sur les "quartiers sud", le bilan positif réalisé au terme de l' OPAH RU 2007-2012 a décidé la collectivité et ses partenaires financiers à s'engager sur une nouvelle convention d'une durée de 3 années, de 2012 à 2015. L'objectif est de traiter 200 logements sur ce secteur qui reste une cible prioritaire : 12 immeubles ont déjà été identifiés pour une ORI 3.
- sur le "centre ancien" : 4 immeubles ont été identifiés, hors périmètre, pour être réhabilités dans le cadre d'une ORI.

Pour accompagner la collectivité, l'avenant à la convention du 13/09/2010 porte donc sur une prorogation de délai de 3 ans et intègre les 4 immeubles en ORI du centre ancien.

II.B.9 Activités des financeurs U.E.S.L et C.D.C en 2012

II.B.9.a La Caisse des Dépôts et Consignations :

	Engagement standard		
	Montant en K€	% du montant total	Nb de logement financés
Renouvellement Urbain subventionné	9450	1,74%	1962
Réhabilitation	42273	7,80%	16711
Eco prêt réhabilitation	7001	1,29%	330
Sous total politique de la ville et entretien du patrimoine	58724	10,84%	19003
Construction sociale (PLUS)	246727	45,53%	2219
Construction très sociale	41617	7,68%	419
construction Démolition (PRUCD)	21408	3,95%	227
Sous total locatif social et très social	309752	57,16%	2865
Construction sociale intermédiaire (PLS)	24800	4,58%	277
Construction sociale intermédiaire (PLS) - prêt complémentaire	5371	0,99%	50
Construction intermédiaire (PLI)	9530	1,76%	222
Sous total Logement intermédiaire	39701	7,33%	499
Transfert et rachat de patrimoine	12015	2,22%	388
Sous total développement du parc social	420192	77,54%	22755
Hébergement personnes âgées	78460	14,48%	1429
Hébergement personnes handicapées	26972	4,98%	259
Hébergement Habitat "jeunes"	1223	0,23%	35
Habitat spécifique	15088	2,78%	203
Sous total hébergement spécifiques et divers	121743	22,46%	1926
Total	541935	100,00%	24681

En complément de ces engagements, une convention financière sur quatre ans (2011-2013) a été signée avec Habitat 76 pour un montant de 126,5 m€ dont 34.224 K€ de tirage en 2012

II.B.9.b Action Logement

	NOMBRE de DOSSIERS	MONTANT en K€	TOTAL DOSSIERS	TOTAL												
AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES																
	SOLENDI		GIC		LOGILIANCE ROUEN		ASTRIA		LOGILIANCE EVREUX		LOGEO		SALFFFB			
- Aides LOCA PASS®																
. garanties	884	4168	1295	6275	2962	14153	318	1855,8	2962		523	2314			8944	28766
. avances	1053	417	1131	432	2939	1135	396	167,5	2939	1135	948	370			9406	3656,5
MOBILI PASS® - avances - subvention	100	133			9 65	6 68	13	23,9	245	6 98	5 74	6 122				
MOBILI Jeunes			32	10	225	243	7	1,8		243	51	15			315	512,8
- CIL PASS MOBILITE®	2				60		5		60		56				183	
- CIL PASS ASSISTANCE®					62		20		62		110				254	
Prêt aux Personnes Physiques																
. accession et achat sans travaux	202	2379	140	1758	475	7504	85	925,6	475	7504	239	3377			1616	23448
. travaux			72	433	141	958			141	958	63	492			417	2841
AIDES AUX PERSONNES MORALES																
Prêts in fine	13 DU	231	DU 30	480	240 DS	3793	39 DS	651	240 DS	3718	57 DS	860			546 DS 43 DU	9733
Prêts amortissables	131 DU	680	40 DU 2 DS	260	114 DS 6 DU	2118	58 DU	391	132 DS	2308	55 DU 89 DS	2008			290 DU 337 DS	7765
Subventions jeunes					57	586	2	26	57	586					116	1198
VERSEMENTS A L'UESL																
- Financement de la Foncière				22414						8905		1502				32821
- Financement de l'ANRU				50520						23540		3970				78030
- Financement de l'ANAH				29139						11334		1911				42384

L'activité des collecteurs d'Action Logement, intervenant en Haute-Normandie, s'est poursuivie, en 2012, comme les années précédentes, en faveur :

- des bailleurs sociaux, par l'engagement financier de 17,5 M€, sous forme de prêts remboursables in fine sur 40 ans, pour les PLAI et PLUS, ainsi que des prêts amortissables sur 25 ans, pour les PLS, en contrepartie de la réservation de 883 logements en droit de suite et de 333 logements en droit unique, dont 844 en Seine-Maritime et 372 dans l'Eure, au profit des salariés des entreprises cotisantes.

Des prêts ont également été accordés aux bailleurs sociaux pour financer les travaux de réhabilitation et les logements en location-accession (PSLA), ainsi que des structures collectives, destinées aux jeunes travailleurs et apprentis, financées en PLAI.

Dans le cadre de l'ANI (Accord National Interprofessionnel) signé entre les partenaires sociaux et l'Etat le 15 mai 2012, des subventions pour des logements des jeunes salariés de moins de 30 ans ont été accordées aux bailleurs sociaux pour un montant de 1,2 M€ en contrepartie de la réservation de 116 logements

- des personnes physiques, par les aides LOCA-PASS (dépôts de garantie et cautions), Mobili-Pass (accompagnement à la mobilité professionnelle), Mobili-Jeunes (aides destinées aux jeunes salariés de moins de 30 ans) ainsi que des prêts classiques à l'accession à la propriété, et des prêts travaux pour un montant de plus de 59,3 M€.
- des politiques nationales du logement, par le financement de l'ANRU et de ANAH, ainsi que la Foncière Logement.

L'année 2012 a été la première année du second décret-emplois qui doit couvrir les années 2012, 2013 et 2014.

II.B.10 Les actions de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie en faveur du logement en 2012

L'union sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie regroupe 38 bailleurs sociaux (4 offices publics de l'habitat, 18 entreprises sociales pour l'habitat, 6 coopératives d'HLM, 2 sociétés de crédit immobilier et 7 établissements publics locaux), totalisant 183 514 logements locatifs et logements foyers au 1^{er} janvier 2013.

Elle représente les bailleurs sociaux auprès des partenaires, coordonne l'action professionnelle, soutient l'interorganismes, et est force d'impulsion sur les grandes priorités nationales déclinées régionalement.

En 2012, 3 actions ont particulièrement marqué l'activité de l'USH de Haute Normandie.

L'enquête réalisée sur le poids économique des bailleurs haut-normands, la poursuite et la contractualisation du partenariat avec la FNARS, ou encore la formation interorganismes ainsi qu'un projet de professionnalisation.

➔ Enquête sur l'activité économique des bailleurs haut-normands

En Haute-Normandie, le logement social est tout à la fois un "producteur de cohésion sociale" et l'acteur d'un aménagement équilibré et durable du territoire.

Mais l'activité des 38 bailleurs ne se réduit pas à l'exercice de leurs responsabilités sociales. Elle est aussi un moteur de développement économique dont on sous-estime trop souvent l'importance dans notre région industrielle et portuaire.

C'est en effet ce qu'a révélé une enquête menée par l'USH de Haute-Normandie auprès de l'ensemble de ses adhérents. Les principales informations ressortant de cette enquête étant les suivantes :

- Les 38 organismes sociaux, adhérents de l'USH, emploient plus de 3 300 collaborateurs dont 1 500 sont des agents de proximité au service direct des locataires
- **285 M€** sont investis chaque année dans la construction de logements sociaux neufs et **152 M€** dans l'entretien et la modernisation du parc existant, dont 32 M€ consacrés à la conception, aux études et à l'ingénierie.
- Le nombre d'emplois du BTP créés ou préservés par l'activité des bailleurs sociaux de Haute-Normandie, s'élève en moyenne à **3 300 ETP** par an. Ces emplois concernent tout l'éventail des métiers du BTP, du maçon au couvreur, en passant par l'électricien; de l'architecte au thermicien, en passant par l'ingénieur du bureau d'études. Ces emplois sont par ailleurs non délocalisables
- Par le biais de la TVA et la TFPB, les bailleurs sociaux haut-normands apportent, en moyenne, **140 millions d'euros** annuels de recettes fiscales
- Sur **4 150 logements** qui ont été réhabilités ces 3 dernières années (remise aux normes, résidentialisation, isolation, aménagements intérieurs), près de **99 millions d'euros ont été consacrés au volet thermique**, études et travaux compris. Cela se traduira, pour les locataires concernés, par **une baisse de 30 à 50% de leurs charges de chauffage**

➔ **La poursuite et la formalisation du partenariat avec les structures d'hébergement**

- Un partenariat ancien

Un travail de fond a été lancé en 2008 avec les associations gestionnaires de logement temporaires et la DDASS 76 pour faciliter en continu les sorties d'hébergement temporaire vers le logement social autonome.

Ce travail concerne tout le département de Seine-Maritime sauf la CODAH, qui possède ses propres outils avec le PIL.

L'objectif de ce partenariat entre la FNARS et l'USH étant de créer de la confiance entre acteurs, et de consolider le partenariat entre bailleurs et associations gestionnaires de dispositifs d'hébergement.

- Des outils communs et une relation de confiance indispensable

Ce partenariat repose sur la création, en 2009, et l'utilisation d'outils communs (fiches de liaison, une procédure concernant les échanges entre référents associatifs et référents bailleurs sociaux...) et de rencontres régulières entre les référents identifiés au sein des structures d'hébergement d'une part et des bailleurs d'autre part.

- Un pas supplémentaire dans la coordination associations-bailleurs

Lors de ces rencontres partenariales, il a été notamment décidé de consolider les outils déjà existants, en travaillant à la définition de critères partagés (associations/bailleurs) pour l'évaluation de la capacité des ménages sortant d'hébergement à occuper un logement autonome de manière sécurisée et pérenne.

- Un engagement mutuel et formalisé

Afin de formaliser et d'officialiser ce partenariat, ses modalités de fonctionnement et d'assurer la diffusion des outils sur lequel il repose, une charte de partenariat a été signée entre la FNARS et l'USH en 2012.

→ L'USH de Haute-Normandie, investit sur le champ de la formation et de la professionnalisation

La formation interorganismes est un axe fort de l'action de l'USH HN sur le territoire régional.

Outre le transfert de savoir et la formation des personnels des organismes, **c'est un objectif de mutualisation des connaissances et de création de réseau**, qui est recherché par l'USH HN dans l'organisation de ces formations interorganismes.

L'intérêt de ces formations portées par l'AR réside également dans la vision globale de celle-ci, quant aux orientations du mouvement HLM, aux enjeux actuels (et à venir) notamment au **regard des évolutions réglementaires qui impactent parfois fortement le fonctionnement des organismes et l'organisation des équipes** (ex : réforme de la demande, évolution de la réglementation de l'amiante).

Ainsi l'USH HN propose une offre de formations diversifiées qui répond aux besoins des organismes, permettant une qualification croissante de tous les personnels, de la proximité, aux directeurs en passant par l'encadrement. C'est également dans cette perspective, que l'USH HN a souhaité participer en 2012 à un projet d'accès à l'emploi sur le métier de gardien d'immeuble porté par l'association Interm'Aide Emploi sur le secteur de la CREA et qui débouchera en 2013 à la signature de 13 contrats de professionnalisation. Ce sont 7 bailleurs qui se sont inscrits dans cette démarche. L'objectif de ce dispositif étant de permettre aux demandeurs d'emploi de bénéficier d'un parcours faisant alterner de véritables périodes d'emploi et de formation professionnelle pour aboutir à l'obtention d'une formation qualifiante et in fine à un emploi pérenne de gardien d'immeuble notamment par le biais des bailleurs sociaux.

II.B.11 Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : Plans Stratégiques de Patrimoine et Conventions d'Utilité Sociale.

La loi « Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions » du 25 mars 2009 a instauré l'obligation pour les bailleurs sociaux de conclure **une Convention d'Utilité Sociale (C.U.S)** établie sur la base d'un Plan Stratégique de Patrimoine (P.S.P) définissant clairement les différentes évolutions possibles du patrimoine : développement d'une offre nouvelle, réhabilitation, démolition avec ou sans reconstruction, vente, dans le souci de la meilleure adaptation de l'offre de logements à la demande sur les différents territoires.

Les P.S.P approuvés avant le 1er janvier 2008 devaient être actualisés afin que la date d'effet et la durée soient cohérentes avec celles des conventions. L'ensemble des organismes ayant leur siège en Haute-Normandie ont réalisé l'actualisation de leur P.S.P et ils ont pour une grande majorité intégré les objectifs de réhabilitation du parc le plus énergivore fixés par la loi Grenelle 1.

La CUS se situe dans le prolongement historique du conventionnement APL, des démarches de « gestion urbaine de proximité », puis de qualité de service en ZUS et prend la suite du conventionnement global de patrimoine de la loi 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales. Ce conventionnement répond à plusieurs objectifs : confirmer la mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social confiée aux organismes, mettre en œuvre la politique nationale du logement et les politiques locales de l'habitat, favoriser l'expression des projets d'entreprise au sein des organismes HLM.

Les CUS s'appliquent aux bailleurs dont le siège social se situe dans la région et concernent les logements sur lesquels ils disposent d'un droit réel, soit 27 bailleurs en Haute-Normandie pour un parc qui représente 160 000 logements sociaux.

Une note du Préfet de Région a été adressée aux bailleurs début 2010 pour les informer des principaux enjeux considérés comme prioritaires :

Ces enjeux sont :

- **la stratégie patrimoniale** : d'une part l'analyse du bâti, le contexte social et urbain des différents segments du parc constituant le patrimoine immobilier de l'organisme en identifiant les atouts et les handicaps pour répondre au mieux à la demande locale, et d'autre part l'amélioration de la performance énergétique des logements, en neuf ou en réhabilitation.

- **la production de logements** : l'effort de construction de logements sociaux là où les besoins se font le plus sentir en prenant en compte certaines spécificités de besoins en logement pour les ménages à faibles ressources avec un objectif global de production de 30 % par rapport au nombre de PLUS/PLAI financés .

- **La vente de logements sociaux à leurs occupants** : la part de logement vendu est faible en Haute-Normandie (0,2%) alors qu' l'objectif partagé avec le mouvement HLM en 2007 était de vendre 1% du parc social sur 10 ans.

- **Les conditions d'occupation du parc et de peuplement - le droit au logement** :

Dans le contexte d'évolution vers un service public de l'hébergement et de l'accès au logement et d'ouverture en 2012 des recours DALO pour le seul dépassement du délai d'attente anormalement long, la reconstitution du contingent préfectoral est un impératif. L'élaboration des conventions de réservation prévue par le décret du 15 février 2011 est engagée dans l'Eure et la Seine-Maritime, En cohérence avec le contenu des CUS, ces conventions de réservation ainsi que l'ensemble des mesures visant à renforcer la transparence dans la gestion et le suivi des attributions sur l'ensemble des contingents réservataires doivent permettre de répondre à ces enjeux.

- **la politique des loyers** : elle traite de l'occupation sociale et de l'accessibilité aux différents segments de population concernés, notamment au public défavorisé ciblé dans les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

- **l'évolution de la gouvernance** : la réalisation de ces objectifs ambitieux dans le cadre des CUS impose la mobilisation de tous les moyens humains et financiers des organismes. Pour certains organismes en tension ou avec de faibles perspectives de développement, la recherche de synergies et de rapprochements voire de regroupements sont à étudier.

Les 27 conventions des organismes d'habitat social de la région (21 en *Seine-Maritime* et 6 dans l'*Eure*) ont été signées dans les délais le 30 juin 2011 par le Préfet de Région, ce qui conditionnait l'abattement de 30 % de la TFPB pour les bailleurs disposant de parc en ZUS.

Les organismes HLM de la région n'ont pas procédé à la remise en ordre des loyers en raison de la lourdeur de la démarche à mettre en œuvre. Cette dérogation prévue pour les premières CUS (article L445-2 al 6 du CCH) a été massivement utilisée par l'ensemble des bailleurs au niveau national mais cela sera le gros chantier à réaliser pour la seconde génération des CUS.

Au regard des enjeux identifiés par le Préfet de région :

- le volet développement de l'offre qui constitue l'activité traditionnelle des bailleurs représente un point fort des engagements dans les CUS qui sont à la hauteur des besoins exprimés. Les bailleurs ont affiché un objectif de 13 156 logements locatifs sociaux sur 6 ans dont 2 578 PLAI (19,5%) et 9 244 PLUS soit 21,8% PLAI/PLUS-PLAI) soit 2 140 logements locatifs sociaux par an.

- les efforts sont à poursuivre sur la production logements très sociaux et leur localisation sur les zones tendues, ainsi que sur la réhabilitation thermique.

- les objectifs sont insuffisants sur la vente effective des logements et la création des places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés.

Cette première génération de CUS a été élaborée dans un contexte difficile en raison d'un calendrier serré et de l'attente des textes réglementaires manquants. Cependant ce nouveau dispositif a permis d'instaurer un mode de suivi de l'activité HLM entre l'État et les organismes qui sera maintenue et renforcé par les évaluations bisannuelles dont la première doit avoir lieu en 2013 pour les années 2011 et 2012.

II.B.12 Les actions des Associations Départementales pour l'Information sur le Logement (A.D.I.L)

→ *L'ADIL de l'Eure*

Depuis 1988, l'ADIL de l'Eure assure un service d'information complet, neutre et gratuit, animé par 3 juristes expérimentés, sur toutes les questions de logement.

Une activité stable

Au cours de l'année 2012, l'ADIL de l'Eure a reçu et conseillé près de **7 000 ménages** du département, soit un niveau d'activité stable par rapport aux années précédentes.

Si l'activité est principalement portée par les **appels téléphoniques (71%)**, la part des **entretiens en vis-à-vis (28%)** a augmentée en 2012 de près de **9%**.

Toutes les questions d'ordre juridique, financier, fiscal, liées au logement, sont abordées dans le cadre de l'activité de l'ADIL ; les questions sur les **rapports locatifs** demeurent prépondérantes (**74%**), celles sur **l'accession à la propriété (18%)** mobilisent, elles, un temps plus important des conseillers-juristes.

Les consultants sont principalement des **locataires du secteur privé (52%)**, mais le nombre de locataires du parc social augmente sensiblement, de même que le nombre de sollicitations par l'intermédiaire d'un tiers (travailleurs sociaux principalement : +8%).

Une présence départementale affirmée

Avec un réseau de 15 permanences d'information mensuelles délocalisées, dont deux nouvelles en 2012 (Verneuil sur Avre et Bourg-Achard), l'ADIL de l'Eure assure une présence de proximité, facilitant l'accès à l'information de l'ensemble des eurois.

Un rôle d'expert reconnu

Depuis sa création, l'ADIL de l'Eure participe activement aux instances et commissions départementales intervenant dans le domaine du logement, auprès desquelles elle a acquis une vraie reconnaissance d'expert.

C'est le cas, notamment, de la Commission Départementale de Conciliation en matière de rapports locatifs, du Comité Technique du PDALPD, du Groupe de Travail sur l'habitat indigne, de l'Observatoire Régional de l'Habitat, du Comité Régional de l'Habitat.

En 2012, l'ADIL de l'Eure s'est particulièrement mobilisée sur 2 instances spécifiques :

- La finalisation de la Charte de **Prévention des Expulsions** et la mise en place de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions(**CCAPEX**), déclinée en 4 commissions territoriales dans lesquelles l'ADIL siège régulièrement (8 réunions mensuelles),
- Les Comités Locaux de l'Habitat Dégradé, déclinés sur chacun des 4 territoires d'action sociale,

au sein desquelles elle apporte son expertise et sa connaissance des mécanismes de l'habitat et des marchés du logement, son indépendance et sa neutralité lui donnant un statut particulièrement apprécié.

Des partenariats renforcés

Afin de renforcer son action et son accroche territoriale, l'ADIL de l'Eure a développé des partenariats spécifiques avec certains acteurs locaux :

- La Caisse d'Allocation Familiale, avec laquelle la convention triennale a été renouvelée en 2012, avec l'ambition de renforcer l'information, développer des actions de sensibilisation et de formation, participer au développement de projets initiés localement,
- Les trois communautés d'Agglomération, avec des interventions particulièrement développées sur la CASE, avec un groupe de travail Habitat Indigne, la mise en place d'un observatoire de l'habitat, l'élaboration du nouveau PLH, la mise en place d'une aide à l'accession.

Une communication soutenue

Afin d'être bien identifiée des eurois, l'ADIL de l'Eure diversifie ses supports de communication, en mobilisant régulièrement la presse locale, en animant des émissions régulières sur France-Bleue, ainsi qu'en redéployant son nouveau site internet : **www.adil27.org**.

→ L'ADIL de Seine-maritime

1/ Les actions stratégiques menées par l'ADIL 76 en 2012:

a) Lutte contre l'habitat dégradé :

L'ADIL a réalisé la mise en place d'une cellule d'assistance juridique spécialisée dans les relations locataires-propriétaires bailleurs auprès des Comités locaux de l'habitat dégradé pilotés par les services du Département.

b) Création d'un site internet intégrant un « Espace Partenaire » :

Ce site créé par l'ADIL est destiné à devenir une plate-forme d'échanges et de formation en direction des institutionnels (Elus et leurs services, Administrations, Professionnels) : nom d'utilisateur= institutionnel, mot de passe= seinomarin

2/ En matière d'activité de conseil :

a) Consultations des particuliers :

Elles se situent, tous types de consultations confondus, à un niveau comparable à 2011 (10160 consultations : 32% de visites, 68% de téléphone) sauf en ce qui concerne l'accession à la propriété qui connaît un nouveau tassement (-14,5% pour ce secteur) compensé par une activité en progression de fréquentation en ce qui concerne les consultations locatives (+ 5,6% pour ce secteur).

b) Interventions partenariales et institutionnelles :

-Dans le domaine locatif : participation de l'ADIL à des ateliers logement ; tables rondes ; et des forums logement. Des interventions pédagogiques auprès de scolaires ont également été menées.

- En matière de lutte contre l'Habitat Indigne, l'ADIL s'est investie dans des actions de sensibilisation des élus et des actions de soutien de locataires

3/ Observatoires des Pratiques (Particuliers, Professionnels)

Les analyses qui sont faites régulièrement, font désormais l'objet d'une publication trimestrielle sur le site internet de l'ADIL. (www.adil76.org). Elles sont notamment alimentées par l'Observatoire de l'accession sociale créé par l'Adil 76 en 2011.

II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2012

II.C.1 Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H) et les Plans Départementaux de l'Habitat (P.D.H)

II.C.1.a Le contexte réglementaire

Le P.L.H.

Instauré par la loi de décentralisation de 1983 comme outil d'étude et d'analyse, le P.L.H a vu sa portée juridique et opérationnelle considérablement renforcé au gré des réformes successives. Le Programme Local de l'Habitat s'est progressivement imposé comme document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat :

- *Le P.L.H est l'expression du Projet Territorial* de l'agglomération en matière d'habitat sur six années. La démarche impose des choix de développement et s'appuie notamment sur une évaluation des besoins en logements des ménages.
- *Le P.L.H est le support de contractualisation avec l'Etat et les bailleurs sociaux.* Il engage la collectivité dans la mise en œuvre d'un programme d'actions pour répondre aux besoins en logements et traiter les problématiques observées localement. Pour les E.P.C.I qui souhaitent s'engager dans une convention avec l'Etat de délégation des aides à la pierre, il constitue une étape préalable obligatoire. Pour les communes déficitaires en logements sociaux soumises aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbains (S.R.U), il sert de support pour l'Etat à l'élaboration du bilan triennal. En lien avec les bailleurs sociaux, le P.L.H peut prendre en compte la définition du zonage du supplément de loyer de solidarité (S.L.S). Les conventions d'utilité sociales doivent aussi tenir compte de ses orientations.
- *Le P.L.H doit être en cohérence avec les documents d'urbanisme* (S.C.O.T, P.L.U). Le principe de mise en compatibilité entre P.L.H et les documents urbanisme s'impose pour faciliter la mise en œuvre des actions définies dans le P.L.H.

Enfin la loi de « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions » dans son article 28, a renforcé d'une part le rôle de l'Etat à chaque étape du P.L.H et d'autre part la portée opérationnelle des P.L.H.

Le décret d'application du 30/12/2009 précise ainsi les modalités de mise en œuvre selon cinq axes :

- **Obligation d'élaborer un P.L.H**
 - pour les communes de plus de 20 000 habitants non membres d'un E.P.C.I compétent en matière d'habitat, et les communautés de communes ayant pris la compétence en matière d'habitat et comptant plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants
- **Un contenu plus opérationnel**
 - le programme d'actions est désormais établi par commune et le cas échéant par secteur géographique
 - le programme d'actions précise le nombre et le type de logements à construire.
- **Une articulation renforcée avec les documents d'urbanisme pour faciliter la mise en œuvre des objectifs du P.L.H**
 - le délai de mise en compatibilité des P.L.U avec le P.L.H est abaissé à un an.

- De nouveaux pouvoirs pour le préfet
 - un porter à connaissance plus précis sur le cadrage des besoins
 - un P.L.H qui devient « exécutoire » à compter de la prise en compte par l'E.P.C.I ou la commune des observations notifiées le cas échéant par le Préfet.
 - une articulation entre P.L.H et délégation de compétence des aides à la pierre renforcée.
- Des délais et des procédures incitatives
 - pour engager les mises en compatibilité des P.L.H ou simplement leur élaboration afin de préciser ou fixer des orientations particulières en matière de politique du logement (modalités d'application du surloyer, affectation du prélèvement fiscal lié à l'application de l'article 55 de la loi S.R.U...)
 - la possibilité d'utiliser la procédure modifiée pour mettre en conformité le P.L.H avec les nouvelles dispositions législatives

Le P.D.H.

Les départements sont inégalement couverts par des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat. De plus les périmètres des E.P.C.I sur lesquels sont établis les P.L.H ne correspondent pas toujours exactement aux périmètres des bassins d'habitat et des unités urbaines.

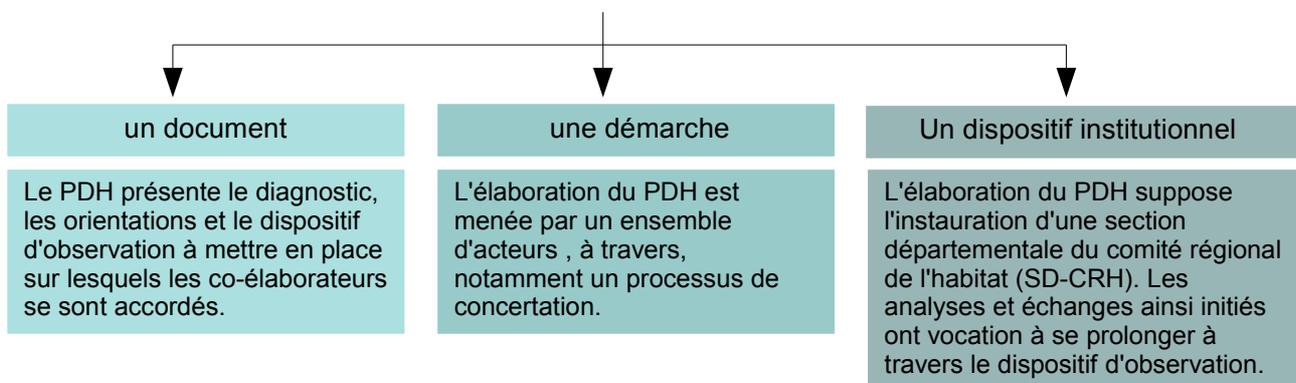
C'est pourquoi le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (P.D.H) afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des P.L.H et celles qui sont menées sur le reste du département et de permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Le P.D.H est élaboré pour 6 ans, conjointement par l'État, le Département, les E.P.C.I ayant adopté un P.L.H ou ayant délibéré pour engager la procédure P.L.H.

L'objet du P.D.H est :

- D'assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme
- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation

Le P.D.H, c'est à la fois :



II.C.1.b P.L.H et PDH en Seine-Maritime

Les P.L.H de Seine-Maritime

Approuvés

- Communauté de communes de Caux Vallée de Seine
- Communauté d'agglomération du Havre
- Communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe
- Communauté de communes de Saint Romain de Colbosc

Engagés

- Communauté d'agglomération Dieppe Maritime

P.L.H de la communauté de communes de Caux Vallée de Seine

Date d'adoption du P.L.H : 9 novembre 2010

Période de validité : 2010 - 2015

Les orientations :

- Adopter un objectif ambitieux de production de logements, eu égard aux besoins sociaux et aux emplois locaux
- Inciter les communes urbaines à prendre une part plus grande dans la production
- Rechercher la qualité de la production nouvelle (insertion, énergie, densité) et améliorer le parc ancien privé
- Introduire de la diversité dans les produits logement pour permettre l'accueil du plus grand nombre
- Permettre un développement raisonnable et qualitatif à chaque commune

Modalités de la territorialisation des objectifs

Les objectifs quantitatifs sont répartis à la commune selon une typologie de territoire en lien avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) : les villes-centres, les communes périurbaines, les communes équipées et/ou proches des pôles d'emplois et les communes à dominante rurale.

Objectifs chiffrés du P.L.H

	Objectif total construction neuve	Dont Locatif		Dont Accession	
		Objectif locatif social	Objectif locatif privé (libre)	Objectif accession privée**	Objectif accession sociale ou aidée
Objectif global P.L.H sur 6 ans	2 258	619	sans objet	1 277	362
Objectif annuel*	376	103	sans objet	213	60

* objectif global / 6 ans

** par soustraction objectif total – objectifs locatif aidé et accession sociale

Etat d'avancement de la procédure en 2012 :

PLH en cours. Poursuite des actions visant à atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH, notamment au travers de la mise en place d'un observatoire de l'habitat.

P.L.H de la communauté d'agglomération du Havre (CODAH)

Date d'adoption du P.L.H : 12 novembre 2009

Période de validité : 2010 - 2015

Les orientations :

- Accroître sensiblement l'effort de construction pour satisfaire les besoins et retrouver une croissance démographique.
- Agir sur le parc privé ancien et lutter contre l'habitat indigne.
- Reconquérir les catégories moyennes en développant des produits attractifs en accession à la propriété.
- Répondre aux besoins de construction et de modernisation du logement social ; œuvrer à l'accueil des ménages fragiles.
- Satisfaire les besoins croissants des personnes âgées et des étudiants ; compléter le dispositif d'accueil des gens du voyage.

Modalités de la territorialisation des objectifs

Les objectifs quantitatifs sont répartis à la commune selon une typologie de territoire issue du schéma de cohérence territoriale (SCOT) : la ville-centre du Havre, les pôles urbains, les pôles de services périphériques et les pôles de proximité.

Objectifs chiffrés du P.L.H

	Objectif total construction neuve	Dont Locatif		Dont Accession	
		Objectif locatif social	Objectif locatif privé (libre)	Objectif accession privée**	Objectif accession sociale ou aidée
Objectif global P.L.H sur 6 ans	6 420*	1 920	non précisé	2 400	2 100
Objectif annuel	1 070	320	non précisé	400	350

* objectif annuel x 6 ans

** objectif secteur libre (accession + locatif)

État d'avancement de la procédure en 2012 :

PLH en cours. Poursuite des actions visant à atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH

P.L.H de la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA)

Date d'adoption du P.L.H : 25 juin 2012

Période de validité : 2012 - 2017

Les orientations :

- Promouvoir un développement équilibré
- Améliorer l'attractivité globale du parc de logement
- Favoriser les parcours résidentiels
- Mieux répondre à l'ensemble des besoins : un enjeu de solidarité
- Mettre en œuvre le PLH en associant les acteurs locaux de l'habitat

Les orientations pour le territoire de la CREA sont également déclinées par secteurs : Rouen , Elbeuf, rive gauche, plateaux nord, plateaux est, vallée du Cailly et Seine-Austreberthe

Modalités de la territorialisation des objectifs

Les objectifs quantitatifs sont répartis à la commune. Chaque fiche communale reprend les objectifs en nombre de logements neufs détaillés par type :

- locatif social (dont PLAI),
- accession sociale et à coûts maîtrisés,
- accession libre.

Objectifs chiffrés du P.L.H

	Objectif total construction neuve	Dont Locatif		Dont Accession	
		Objectif locatif social	Objectif locatif privé (libre)	Objectif accession privée**	Objectif accession sociale ou aidée
Objectif global P.L.H sur 6 ans	18 000	5 400	non précisé	12 600	précisé dans fiche communale
Objectif annuel*	3 000	900	non précisé	2 100	précisé dans fiche communale

* objectif global / 6 ans

** par soustraction objectif total – objectifs locatif aidé

Etat d'avancement de la procédure en 2012 :

2012 constitue la première année de mise en œuvre du PLH.

P.L.H de la communauté de communes de Saint Romain de Colbosc

Date d'adoption du P.L.H : 31 mars 2011

Période de validité : 2010 - 2015

Les orientations :

- la mise en œuvre d'une politique de maîtrise du foncier pour parvenir à la réalisation de 170 logements par an,
- la diversification des produits logement dans les nouveaux programmes,
- la prise en compte d'une démarche de développement durable privilégiant la densification du tissu existant à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation.

Modalités de la territorialisation des objectifs

L'offre de construction neuve est déclinée selon 3 secteurs géographiques : le secteur de Saint Romain, le pôle des gares, les communes de la plaine alluviale. L'effort de construction est proportionnel au poids de population.

Objectifs chiffrés du P.L.H

	Objectif total construction neuve	dont logements aidés*
Objectif global P.L.H sur 6 ans	1 020	204
Objectif annuel	170	34

* location et accession

Etat d'avancement de la procédure en 2012 :

PLH en cours.

PLH de la communauté d'agglomération Dieppe Maritime

PLH en cours de révision

Délibération d'engagement du PLH : 9 mars 2010

État d'avancement de la procédure en 2012 :

Le P.L.H de l'Agglomération est entré en 2012 dans sa dernière année d'application. Il a été décidé de le proroger en 2012, jusqu'à la mise en place du second PLH au 1er janvier 2013.

L'année 2012 a été consacrée à l'élaboration et au partage du programme d'actions. Ainsi, les objectifs et les modalités de mise en œuvre du PLH ont fait l'objet d'ateliers de travail thématiques et de consultations d'acteurs.

Le P.D.H

Le Conseil Général, a délibéré en Juin 2010 pour assurer conjointement avec l'Etat la maîtrise d'ouvrage du Plan Départemental de l'Habitat. Une section départementale du Comité Régional de l'Habitat a été créée conformément aux attentes de la circulaire du 2 mai 2007 (relative à la mise en œuvre des PDH) et s'est réunie pour la première fois en décembre 2010 pour présenter la méthodologie de travail ainsi que le planning d'élaboration du PDH pour 2011 et 2012.

En 2012, l'Observatoire Départemental de l'Habitat, en charge du PDH, a repris en interne l'ensemble de la démarche afin de définir les orientations.

Janvier à mars : mise en place d'ateliers partenariaux thématiques pour définir les premières orientations,

Juin : deuxième phase de concertation auprès des territoires pour échanger sur les orientations,

29 juin : présentation des orientations retenues à la réunion de la section départementale du CRH,

16 octobre : validation du PDH en séance plénière du Conseil Général de Seine-Maritime.

Les grandes orientations du PDH :

1. *L'implication de tous, nécessaire pour une « politique du logement » au service de la solidarité.*
2. *L'inscription des politiques de l'habitat dans un processus d'aménagement et d'urbanisation exemplaire.*
3. *Une gouvernance à conforter pour la prise en compte des besoins des citoyens.*

II.C.1.c P.L.H et P.D.H de l'Eure

Les P.L.H de l'Eure

Approuvés

- Communauté d'agglomération Seine-Eure
- Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

Engagés

- Communauté d'agglomération d'Évreux

P.L.H de la Communauté d'Agglomération Seine - Eure (CASE)

Date d'adoption du P.L.H : 20 décembre 2012

Période de validité : 2012 - 2017

Les orientations :

- Compléter le développement local par un développement de l'habitat qualitatif
- Proposer dans les centres urbains un habitat nouveau, en lien avec les services développés et avec un environnement urbain requalifié
- Introduire la diversité des produits de l'habitat, partout
- Rester en alerte dans le domaine de l'accueil des populations réclamant un habitat ou un hébergement spécifique
- Être à l'écoute des besoins et des attentes pour produire mieux

Modalités de la territorialisation des objectifs

Les objectifs quantitatifs sont répartis par secteurs géographiques et par communes et déclinés par catégories : locatif social, accession sociale, autre.

Objectifs chiffrés du P.L.H

	Objectif total construction neuve	Dont Locatif		Dont Accession	
		Objectif locatif social	Objectif locatif privé (libre)	Objectif accession privée**	Objectif accession sociale ou aidée
Objectif global P.L.H sur 6 ans	1 720	610	non précisé	925	185
Objectif annuel*	287	102	non précisé	154	31

* objectif global / 6 ans

** par soustraction objectif total – objectifs locatif aidé et accession sociale

Etat d'avancement de la procédure en 2012 :

2012 constitue la première année de mise en œuvre du PLH. Au regard de l'élargissement du périmètre de la CASE avec l'intégration de la Communauté de communes Seine-Bord et la commune de Porte-Joie au 1er janvier 2013, le PLH devra faire l'objet d'une procédure de modification.

P.L.H de la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

Date d'adoption du P.L.H : 31 mai 2010

Les pistes d'action :

- Créer les conditions de réussite des objectifs du P.L.H : anticipation sur le foncier et application des principes de mixité sociale et du développement durable.
- Veiller au niveau de confort des logements existants dans le parc privé et dans le parc public, en lien avec le projet ANRU engagé sur Vernon.
- Cibler l'action sur le logement des publics spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, hébergement d'urgence et logement temporaire, accueil des gens du voyage.

Objectifs chiffrés du P.L.H	Objectif total construction neuve	Dont Locatif		Dont Accession	
		Objectif locatif social *	Objectif locatif privé (libre)	Objectif accession privée	Objectif accession sociale ou aidée
Objectif global P.L.H sur 6 ans	1 980	676	sans objet	1 155	149
Objectif annuel	330	112	sans objet	193	25

Etat d'avancement de la procédure en 2012 :

PLH en cours. Poursuite des actions visant à atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH, notamment au travers de la première année de mise en œuvre d'une OPAH sur le territoire et la création d'une commission habitat indigne.

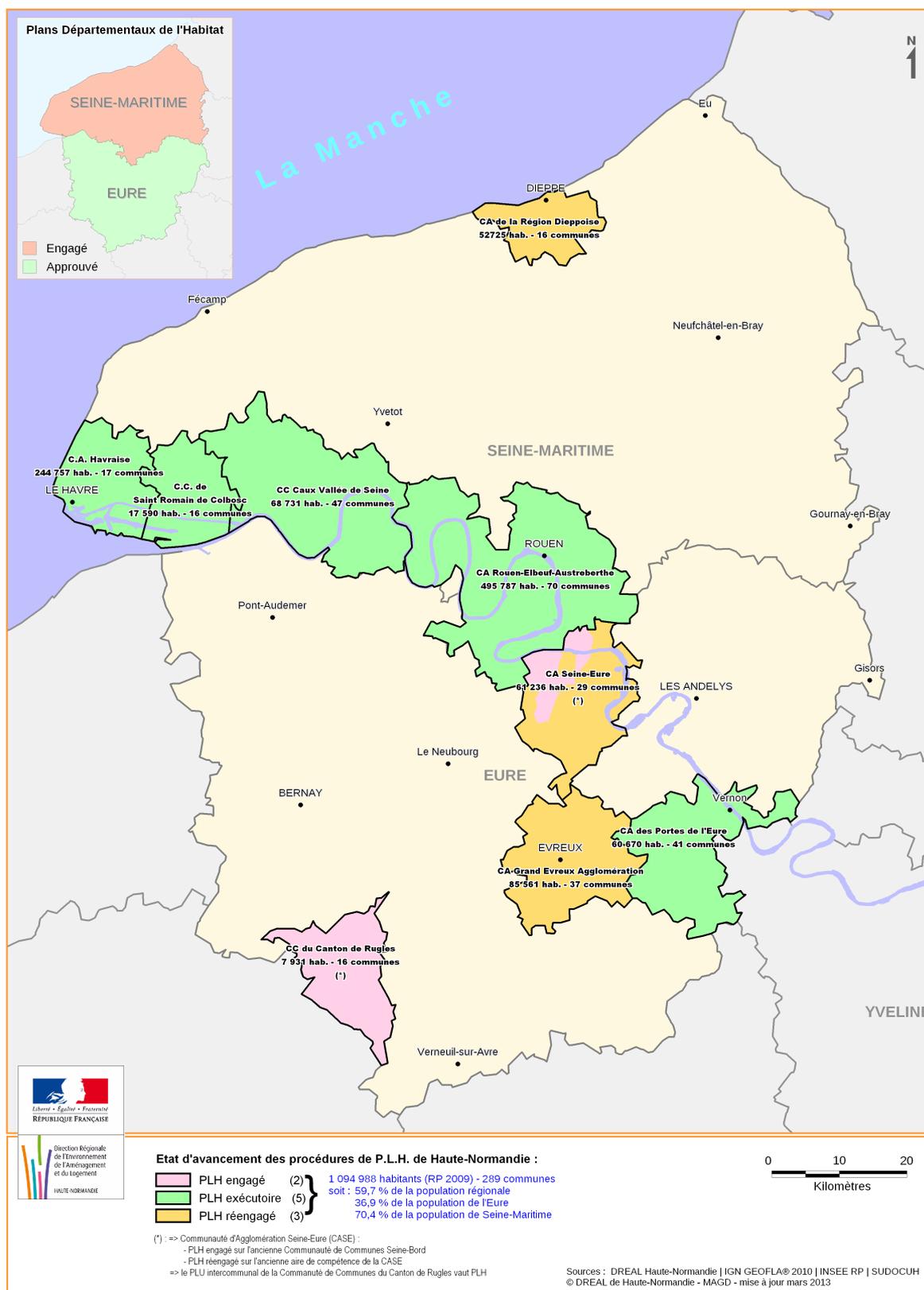
Le P.D.H

Le plan départemental de l'habitat, réalisé en 2007, comprend par bassin d'habitat sur l'ensemble du territoire départemental :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement,
- un document d'orientations comprenant les principes et les objectifs permettant de définir les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logement,
- un dispositif d'observation.

Un nouveau PDH sera élaborée en 2013.

Etat d'avancement des Programmes Locaux de l'Habitat
en Haute-Normandie au 31 janvier 2013



II.C.2 Les interventions des collectivités locales en faveur du logement

Les collectivités territoriales, en complément ou déclinaison des politiques conduites et financées par l'État, se sont engagées depuis de nombreuses années dans la politique du logement. Celles-ci trouvent leur traduction dans les Programmes Locaux de l'Habitat, mais aussi au travers d'orientations et financements définis dans d'autres contextes notamment pour les départements et la région.

II.C.2.a Interventions de la Région Haute-Normandie

En 2012, les modalités d'interventions en faveur de l'habitat du Conseil Régional s'inscrivent :

➤ Dans le cadre de la **convention cadre signée avec l'A.N.R.U**

Cette convention signée en partenariat avec les deux départements et l'État précise les modalités d'interventions régionales dans les projets de renouvellement urbain des quartiers prioritaires de Haute-Normandie.

La Région concentre l'ensemble de ses financements sur un nombre limité d'opérations d'investissement (équipements ou aménagements publics) considérées comme les plus structurantes ou constituant des éléments essentiels du projet pour le quartier et ses habitants. Ces opérations sont ciblées lors des négociations de chaque convention locale.

➤ Dans l'objectif de **promouvoir la qualité environnementale des logements sociaux** dans le **double souci de limiter les charges locatives et les dépenses énergétiques**

En complément des aides dédiées à l'utilisation des énergies renouvelables dans l'habitat (solaire thermique, photovoltaïque et biomasse), deux dispositifs régionaux répondent à cet objectif :

- L'amélioration des performances énergétiques des logements locatifs sociaux réhabilités dans le cadre des programmes de rénovation urbaine bénéficiant du soutien de l'A.N.R.U. Ces aides s'inscrivent également dans la convention-cadre signée avec l'A.N.R.U.

L'aide, de 2 500 € par logement, est liée à une diminution de la consommation énergétique annuelle du bâtiment (exprimée en kWh d'énergie primaire par m² de surface hors œuvre nette (SHON), et déterminée conformément aux modalités de calcul définies pour la RT 2005), avec différents niveaux d'exigences en fonction des bâtiments concernés :

- diminution de la consommation énergétique de 40 % ou plus par rapport à la situation initiale avant réhabilitation pour les bâtiments dont la consommation initiale est supérieure à 231 kWh/m²/an ;
 - diminution de la consommation énergétique de 20 à 39 % par rapport à la situation initiale avant réhabilitation pour les autres bâtiments .
- La réhabilitation des patrimoines communaux dans les communes rurales.
- Il existe deux régimes d'aides:
- L'aide se situe à hauteur de 15% du coût des travaux, plafonnée à 5 000€ /logement. Ce soutien vise les communes de moins de 3 500 habitants n'appartenant pas à une communauté d'agglomération.
 - Dans le cas de l'utilisation d'énergies renouvelables ou de l'amélioration de la performance énergétique des logements, le projet est orienté vers l'Appel à Projet Energies. L'aide est portée à 30% du coût des travaux plafonnée à 10 000€ /logement dans le cas d'une diminution de la consommation énergétique d'au moins 15% par rapport à la situation initiale avant travaux et à 20 000 €/logement en cas de recours aux énergies renouvelables. Ce dispositif concerne les communes rurales et les agglomérations.

Au titre de ces différentes interventions, la région a engagé **11 878 410 M€ en 2012**.

Le bilan est détaillé dans le tableau page suivante.

Le « Chèque Energies » en faveur des particuliers s'est poursuivi au même rythme que l'année précédente pour les audits, tandis que les travaux ont très fortement augmentés en raison de la revalorisation de l'intervention régionale.

Certains dispositifs environnementaux ont été supprimés ou revus dans leurs modalités, ce qui explique l'absence (PREBAT, solaire photovoltaïque) ou le faible engagement de certaines interventions (diagnostics énergétiques et solaire thermique qui excluent désormais les bailleurs sociaux).

A noter l'absence d'engagements pour les surcoûts d'investissement dans le cadre de l'appel à projets HQE 276, les opérations sélectionnées et lancées ayant été engagées.

Par contre une augmentation des engagements des opérations présentées dans le cadre de la convention ANRU, et la réhabilitation énergétique des logements sociaux a fortement augmenté par rapport à l'année précédente.

Orientations définies pour 2013 :

La Région Haute-Normandie poursuivra sa politique de soutien mise en place en faveur de l'habitat rural et du renouvellement urbain. Ainsi que de soutien à l'amélioration des performances énergétiques des logements individuels à travers les chèques énergies.

Bilan de l'intervention du Conseil régional en 2012 sur le logement

Thèmes d'intervention	Interventions	Eure			Seine-Maritime			Haute Normandie		
		nombres d'opérations	nb logements concernés	crédits engagés	nombres d'opérations	nb logements concernés	crédits engagés	nombres d'opérations	nb logements concernés	crédits engagés
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	Réhabilitation des patrimoines communaux dans les Pays	5	6	26 101 €	1	1	5 000 €	6	7	31 101 €
	Réhabilitation énergétique des patrimoines communaux dans le cadre de l'Appel à Projet Energie-	1	1	10 000 €	1	2	20 000 €	2	3	30 000 €
Renouvellement urbain site ANRU	réhabilitation énergétique des logements sociaux	5	760	1 900 000 €	0	0	0 €	5	760	1 900 000 €
	Aménagements de voiries et d'espaces extérieurs	4		1 301 769 €	6		3 807 824 €	10		5 109 593 €
	Réalisation d'équipements publics avec performance énergétique	1		1 337 557 €	2		2 766 665 €	3		4 104 222 €
Appel à projets HQE 276	Financement des surcoûts d'investissement	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
Autres (service environnement)	Haute Qualité Environnementale : financement de l'AMO (hors appel à projets)	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
	Opérations exemplaires / PREBAT	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
	Diagnostics énergétiques/étude faisabilité	0	0	0 €	19	1404	53 555 €	19	1404	53 555 €
	Solaire thermique (MO collective)	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
	Bois energie (opération collective)	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
	Solaire photovoltaïque (MO collective)	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
	Chèque énergie- audit des logements individuels	114	114	45 600 €	240	240	96 000 €	354	354	141 600 €
	Chèque énergie- travaux des logements individuels	102		à renseigner	201		à renseigner	303	182	508 339 €
Montant total engagé par la Région Haute-Normandie en faveur de l'habitat en 2012				4 621 027 €			6 749 044 €	399	2528	11 878 410 €

II.C.2.b Collectivités de Seine-maritime

Conseil général de la Seine-maritime :

L'année 2012 a été marquée par :

→ Le vote des orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et de la politique de l'Habitat et du Logement

L'article 68 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (loi ENL) instaure l'obligation du Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H.). D'une durée de 6 ans, le PDH a pour finalité de garantir un droit au logement pour tous de manière équilibrée sur le territoire départemental. Le 25 février 2010, lors d'une réunion du Comité Régional de l'Habitat, M. le Préfet a annoncé le lancement du P.D.H. en Seine-Maritime, conjointement avec le Département qui a délibéré en juin 2010 dans ce sens.

Les enjeux du Plan Départemental de l'Habitat mené par le Département et copiloté avec l'Etat sont les suivants :

- Articuler les politiques d'habitat et les politiques sociales (enjeu prioritaire) ;
- Assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) ou par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et celles menées sur le reste du département et permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales en matière d'habitat et de logement ;
- Garantir la légitimité du Département sur les questions d'aménagement du territoire dans le cadre de l'élaboration du PDH et la mobilisation de tous les acteurs de la politique de l'Habitat sur le territoire départemental.

Suite à l'avis favorable de la section départementale du CRH, les orientations du PDH ont été validées assemblée plénière du Conseil Général le 16 octobre 2012.

Depuis, le Plan Départemental de l'Habitat a été validé en Commission permanente du 11 février 2013. Il a été décidé :

- d'approuver le Plan Départemental de l'Habitat comprenant le diagnostic départemental, les enjeux, les orientations et les modalités de mise en œuvre avec le représentant de l'Etat pour une durée de six ans,
- de signer le Plan Départemental de l'Habitat (document définitif ci-joint) avec le représentant de l'Etat,
- de mettre en place conjointement avec l'Etat, les instances de gouvernance nécessaires pour la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat pour les six ans à venir (2013-2019),
- de poursuivre la déclinaison opérationnelle d'ajustement ou d'évolution des actions du PDH en fonction notamment des évolutions des politiques nationales.

→ Le vote du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012/2017

Conformément à la loi du 5 juillet 2000, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage élaboré pour une durée de 6 ans a été réécrit sous l'égide du Préfet et du Président du Département. Ceux-ci se sont appuyés sur une étude réalisée par le Cabinet Caths qui a été missionné pour ce travail.

Sur la base de ce travail, le projet de schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2017 a été soumis par Monsieur le Préfet le 26 juillet 2012 aux 43 communes de plus de 5 000 habitants assujetties à l'obligation d'accueil des gens du voyage. A la demande du Département ce projet de schéma a été aussi soumis aux EPCI ayant pris la délégation de compétence pour

l'accueil des gens du voyage. Leurs observations ont été validées par la Commission Consultative Départementale des Gens du Voyage le 24 septembre 2012.

Le bilan du schéma 2003-2009 fait apparaître que les 43 communes de plus de 5 000 habitants qui étaient obligatoirement soumises à la loi et de fait, inscrites au schéma, n'ont pas toutes atteint les objectifs qui leur étaient fixés. En effet, il a été réalisé 9 aires d'accueil de passage représentant 142 places et une aire de grand rassemblement, soit un taux de réalisation de 62 % des besoins identifiés, ce qui est très largement supérieur à la moyenne nationale qui est de l'ordre de 35 %. En outre, aucune des 176 places en habitat permanent prévues n'a été réalisée. En conclusion, le précédent schéma n'a pas totalement répondu aux recommandations ministérielles, lesquelles impliquaient une amélioration du traitement des situations et attentes des familles désireuses de se sédentariser.

Pour cela, le nouveau schéma 2012-2017 préconise plusieurs actions :

En matière d'aire d'accueil de passage :

- ➔ Sur l'arrondissement de Rouen, il est prescrit la réalisation de 204 places d'aires d'accueil,
- ➔ Sur l'arrondissement du Havre, une nouvelle commune, Octeville sur mer, est désormais inscrite au schéma départemental car elle a dépassé le seuil des 5000 habitants depuis 2003. Sur ce territoire, il est prescrit la réalisation de 20 places de passage.
- ➔ Sur l'arrondissement de Dieppe, il est prescrit la réalisation de 84 places

En matière de grands rassemblements, le schéma préconise la réalisation sur les territoires de la CREA et de la CARD, d'une aire de grand rassemblement.

En matière de sédentarisation des gens du voyage (en habitat adapté ou terrains familiaux) :

Les aires d'accueil ne peuvent pas être vues comme constituant l'unique réponse aux problématiques d'ancrage des familles de gens du voyage dans le territoire local, elles doivent se voir proposer d'autres types de réponses. Aussi, l'ensemble des outils du PDALPD pourra être mobilisé ainsi que le contingent préfectoral, l'accord collectif d'attributions, les PLAI et le dispositif de la loi DALO. Les besoins en unités d'habitat sont estimés à 150 à 170 unités sur l'arrondissement de Rouen, à 50 unités d'habitat et 40 terrains familiaux sur l'arrondissement du Havre et 40 unités sur l'arrondissement de Dieppe.

Par ailleurs, le Département peut participer annuellement au coût de fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage à hauteur de 25 % d'une aide forfaitaire (maintenue en 2012 par l'État à 132,45 € mensuel « arrêté du 28 mai 2004 ») par place de caravane et par an. Cette participation a été décidée dans le cadre du premier Schéma Départemental des Gens du Voyage signé et sera maintenue dans celui de 2012-2017, sous la condition qu'une médiation sociale soit mise en place sur chaque aire permettant un meilleur accès des gens du voyage à leurs droits ainsi qu'un accompagnement social vers les dispositifs de droit commun.

En complément de cette aide, le Département apporte un soutien à la solvabilisation par le FSL des ménages dits gens du voyage. Il participe également au financement des logements d'insertions adaptés (PLAI) et aux Maîtrises d'œuvre Urbaines et Sociales (MOUS) qui peuvent être mise en place pour faciliter l'accès des ménages à un logement adapté à leur besoin.

La réécriture du nouveau schéma a permis également une évolution de sa gouvernance qui s'articule en quatre niveaux complémentaires, que sont :

- La commission consultative département qui assure le pilotage de la mise en œuvre du schéma,

- Le comité technique qui assure la coordination inter institutionnelle,
- Un comité local d'action, piloté par les collectivités locales compétentes et qui assure la coordination et l'animation,
- La médiation opérationnelle qui est assurée par les gestionnaires des aires.

Enfin, les moyens d'accompagnement des gens du voyage qui sont la continuité du précédent schéma et qui se déclinent sur les thèmes suivants :

- La santé,
- La scolarisation et la formation des jeunes,
- L'insertion économique,
- L'accès au droit,
- Les besoins d'habitat des familles sédentaires.

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012/2017 a été acté en assemblée plénière du Conseil Général le 18 décembre 2012.

➔ La mise en place, à titre expérimental, d'une aide aux travaux d'entretien, en partenariat avec EDF, dans le cadre de la prévention des impayés d'énergie au titre du Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Le Département, au travers du 4^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD – 2009-2013), a décidé, en complément des initiatives du Plan énergie et du contrat 276, et au regard de l'augmentation de la demande d'aides au titre des impayés d'eau et d'énergie au titre du FSL, de mettre en place en juillet 2010 un plan d'actions en faveur de la maîtrise des dépenses d'énergie et d'eau. La démarche engagée a pour objet la mise en œuvre d'une mission d'assistance « pour la maîtrise des dépenses d'eau et d'énergie des ménages en situation de précarité énergétique », mission faisant l'objet d'un marché co-financé avec EDF et l'ADEME. Cette action a permis de former 60 travailleurs sociaux et 17 collaborateurs techniques autres. Il a été réalisé 21 ateliers avec des ménages en 2012 pour mener des actions collectives de sensibilisation aux dépenses d'eau et d'énergie.

En continuité de cette première démarche, le Département a souhaité expérimenté, dans le cadre de la prévention des impayés d'énergie et d'eau, la création d'une aide aux travaux d'entretien dans le cadre du fonds de solidarité logement. Il s'agit de financer des petits travaux d'entretien locatifs et d'achat de fournitures visant des économies d'énergie et des gains de confort auprès d'une centaine de ménages bénéficiaires du FSL en situation de précarité énergétique. Un travail de sensibilisation et de pédagogie auprès des ménages pour les aider dans la maîtrise des dépenses d'énergie et d'eau est également prévu. L'aide est plafonnée à 600 euros par ménage pour la réalisation de petits travaux d'entretien dans la limite d'un budget annuel de 70 000 euros dont 50 000 euros sont financés par EDF dans le cadre du FSL*.

La mise en place de cette expérimentation a été validée en assemblée plénière du Conseil Général le 3 avril 2012.

** Les éléments relatifs au FSL sont détaillés dans le chapitre IV A relatif au PDALPD de Seine-Maritime.*

➔ Le vote de l'adaptation des aides contribuant à la lutte contre l'Habitat Dégradé des particuliers

Le contexte

Depuis sa délibération d'octobre 2008 adoptant le 4^{ème} « Plan Départemental d'Action contre le Logement des Personnes Défavorisées » (PDALPD), le Département a souhaité fortement s'investir dans la lutte contre l'habitat dégradé. Cette dernière constitue un volet à part entière du PDALPD.

Depuis :

- création de 8 Comités Locaux Habitat Dégradé (CLHD) depuis 2009 sur tout le Département,
- maîtrise d'ouvrage d'un PIG « Habitat dégradé » en 2009-2012 et lancement prévu d'un nouveau PIG « Habitat dégradé » 2013-2014,
- recentrage des aides à l'habitat des particuliers (Propriétaires occupants) au CG de juin 2010,
- création de deux primes à « la sortie d'habitat dégradé » et à « la sortie de précarité énergétique » au CG de juin 2011,
- signature d'un « Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique » (CLE) avec l'ANAH, l'Etat et d'autres Collectivités par CG de juin 2011 et CP de janvier 2012,
- adoption du Plan Départemental de l'Habitat et des orientations de la politique Habitat, CG du 16 octobre 2012.

Les résultats du PIG « Habitat dégradé » en 2009-2012 et des Comités Locaux Habitat Dégradé depuis 2009 :

- la quasi exclusivité des dossiers d'habitat dégradé concerne le parc public privé,
- majorité de cas de non décence (« moyenne dégradation » par rapport aux cas d'indignité (« forte dégradation » et indignité avérée),
- quelques logements indignes de Propriétaires occupants avec, simultanément, des difficultés sociales et économiques lourdes,
- vu les dossiers aidés, l'aide actuelle au parc locatif social privé ne porte en fait que sur des logements en « forte dégradation » dans les grands EPCI (CODAH et CREA surtout).

➔ L'adoption de la révision du règlement interne de gestion du recouvrement des prêts consentis aux particuliers au titre du Fonds de Solidarité Logement (FSL) et du Fonds Départemental de Garantie et de Caution des Loyers (FDGCL)

Les régies de recettes de la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat permettent de suivre les remboursements de prêts à travers des fichiers manuels. Des lettres de relance sont adressées aux ménages pour chaque échéance impayée.

Ces régies de recettes FSL/FDGCL doivent s'appuyer sur un règlement interne conformément au décret 2005-1601 du 19 Décembre 2005 relatif au fonctionnement des régies. Le règlement interne de recouvrement des prêts FSL/FDGCL prévoit principalement la mise en œuvre d'une procédure dans le cadre d'un incident de paiement qui peut comprendre jusqu'à trois relances. Le nouveau règlement prévoit un traitement spécifique pour les ménages surendettés, (ayant déposé un dossier de surendettement à la Banque de France) car interdiction leur est faite de contracter un nouveau prêt. Le règlement rappelle, par ailleurs, que les créances atteintes par la prescription quinquennale et les restes à recouvrer inférieurs à 30 € sont considérés comme non recouvrables de droit.

La révision de ce règlement a été validée en assemblée plénière du Conseil Général le 2 juillet 2012.

→ L'année 2012 a également marqué la montée en puissance de l'activité des Comités Locaux Habitat Dégradé (CLHD)

Au 31 décembre 2012, 774 logements ont fait l'objet d'un signalement transmis aux CLHD depuis leur création en 2009. Les CLHD Rouennais et Elbeuvien représentent plus de la moitié des dossiers (47%). Les comités du Plateau de Caux Maritime – Pays des Hautes Falaises, des Pays de Bray – Bresle-Yères et du Terroir de Caux comptent sensiblement le même nombre de dossiers.

Les désordres soulevés par ces signalements sont classés en quatre grandes catégories :

1. « Environnement et bâti » dans laquelle on peut noter que 35% des logements ont des problèmes de menuiseries.
2. « Confort et habitabilité », avec comme item prépondérant l'installation électrique défectueuse (37% des logements traités).
3. « Sécurité et santé » où les questions de champignons et moisissures sont présentes dans 42% des logements.
4. « Hygiène et entretien » démontre les forts problèmes d'humidité sur près de la moitié des logements traités.

Sur l'ensemble du département, les signalements concernent 177 communes (soit 23% des communes de Seine-Maritime). 29% des dossiers se situent sur deux communes : Le Havre et Elbeuf. Viennent ensuite des communes d'agglomérations (Rouen, Oissel, Saint Aubin les Elbeuf, Dieppe,...). Puis des villes moyennes telles que Yvetot, Lillebonne, Doudeville, Petit-Quevilly, Darnétal avec une dizaine de dossiers chacune.

Sur les 774 dossiers traités par les CLHD près de la moitié (47%) ont été soit classés (travaux réalisés ou logement vacant sous vigilance du Maire), soit sortis du dispositif en attente d'éléments complémentaires.

→ Les opérations OPAH PIG en 2012 sur le Département

Le Département a revu en juin 2010 son aide aux OPAH et PIG, qui distingue le soutien au suivi-animation de celui aux études pré-opérationnelles. Ce dernier reste désormais limité aux seuls groupements de communes de moins de 100 000 habitants et aux communes de moins de 25 000 habitants.

En 2012, le Département a engagé 131 351 €, dont 31 351 € au profit du suivi-animation du PIG de la Communauté de communes du Pays Neufchâtelais et 100 000 € en faveur du suivi-animation de l'OPAH-RU de Bolbec.

L'automne 2012 a connu également l'achèvement du PIG Départemental « Habitat Dégradé ». En 3 ans, 212 visites ont été conduites chez les propriétaires occupants et bailleurs, sensiblement également répartis, à partir des grilles de signalement « habitat dégradé » issues des Comités Locaux Habitat Dégradé ou des fiches de signalement issues du propre repérage de l'opérateur.

Les résultats quantitatifs pour les propriétaires sont les suivants :

	PO Habiter Mieux	PO hors Habiter Mieux	TOTAL
Objectifs 2011-2012 (avenantés)	45	65	110
Réalisations en 2012	30	61	91

Il est à rappeler que l'ANAH a modifié son régime d'aide fin 2010-1^{er} semestre 2011, ce qui a entraîné un ralentissement du dépôt des dossiers sur cette période et la conclusion d'un avenant en juillet 2011 redéfinissant les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PIG pour y intégrer le programme Habiter Mieux.

S'agissant des propriétaires bailleurs, 97 visites ont eu lieu dont seulement 12 se sont poursuivies par une phase de médiation visant à inciter les propriétaires à améliorer leur logement et à conclure un conventionnement social ou très social. Les conditions particulières de chaque particulier (indivision, situation financière.....), les écarts de loyers entre le niveau souhaité et celui du conventionnement social LCS/LCTS, le niveau des aides publiques en faveur des logements moyennement dégradés (dossiers majoritaires dans le PIG et non les logements très dégradés) expliquent la difficulté de faire aboutir ces dossiers. Cette situation a motivé la refonte partielle des aides départementales au parc locatif social privé en décembre 2012. Le nouveau régime 2013 des aides ANAH en faveur des propriétaires bailleurs devrait également favoriser le traitement et l'amélioration de ce parc au cours du prochain PIG Habitat Dégradé 2013-2015.

Conseil général 76 : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2012		
		Nbre logts concernés	Crédits engagés	
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	Subventions P.L.U.S. et location accession	0	0	
	Garantie d'emprunt (logement social) annuité		51 034 442	
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	(P.A.L.U.L.O.S. communale)	5	45 000	
	Subventions aux propriétaires-occupants (habitat autonomie, habitat indigne, habitat durable)	595	841 214	
	P.S.T.	0	0	
	LCS (Logt Conventionnés Sociaux)	78	367 065	
	Etudes OPAH et PIG		131 352	
	PIG départemental		0	
Accompagnement des actions de renouvellement urbain (Sites relevant de l'A.N.R.U.)	Subvention aux aménagements de voirie, d'espaces publics		3 298 552	
	Amélioration du parc et Résidentialisation	3023	2 438 600	
	Subvention à la production de logements neufs	830	4 924 802	
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	Subvention PLAI - PLAI Travaux - Résidences Sociales, LCTS (Logts Conventionnés Très Sociaux)	92	838 590	
Action en faveur du Foncier	Fonds de minoration foncière	120	133 447	
Autres (Fonctionnement)	Etudes PLH, PDH, ODH		0	
	Information, animation logement		199 500	
	Gestion locative P.L.A.I		4 050	
	Gestion locative parc privé		305 000	
	Abri 76		55 000	
	Gens du voyage		131 125	
	F.J.T.		350 700	
	Action d'insertion logement		247 250	
	Allocation insertion pour A.R.I majorée		15 554	
	Part départementale au titre du F.S.L - dont ASLL			4 450 186
	TOTAL 2012 HORS GARANTIES EMPRUNT		4743	18 776 987
REPARTITION DES FINANCEMENTS 2012				
recap Investissement		4743	12 887 270	
recap Fonctionnement		0	1 439 531	
contribution départementale au FSL dont ASLL (Inv+Fonct)			4 450 186	
TOTAL FINANCEMENT HABITAT/LOGEMENT 2012 (hors garanties d'emprunt)			18 776 987	

Communauté d'agglomération de la région Dieppoise (CARD)

La seconde convention de délégation des aides à la pierre de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise a été renouvelée pour 6 ans, du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2015.

Les résultats pour l'année 2012 sont les suivants :

→ Délégation des aides à la pierre

➤ Au titre du parc privé

Au 31 décembre 2012, quatre CLAH ont été tenues, dont le bilan est le suivant :

	Nbe de logements	Dont nbe de logements FART	Total des subventions engagées
Propriétaires bailleurs	5	0	80 236 €
Propriétaires occupants	26	11	125 355 € (dont crédits FART)
TOTAL	31	11	205 591 €

En outre, 92 448 € ont été engagés pour l'ingénierie de l'OPAH RU de septembre 2012 à septembre 2013 et 13 256 € pour le PIG d'août 2012 à août 2013.

Réalisation par rapport aux objectifs 2012 :

Typologie	PB LHI	PB LTD	PB LD	PO LHI	PO LTD	PO auto-nomie	Coprop	PO énergie
Objectifs	10	7	5	5	4	7	0	30
Réalisés	0	5	0	1	1	5	0	11

LEXIQUE :

PO : propriétaire occupant

PB : propriétaire bailleur

LHI : lutte contre l'habitat indigne

LTD : logement très dégradé

LI : loyer intermédiaire

LC : loyer conventionné

LCTS : loyer conventionné très social

➤ Au titre du parc public

Le nombre de logements subventionnés ou agréés en 2012 est de 150 logements (39 PLS, 91 PLUS et 20 PLAI), ce qui représente un total de subventions engagées de 100 000 €.

→ Le Programme Local de l'Habitat

Le P.L.H de l'Agglomération est entré en 2012 dans sa dernière année d'application. En effet, il a été décidé de le proroger en 2012, jusqu'à la mise en place du second PLH au 1er janvier 2013.

La mise en œuvre des actions du 1er PLH a mobilisé des financements :

➤ Au titre du parc privé

- Le Programme d'Intérêt Général (P.I.G)

Le P.I.G vise la mise en place d'une assistance technique, administrative et juridique associée à des aides financières pour inciter les propriétaires privés des communes de Dieppe-Maritime à améliorer l'état des logements construits depuis plus de 15 ans.

Ce dispositif est complémentaire à l'O.P.A.H-R.U porté par la ville de Dieppe, pour lequel Dieppe-Maritime a décidé d'attribuer un fonds de concours en faveur de la ville à hauteur plafonné à 80 000 €/an pendant cinq ans, à partir de 2009.

Un protocole d'accord qui associe l'Etat, l'ANAH, le Département de Seine-Maritime, la C.A.F et la S.A.C.I.C.A.P a été signé en Août 2009, permettant ainsi de lancer le suivi-animation du P.I.G pour une durée de cinq ans.

En 2012, 15 logements ont été subventionnés sur des crédits de Dieppe-Maritime pour un montant de 26 531 €. Cette somme s'ajoute au coût du suivi animation de 25 664 €.

Parmi ces logements financés dans le cadre du PIG, 4 concernent l'adaptation au handicap et/ou vieillissement, pour lesquels Dieppe-Maritime attribue une subvention forfaitaire de 300 €.

➤ **Au titre du parc public**

- Logements locatifs sociaux

Dieppe-Maritime a financé sur ses propres crédits 150 logements 39 PLS, 91 PLUS et 20 PLAI), pour un montant de 800 500 €.

Depuis 2009, l'Agglomération incite à la mise en œuvre de la clause d'insertion dans les marchés de construction de logements, en contrepartie des subventions accordées. Cette clause a été appliquée pour tous les dossiers.

- Accueil des gens du voyage

Dieppe-Maritime a loué durant l'été 2012 un terrain à un agriculteur afin de permettre l'accueil des grands passages des gens du voyage.

Un budget de 20 620 € a été nécessaire pour la location, les aménagements temporaires, la convention de surveillance avec la SAFER.

Orientations définies pour l'année 2013 :

L'année 2013 sera consacrée principalement au montage de l'observatoire de l'habitat, à la mise en place des actions du P.L.H 2013/2018, à l'acquisition et l'aménagement d'un terrain pour l'accueil des grands passages des gens du voyage et à préparer le second PIG qui commencera en 2014.

C. A Dieppe maritime : actions et financements en faveur du logement

Nature des interventions	Financements Dieppe-Maritime		Financements Délégation des aides à la pierre	
	Nbe de logts	Crédits engagés 2012	Nbe de logts	Crédits engagés 2012
logements PLUS	91	800 500 €	91	100 000 €
logements PLAI	20		20	
logements PLS	39		39	
Logements privés (Habiter Mieux, adaptation au handicap...)	15	26 051 €	33	205 591 €
suiwi animation OPAH				92 448 €
suiwi animation PIG		25 664 €		13 256 €
Gens du voyage		20 619 €		
		872 834 €		411 295 €
		1 284 129 €		

Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (La CREA)

La CREA a adopté le 25 juin 2012 son nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2012-2017. Celui-ci définit la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération qui vise notamment à mettre en adéquation l'offre et la demande de logements sur le territoire communautaire, répondre aux besoins en logements de la population et favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Les actions menées en 2012, première année de mise en œuvre sont les suivantes :

1/ Promouvoir un développement de l'offre nouvelle de logements équilibré

Les objectifs de production de logements du PLH CREA

Le PLH fixe un objectif de 18 000 logements à construire sur 6 ans soit 3 000 logements par an dont 900 logements locatifs sociaux (LLS) répartis comme suit : 535 PLUS, 230 PLAI, 135 PLS. Ces objectifs de construction sont déclinés par secteur (7 secteurs).

1.1/ Les mises en chantier de logements en 2012

Plus de 2 300 logements ont été mis en chantier en 2012 soit le même volume de mises en chantier qu'en 2010 mais 18% de moins qu'en 2011 qui fut une année très dynamique en terme de construction notamment sur la ville de Rouen (plus de 1 400 mises en chantier).

65% des logements mis en chantier en 2012 concernent des logements collectifs avec comme les années passées :

- ➔ Une prépondérance du collectif dans les secteurs les plus urbains Rouen, Vallée du Cailly, Rive Gauche et Elbeuf,
- ➔ Une plus grande mixité entre les logements individuels et collectifs à proximité des pôles d'emplois des Plateaux Nord et Est,
- ➔ Une prépondérance de l'individuel dans le secteur périurbain de Seine Austreberthe.

1.2/ Le Logement Locatif Social (LLS)

➔ Au titre de la délégation des aides à la pierre 2012

En 2012, 1 100 logements locatifs sociaux (LLS) ont été financés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (financement Etat) sur le territoire de la CREA pour un montant de subvention de plus de 2.6M€.

- Ces logements sont répartis comme suit :
 - ➔ 731 PLUS dont 86 logements PLUS pour un EHPAD (Etablissement Pour Personnes Agées Dépendantes),
 - ➔ 276 PLAI dont 110 logements PLAI pour la transformation d'un Foyer de Travailleurs Migrants en résidence sociale
 - ➔ 93 PLS.
- 91% des logements sociaux produits sont collectifs. Ils sont majoritairement localisés sur les secteurs de Rouen (29%), Rive Gauche (25%), le secteur Elbeuvien (21%) et Vallée du Cailly (10%).
- Globalement, la production de logements sociaux sur le territoire de la CREA correspond aux objectifs annuels du PLH mais on constate que des secteurs sont au dessus de leurs objectifs annuels de manière plus ou moins marquée tels que le secteur Elbeuvien et la Vallée du Cailly où le parc existant est déjà très important.
- En 2012, la production de logements locatifs très sociaux (PLAI) représente 25% des logements aidés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, celle-ci a fortement progressé depuis la mise en place de la socio-conditionnalité pour répondre aux besoins des ménages estimés à 25%.

➤ **Au titre des aides à la production de logements sociaux 2012 du PLH CREA**

La CREA a mobilisé plus de 6,3 millions d'euros de subventions sur ses crédits propres pour le financement de plus de 1 200 logements ayant obtenu une décision de financement au titre de la délégation des aides à la pierre en 2011 (hors logements ANRU).

- Ces logements sont répartis comme suit :
- ➔ 793 PLUS,
- ➔ 333 PLAI dont 149 logements PLAI en structure collective,
- ➔ 78 PLS,
- ➔ 6 PSLA (location-accession).

1.3/ Les logements financés en PLS pour la promotion privée

L'Etat a donné une enveloppe de 300 agréments PLS à réaliser en 2012 sur la CREA. Sur ces 300 agréments, la CREA a réservé 200 PLS aux bailleurs sociaux et 100 PLS à la promotion privée.

Seuls 36 logements ont été commercialisés par les promoteurs dans le cadre du PLS privé.

50% d'entre eux sont localisés sur Rouen, 36% sur le secteur Vallée du Cailly et 11% sur Plateaux Est.

1.4/ L'intervention foncière au titre de l'habitat

La CREA intervient en partenariat avec l'EPFN dans le cadre du fonds de minoration foncière pour alléger le coût de sortie d'opérations de logements sociaux où le foncier était onéreux. En 2012, la CREA a apporté un financement de 677 000 € pour l'achat d'emprises foncières portées par l'EPFN permettant la construction future de 361 logements sociaux.

Par ailleurs, une convention visant la mise en œuvre du volet foncier du PLH a été signée le 30 octobre 2012 entre la CREA et l'EPFN. Elle vise à adapter les outils d'intervention de l'EPF aux besoins de la CREA notamment en appui des opérations de régénération urbaine.

De plus, la CREA dispose également d'un programme d'actions foncières avec l'EPFN comprenant un volet habitat important.

1.5/ La rénovation urbaine

80% des projets au titre de l'ANRU sont achevés ou en cours de réalisation sur l'agglomération.

En 2012, la CREA a engagé 255 600€ pour la reconstruction de 257 logements dans le cadre des projets ANRU répartis comme suit :

- 162 PLUS,
- 72 PLUS CD,
- 14 PLAI
- 9 PLS.

Elle a également contribué aux aménagements publics de l'ORU d'Elbeuf.

1.6/ L'accession à coût maîtrisé

L'objectif du PLH est de réaliser 20% à 30% de l'offre de logements neufs pour de l'accession sociale à la propriété (principalement dans le cadre de la location-accession PSLA) et de l'accession à coût maîtrisé notamment dans les pôles urbains et dans le cadre des opérations de régénération urbaine.

Une aide de 5 000€ est accordée aux ménages accédants à un logement en location-accession. Celle-ci est versée directement au ménage au moment de la levée d'option d'achat, à la fin de la période locative.

- En 2012, 74 logements ont obtenus un agrément Etat PSLA. 41% d'entre eux se trouvent sur le secteur Plateau Nord, 16% sur Seine-Austreberthe et 14% sur Vallée du Cailly et Rouen.

- La production de logements en accession à coût maîtrisé est difficilement évaluable car elle n'entre pas dans le cadre de dispositifs réglementaires nationaux. Cette question sera analysée en 2013 en lien avec les bailleurs sociaux et les promoteurs intervenant notamment sur des sites de régénération urbaine.

2/ Améliorer le parc existant

2.1/ Améliorer le parc privé ancien dans le cadre de dispositifs opérationnels

L'attractivité de l'agglomération passe également par la rénovation de l'habitat ancien privé. C'est pourquoi des périmètres d'intervention ont été identifiés dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) au sein desquels les propriétaires qui occupent ou louent un logement peuvent bénéficier d'une aide financière de la CREA et de l'ANAH en complément d'autres partenaires (Département, communes, CARSAT...).

- En 2012, 170 logements ont bénéficié d'une aide à la pierre de l'ANAH déléguée à la CREA (dont 68 en habitat indigne et 11 pour des logements très dégradés) pour un budget de près d'1.8 millions d'euros (dont 105 624€ au titre du programme « Habiter Mieux » pour la lutte contre la précarité énergétique). Sur ces 170 logements, 81 ont bénéficié d'une subvention complémentaire de la CREA qui a mobilisé 213 874€ de subventions (dont 39 logements au titre du programme « Habiter Mieux » pour 19 500€ de subventions).

- Lancement de l'OPAH RU de la ville d'Elbeuf 2012-2017.
Sur le secteur elbeuvien, la CAEBS avait déjà mis en œuvre en mars 2008, un Programme d'Intérêt Général couvrant les 10 communes, intitulé « Loyers Maîtrisés, Sortie de vacance, Adaptation des logements » d'une durée de trois ans pour rénover 154 logements. Face au succès de ce dispositif, il a été prolongé d'une année par la CREA et a atteint plus de 80% de ses objectifs
Dans la continuité de cette action, la CREA a décidé d'être partenaire de la nouvelle OPAH-RU que vient de lancer la ville d'Elbeuf, qui renouvelle ainsi son engagement de plus de 25 ans dans la lutte contre l'habitat dégradé. La réhabilitation de 116 logements est l'objectif qu'elle s'est fixée pour les 5 ans à venir. L'opérateur RSA SEMAD est chargé de la mise en œuvre de cette OPAH pour laquelle déjà plusieurs dossiers représentant plus d'une vingtaine de logements à réhabiliter ont été instruits en 2012.

- Lancement d'un marché pour la mise en œuvre d'un Programme d'intérêt Général (PIG) sous maîtrise d'ouvrage CREA couvrant l'ensemble du territoire en dehors des secteurs où des OPAH intercommunales ou communales sont effectives. Ce dispositif est opérationnel début janvier 2013, il vise 3 problématiques :
 - La résorption de l'habitat indigne
 - La précarité énergétique
 - L'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

- La CREA continue également ses actions dans le cadre d'Opah en cours (vallée du Cailly sous maîtrise d'ouvrage CREA et quartiers Ouest de Rouen sous maîtrise d'ouvrage communale).

2.2/ Améliorer le parc social existant

La rénovation des logements sociaux permet d'améliorer leur attractivité tout en préservant une offre de logements adaptée aux ménages aux revenus les plus modestes.

En dehors des sites ANRU, la CREA a pour objectif d'encourager la rénovation thermique et l'amélioration de logements locatifs sociaux afin de réduire les charges énergétiques des ménages tout en garantissant le maintien d'une offre abordable par la stabilité des niveaux de loyers. Dans

le cadre de réhabilitations thermiques dans le parc social, la CREA apporte une aide allant de 2 500€ à 3 500€ par logement réhabilité selon la performance thermique atteinte après travaux.

En 2012, la CREA a participé au financement de la réhabilitation de 396 logements sociaux pour un montant de subvention de 1 025 500 €.

2.3/ BIMBY ou Développer une offre neuve de logements en complémentarité de l'offre existante

La CREA a lancé en juin 2012 une expérimentation sur 4 communes de son territoire dans le but de tester la démarche BIMBY. Saint-Etienne-du-Rouvray, Malaunay, Roncherolles-sur-le-Vivier et Montmain ont organisé chacune des consultations avec des architectes où les habitants pouvaient venir librement exposer leur projet d'évolution de leur parcelle de terrain. L'objectif était d'identifier les aspirations des habitants à faire évoluer leur habitat pavillonnaire et leur parcelle et d'aider les communes à intégrer ce potentiel foncier dans le tissu pavillonnaire existant de leurs PLU.

- 132 personnes ont été reçues dans les 4 communes. 60% d'entre eux sont des familles avec enfants et 35% des personnes âgées.
- 70% des projets consistent à diviser le terrain pour faire construire et la moitié ont pour finalité la vente de terrain nu. Les 30% restant sont des projets d'extension de l'existant.

Les divisions parcellaires peuvent permettre d'accroître la production de logements plus petits sur des parcelles également plus petites que la moyenne et donc à des prix inférieurs à ceux du marché.

La CREA se met à la disposition des communes qui souhaiteraient intégrer la démarche BIMBY dans leur PLU.

3/ Répondre aux besoins spécifiques

3.1/ Favoriser et sécuriser l'accès des jeunes au logement

La CREA souhaite faciliter l'accès des jeunes aux logements, et en incitant les propriétaires privés à louer leur logement.

Dans ce cadre, la CREA accorde une aide financière pour le remboursement de l'assurance Garantie des Risques Locatifs contractée par des propriétaires bailleurs qui louent leur logement à des jeunes de moins de 30 ans.

Le 13 juillet 2012, a été signée une convention de partenariat entre la CREA, l'APAGL et LOGILIANCE Ouest (chargée de l'instruction des dossiers) sur la Garantie des Risques Locatifs (GRL).

En 2012, seuls 3 dossiers GRL ont été aidés. Le ministère du logement envisage une généralisation du dispositif d'aide au niveau national et souhaite le rendre obligatoire ce qui nécessitera des adaptations de l'aide mise en place par la CREA.

3.2/ Poursuivre l'adaptation de l'offre aux besoins en logements temporaire et hébergement

La transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales vise à répondre aux besoins des anciens résidents des foyers. Elle répond aux besoins des populations en difficulté face au logement.

En 2012, la CREA a apporté son aide à la transformation du foyer de travailleurs migrants Rue Stanislas Girardin à Rouen en une résidence sociale de 149 logements en mobilisant 1 639 000€ de subventions propres.

3.3/ Poursuivre les objectifs d'accueil adapté pour les gens du voyage

L'intervention de la CREA s'inscrit dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage et vise à développer des réponses adaptées aux modes de vie des ménages en lien avec leur souhait de mobilité ou leur situation de sédentarisation sur le territoire et favoriser ainsi leur intégration sociale.

Le schéma signé le 14 janvier 2013, prescrit la nécessité de mettre en place des solutions d'habitat sédentaire dont les besoins estimés s'élèveraient entre 150 et 170 logements (PLAI) ou terrains familiaux sur la CREA à échéance de 6 ans.

Le schéma départemental prescrit également la réalisation de 204 places d'aires d'accueil sur le territoire de la CREA.

- En 2012, 8 emplacements ont été aménagés sur la commune de Bois-Guillaume-Bihorel et 12 sur la commune d'Oissel.

4/ Mise en œuvre du PLH

Dans le cadre de l'animation du PLH, des réunions de travail régulières ont été organisées avec les communes et les acteurs de l'habitat.

La « lettre de l'habitat » N°5 visant l'information sur la mise en œuvre des politiques de l'habitat et notamment une rétrospective depuis 2007 est parue en juillet 2012 ainsi qu'un dossier spécial logement dans le CREA MAG d'octobre 2012.

Le budget en investissement consacré en 2012 aux actions du PLH est de près de 8,5 millions d'euros hors délégation des aides à la pierre.

C. A. Rouen-Elbeuf-Austreberthe : actions et financement en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2012 – Crédits CREA		Financement en 2012 – Délégation aide à la pierre	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés	Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- Subventions PLUS/ PLUS-CD/ PLUS- Acq Amél. / PLS	793 PLUS 78 PLS	3 517 500 €	731 PLUS et 93 PLS	0 €
	- subventions prêt Location-Accession	6	30000 €	74 PSLA	0
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public	396	1025 500 €		
	- études et animation d'OPAH / PIG - subvention aux logements privés...	81	272 219 € 213 874€	170	248 908 € 1 444 138 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Sites relevant de l'ANRU :				
	- subvention aux aménagements de voirie, d'espaces publics. - subvention aux réhabilitations de logements - subvention à la production de logements neufs...	257	958 480 € 255 600 €		
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subvention PLA – I en diffus	184	1 162 000 €	166? PLAI et	
	-subvention PLAI FTM	149	1 639 000 €	110 PLAI structures collectives	2 526 250 € total PLAI
	-Subvention PLAI résidence sociale ou maison relais				
Action en faveur du Fonciere	- Programme d'action foncière		Stock porté par l'EPFN au 31/12/12 : 12,2 M€		
	- contribution au fonds de minoration foncière	631	677 000 €		
Autres.	gens du voyage : travaux		2 827 500 €		

Communauté d'agglomération Havraise (CODAH)

Par délibération de son conseil communautaire du 12 novembre 2009, la CODAH a adopté un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015. Ce dernier définit d'une part les orientations et objectifs du territoire en matière de politique de l'habitat et d'autre part un programme d'actions détaillé qui développe une nouvelle politique d'aides en faveur de celle-ci.

➔ Les orientations de la CODAH dans le cadre du PLH :

1. Afin de poursuivre l'objectif de redynamisation démographique, le territoire doit s'engager dans un accroissement significatif de l'effort de construction.
2. Ces nouveaux logements se doivent, bien entendu, de répondre à la demande des ménages qui actuellement partent de la CODAH : un habitat de qualité qui soit une alternative au logement individuel diffus et qui soit accessible en termes de coût.
3. Une volonté partagée de mixité sociale et de diversification de l'offre : ceci se traduit différemment selon la composition actuelle des communes : développement d'une offre en direction des catégories moyennes pour les communes dotées d'un parc public fort ; poursuite de l'effort de rénovation urbaine ; développement d'opérations mixtes ; création d'un parc locatif privé ou public
4. Des sollicitations plus fortes pour le logement locatif social adaptée aux besoins des communes et une meilleure maîtrise des attributions par les communes. Au regard de l'importance du parc social sur la ville du Havre, l'objectif est notamment le développement de l'offre en logements privés conventionnés et en PLAI ressource.
5. La volonté d'apporter des réponses à la demande des jeunes : décohabitants et démunis
 - des jeunes décohabitants qui souhaitent rester sur leur commune d'origine ;
 - et des jeunes démunis ou en rupture qui nécessitent des créations de places en résidences sociales, maisons relais, etc.
6. Une préoccupation importante : l'accroissement des personnes âgées et les besoins d'adaptation du parc.
7. La poursuite des politiques de réhabilitation du parc ancien privé et de valorisation du parc public
8. Développer l'offre en logements étudiants CROUS pour accompagner la création des nouveaux établissements d'enseignement supérieurs.
9. Maintenir la politique engagée sur l'adaptation et le développement des structures d'hébergement temporaire et d'urgence.
10. Les besoins de sédentarisation des gens du voyage.
11. Une politique de l'habitat durable en cohérence avec le ScoT.
12. Définir et mettre en place une politique foncière.
- 13- La répartition des objectifs de production par catégories de logements :

			Nbre de logements	Pourcentage
LOGEMENTS LOCATIFS AIDES	Logement social	PLUS/PLAI	180	17%
		Logement conventionné social/très social	70	6,50%
	PLS		70	6,50%
	Sous-total logements locatifs aidés		320	30%
LOGEMENTS PRIVES + ACCESSION SOCIALE	Accession sociale		200	18,50%
	Accession à coût modéré		150	14%
	Secteur libre (locatif et accession)		400	37,50%
	Sous-total logements privés		750	70%
TOTAL			1 070	100%

➤ **Parc locatif public**

Afin de soutenir la production de logements locatifs sociaux, la CODAH a apporté 4 types d'aide pour un budget de 1.236.000 € :

- aide forfaitaire de 4 000 € par logement en faveur des logements financés avec un prêt PLUS
- aide forfaitaire de 4 000 € par logement en faveur des logements financés avec un prêt PLAI ressource
- une participation au Fonds de Minoration Foncière en partenariat avec le Département de Seine-Maritime et l'Établissement Public Foncier de Normandie :
- aide forfaitaire de 3 000 € par logement en faveur des résidences sociales produites à l'aide de logements financés par des prêts PLA-I :

➤ **Le parc privé**

Outre le financement de l'équipe d'animation du Programme d'Intérêt Général (PIG) de l'agglomération, la CODAH complète les subventions de l'ANAH concernant les travaux d'amélioration dans le cadre du PIG et des OPAH-RU, pour un budget de 455 000 € :

- 50 % du reste à charge plafonné à 4.500 € par logement pour inciter la production de logements à loyers conventionnés sociaux pour les propriétaires bailleurs
- 50 % du reste à charge plafonné à 5.800 € par logement pour inciter la production de logements à loyers conventionnés très sociaux pour les propriétaires bailleurs
- une aide forfaitaire de 2 500 € par logement en faveur de la remise sur le marché de logements vacants pour les propriétaires bailleurs
- une aide forfaitaire de 9.000 € par logement en faveur des propriétaires occupants dans le cadre de travaux de sortie de péril ou d'insalubrité
- une aide forfaitaire de 2 400 € par logement pour les propriétaires occupants dans le cadre de l'aide solidarité écologique mise en place par l'ANAH.

➤ **L'accession à la propriété**

Afin de soutenir la production de logements en accession à la propriété, la CODAH apporte 2 types d'aide pour un budget de 902 000 € :

- 4 000 € par ménage en faveur des candidats à l'accession sociale à la propriété dans le cadre du Prêt Social Location-Accession (PSLA) :
- 6 000 € par ménage en faveur des candidats à l'accession à la propriété à coûts maîtrisés dans le cadre de la définition arrêtée par la CODAH.

➤ **Autres aides**

Aux interventions ciblées de la CODAH dans le cadre du PLH s'ajoutent :

- un soutien technique de la CODAH aux projets habitat des communes ;
- une prise en charge des frais de gestion de l'EPFN pour les projets des communes à hauteur de 100.000 € par an, et ce dans le cadre de la signature du Programme d'Action Foncière communautaire en 2012
- une participation au déficit foncier du PNRQAD intervenant sur les quartiers anciens de la Ville du Havre à hauteur de 600.000 €
- un soutien à la production de logements et à l'atteinte des objectifs du PLH dans les communes moyennes et péri-urbaines à hauteur de 701.000 €
- une prise en charge des réparations et de l'entretien de l'aire de grand passage à hauteur de 6.000 €.

Orientations pour l'année 2013 : *L'année 2013 verra la poursuite des actions visant à atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs du PLH de l'agglomération havraise. Les orientations définies précédemment sont donc maintenues.*

C.A. Havraise : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2012	
		Nombre de logements concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	1- Financement de la production de logement social dans le cadre de la délégation de compétence	325 logements	158.650 €
	2- Agrément pour la production et réhabilitations de logements sociaux		
	- Financement production de logements <u>locatifs</u> sociaux aide propres de la CODAH : - aide de 4.000 € au PLUS et PLA-I ressources	160 logements	640.000 €
	- Financement prêt Location-Accession ou accession sociale :		
	- aide de 4.000 € au PSLA	19 logements	76.000 €
	- aide de 6.000 € à l'accession à coût maîtrisé	70 logements	420.000 €
	Sous-total aides CODAH fonds propres	249 logements	1.294.650 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	1- Parc privé, délégation de compétence : réhabilitation - subvention aux travaux	167 logements	1.317.185 €
	Financement du PIG de la CODAH et de l'OPAH-RU du Havre dans le cadre de la délégation de compétence		161.120 €
	Sous-total aides déléguées		1.478.305 €
	2-Parc privé, aide propres de la CODAH :		
	- pour les loyers conventionnés sociaux : 50 % du reste à charge plafonné à 4.500 € par logement	56 logements	237.466,20 €
	- pour les loyers conventionnés très sociaux : 50 % du reste à charge plafonné à 5.800 € par logement	/	/
	- pour les logements vacants remis sur le marché : une aide forfaitaire de 2.500 € par logement	30 logements	74.988,23 €
	- pour les Propriétaires occupants insalubrité : une aide forfaitaire de 9 000 € par logement	16 logements	85.213,65 €
	- Mise en place et financement de la Mission Rénovation, Programme d'Intérêt Communautaire de l'agglomération havraise		29.299,49 €
	- une aide forfaitaire de 2 400 € par logement pour les propriétaires occupants dans le cadre de l'aide solidarité écologique mise en place par l'ANAH	29 logements	69.036 €
	Sous-total aide CODAH fonds propres	131 logements	496.003,57 €
- Comité local « habitat indigne » qui a pour objectif de traiter les situations repérées d'habitat dégradé (cumul de problématiques logement et sociales délicates). Ce comité s'est réuni 6 fois en 2010	Examen de 39 situations : 4 logements déclarés non décents, 36 présentant des manquements à la salubrité et 13 à la sécurité.		
Accompagnement des actions de	- Participation de la CODAH aux 3 opérations ANRU du territoire, signature en 2007 et début 2008 : Aide forfaitaire : 450 € / PLUS et 1.000 € / PLUS-CD		

renouvellement urbain	- Programme ANRU Nord soldé en 2009 714 449 € engagé depuis 2005 pour 1.423 logements		
	- Avenant n°2 - Convention Quartiers sud du Havre : 561.750 pour 315 logements depuis 2007	286 logements	485.700 €
	- Convention quartier Teltow-1 ^{er} mai-Elsa Triolet de Gonfreville-l'Orcher : 51.750 € depuis 2009 pour 93 logements. Opération soldée en 2011		
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Prise en charge du fonctionnement de 5 grands passages sur 7 semaines	379 caravanes	9.605 €
	- L'action du Pôle d'Insertion par le Logement (PIL) favorise l'instauration de bonnes pratiques pour répondre au plus près des besoins et des difficultés qui se posent sur le territoire de la CODAH, y compris en termes d'adaptation des structures aux besoins nouveaux. Elle s'organise autour de 4 axes d'intervention :		
	- l'animation de groupes de travail : accès au logement ordinaire des publics hébergés, parcours coordonné pour le logement des jeunes, problématiques liées aux troubles psychiques se posant dans le parc social, « précarité, addictions et logement », prévention en amont des expulsions locatives, applications locales des dispositions de la loi DALO		
	- le soutien technique et financier aux projets de développement de l'offre de logements temporaires		
	- la territorialisation du PDALPD sur l'accès au logement		Examen de 33 dossiers en 5 Comités locaux accès
	- le suivi de situations individuelles au travers des commissions locales (SIAO, CLHI, CPEX...).		
	- La coordination d'actions " logement " à l'échelle de l'agglomération,		
	- Financement du Comité pour le logement et l'habitat des jeunes (CLHAJ 76)		15.000 €
Actions en faveur foncier	- Contribution au fonds de minoration foncière	83 logements	178.846 €
Observatoires	- Financement d'études via l'AURH : Suivi des objectifs du PLH	/	/

Communauté de communes Caux Vallée de Seine (CVS)

Une ambition et des moyens consolidés en matière d'habitat

→ Un bon niveau de **production de logements locatifs** accessibles à tous

La Communauté de communes Caux vallée de Seine a arrêté en mars 2010 une programmation générale de l'habitat : **2 260 logements sont attendus en 6 ans, dont 615 logements locatifs aidés.**

Ces derniers restent des projets difficiles à équilibrer pour parvenir à des prix de sortie abordables par les ménages. La Communauté de communes Caux vallée de Seine a donc défini le mode d'intervention financière suivant : le montant de l'aide aux bailleurs est déterminé en fonction de la densité du projet, de sa mixité, de son intégration paysagère et de sa performance énergétique.

BILAN 2012

- 126 logements cofinancés par la Communauté de communes Caux vallée de Seine, à hauteur moyenne de 5 400 €/logement, soit 681 000 € au total ;

- Une très bonne consommation des agréments et crédits délégués par l'Etat : 44 PLAI, 201 PLUS, 7 PLS, 9 PSLA, 1 PALULOS pour un total de 231 000 €.

→ **Amélioration de l'habitat privé, une action volontairement qualitative**

Déploiement réussi pour le deuxième Programme d'intérêt Général Caux vallée de Seine 2011-2014 : en 2012, la Communauté de communes Caux vallée de Seine a poursuivi la mise en œuvre de son action d'amélioration de l'habitat en partenariat avec l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le Département de Seine-Maritime.

BILAN 2012

- 516 contacts, 161 dossiers en cours, 18 logements sortis de leur état d'inconfort thermique et/ou de dégradation dont 15 subventionnés par la Communauté de communes Caux vallée de Seine.

- **Mise en place d'un fonds d'avance de trésorerie** pour des travaux d'amélioration de l'habitat : les montants avancés par la Communauté de communes Caux vallée de Seine correspondent au montant des subventions attendues de l'ANAH et du Département principalement. Cela permet aux ménages aux revenus modestes de disposer des subventions publiques avant le lancement des travaux.

→ **Accession sociale à la propriété, une aide qui a trouvé son public**

La Communauté de communes Caux vallée de Seine souhaite contribuer à la dynamique de cette production nécessaire à de nombreux ménages.

BILAN 2012

- La Communauté de communes Caux vallée de Seine a cofinancé 24 logements PSLA (location-accession) à hauteur moyenne de 4 800 €/PSLA, soit 116 000 € au total.

- La Communauté de communes Caux vallée de Seine a accompagné 24 ménages primo-accédants en 2012 : la participation financière de la Communauté de communes Caux vallée de Seine prend la forme d'une aide de 4 000 € au profit de l'accédant, en diminution de la charge mensuelle de son prêt, pendant les cinq premières années.

→ Observatoire de l'habitat, un dispositif en chantier

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2010-2015, la Communauté de communes Caux vallée de Seine, avec l'appui technique d'un consultant spécialisé, a décidé de mettre en place un observatoire de l'habitat sur son territoire. 2012 a vu naître l'outil, 2013 sera l'année de sa pérennisation et de l'actualisation de ses résultats.

→ Un partenariat renouvelé avec les communes sur les projets de logements

- Un accompagnement fort dans la gestion des projets – **un appui technique du service Habitat** de la Communauté de communes Caux vallée de Seine vers les communes.
- Une politique foncière pour l'habitat, à travers la **Convention d'Action Foncière intercommunale** en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

Caux vallée de Seine : actions et financement en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2012 - Crédits CVS		Financements en 2012 - Délégation aide à la pierre	
		Nombre de logements concernés	Crédits engagés	Nombre de logements concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements locatifs aidés	- Aide aux bailleurs Subvention PLAI/PLUS/PLS	53 PLAI 73 PLUS	681 000 €	44 PLAI 201 PLUS 7 PLS 1 PALULOS	231 000 €
Soutien à la réhabilitation du parc privé	- Etudes et animation PIG (ingénierie) - Subvention aux propriétaires occupants/bailleurs - Fonds d'avance des subventions	15 dont 10 « Habiter Mieux »	69 000 € 32 300 € 100 000 €	18	87 332 € 122 225 €
Aide à l'accession sociale	- Aide aux primo-accédants 4 000 €/ménages - Subvention PSLA (de 0 à 6 000 €/logement)	24 24 PSLA	96 000 € 116 000 €	9 PSLA	
Action en faveur du Foncier	- Convention d'action foncière intercommunale		Stock porté par l'EPFN : 1 310 000 € Participation de la CVS aux frais de portage en 2012 : 1 392 €		
Observatoire	- Mise en place de l'outil & acquisition des données		35 000 €		

II.C.2.c Collectivités de l'Eure

Conseil Général de l'Eure

Le Conseil général conduit depuis plusieurs années une politique volontariste en faveur du logement, soutenue par des moyens financiers conséquents.

L'année 2012 a été consacrée à la poursuite de la politique logement et à l'exercice de la délégation des aides à la pierre.

Les principaux axes d'intervention du conseil général sont les suivants:

➤ **Accompagner la restructuration des quartiers d'habitat social**

Pour appuyer son soutien aux dossiers de rénovation urbaine de l'Eure, le conseil général a été le premier département à signer une convention-cadre avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui englobe l'ensemble des dossiers existants et à venir, et s'est engagé sur un financement à hauteur de 10% du montant total des dossiers.

Les opérations de rénovation urbaine d'Evreux- la Madeleine et Nétreville, Val de Reuil - Germe de ville, Pont-Audemer – Les Étangs et Europe, Vernon – Les Boutardes et Louviers – Maison Rouge ont fait l'objet de conventions signées entre 2005 et 2008. La mise en œuvre de ces opérations s'est poursuivie en 2012 avec des rythmes variables suivant les sites ANRU.

En 2012, le Conseil général a mandaté 4,2 M€ pour la rénovation urbaine des quartiers.

➔ **Soutenir l'offre de logements locatifs sociaux**

Le Conseil général encourage la mixité spatiale de l'habitat à l'échelle du département, en apportant son soutien financier à la création d'une offre locative sociale, à la réhabilitation du parc public, notamment communale, et à la politique foncière. Il soutient l'acquisition par les bailleurs sociaux, de logements destinés au public du Fonds de Solidarité Habitat ayant des difficultés pour accéder à un logement autonome.

En 2012, le conseil général a mandaté au bénéfice de l'offre locative sociale 1,5M€.

➤ **Renforcer la prise en compte des besoins des publics les plus fragiles**

Au titre de sa principale compétence qu'est la solidarité, le département a maintenu ses dispositifs d'aide en faveur des plus démunis, qu'ils soient locataires ou propriétaires de leur logement.

En 2012, le conseil général a consacré pour les plus modestes une enveloppe de 0,7M€ qui a été mandatée.

Au total, ces trois actions prioritaires et les autres dispositifs annexes de la politique logement, représentent 10,23 M€ de subventions engagées et 7,6M€ de crédits de paiement en 2012.

Orientations pour l'année 2012

En 2013, le Département 27 continue de s'investir fortement sur le logement tant en locatif social qu'en amélioration de l'habitat. L'année 2013 est la première année de la nouvelle délégation des aides à la pierre et un nouveau PDH est en cours d'élaboration.

Conseil Général 27 : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2012	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- création de logements sociaux (PLUS et PLAI)	182	1 027 404 €
	- création de logements communaux		208 823 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public et réhabilitation de logements communaux	143	171 000 €
	- étude et suivi d'O.P.A.H et amélioration de l'habitat des propriétaires occupants	433 dossiers	763 516 €
		Et 10 suivi-animation	89 502,00 €

Communauté d'agglomération du Grand Évreux (GEA)

2012, année du terme de la convention de délégation des aides à la pierre a permis de faire le bilan qualitatif et quantitatif des réalisations au regard des objectifs fixés et leur évolution annuelle. Ce bilan globalement satisfaisant permettra d'être intégré aux réflexions engagées du futur PLH.

Au-delà, l'année est marquée par l'engagement du GEA dans la rénovation énergétique de l'habitat.

→ Les actions en faveur du logement public

➤ Les opérations de rénovation urbaine

Deux opérations de rénovation urbaine sont en cours sur le territoire.

La première convention, relative au quartier de la Madeleine d'Évreux, qui portait initialement sur la période 2004 -2008 a été prorogée jusqu'au 2 juin 2013. Elle a fait l'objet d'aménagements permettant de porter la reconstitution de l'offre à 743 logements.

A ce jour, pour cette opération, 703 logements ont fait l'objet d'une démolition sur 883 contractualisés, 375 logements ont d'ores et déjà été livrés. Concernant les réhabilitations, 1348 sur 1668 logements ont été réhabilités et livrés.

Une opération phare en mixité collectif / individuel – locatif / accession va être réalisée au cœur du quartier sur le site dénommé « ilot FOREZ ». A terme, ce sont près de 200 logements qui devraient être livrés en plusieurs tranches. La première tranche comprend 83 logements, dont 37 en accession (16 ind + 21 col) et 46 logements locatifs aidés.

Globalement pour les deux opérations de rénovation urbaine, les aides accordées en acquisition amélioration, réhabilitation et résidentialisation se sont élevées à 1 080 735 €. Par ailleurs, ce sont près de 2 720 500 € d'emprunts que le GEA a garanti à 50 % pour le seul PRU Madeleine, répartis entre renouvellement de l'offre de logement sur site et amélioration de locaux tertiaires.

➤ L'offre nouvelle et la rénovation du parc de droit commun

La dernière année de mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre est plus satisfaisante en terme de financement global d'opérations que l'année 2011, avec 56 PLUS et 12 PLAI financés sur un objectif fixé à 47 PLUS et 19 PLAI dans l'avenant de début d'année. Toutefois, un recul des financements PLAI est observé par rapport à l'année 2011 avec seulement 21 % d'opérations financées contre 58 % en 2011. Les agréments PLS sont également en net recul mais une explication peut résider dans le montage de certaines opérations VEFA en 2011 entre un bailleur et un promoteur.

Une opération de deux PLS privés a été financée en 2012, montant à sept le nombre de PLS privés financés en délégation des aides à la pierre.

Les aides délibérées par le GEA se sont élevées à 129 571 €, dont 117 500 € pour un programme en délégation des aides à la pierre. Des garanties d'emprunts ont également été accordées pour un montant de 2 443 083 € (50 % du montant des emprunts) pour deux opérations de construction financées en délégation et représentant 45 logements.

→ Les actions en faveur de l'habitat privé

Dans le domaine de l'habitat privé, les actions sont caractérisées par la mise en chantier de deux projets issus des réflexions qui ont fait suite au Grenelle de l'environnement et qui sont venues conforter à la fois l'orientation générale du GEA dans ce domaine et l'accompagnement de la collectivité aux dispositifs nationaux.

Ainsi, ont été lancées deux démarches complémentaires. Dans un premier temps le GEA s'est engagé dans la définition d'un dispositif innovant de cartographie de précarité énergétique basé sur la thermographie aérienne rendue fin 2011. Cette cartographie sera intégrée, en tant que volet énergétique, à l'étude pré-opérationnelle du Programme d'intérêt général à vocation énergétique et habitat indigne, en vue de définir les territoires cibles du dispositif dont le suivi animation est prévu pour le premier trimestre 2014.

Autre fait majeur, à l'issue de l'étude nationale sur la dégradation des copropriétés et leur classement, l'engagement d'un Plan de sauvegarde sur deux copropriétés ébroïcienne a été conforté.

Concernant la réalisation des objectifs, la CLAH a statué sur l'engagement de 23 dossiers, marquant une légère baisse par rapport à 2011. Il faut noter toutefois une réelle montée en puissance des réalisations dans le cadre du FART, avec 14 dossiers contre un seul en 2011.

Orientations pour l'année 2013

Bien que le PLH et la délégation soient arrivés à leur terme, le GEA pérennisera pendant cette année 2013 la dynamique engagée. Année de transition, elle sera également celle du lancement effectif de la refonte des deux documents de planification SCOT et PLH.

C A d' Évreux : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2012	
		Nb logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	Subventions P.L.U.S/P.L.U.S. C.D./P.L.A.I		
	PLAI	6	30 000 €
	PLUS	35	87 500 €
	Garanties d'emprunts		
	PLAI	8	499 631 €
	PLUS	37	1 943 453 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	Subventions aux améliorations du parc public Parc communal	3	12 072 €
	Garanties aux réhabilitations du parc public Subventions aux logements privés en O.P.A.H Subventions engagées pour le logement privé (délégation des aides à la pierre)	21	15 682 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	<u>Sites relevant de A.N.R.U</u>		
	- Ingénierie		239 145 €
	- Actions de communication		15 776 €
	- Fonds de soutien aux habitants		3 985 669 €
	- Dépenses aménagements voiries, espaces publics	257	538 652 €
	- Subventions aux réhabilitations, résidentialisations, restructurations et A.Q.S.	337	990 735 €
- Garanties d'emprunt aux réhabilitations, résidentialisations, restructurations et A.Q.S.	1	190 106 €	

	<u>Renouvellement du parc, suite aux démolitions de l'A.N.R.U</u>		
	- Subventions à la production de logements neufs / Acquisition - amélioration	6	90 000€
	- Garanties à la production de logements neufs et acquisition - amélioration	25	979 500 €
Prise en compte des besoins en logement des publics les plus fragiles			
Actions en faveur du Foncier	Cession gratuite de terrains		
	Contribution au fonds de minoration foncière		
Observatoires	Acquisitions de données statistiques		

Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (CAPE)

Le dispositif d'interventions en matière d'habitat de la communauté d'agglomération en 2012, est le suivant :

➤ **Aide en faveur du logement social**

- Subventions pour la réhabilitation de logements sociaux

Intervention en milieu urbain et en milieu rural, dans les programmes d'amélioration des logements sociaux à hauteur de 10% du coût des travaux dans la limite de 1 300€ par logement, à l'exclusion des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration partielle (étanchéité, menuiserie.)

En 2012, la Cape a octroyé une subvention de **39 000 €** pour la réhabilitation des 30 logements des immeubles Tilly à Vernon (EURE HABITAT). Elle a par ailleurs versé une aide de 31 200 € pour la réhabilitation de 24 logements collectifs, rue du Champ de la Cour à Ménilles (SILOGE) et de 78 000 € pour la réhabilitation de 60 logements collectifs (photo), rue Branly à Pacy-sur-Eure (SILOGE).

- Subventions pour la construction de logements sociaux

Intervention sous forme d'aide à la construction de logements sociaux neufs en milieu rural, à hauteur de deux fois le plafond défini en matière de réhabilitation de logements, soit 2 600€ par logement créé.

En 2012, la Cape a octroyé une subvention de **143 000 €** au bailleur LOGIREP pour la création de 55 logements (5 PLAI, 25 PLUS et 25 PLS), rue de la Gare à Ménilles.

- Garantie d'emprunts des organismes H.L.M

Pour les opérations de réhabilitation à hauteur de 100% du montant non couvert par le département pour les communes rurales, et à hauteur de 50% du montant non couvert par le département pour les communes urbaines (les communes de Vernon, Saint Marcel, Gasny et Pacy-sur Eure garantissant les 50% restants).

Lors du Conseil Communautaire du 27 juin 2011, il a été décidé d'ajouter les opérations de résidentialisation aux opérations pouvant être garanties par la Cape.

En 2012, la Cape a délibéré sur **18 dossiers de demande de garantie**, pour un montant total garanti s'élevant à **3 114 079,43 €**, correspondant à la construction de 80 logements à Vernon (18 par Habitat et Humanisme et 62 par la SECOMILE), et à l'acquisition-amélioration de 6 logements par la SILOGE également à Vernon.

- Contribution exceptionnelle au projet des Boutardes retenu dans le cadre de l'A.N.R.U

Conformément à la convention signée dans le cadre du projet de rénovation ANRU, la Cape s'est engagée en 2012 à soutenir la réhabilitation des 9 immeubles des Boutardes (384 logements), gérés par EURE HABITAT à hauteur de **803 198 €**, soit un peu plus de 8 % du prix de revient prévisionnel de l'opération. La Cape a également octroyé une aide de **51 866 €** pour l'opération de réhabilitation des 91 logements des immeubles « Blanchères 1 à 4 » portée par ce même bailleur à Vernon. En matière de construction, la Cape s'est engagée sur 4 opérations totalisant 78 logements sur Vernon (32 de la SECOMILE et 46 d'EURE HABITAT) pour un montant d'aides de **202 800 €**, ainsi que sur la réalisation de 30 garages aux Boutardes pour **19 286€**.

➔ **Dossier A.N.R.U des Boutardes à Vernon**

Le nouveau programme d'équipements et une nouvelle répartition des financements ont été entérinés à travers la signature de l'avenant n°5 de la convention ANRU le 30 mars 2012.

La majorité des travaux liés au projet ANRU a été lancée en 2012 :

- VRD/espaces publics des Boutardes (Ville de Vernon) : réalisation de la voie de Clermont (V4), de la rue du Québec, de la rue de la Forêt (V1), du Parc, de la rue Bad Kissingen et de la rue Edith Blanchet,
- Construction de 50 logements sur la ZAC des Douers (dont 33 EURE HABITAT et SECOMILE),
- Réhabilitation / résidentialisation des 66 logements de l'immeuble Copernic aux Blanchères (EURE HABITAT),
- Construction du pôle Enfance (Ville de Vernon / Cape au titre de l'Accueil de Loisirs),
- Construction de 35 logements, lot NL1, aux Boutardes (SECOMILE),
- Réhabilitation / résidentialisation des 9 immeubles des Boutardes et des 91 logements de la résidence Blanchères (EURE HABITAT).

Toutes les autres opérations sont en phase d'études ou de consultation, sauf la réalisation de 14 logements à St Marcel et celle de 25 logements en accession sociale à la propriété dont le premier projet n'a pas abouti.

Une évaluation à 4 ans du projet de rénovation urbaine a été réalisée dans le cadre d'un point d'étape.

➤ **Programme Local de l'Habitat**

L'une des actions du PLH est la mise en œuvre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat. A l'issue de la première année de réalisation de cette OPAH (2 novembre 2011 – 2 novembre 2012), l'opérateur Habitat et Développement a établi le bilan suivant :

- 257 contacts (téléphone, permanences, Internet, via les maires),
- 32 interventions auprès de propriétaires occupants du territoire (92 dossiers montés),
- 72 visites sur place,
- 419 261 € de travaux engagés,
- 240 487 € de subventions accordées par l'ANAH, le Conseil Général de l'Eure et la Cape. Notre Communauté d'Agglomération s'est notamment engagée à apporter 13 577 € d'aides aux propriétaires occupants, soit 8,7 % des crédits réservés par la Cape sur les 3 ans de l'OPAH (156 344 €). Ces aides correspondent à 6 dossiers « Habiter Mieux » (amélioration énergétique), 7 dossiers « autonomie » (adaptation au handicap) et 5 dossiers « autres situations ».

Enfin, une commission Habitat Indigne a été créée pour traiter des cas les plus problématiques de logements insalubres.

Orientations pour l'année 2013

En 2013, la C.A.P.E poursuivra sa politique de soutien à la réhabilitation et à la construction de logements locatifs sociaux.

L'OPAH verra sa 2^{ème} année de mise en œuvre sur l'ensemble du territoire de la CAPE à travers nombreuses actions de communication, de mise en commun des informations avec les acteurs sociaux et d'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs.

Enfin, la collectivité continuera à piloter le dossier A.N.R.U de Vernon, et contribuera financièrement à la réalisation des actions engagées, avec le versement de plus de 700 000 € d'aides pour les opérations réhabilitations et résidentialisations.

C A des Portes de l'Eure : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2012	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	-Subvention pour la construction de logements sociaux en milieu rural	55	143 000 €
	- Garanties d'emprunts (construction, acquisition)	86	3 114 079,43 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	-Subventions pour la réhabilitation lourde de logements sociaux - Garantie d'emprunt (réhabilitation et résidentialisation)	30	39 000 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- Poursuite de la programmation du dossier A.N.R.U des boutardes à Vernon -Financement de la réhabilitation de 475 logements aux Boutardes et aux Blanchères à Vernon et de la construction de 78 logements et 30 garages aux Boutardes	553	1 077 150 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Poursuite de la définition des aires d'accueil des gens du voyage de Vernon et St Marcel		
Autres actions	- Suivi-animation de l'OPAH - subventions OPAH (18 dossiers) - Subvention A.D.I.L		30 880 € 13 577 € 3 800€

Communauté d'agglomération Seine-Eure (CASE)

La CASE après avoir engagé l'élaboration de son deuxième PLH en janvier 2011 a procédé à son adoption par délibération du 20 décembre 2012.

La première année de ce PLH 2012-2017 sera une année un peu particulière puisque le document n'était pas voté.

➤ Relance et diversification de la construction neuve

➔ Parc public :

Bilan de la délégation :

	PLUS	PLAI	PLS	Total	PSLA
Objectifs	41	13	26	80	15
Résultats	41	6	26	73	0
Taux de réalisation	100 %	46 %	100 %	91 %	0 %
Crédits consommés	0 €	31 500 €	-	31 500 €	-

L'année 2012 confirme la tendance baissière de l'année 2011 pour la production de logement neuf avec toutefois l'émergence d'une nouveauté : la désaffectation pour le PLAI. L'absence de projet de structures collectives met en exergue la faible production de PLAI en mixité des projets. En conséquence, l'objectif du PLH de 102 logements sociaux n'est pas atteint. C'est la première fois pour la CASE !

Concernant l'accession sociale, les PSLA envisagés n'ont pas été financés.

Bilan des aides directes de la CASE :

Pour la première année, la CASE n'a pas reçu de demande en 2012 pour le financement de projets de création de logements sociaux. Ceci ne signifie pas qu'il n'y a pas de construction de logements en 2012, ni de projets. Les organismes ont fait leurs demandes de financement en 2011 ou les ont différés.

La garantie partielle (65% en moyenne) a été délibérée pour seule opération à Val de Reuil de 20 logements.

➔ Accession

La CASE a mis en place un dispositif à partir du mois d'octobre pour l'accession aidée. Ce dispositif consiste à apporter une aide aux bénéficiaires du PTZ+, soit sous la forme d'une aide directe de 4000€, soit par réduction de leur mensualité de prêt avec le Crédit foncier de France sur les cinq premières années.

Sur un objectif de 20, 14 dossiers ont pu recevoir un avis favorable de la CASE.

- Profils des ménages : 71% de ménages 3-4 personnes, âge moyen de 29 ans, la grande majorité des ménages est bien en-dessous des plafonds du PTZ
- Logements : 100% d'individuels purs et 92% de neufs (1 projet en réhabilitation lourde), 2 logements sur 3 sont des T4, les coûts des opérations : 184 630€ en moyenne (180 000€ en T4 et 190 000€ en T5) avec des écarts importants qui laissent supposer un prix du foncier plus ou moins cher ou une qualité variable de la construction
- Foncier : la taille des parcelles est comprise entre 800 et 1100m² sauf 3 terrains (2 à environ 500m² et 1 à 1300m²)
- Localisation : 8 communes sont concernées, Heudebouville et Le Manoir chacun 2 logements, Louviers et Pitres ont 3 logements chacune (ces 4 communes réalisent 10 logts/13)

➤ **Amélioration de l'offre existante, du parc privé et du parc social**

➔ **Parc privé :**

Afin de satisfaire à ses objectifs d'amélioration du parc privé, la CASE a mis en place un PIG de 3 années. Le PIG fait l'objet d'un protocole qui a été signé le 1^{er} mars 2011 permettant de contractualiser les objectifs et les engagements des partenaires : Etat, ANAH, Conseil général, SACICAP, Caisse d'allocations familiales (CAF), Logiliance Ouest.

Les objectifs qualitatifs de ce PIG sont bien identifiés :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- l'amélioration des performances énergétiques,
- le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,
- la création de logements à loyers maîtrisés,
- la lutte contre les logements vacants.

Le PIG a deux objectifs prioritaires :

- Résorber l'habitat indigne et très dégradé,
- Lutter contre la précarité énergétique.

L'animation de ce PIG est assurée en régie par le service habitat. Les objectifs de lisibilité et de proximité pour les habitants, de maîtrise du suivi des types de dossiers et donc de la décision finale ont été des raisons de ce choix. Le bilan de ce mode d'animation s'avère satisfaisant sur tous les points énoncés ci-avant et s'ajoute la meilleure compréhension des enjeux de l'amélioration de l'habitat pour le territoire, de mieux repérer les secteurs et les problématiques.

Ce dispositif repose sur un animateur et une personne polyvalente qui, en binôme s'organisent pour que les ménages trouvent toujours une réponse.

Un partenariat avec l'Alec 27 est désormais bien en place, d'autant que les permanences du PIG ont lieu dans les locaux de l'EIE.

Résultats du PIG année 2012:

Logement privé	PO					P PB-CASE						
	HI	LTD	Autonomie	Autres et Energies	FART (ASE)	H	LTD	Trx amélioré	LI	LC	LC TS	L V
Objectifs	3	7	8	25	25	1	2	5	2	5	1	2
Délégation												
Réalisation	2	6	9	25	32	0	2	2	1	3	0	4
Taux Délégation	67%	86%	113%	100%	128%	0%	100%	40%	50%	60%	0%	200%

Enveloppe	Montant total d'AE + FART	Montant d'AE engagé CLAH cumulées	Montant d'AE dispos après CLAH	Taux de réalisation
ANAH pour CASE	549 481 €	445 070 €	104 411 €	81%
FART	67 200 €	67 200 €	0 €	100%
CASE aides propres	60 000 €	57 681 €	2 319 €	96%

Le traitement de l'habitat indigne fait l'objet d'un travail spécifique :

La CASE a mis en place un groupe de travail « lutte contre l'habitat indigne » qui a vocation à traiter des cas concrets sur le territoire de la CASE. Les différents partenaires (CCAS, DDT, CG27, ARS, ADIL, Association....) se réunissent régulièrement pour tenter de solutionner des dossiers tant au niveau social qu'au niveau financier afin de réhabiliter le logement (environ 6/an).

Les différentes réunions permettent de coordonner et de fédérer les actions de tous les partenaires.

Depuis février 2012, un pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a été mis en place dans le département par le Préfet et le Président du Conseil Général. La CASE s'inscrit dans ce pôle pour l'étude des dossiers du parc public puisque la CASE poursuit ses investigations locales pour le parc privé.

De fin 2007 à ce jour, le groupe de travail Habitat Indigne a étudié 34 cas concrets :

- 10 concernent des propriétaires occupants,
- 22 concernent des propriétaires bailleurs,
- 2 concernent des copropriétés.

Pour les propriétaires occupants, 4 cas sont réglés par un relogement des occupants et la vente du bien et malheureusement par le décès du propriétaire. Donc 6 cas sont en cours d'étude. Une procédure de péril ou d'insalubrité a été engagée.

Pour les propriétaires bailleurs, 17 cas sont réglés soit par un relogement des locataires soit par la réalisation de travaux par les propriétaires. Donc 5 cas sont en cours d'étude. 7 procédures de péril ou d'insalubrité ont été engagées.

Une copropriété va réaliser les travaux et l'autre ne donne plus aucun contact.

Afin d'améliorer le repérage, la CASE a engagé un travail réalisé par un stagiaire. (voir études)

➔ Parc public :

Pour la réhabilitation, les intentions de demande de subvention ne se sont pas confirmées.

Il semble que les organismes aient de grandes difficultés, notamment ceux ayant les parcs de logements les plus anciens avec la réglementation de l'amiante.

➤ Besoins des populations spécifiques et en logement temporaire

Le projet d'habitat adapté pour des ménages souhaitant se sédentariser est en cours. La CASE a acquis une parcelle à Louviers pour mener cette expérimentation de petite échelle (2 logements).

Le prix de revient est élevé et le plan de financement ne donne peu d'espoirs de subvention : le fédér a été sollicité, mais ne devrait pas être mobilisé.

Cette expérimentation étant trop coûteuse, la CASE va essayer une autre formule.

La CASE a mis à disposition de la Fondation Armée du Salut gratuitement 7 logements dans le cadre du CHRS diffus. Ces logements achetés dans le cadre d'une opération d'aménagement urbain sont voués à la démolition dans un délai moyen.

➤ Observatoire et études

La CASE a réalisé la mise à jour des données de l'observatoire de l'habitat, toutefois les délais de mise à jour étant très longs, il reste peu de temps pour réaliser les temps d'échange. La CASE engage donc une réflexion pour remédier à cet état de fait.

L'observatoire est un outil utilisé par le service habitat qui l'aide à réaliser des études et des bilans.

Un stagiaire a effectué une mission de pré-repérage sur l'habitat indigne de juillet 2012 à septembre 2012, pour réaliser le travail suivant :

Une extraction des immeubles avec les catégories PEV 6, 7 et 8 a été réalisée, à partir du fichier foncier par commune, dont les catégories 7 et 8 ont été priorisées. Le parc public a été séparé du parc privé.

Un pré-repérage terrain est effectué sur environ 18 communes sur les 29 de la Case (ancien périmètre). Ce travail a permis de constater qu'un grand nombre de logements classés en catégorie PEV 7 et 8, n'étaient pas, d'après leur état général extérieur, dans une situation qui pourrait faire penser que l'habitat est insalubre ou indigne. Une part également importante de logements semble avoir été rénovée ou réhabilitée, voir reconstruite, depuis la mise à disposition du fichier foncier.

C A Seine-Eure : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financements en 2012 PLH		Financements en 2012 délégation	
		Nb logements	Crédits engagés	Nb logements	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux	- subventions parc public	0	0 €	73	31 500 €
	- garanties d'emprunts	0	0 €	-	-
Soutien à l'accession à la propriété	- subventions - PSLA	14	56 000 €	- 0	- 0 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	<u>parc public</u> - subventions	0	0 €		
	- garanties d'emprunts	68	3 743 120 €	-	-
	<u>parc privé</u> - subventions PIG (ANAH et bonification)	65	57 681 €	74	512 270 €
	- suivi animation PIG		49 218 €	-	-
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- subventions pour la réhabilitation/ amélioration de la qualité de service / résidentialisation		480 595 €	- -	- -
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subventions aux programmes d'hébergements	-	0	-	-
	- garanties d'emprunts	0	0 73 062 €	- -	- -
Action en faveur du foncier	- portage foncier (PAF)	-	0		
	- acquisition pour des opérations à vocation d'habitat	2	69 868 €		
Copropriété PS	• Etude plan de sauvegarde		70 644 €		
Observatoire	• Mise à jour/ acq° données		7 237 €		
	• hébergement		239 €		
Autres	• subvention ADIL		5 000 €		
TOTAL subventions				594 276 €	
TOTAL ingenierie, études et divers				275 268 €	
TOTAL des garanties d'emprunt				2 743 120 €	

III.A Le numéro unique d'enregistrement

La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a instauré l'enregistrement départemental unique des demandes de logement locatif social.

Ce dispositif garantit les droits d'accès au logement de tous les demandeurs, améliore la transparence de l'attribution des logements locatifs sociaux et mesure les délais d'attente.

Le système d'enregistrement des demandes de logement locatif social (« numéro unique ») a fait l'objet d'une réforme importante par l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, précisée et mise en oeuvre par le décret du 29 avril 2010 (au JO du 2 mai 2010).

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions (article 117) renforce le dispositif en répondant aux objectifs suivants :

- Améliorer la vie des usagers : en rendant le système plus simple et plus transparent, en limitant les démarches ou, à défaut, en leur donnant un sens ;
- Rendre plus efficace la gestion des demandes sans compliquer le travail des gestionnaires ;
- Permettre une connaissance individuelle et statistique de la demande sur les plans quantitatif, de manière territorialisée et qualitatif (par rapport aux critères de priorité notamment) accessible en ce qui les concerne aux différents décideurs de la politique du logement.

La nouveauté de la réforme réside également dans la mise en place d'un dispositif de gestion départemental (ou, en Île-de-France, régional). Ce gestionnaire départemental est responsable du fonctionnement du système d'enregistrement dans son ressort territorial. Sa fonction est essentielle au bon fonctionnement du dispositif et à sa régulation. A ce titre, il est en charge :

- de l'administration locale du système informatique : initialisation des données locales de référence nécessaires au fonctionnement de l'application informatique (identification des services d'enregistrement ; table des « délais anormalement longs » ...);
- d'une assistance fonctionnelle et technique de premier niveau aux utilisateurs;
- d'identifier les ménages dont la demande a dépassé le délai « anormalement long » ;
- d'éditer les tableaux de bord et d'effectuer les requêtes statistiques.

Les services de l'État concernés (DREAL, DDCS, DDTM et préfectures) ont procédé au recensement des différents services enregistreurs, préparé la procédure d'appel d'offres pour la désignation du gestionnaire départemental et élaboré le projet de convention de gestion avec les services enregistreurs.

Le nouveau dispositif informatique d'enregistrement des demandes de logement social et de délivrance du numéro unique a été mis en service le 28 mars 2011.

L'USH Haute-Normandie a été retenue, à l'issue de la procédure d'appel d'offres, début 2011 pour assurer les missions de gestionnaires départemental pour ***l'Eure*** et la ***Seine-Maritime*** pour une durée de 1 an.

- dans ***l'Eure***, la convention concernant les conditions et modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement national des demandes de logement locatif social a été signée le 20 septembre 2011 pour 28 guichets enregistreurs dont 4 communes (la ville de Pont-Audemer et de Brionne, les communes de St Sébastien de Morsent et de Saint André de l'Eure), 23 organismes HLM ou SEM et la DDCS de l'Eure.

- en ***Seine-Maritime***, la convention concernant les conditions et modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement national des demandes de logement locatif social a été signée le 24 octobre 2011 pour 49 guichets enregistreurs dont 20 communes (Barentin, Bolbec, Bosc le Hard, Déville-les-Rouen, Caudebec-les Elbeuf, Dieppe, Gournay-en-Bray, Le Havre, Lillebonne, Malaunay, Maromme, Martin Eglise, Mont Saint-Aignan, Petit-Couronne, Petit-Quevilly, Pavilly,

Saint Etienne du Rouvray, Sotteville-les-Rouen, le Tréport, Yvetot) et 27 organismes HLM ou SEM et la DDCS de Seine-Maritime.

Lors de cette première année de mise en service, le Numéro Unique a collecté l'ensemble des demandes existantes de l'ancien système et a enregistré les nouvelles demandes au fur et à mesure. Par conséquent, la base était en cours de consolidation sur les douze mois qui ont suivi son lancement.

L'application **Numéro Unique** est un **dispositif d'enregistrement** qui permet de délivrer un seul numéro d'identification au demandeur au niveau départemental (régional pour l'Île-de-France). La seconde fonction de cette application est de transmettre les données collectées à un outil statistique appelé « Infocentre Numéro Unique » qui permettra de constituer un Observatoire de la demande de logement social. Cet outil statistique est en cours de finalisation par l'équipe technique mise en place par le Ministère.

On compte deux services enregistreurs supplémentaires sur le département avec l'adhésion de LOGILIANCE et de la commune de Saint Aubin-sur-Scie.

L'année 2012 a été une année de consolidation des pratiques et de la qualité des données (suppression des doublons, préparation au passage à la version 2,0, amélioration des interfaces entre le système national d'enregistrement et le système privatif des bailleurs...).

De plus, malgré la communication nationale faite par le Ministère sur ce nouveau dispositif, celui-ci semblait manquer de lisibilité, c'est pourquoi la DREAL s'est engagée à élaborer en lien avec les DDCS et l'USH Haute-Normandie un document de communication local.

Le reporting « Infocentre Numéro Unique » des données collectées par l'application du système national d'enregistrement n'a pas été ouvert comme prévu en 2012 mais il est opérationnel depuis le début d'année 2013 pour réaliser des statistiques sur la demande de logement social en Haute-Normandie.

III.B La Mise en œuvre du droit opposable au Logement

La loi D.A.L.O du 5 mars 2007 a conduit à une réorganisation complète de la composition et des attributions de la commission de médiation. La commission de médiation ne constitue pas une nouvelle filière d'accès au logement, mais une instance de dernier recours pour les ménages éligibles au regard de la loi. Elle désigne au préfet les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement ou une place d'hébergement doit être attribué en urgence.

Entre le 1/01/2012 et le 31/12/ 2012, 81 683 recours (logement et hébergement) ont été déposés en France (dont 71 929 recours logement et 9 754 recours hébergement). 38,9 % des recours examinés par les commissions de médiation DALO ont fait l'objet d'une décision favorable. 59,7% des demandeurs ayant bénéficié d'une décision favorable ont soit été logés ou hébergés suite à la proposition de la commission DALO, soit ont refusé la proposition de la commission ou soit se sont relogés ou ont trouvé un hébergement par leurs propres moyens.

Selon les régions et la situation de tension dans le parc, les situations au regard du DALO sont très diverses, la région Ile de France enregistre à elle seule plus de 49 255 recours déposés pour 2012.

En 2012, 575 recours ont été déposés pour la région Haute-Normandie dont 393 pour la Seine-Maritime (349 recours logement et 44 recours hébergement) et 182 recours pour l'Eure (170 recours logements et 12 recours hébergements). 40,5% des recours ont fait l'objet d'une décision favorable prise par les commissions en Haute-Normandie, soit un taux légèrement supérieur au

taux national de décision favorable (38,9%). 51,8% des demandeurs ayant bénéficié d'une décision favorable en Haute-Normandie ont soit été logés ou hébergés suite à la proposition de la commission DALO, soit ont refusé la proposition de la commission ou soit se sont relogés ou ont trouvé un hébergement par leurs propres moyens. Ce taux de ménages n'étant plus à reloger ou à héberger est supérieur au taux national qui de 32,4% en 2012.

La commission de médiation en Seine-Maritime

La commission de médiation se réunit mensuellement sous la présidence de M. Yves Tual, ancien Directeur Départemental de l'Équipement de l'Eure. Le secrétariat et l'instruction des dossiers sont assurés par la D.D.C.S.

L'instruction du dossier est une étape essentielle pour la mise en œuvre du droit au logement opposable parce qu'elle constitue la base de décision au regard du caractère prioritaire et urgent de la demande.

Enfin les différents dispositifs que sont le P.D.A.L.P.D, les accords collectifs, le Fonds de Solidarité Logement et ceux liés à la prévention des expulsions doivent s'articuler avec la commission de médiation dans un souci de cohérence de fonctionnement sur le territoire.

La commission de médiation de l'Eure

La commission de médiation est présidée depuis le 1er janvier 2011 par Hervé Lemoign, assisté de 2 vices-présidents : Laure Dael et Philippe Dandeville.

La commission de médiation se réunit mensuellement et/ou chaque fois que cela est nécessaire pour rendre ses décisions dans les délais qui lui sont imposés par la loi pour statuer sur les recours relevant de sa compétence.

Des formulaires de saisine de la commission pour les cinq catégories de demandeurs reconnus prioritaires, sont disponibles auprès des services de l'État, des services sociaux du département, de la C.A.F, des mairies, des associations, des bailleurs sociaux et sur le site internet de la préfecture.

Les formulaires et les pièces justificatives demandées doivent être déposés ou adressés par courrier au secrétariat de la commission de médiation (D.D.C.S). Le secrétariat adresse un accusé de réception au demandeur.

Le délai de réponse de la commission est de trois mois pour un logement et 6 semaines pour un hébergement, à compter de la date de réception.

Les personnes peuvent se faire aider par les services sociaux ou certaines associations pour remplir leur dossier.

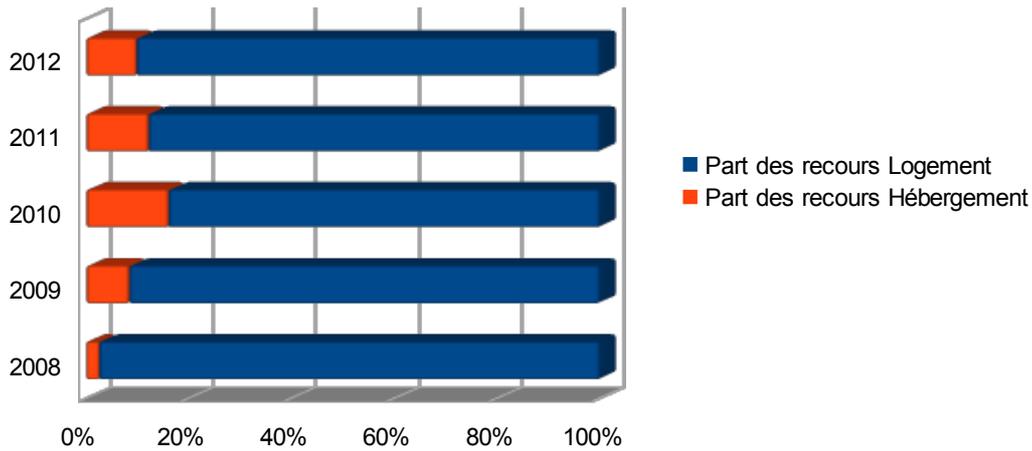
→

III.B.1 Le suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation

• Les recours logement et hébergement déposés depuis 2008

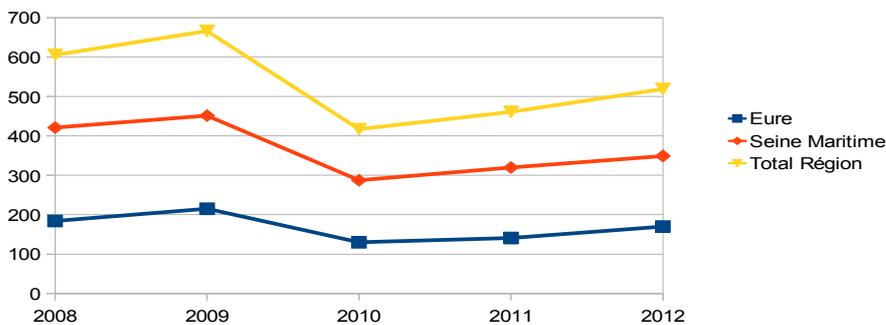
	Recours logement (L)			Recours hébergement (H)			TOTAL Recours (L/H)		
	Eure	Seine Maritime		Eure	Seine Maritime		Eure	Seine Maritime	Région
2008	184	421	2008	6	9	2008	190	430	620
2009	215	451	2009	33	27	2009	248	478	726
2010	130	287	2010	18	61	2010	148	348	496
2011	141	320	2011	21	42	2011	162	362	524
2012	170	349	2012	12	44	2012	182	393	575

Répartition des recours Logement et Hébergement en région Haute-Normandie



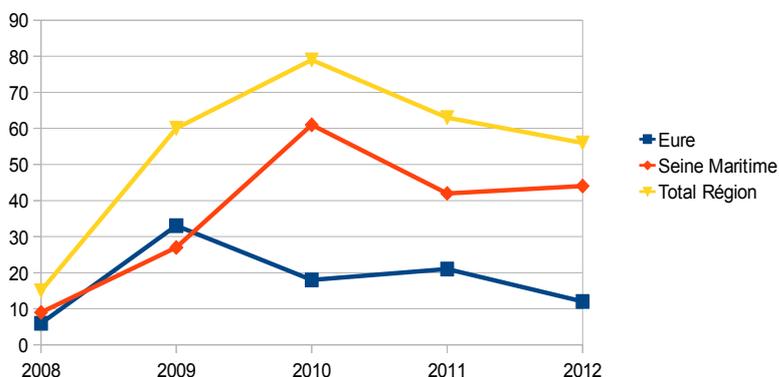
La part des recours hébergement reste minoritaire avec un maximum de 16% des recours déposés en région en 2010 pour 12% en 2011 et 11% en 2012.

Evolution des recours Logement depuis 2008



Après une nette diminution du nombre de recours logements en 2010 en région, les recours sont en légères augmentation sur les deux dernières années avec une tendance similaire observée dans les deux départements.

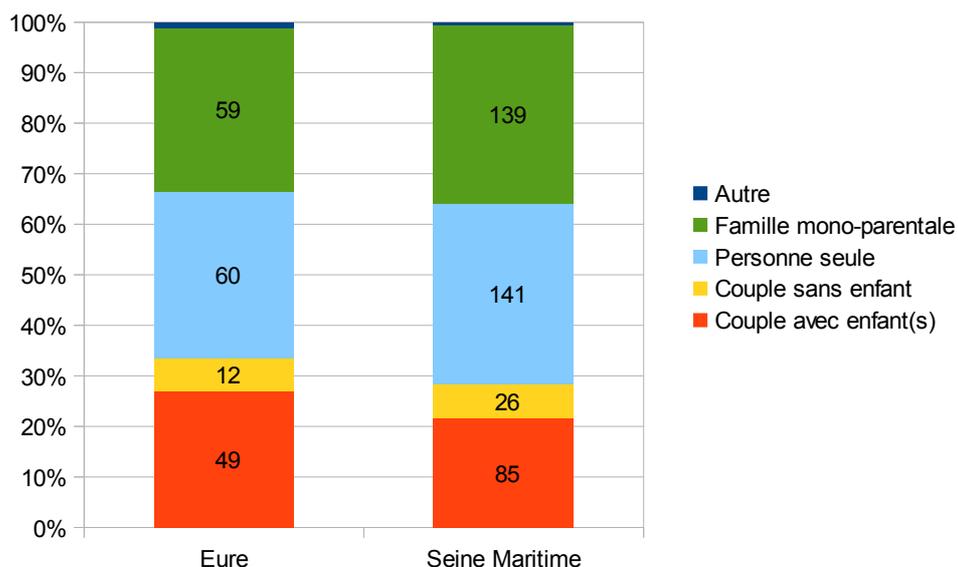
Evolution des recours Hébergement depuis 2008



En *Seine-Maritime*, après le pic de l'année 2010 (58 recours), le nombre de recours hébergement diminue considérablement entre 2010 et 2011 et se stabilise entre 2011 et 2012 (44 recours déposés). Pour *l'Eure*, après une forte augmentation de 2008 à 2009 (33 recours déposés en 2009), le nombre de recours a fortement diminué et l'année 2012 comptabilise 12 recours déposés, chiffre le plus bas depuis 2008.

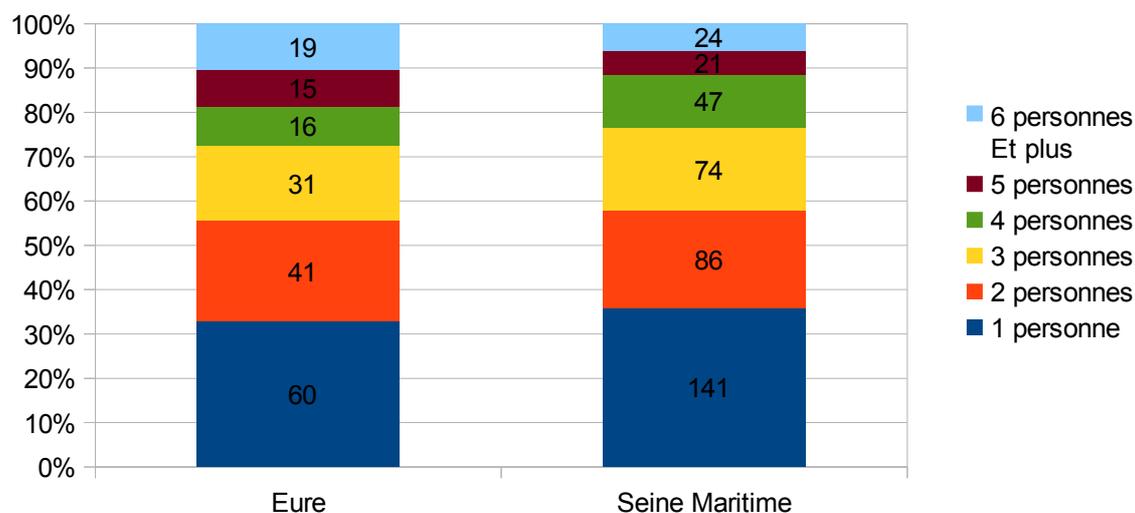
Le profil des requérants ayant déposés un recours en 2012

Composition familiale des requérants (L/H) en Haute-Normandie 2012



Qu'il s'agisse du département de *l'Eure* ou de celui de *Seine-maritime*, 1/3 des recours sont déposés par des personnes seules, 1/3 par des familles monoparentales, le dernier 1/3 comprenant une majorité de couples avec enfants.

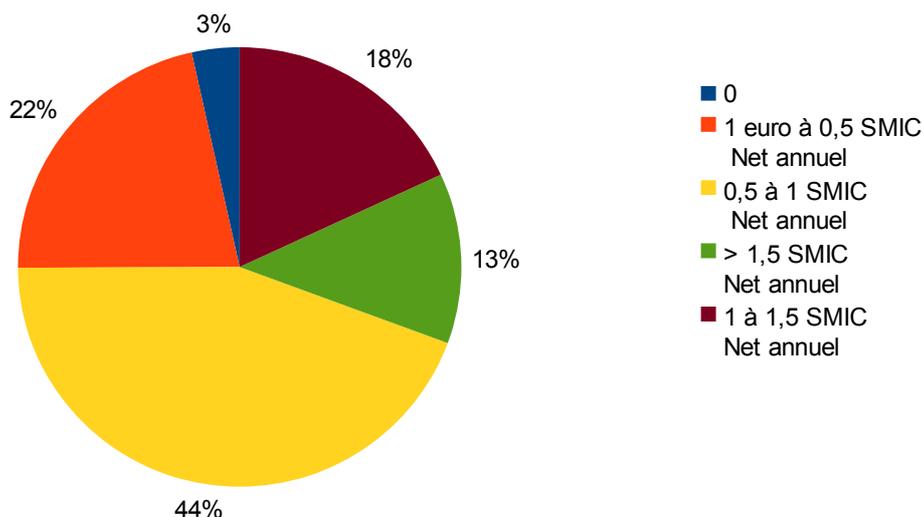
Taille des ménages requérants(L/H) en Haute-Normandie 2012



Les ménages de 1 personnes et 2 personnes sont majoritaires parmi les requérants pour les deux départements, la part des ménages requérants de 5, 6 personnes et plus est plus importante dans *l'Eure* qu'en *Seine-Maritime*. En *Seine-Maritime*, la part des ménages de 4 personnes est plus importante que dans *l'Eure*.

Les ressources des ménages ayant déposés un recours Logement et Hébergement en 2012

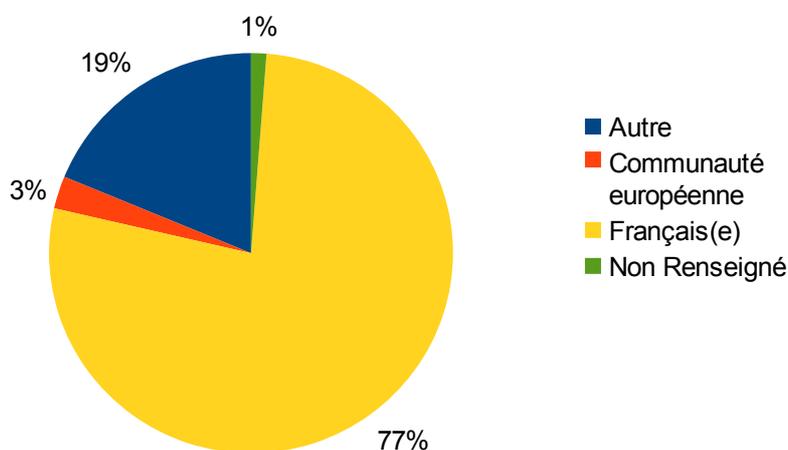
Ressources déclarées des requérants (L/H) en Haute-Normandie en 2012



69% des requérants ayant déposé un recours auprès d'une commission de médiation haut-normande en 2012 ont des ressources ne dépassant pas un smic net annuel. Parmi ces 69 %, 22 % des requérants ont des ressources inférieures à 0,5 smic net annuel et 3 % n'ont déclaré aucune ressource.

La nationalité des requérants ayant déposé un recours Logement et Hébergement en 2012 en Haute-Normandie

Nationalité des requérants (L/H) Haute-Normandie

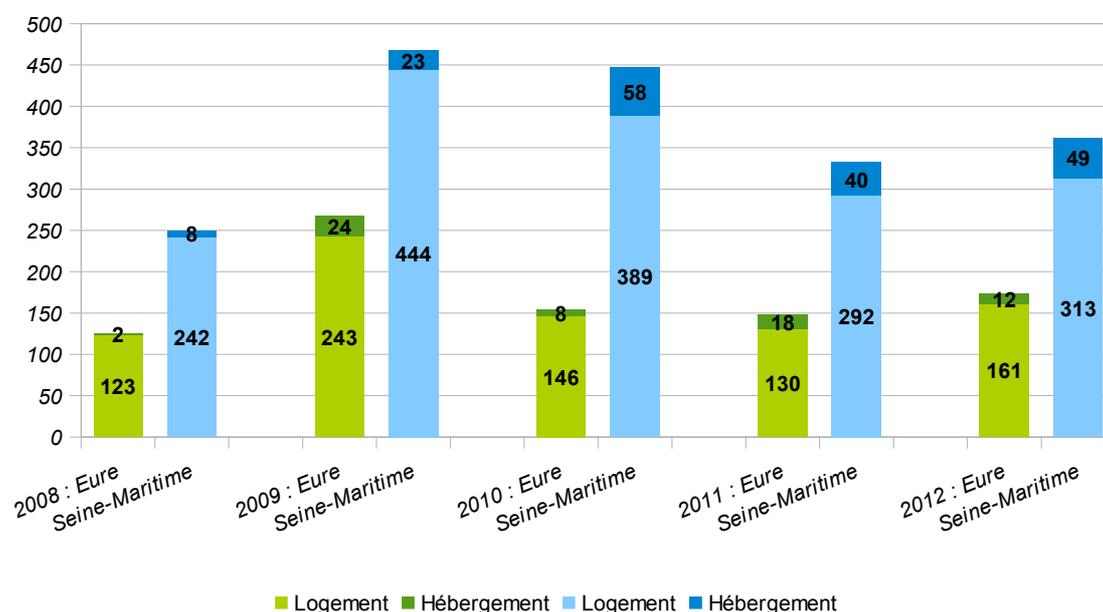


Les $\frac{3}{4}$ des requérants sont de nationalité française, 3% des requérants appartiennent à la communauté européenne et 19% sont de nationalités « hors communauté européenne ».

III.B.2 Les décisions des commissions de médiation

Les décisions portant sur les recours Logement et Hébergement

activité des commissions DALO: nombre de décisions prises

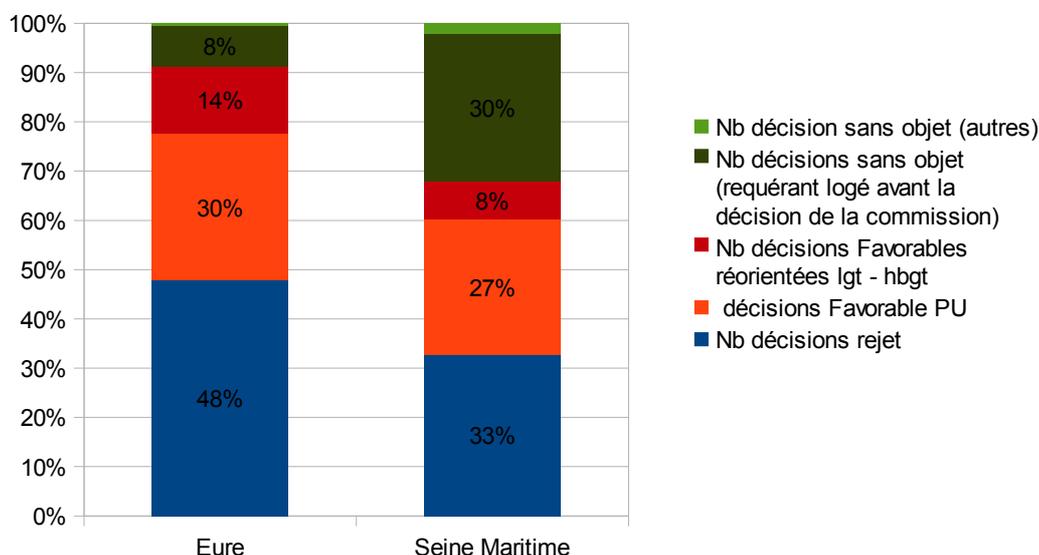


Après un pic d'activité en 2009 et 2010 avec plus de 457 décisions en moyenne annuelle, le nombre de décisions prises par la commission de *Seine-Maritime* en 2011 et 2012 se stabilise autour de 350 décisions par an en moyenne. Concernant les recours hébergement, l'année 2010 est l'année où le plus grand nombre de recours a été déposé sur la période 2008-2012, les décisions de la commission, sur ce volet, sont par conséquent également plus importantes en 2010 avec 58 décisions hébergement pour 49 en 2012.

La commission de médiation de *l'Eure* connaît également un pic d'activité en 2009 avec 267 décisions prises, le nombre de décisions se stabilisent autour de 150 pour 2010 et 2011, l'année 2012 se caractérise par une légère augmentation des décisions avec 173 décisions prises.

Zoom sur les recours Logements en 2012

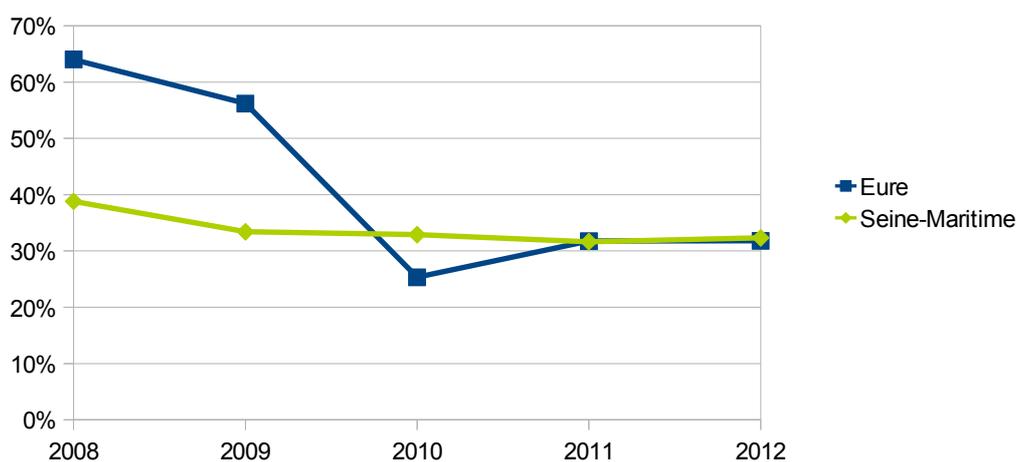
Recours Logement 2012
Nature des décisions prises par les commissions



La part de décisions favorables prise par les commission de médiation en 2012 est similaire pour *l'Eure* et la *Seine-Maritime* soit un taux autour de 30%, le taux de décisions de rejet est plus important dans *l'Eure*, de même que le taux de décisions visant à réorienter le requérant « logement » vers une décision favorable pour un hébergement. Le nombre de décisions déclarant le recours sans objet en raison d'une solution de relogement trouvée avant le passage en commission est quatre fois plus important en *Seine-Maritime* que dans *l'Eure*.

Les décisions favorables Logement et Hébergement

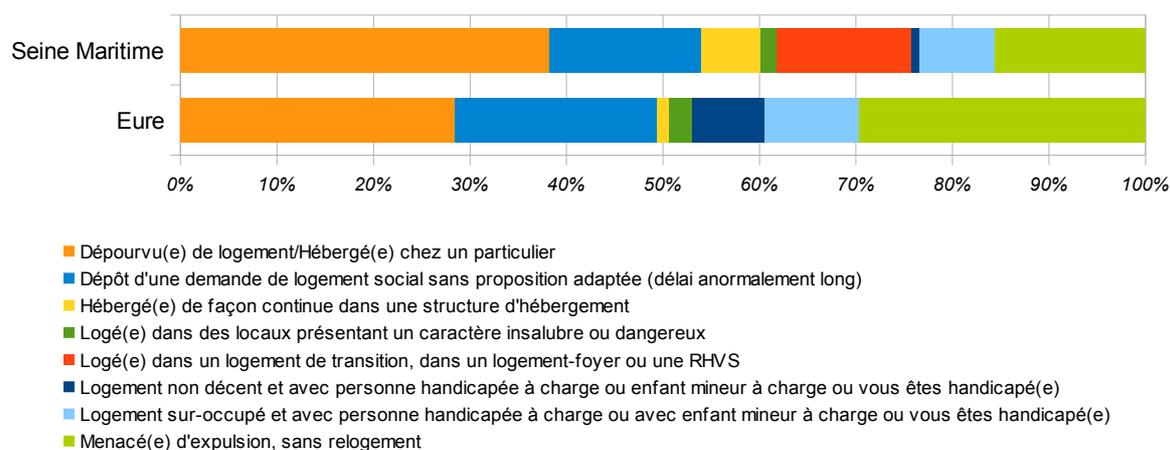
Evolution du taux de décisions favorables (L/H)



Après une légère diminution entre 2008 et 2009, le taux de décision favorable prise par la commission de médiation est quasi constant depuis 2009 pour la *Seine-Maritime*, il se situe autour de 32%. Pour *l'Eure*, le taux de décisions favorable a chuté brutalement entre 2009 et 2010, suite à une révision des critères de décision appliqués par la commission de médiation. Le taux de décision favorable pour *l'Eure* se stabilise également à 32% sur les deux dernières années.

Zoom sur les décisions favorables Logement

Répartition des motifs des décisions favorables retenus par les commissions en 2012
recours logement



La répartition des motifs de décision favorable retenus par la commission de médiation diffère entre la *Seine-Maritime* et *l'Eure*

Pour la **Seine-Maritime**, les quatre principaux motifs retenus sont :

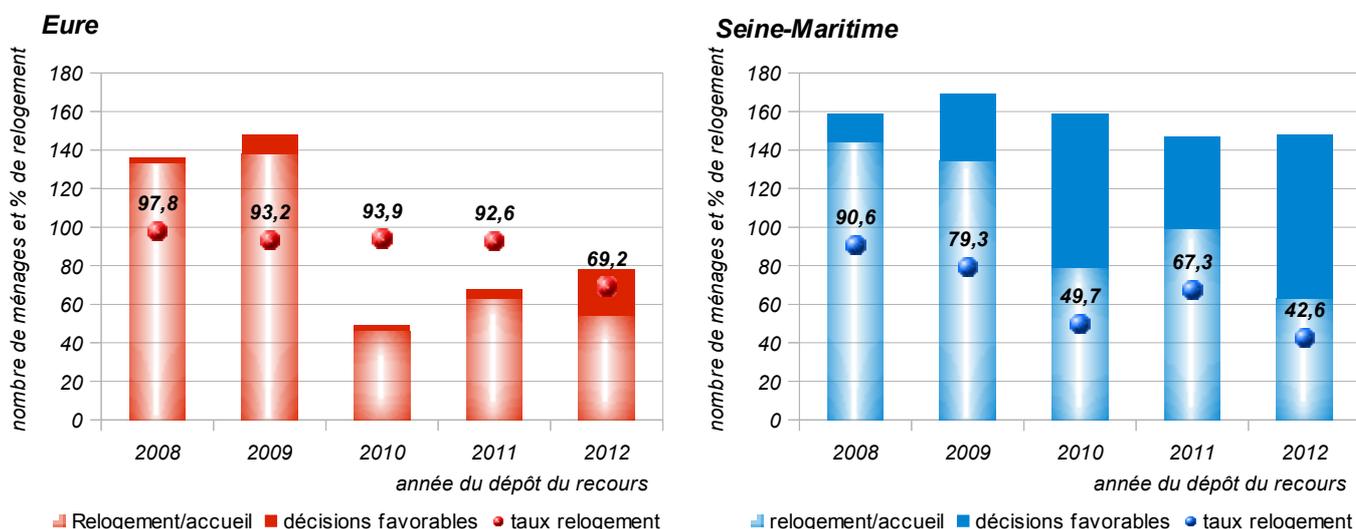
- Dépourvu(e) de logement/Hébergé(e) chez un particulier (38%)
- Dépôt d'une demande de logement social sans proposition adaptée (délai anormalement long)(16%)
- Menacé(e) d'expulsion, sans relogement (16%)
- Logé(e) dans un logement de transition, dans un logement-foyer ou une RHVS (14%)

Pour **l'Eure**, les quatre principaux motifs retenus sont :

- Menacé(e) d'expulsion, sans relogement(30%)
- Dépourvu(e) de logement/Hébergé(e) chez un particulier (28%)
- Dépôt d'une demande de logement social sans proposition adaptée (délai anormalement long)(21%)
- Logement sur-occupé et avec personne handicapée à charge ou avec enfant mineur à charge ou vous êtes handicapé(e)(10%)

III.B.3 Le relogement et l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO

Suivi des recours en cohorte: nombre de relogements et d'accueils parmi les décisions favorables et taux de relogement / accueil



NB :- Le suivi en « cohorte » permet de suivre la vie des recours DALO reçus sur une année. A titre d'exemple, sont rapportés à l'année 2008 tous les relogements et accueils réalisés sur les recours déposés en 2008 même si dans les faits les relogements ou accueils ont été réalisés sur l'année suivante.

- La dénomination « relogement/accueil » utilisée pour les graphes recouvre le total des bénéficiaires logés/accueillis ou ayant refusé la proposition de la commission ou n'étant plus à reloger/accueillir du fait d'une évolution dans leur situation suite à la décision de la commission.

Le taux de bénéficiaires logés/ accueillis ou ayant refusé ou n'étant plus à reloger-accueillir est moindre pour l'année 2012 car une partie des relogements/accueils de ces ménages ayant bénéficié une décision favorable en 2012 est réalisée de manière effective sur l'année 2013.

Entre 2008 et 2011, 1031 décisions favorables ont été prises par les commissions de médiation haut normandes pour un logement ou un hébergement, 836 ménages soit 81 % ont été logés/accueillis ou ont refusé la proposition de la commission ou ne sont plus à reloger/accueillir du fait d'une évolution dans leur situation suite à la décision de la commission.

III.C Le contingent préfectoral

Le contingent préfectoral de réservation s'applique à tous les programmes de logements ayant bénéficié d'une aide de l'État et conventionnés à l'A.P.L et gérés par les organismes d'H.L.M ou leur appartenant, ainsi qu'à tous les programmes conventionnés à l'A.P.L gérés par les sociétés d'économie mixte. Il permet aux préfets de réserver sur ces programmes des logements au bénéfice des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées en application de l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le principe de la réservation figure dans chaque convention APL signée entre l'État et les bailleurs.

Le contingent préfectoral constitue l'outil principal de relogement des ménages bénéficiant du DALO, en faveur desquels l'État est tenu à une obligation de résultat, ainsi que plus généralement du relogement des personnes prioritaires au sens du CCH et de la loi du 31 mai 1990.

Le décret n°2011-176 du 15 février 2011 relatif à l'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable procède à une refonte complète des dispositions réglementaires du CCH relatives aux contingents de réservation de logements, dont notamment le contingent préfectoral, dont le taux maximum est maintenu à 30 %, à l'intérieur duquel le taux de 5 % pour les agents civils et militaires de l'Etat devient lui-même un maximum.

Le décret précise les deux méthodes de gestion possibles des contingents : celle qui consiste à proposer des candidats sur des logements identifiés qui se libèrent ou sont mis en service dans des programmes et celle qui consiste à fixer des objectifs annuels de logement sur des programmes ou tout le patrimoine d'un bailleur présent sur le territoire. Il consacre la possibilité de mixer les deux méthodes, ce qui peut être utile pour optimiser les droits dont dispose le préfet au titre du contingent préfectoral. Dans les deux cas, le préfet peut déléguer la gestion de son contingent au bailleur, sous réserve de mettre en place des instruments de contrôle rapproché des attributions effectuées.

Enfin, le décret prévoit qu'une **convention de réservation** doit, si ce n'est pas déjà le cas, être signée entre les réservataires et les bailleurs pour fixer les modalités pratiques des réservations. Le contenu de ces conventions est encadré par **l'arrêté du 10 mars 2011**.

Les objectifs des conventions de réservation :

- Parachever la récupération du contingent préfectoral et fixer les obligations respectives de chaque bailleur au titre du contingent préfectoral réservataire de 25 % .
- En améliorer la gestion, dans des conditions établies d'un commun accord avec les bailleurs sociaux.
- Assurer une meilleure traçabilité des ménages relogés.

III.C.1 Le contingent préfectoral en Seine-Maritime

En *Seine-Maritime*, un travail d'identification du contingent préfectoral était déjà engagé avec les bailleurs sociaux dans le cadre de l'accord collectif d'attribution 2008-2012.

Les travaux menés en 2012 pour la préparation des conventions de réservation prévues par le décret du 15 février 2011, ont eu pour objet de compléter et préciser cette identification des logements relevant du contingent préfectoral engagée dans le cadre de l'accord collectif d'attribution.

Un projet de convention cadre départementale de réservation devant être contresignée par chacun des bailleurs a été proposé par l'Etat. Ce projet, finalisé et signé en 2013, fixe **les principes de gestion des 25% du contingent au bénéfice des ménages prioritaires** de la manière suivante :

La totalité du contingent préfectoral, soit 25% du patrimoine locatif social, est déléguée en gestion aux bailleurs sociaux. Cette gestion s'effectue en stock.

En ce qui concerne le contingent défavorisés, chaque bailleur a identifié de façon précise en 2012, comme relevant du contingent, a minima 15% de son parc aidé ou conventionné. Le nombre de logements identifiés au 1er janvier 2012 est de 18 949 logements sur les plus de 29 000 logements constituant le contingent.

La quotité restante, pour atteindre 25%, devra être identifiée dans un délai de 3 ans à compter de la signature de la convention de réservation sur le rythme suivant :

1/3 du solde en 2013

1/3 du solde en 2014

1/3 du solde en 2015

Ces logements seront intégrés à la gestion en stock au terme de chaque année.

Les logements relevant du contingent sont proposés en fonction de leur libération ou de leur mise en service.

Le potentiel de logement mobilisable au profit des ménages en difficulté éligibles représente 3 150 logements pour l'année 2012. Le projet de convention prévoit la mise en place en 2013 d'un outil informatique (SYPLO) partagé entre l'Etat et les bailleurs sociaux, outil dédié à la gestion et au suivi des objectifs d'attribution fixés aux bailleurs sur le contingent préfectoral.

La convention prévoit en outre l'identification sur 2012/2013 des 5% du contingent réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

III.C.2 Le contingent préfectoral dans l'Eure

L'obligation de résultat du Droit Au Logement Opposable dans le délai imparti fixé par la loi à l'État (trois mois pour une demande de logement, six semaines pour une demande d'hébergement), a souligné la nécessité de reconquérir le contingent de réservation préfectoral. C'est ainsi que le Préfet de l'Eure et les bailleurs sociaux ont convenu dès 2008 d'un protocole d'accord pour la mise en œuvre du contingent de réservation préfectoral, dont le secrétariat est assuré par la D.D.C.S. La négociation du protocole d'accord a permis de consolider le partenariat avec les bailleurs du département et a contribué à poser les principes de gestion du contingent préfectoral. Il a constitué une base de travail solide pour répondre en tout point au cadre réglementaire posé a posteriori par le décret du 15 février 2011 et l'arrêté du 10 mars 2011, c'est-à-dire la rédaction de conventions de réservation préfectorale.

Pour 2012, au titre de cette convention de réservation, l'objectif annuel est fixé à 1 223 attributions.

2 méthodes complémentaires pour atteindre cet objectif :

- **Gestion déléguée aux bailleurs pour 856 attributions (70%) / gestion en flux.** Les logements sont proposés par les bailleurs au sein du parc existant en fonction des besoins du ménage identifié et des logements vacants dans le parc. Les publics éligibles par ordre de priorité :
 - Les ménages présentant dans leur demande un critère défini par la loi DALO
 - Les ménages sortants de structure d'hébergement ou de logement temporaire
 - Les ménages relevant du PDALPD :
 - Ménages dont le revenu est < à 40% des plafonds et bénéficiaires de minimas sociaux

- Ménages dont le logement est inadapté suite à une réduction ou perte de mobilité ou en situation de handicap
- Ménages sortants d'habitat indigne
- **Gestion directe par l'État pour 367 attributions (30%) / gestion en flux et en stock.**
En effet, depuis 2008, les logements du contingent préfectoral sont identifiés précisément et de manière définitive dans toutes les opérations nouvelles.
Nota : Lorsque l'État constatera l'impossibilité de positionner un candidat sur un logement mis en service du fait de l'inadéquation des ressources par rapport au loyer, possibilité d'échange de logement.
Les publics éligibles par ordre de priorité :
 - Les ménages bénéficiaires d'une décision favorable de la commission de médiation,
 - Les ménages sortants de structure d'hébergement ou de logement temporaire suite à la commission départementale de régulation du dispositif d'hébergement (CDRDH)
 - Les ménages sortants d'un habitat indigne.

Les modalités d'échanges d'information dans le cadre de la gestion du contingent se font au moyen d'une fiche navette co-construite, en attendant l'utilisation du logiciel Syplo ou d'un fichier partagé.

Bilan 2012

Objectifs d'attributions conventions	1223
⇒ Gestion déléguée aux bailleurs	856
⇒ Gestion directe par l'Etat	367
Attributions réalisées	1269 (104 %)
⇒ En gestion déléguée	1245(145 %)
⇒ Sur sollicitation de l'Etat	24 sur 50 sollicitations

IV Politique en faveur des défavorisés et des populations spécifiques

IV.A Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées

La loi Besson du 31 mai 1990 a institué dans chaque département un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées : « Tout ménage éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ».

La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les Exclusions est venue renforcer ce droit en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul des difficultés d'insertion sociale .

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 complète le contenu du P.D.A.L.P.D en renforçant ses actions par un certain nombre de mesures parmi lesquelles notamment:

- la prise en compte d'un volet spécifique sur l'habitat indigne
- la possibilité de créer une commission spécialisée de coordinations des actions de prévention des expulsions locatives, rendue obligatoire avec la loi « Mobilisation pour le Logement »

Le décret du 29 novembre 2007 en application de la loi E.N.L et de la loi D.A.L.O de mars 2007 prévoit

- un contenu opérationnel du nouveau plan basé sur une analyse territorialisée des besoins des populations les plus en difficulté, permettant la fixation d'objectifs précis dans les conventions de délégation de compétence et améliorant l'articulation entre les P.D.A.L.P.D et les P.L.H (et P.D.H) qui reste insuffisante.
- un renforcement de la gouvernance: le comité responsable de la mise en œuvre du plan comptera parmi ses membres un représentant de chaque E.P.C.I délégataires des aides à la pierre.

IV.A.1 Le P.D.A.L.P.D de Seine-Maritime

Le 4ème P.D.A.L.P.D a été signé le 15 décembre 2008 par le Préfet et le Président du département, après avoir reçu un avis favorable du bureau du Comité Régional de l'Habitat au mois de septembre. Il est en vigueur pour une période de 5 ans allant de 2009 à 2013.

Sous la responsabilité conjointe de l'Etat et du Département, et en partenariat avec l'ensemble des acteurs qui contribuent à la politique de l'habitat dans le département et à celle menée en faveur des populations défavorisées, ce plan répond à quatre enjeux majeurs:

- mobiliser une partie suffisante de l'offre de logements au profit des ménages en difficulté
- entretenir la confiance entre les différents partenaires et acteurs du plan
- accompagner les publics en difficulté dans leur accès au logement
- traiter des logements dégradés afin de mobiliser le parc privé (pour les publics du plan) dans un objectif de mixité sociale

La réécriture du P.D.A.L.P.D s'est accompagnée d'une réflexion sur les articulations avec l'ensemble des autres dispositifs : l'accord collectif départemental et la commission D.A.L.O.

Il s'agit en effet de procéder le plus en amont possible au relogement des publics en difficulté afin d'éviter la saisine de la commission de médiation. La commission D.A.L.O constitue la voie de

recours ultime pour les ménages du plan pour lesquels aucune solution n'aurait pu être trouvée par les comités locaux accès.

■ Le public du Plan

Au sein de ce Plan 2009-2013, il s'agit :

- des ménages dont la situation dans l'accès au logement est bloquée et dont la prise en charge nécessite une mobilisation particulière des partenaires via une évaluation partagée
- des ménages prioritaires de la loi D.A.L.O

■ L'organisation du Plan

Le plan a pour objectif de renforcer la cohérence de la politique en matière de logement en rapprochant les outils sociaux du P.D.A.L.P.D et la production d'une offre accessible et adaptée, du ressort des E.P.C.I dans le cadre des P.L.H. C'est pourquoi le mode de gouvernance du plan au travers d'une territorialisation basée sur les E.P.C.I délégataires a été initiée. Cette gouvernance doit encourager les initiatives locales de coordination, de négociation et de concertation des acteurs dans le domaine de l'hébergement, de l'habitat dégradé et de la prévention des expulsions. L'architecture territorialisée du P.D.A.L.P.D s'appuie sur les huit comités locaux dont les compétences et la composition ont été renforcées, intégrant progressivement les agglomérations sur la base des principaux axes du P.D.A.L.P.D à savoir :

- l'accès au logement
- la lutte contre l'habitat dégradé
- le maintien dans le logement et la prévention des expulsions

L'agglomération du Havre s'est positionnée pour expérimenter cette territorialisation sur les deux volets : accès et maintien.

■ Les instances du Plan

- Le comité responsable du Plan

Le Comité Responsable du Plan (C.O.R.E.S) dont les agglomérations sont membres de droit, définit les orientations et est chargé de la mise en œuvre du Plan. Il constitue l'instance politique où sont organisés les temps de bilan et d'échanges entre territoires à l'échelle du département.

- Le comité technique du plan

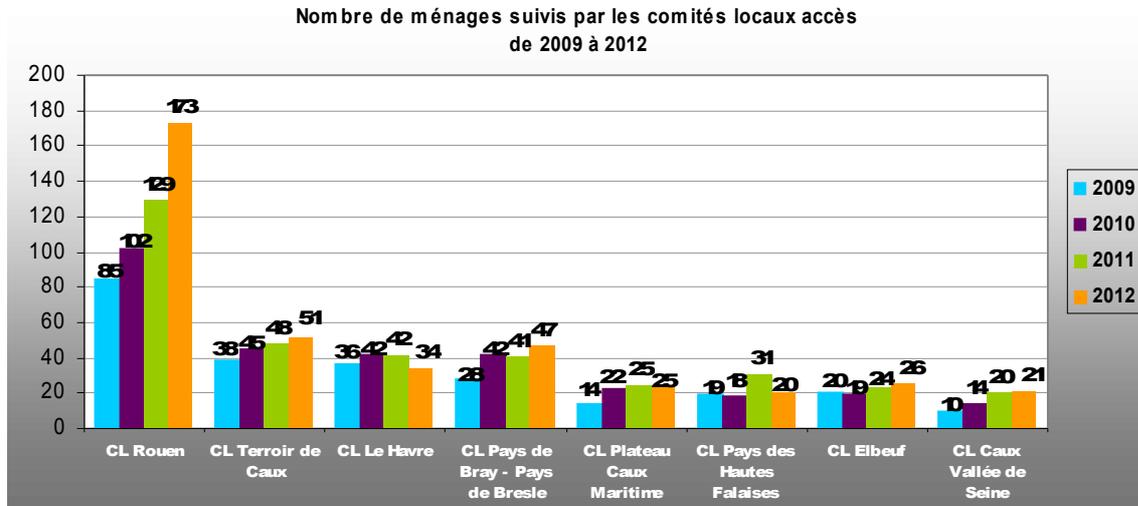
Le Comité Technique du Plan assiste le comité responsable du plan dans ses missions. Il met en œuvre le programme annuel, propose les adaptations nécessaires à l'évolution du Plan et prépare les bilans présentés au comité responsable du plan.

- Les comités locaux d'accès au logement

Les huit comités locaux couvrent la totalité du département. Ils examinent les dossiers des ménages pour qui l'accès au logement est bloqué après une évaluation partagée.

2013 sera l'année d'évaluation du PDALPD dans la perspective de l'écriture du nouveau plan qui couvrira les 5 prochaines années (2014-2018).

I. Nombre de ménages suivis par les comités locaux accès en 2012

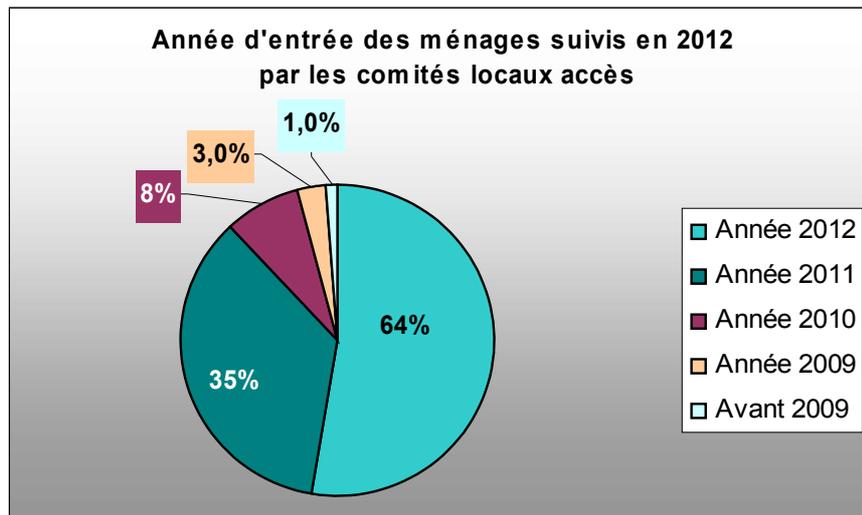


→ Certains ménages suivis en 2011 l'ont été également en 2010 ou 2009

En 2012, 397 ménages ont été suivis par les comités locaux accès soit 37 ménages de plus (+10%) qu'en 2011.

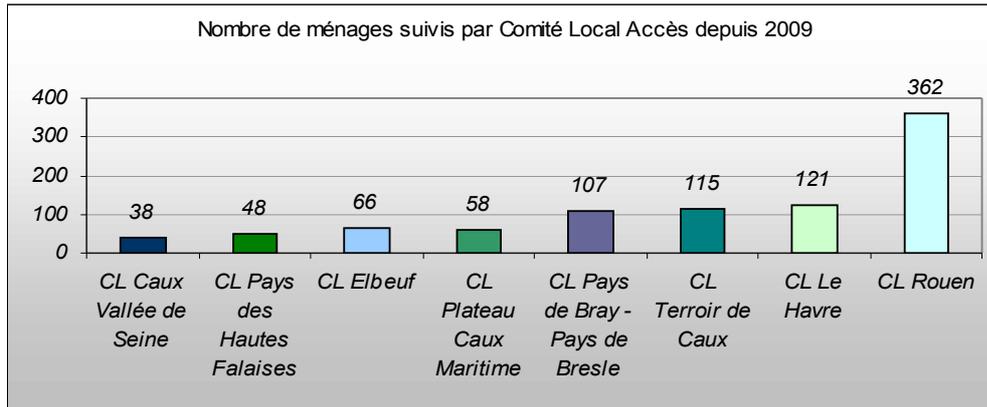
L'augmentation de prise en charge la plus importante en valeur absolu est pour le comité local accès de Rouen avec 44 ménages supplémentaires suivis par rapport à 2011.

64% des ménages sont nouvellement entrés en 2012 dans le dispositif. 35% sont entrés en 2011 et 8% en 2010. 1% des ménages suivis étaient déjà présents dans les instances de l'ancien PDALPD.



²¹Source : Observatoire Départemental de l'Habitat du Département de Seine-Maritime

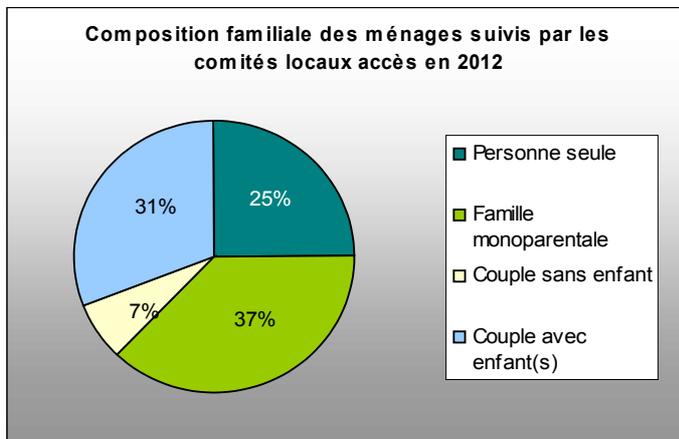
Le comité local ayant suivi le plus de nouveaux ménages en 2012 est le comité local de Rouen avec 99 nouvelles entrées, devant le comité local du Pays de Bray – Pays de Bresle avec 31 nouvelles entrées.



915 ménages ont été suivis en Comité Local Accès dont 64 sont issus des anciennes instances du PDALPD. Le Comité Local accès ayant la plus forte activité est celui de Rouen qui suit 40% des ménages. A l'inverse, le Comité local de Caux Vallée de Seine ne suit que 4% de l'ensemble des ménages suivis.

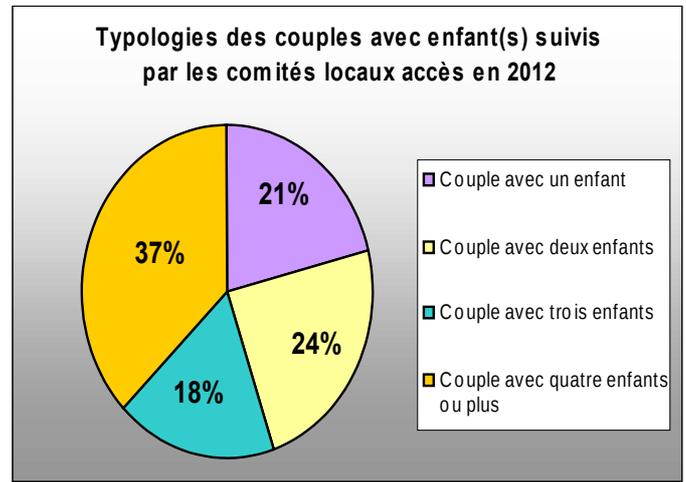
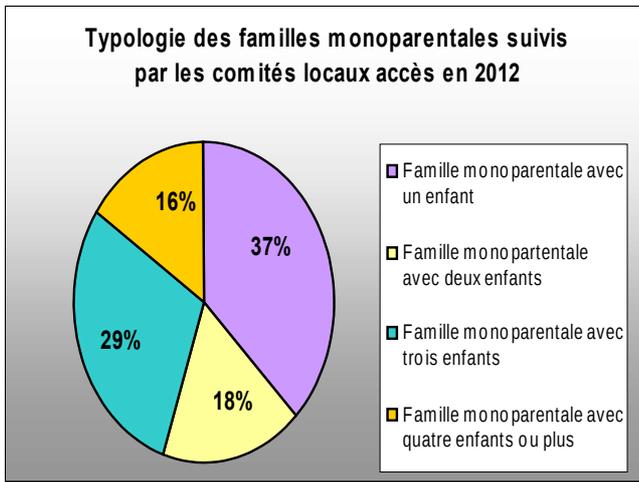
II. Composition familiale des ménages suivis par les comités locaux accès en 2012

➤ Composition familiale et nombre de personnes par ménages suivis

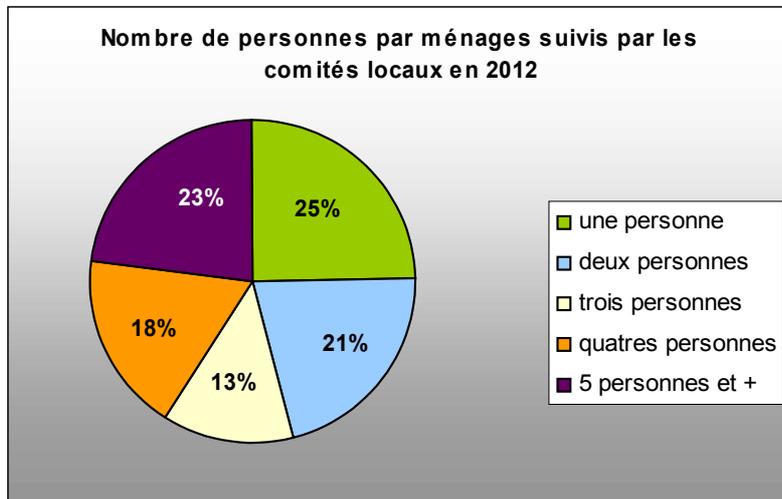


La typologie des ménages suivis par les comités locaux accès est marquée par **une forte représentation des familles monoparentales**, à hauteur de 37%, alors qu'elles ne représentent que 9%²² pour l'ensemble des ménages seinomarins. A l'inverse, les couples sans enfant ne représentent que 7% des ménages suivis contre 27% pour les ménages seinomarins.

²² Données INSEE 2008

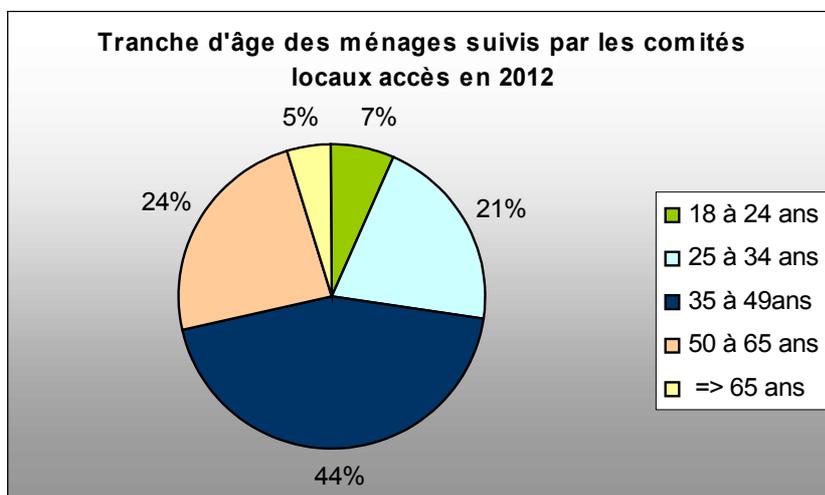


68% des ménages suivis en 2012 sont des familles avec enfants, soit des familles monoparentales (37%), soit des couples avec enfant(s) (31%) dont 37% sont des grandes familles avec au moins 4 enfants.



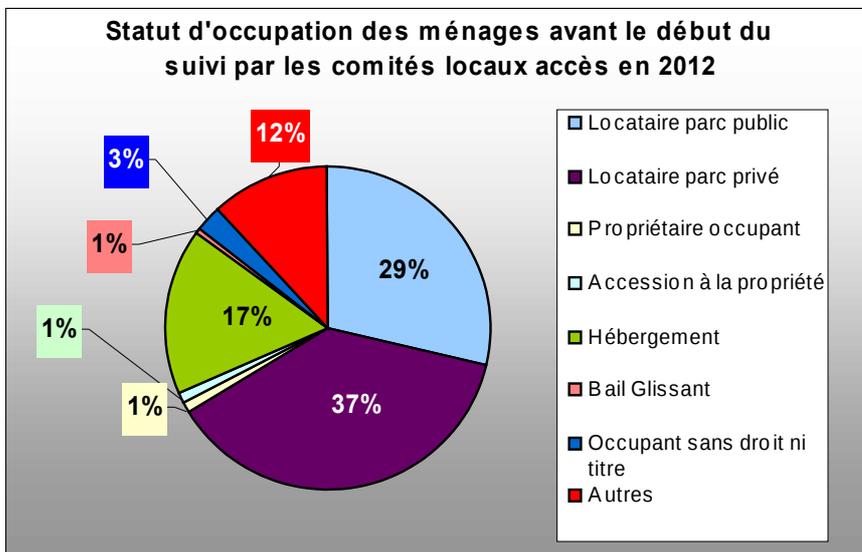
23% des ménages sont composés de cinq personnes ou + avec des besoins en logement qui s'orientent vers des typologies de 4 pièces minimum. 46% sont des petits ménages (1 ou 2 personnes) avec des besoins en T1, T2 ou T3 et 31% sont des ménages de taille moyenne (3 ou 4 personnes) avec des besoins minimum en T3 ou T4

➤ **L'âge des ménages**



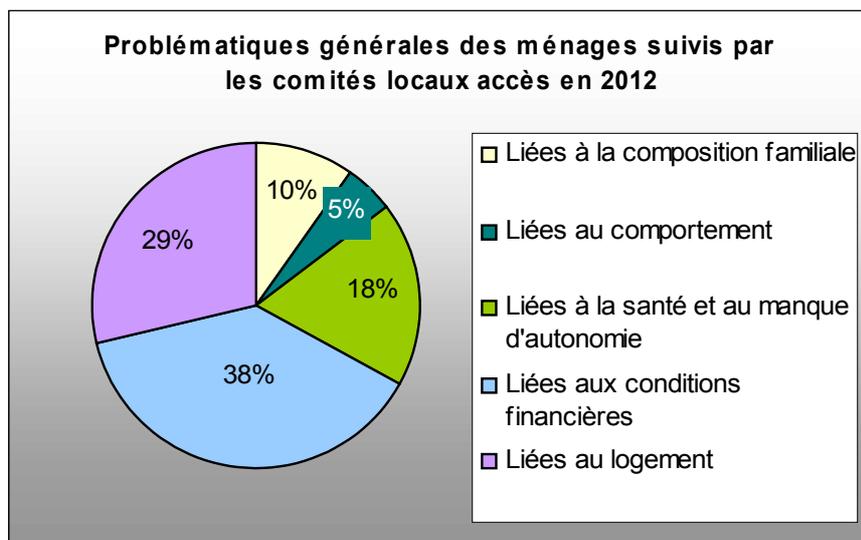
44% des ménages se situent dans la tranche d'âge des 35 – 49 ans. L'âge moyen est de 43 ans. Les ménages les plus jeunes ont été suivis par les comités locaux de Rouen, Elbeuf et Caux Vallée de Seine (41 ans) tandis que les ménages les plus âgés ont été accompagnés par les comités locaux Terroir de Caux (48 ans), du Pays de Bray-Bresle et du Plateau de Caux Maritime (45 ans)

➤ **Le statut d'occupation au moment de l'entrée dans le dispositif**



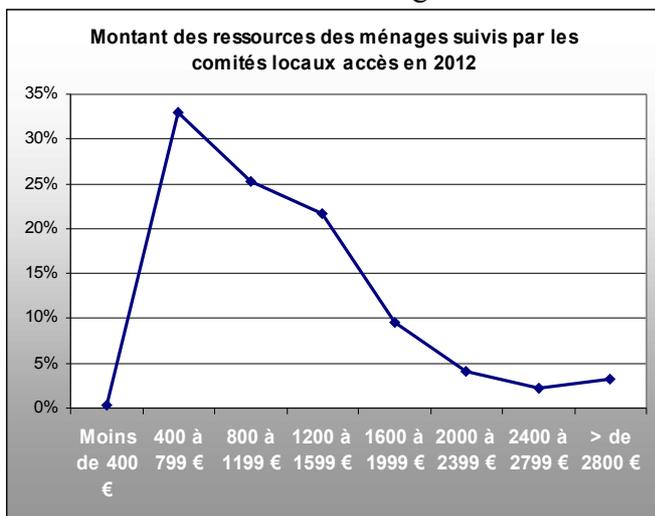
37% des ménages suivis par les comités locaux accès étaient locataires du parc privé au moment de leur entrée dans le dispositif. Le nombre de ménages issus du parc social a augmenté avec une part de 29% en 2012 contre 23% en 2011. Les situations d'hébergement (hébergement CHRS, en résidence sociale, chez un tiers, hébergement familial, hébergement en ALT) ont diminuées en comparaison à 2011 (17% contre 23%). Les autres situations de logements précaires sont en légère diminution en 2012 (Habitat de fortune, camping, sans domicile fixe, caravane, hôtel, autres) par rapport à 2011.

➤ **Les problématiques des ménages**



Comme les années précédentes, la problématique dominante des ménages est celle liée à leurs conditions financières (38%) caractérisées par des faibles ressources, un emploi précaire et des dettes.

Les ressources des ménages

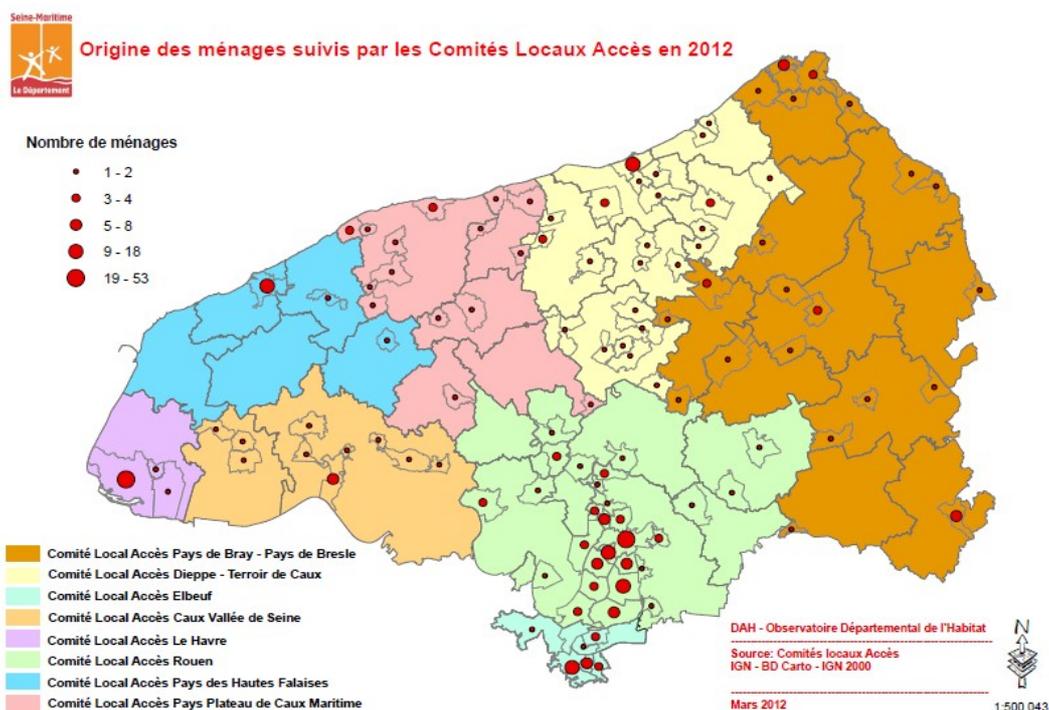


33% des ménages ont des ressources comprises entre 400 € et 800 € en deçà du seuil de pauvreté²³. On constate par rapport aux années précédentes une quasi absence des ménages ayant des ressources inférieures à 400€, cela peut s'expliquer notamment par une part plus importante de ménages éligibles au RSA

Le montant moyen des ressources de l'ensemble des ménages est de 1115 € soit une augmentation de 1% par rapport à 2011. Les ménages ayant les plus faibles ressources se situent sur les territoires du Havre et du Plateau de Caux Maritime.

	CL Le Havre	CL Plateau Caux Maritime	CL Elbeuf	CL Pays des hautes falaises	CL Rouen	CL Pays de Bray - Pays de Bresle	CL Terroir de Caux	CL Caux Vallée de Seine	Total
Montant moyen des ressources	965 €	769 €	1 064 €	1 067 €	1 177 €	1 232 €	1 274 €	1 373 €	1 115 €

Localisation géographique des ménages

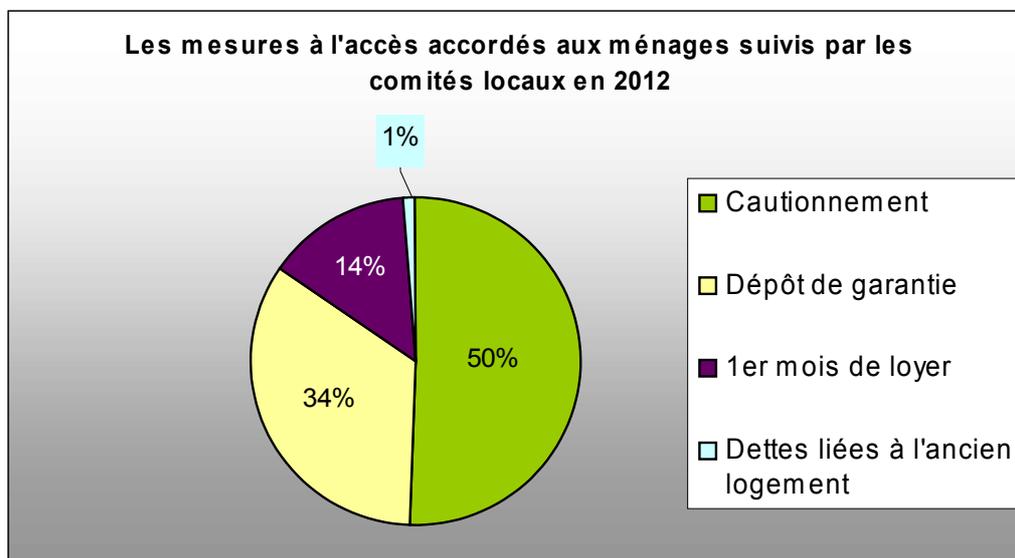


²³ Seuil de pauvreté 954€ pour 1 personne

Les comités locaux accès couvrent l'ensemble du département de Seine-Maritime. **26% des ménages sont originaires des villes-centres d'agglomération : Rouen (53 ménages), Le Havre (33 ménages), et Dieppe (19 ménages).** Les 360 ménages sont répartis sur 111 communes soit 15% des communes seinomarines dont certaines très rurales

III. La situation des ménages au terme de l'année 2012

➤ Les prestations FSL et ASLL des ménages suivis en 2012



286 prestations FSL à l'accès ont été accordées à des ménages suivis en Comités Locaux Accès dont 50 % sont des cautionnements, 34% des dépôts de garantie, 14% un premier mois de loyer et 1% des dettes locatives.

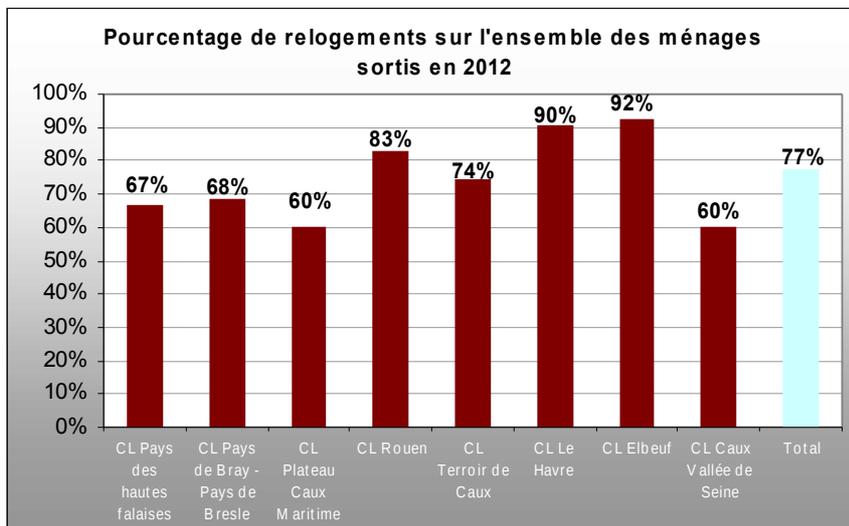
169 ménages sont ou vont être suivis en accompagnement social lié au logement soit 43% des ménages. 19% sont déjà en cours, 42% sont soit à renouveler ou à prolonger. 34% sont à mettre en place.

➤ Les ménages sortis des comités locaux accès

	CL Pays des hautes falaises	CL Plateau de Caux Maritime	CL Elbeuf	CL Caux Vallée de Seine	CL Pays de Bray - Pays de Bresle	CL Terroir de Caux	CL Le Havre	CL Rouen	Total
Nombre de ménages sortis au 31 décembre 2012	9	10	13	15	22	31	31	104	235
% sur ménages suivis	29%	40%	54%	75%	54%	65%	74%	81%	65%

65 % des ménages suivis en 2012 sont sortis du dispositif au 31 décembre 2012. Les comités du Havre, de Rouen et de Caux Vallée de Seine sont ceux où le pourcentage de sorties est le plus élevé. A l'inverse le comité local du Pays des Hautes Falaises a une part assez faible.

Concernant la part de relogements effectifs, c'est-à-dire pour les ménages sortis du dispositif, **le taux moyen de relogement est de 77%**. Les comités locaux du Havre et d'Elbeuf ont un taux de relogement égal ou supérieur à 90%. A l'inverse les comités locaux du Plateau de Caux Maritime et de Caux Vallée de ont les taux les moins élevés avec 60% de relogement.



➤ **Les solutions logements apportées aux ménages**

45% des solutions logements proposées aux ménages ont été des **PLAI adaptés**, **28%** sont des logements dans le **parc social classique** et **10%** des Logements Conventionnés Très sociaux (**LCTS**). Les 9% restants sont des relogements dans le parc privé, en Maison relais et en ALT.

NB : A noter, que certains ménages ont été relogés dans le cadre de baux glissants. Cependant tant que les baux n'ont pas totalement glissés en faveur des ménages ceux-ci sont considérés comme étant toujours suivis par les comités locaux accès.

➤ **La situation des autres ménages sortis du dispositif**

51 ménages sont sortis du dispositif sans solution logement soit 13% des ménages suivis. 3 ménages ont été refusés car ne rentrant pas dans les critères d'éligibilité, 37 ménages sont sortis sans suite (déménagement, non adhésion du ménage à la procédure), 5 ménages ont été orientés vers un autre comité local et 6 ménages vers la commission DALO.

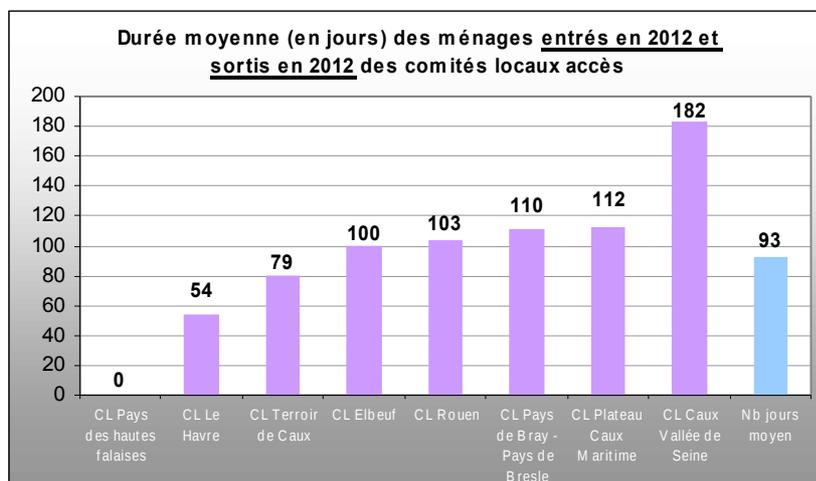
➤ **Durée du suivi des ménages sortis et nombre de passages en comités locaux accès**

La durée moyenne de suivi est calculée uniquement sur les ménages sortis. Celle-ci est basée sur le nombre de jours entre le premier passage en comité local et le dernier.

La durée moyenne de suivis des ménages sortis en 2012 est de 303 jours soit un peu plus de 9 mois.

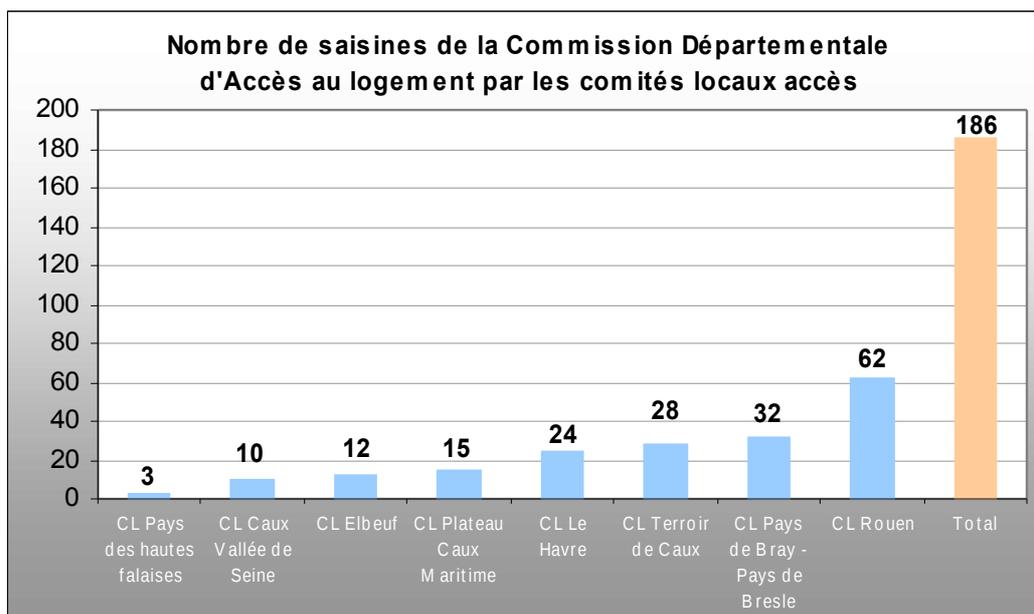
La durée moyenne par comité local est cependant à nuancer selon deux points : le nombre de ménages suivis par comité et l'ancienneté de certaines situations.

Si on enlève justement ce second point et que l'on s'attarde uniquement sur les ménages entrés et sortis en 2012, la durée moyenne descend à 93 jours contre 102 jours en 2011.



En moyenne, les ménages sortis en 2012 sont passés 4 fois en comité local accès contre 5 fois en 2011.

IV. Les saisines de la Commission Départementale d'Accès au logement



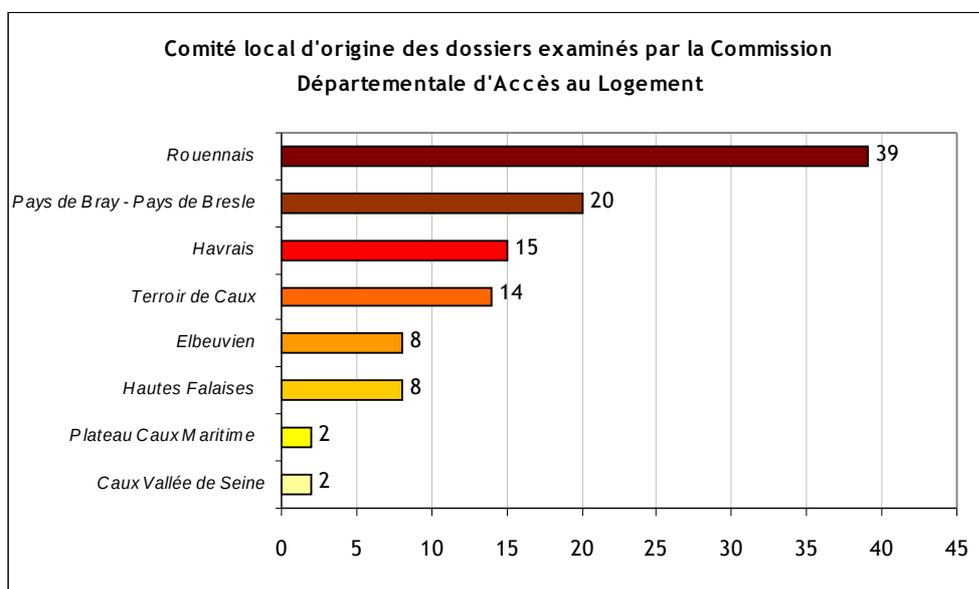
186 dossiers sur les 397 ménages suivis par les comités locaux accès ont fait l'objet d'un examen en **Commission Départementale d'Accès au Logement** en 2012 ou sur les années précédentes. Le comité local accès de Rouen est celui ayant le plus saisi la CDA (62) et le comité local du Pays des Hautes Falaises le moins de fois (3). Ce classement suit celui du nombre de dossiers suivis par les comités locaux accès.

Activité de la Commission Départementale d'Accès au logement en 2012

La Commission Départementale d'Accès au logement s'est réunie à 10 reprises durant l'année 2012.

➤ Origine des situations :

Elle a examiné 108 situations provenant des 8 comités locaux accès.



➤ **Décisions de la CDAL :**

○ *Validation de moyens d'exception*

La CDAL a validé 98 moyens d'exception en 2012, dont notamment 60 PLAI adaptés presentis pour lesquels un logement est réservé pour les familles.

Conclusion

Ce bilan quantitatif de l'activité des Comités Locaux Accès n'a pas vocation à comparer les territoires entre eux. En effet, compte tenu des spécificités territoriales (ancienneté des comités, implication des acteurs,...) il ne semble pas pertinent de confronter les résultats de l'activité comités les uns par rapport aux autres.

La question de la territorialisation prendra pleinement sa place dans le cadre de l'évaluation du 4ème PDALPD de Seine-Maritime.

Le Fonds de Solidarité Logement

Principal outil du P.D.A.L.P.D, le F.S.L de *Seine-Maritime*, dont la gestion relève du conseil général depuis 2005, accorde des aides à l'accès et au maintien dans le logement, qu'il soit privé ou public. Le F.S.L finance également des mesures d'accompagnement social lié au logement.

Les grands chiffres du FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT en 2012

TRAITEMENT DES DEMANDES FSL AU COURS DE L'ANNÉE 2012				
ACCORDS	REFUS	CLASSÉES SANS SUITE	TOTAL	DEMANDES REÇUES
14 025	3 201	631	17 857	17 775

ANNÉE 2012	DÉPENSES RÉALISÉES
INVESTISSEMENT (PRÊTS)	
AIDES À L'ACCÈS	687 796 €
AIDES AU MAINTIEN	1 006 946 €
	1 694 742 €
FONCTIONNEMENT (SUBVENTIONS)	
AIDES À L'ACCÈS	551 414 €
AIDES AU MAINTIEN	2 123 403 €
	2 674 817€
ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	2 785 631 €
FRAIS BANCAIRES	12 424 €
TOTAL	7 167 615,00 €
RECETTES RÉALISÉES	
INVESTISSEMENT	
REMBOURSEMENTS DES PRETS	727 037€
FONCTIONNEMENT	
PARTICIPATION DES FINANCEURS	1 990 392 €
Communes	763 097 €
Bailleurs	324 295 €
Fournisseurs	898 825 €
	0 € *
	(*Recette 2012 sera versée en 2013. Attendu en 2013 : 700 000 € au titre de 2012 + 700 000 € au titre de 2013= 1 400 000 €).
CAF	400 000 €
Divers	4 175 €
CONTRIBUTION DU DEPARTEMENT	4 450 187,00 €
TOTAL	7 167 615 €

ANNÉE 2012	PARTICIPATIONS DES COMMUNES	
		NOMBRE
		%
PARTICIPENT (retours Conventions)		416
		56
NE PARTICIPENT PAS		328
		44
TOTAL		744
		(fusion BOIS GUILLAUME/BIHOREL)

IV.A.2 Le P.D.A.L.P.D. de L' Eure

Suite à l'échéance du PDALPD 2005-2008, l'État (DDCS 27) et le Conseil Général de l'Eure ont travaillé en 2010 avec un bureau d'études pour l'évaluation du PDALPD 2005-2008 et l'écriture du nouveau Plan 2011-2014.

L'évaluation du précédent plan ayant mis en lumière un important déficit de pilotage et de coordination qui a eu pour conséquence une dynamique partenariale insuffisante et peu mobilisatrice. Le PDALPD 2011-2014 a retenu comme axe prioritaire n° 1 "le pilotage et l'animation du plan".

L'État et le Département ont décidé de créer les conditions de sa mise en œuvre par la désignation d'un animateur et ce pour garantir la pleine opérationnalité et efficacité du Plan. La mise en place de ce poste d'animateur est explicitement prévue dans le document approuvé.

L'animateur est en poste depuis le 1^{er} octobre 2012. Il est chargé de mettre en œuvre le Plan 2011-2014 :

Le Plan 2011-2014 :

« S'appuyer sur les initiatives locales et le cadre réglementaire pour restructurer et renforcer l'efficience de la politique logement pour les personnes défavorisées ».

Il s'agit ainsi, dans un contexte réglementaire évolutif et dans un environnement partenarial large, d'intégrer les politiques locales tout en affirmant et mettant en valeur des objectifs et orientations départementales :

- Restaurer la véritable vocation départementale du PDALPD
- Valoriser et optimiser l'existant Se mettre en conformité avec les exigences réglementaires (par exemple intégrer le PDAHI au PDALPD)
- Envisager le PDALPD comme un outil de coordination des échelons territoriaux

Le PDALPD en cours a intégré le PDAHI.

Le Fonds de Solidarité Logement

3162 demandes ont été déposés auprès du FSL en 2012, 486 ont fait l'objet d'un refus ou ont été classées sans suite, 2676 ont fait l'objet d'une décision favorable d'aide.

<i>Nombre de dossiers aidés</i>	2012
Accès au logement	810
GPL engagement	355
Mise en jeu de caution	200
Maintien dans les lieux	136
Energie	1175
Total	2676

	Dépenses	Nombre d'aides	Montant moyen des aides
FSL	549 198 €	1301	422
Mise en jeu GPL	118 217 €	200	591
Energie	338 022 €	1 175	287

	Dépenses	Recettes
- Aides financières énergie	318 527	
- Prêts fonds énergie	19 495	19 495
- Aides financière FSL	337 571	
-Prêts FSL	78 072	78 072
- avances dépôts de garantie	133 555	28 476
-Garantie de paiement des loyers	118 217	118 217
-Admission en non valeurs	91 960	
--Titre annulés	1 123	
Sous total	1 098 520	244 260
-Frais de personnels	368 736	
- Charges d'instruction	73 747	
-Compensation Etat		533 258
--Abondement EPCI		113 032
-Abondement bailleurs		141 072
-Abondement énergie		159 000
-Contribution du Département		350 381
Total	1 541 003	1 541 003

IV.B Aide au maintien dans les lieux

IV.B.1 Dispositif de lutte contre les expulsions

La perte du logement entraîne pour un ménage une rupture de son intégration à un réseau relationnel de voisinage et un sérieux handicap pour l'accès aux services publics et au monde du travail. Pour éviter le stade ultime de l'expulsion proprement dite, les politiques publiques soulignent progressivement l'importance des actions situées le plus en amont possible de la phase contentieuse et parmi celles-ci le traitement précoce des impayés liés au logement.

Ainsi l'article 121 de la loi de 1998 relative à la lutte contre la prévention des Expulsions a prévu de créer les **chartes de prévention des expulsions locatives** au niveau départemental, dans lesquelles les acteurs locaux se fixent des objectifs communs.

La Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement crée la possibilité d'instaurer dans chaque département une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

Le Décret n° 2008-187 du 26 février 2008 précise sa composition et ses compétences.

La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (art. 59) rend obligatoire son instauration sous la dénomination de Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

En rendant obligatoire la création des CCAPEX, l'Etat réaffirme sa volonté d'appuyer une politique préventive. Cette réforme a reconfiguré le rôle des différents acteurs impliqués dans la politique de préventions des expulsions. La CCAPEX n'est pas une autorité décisionnelle.

La CCAPEX est copilotée par l'Etat et le Conseil Général, la CAF y est membre de droit et cette action est inscrite comme compétence obligatoire des PDALPD. C'est le comité responsable du plan départemental d'action en faveur des personnes défavorisées (PDALPD) qui instaure la CCAPEX, chargée d'optimiser le dispositif de prévention.

Une conséquence de la création de la CCAPEX a été le transfert de la CDAPL à la CAF et à la MSA, désormais seules compétentes pour le traitement et la gestion des impayés de loyer, des contestations et des demandes de remises de dettes pour tous les bénéficiaires d'aides au logement pour le parc public ou privé. La CAF est devenue un acteur incontournable de la prévention des expulsions.

IV.B.1.a Seine-Maritime

En Seine- Maritime, la charte de prévention des expulsions a été signée en mars 2011, la CCAPEX a été installée le 18 février 2010 .

Les comités de prévention des expulsions

Les comités de prévention des expulsions sont les trois instances opérationnelles déconcentrées compétentes sur le département de la Seine-Maritime pour émettre des avis et des recommandations aux instances décisionnelles en vue de maintenir les locataires de bonne foi en situation d'impayés dans leur logement ou de trouver des solutions pour éviter la procédure d'expulsion.

La CCAPEX s'est dotée d'un règlement intérieur adopté conjointement par les principaux partenaires concernés.

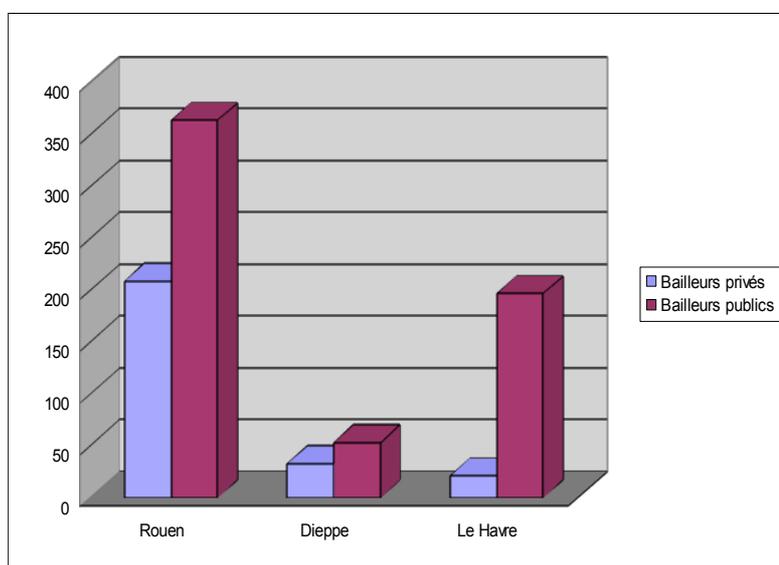
Ce règlement fixe les règles de saisines, précise ses compétences ainsi que les modalités de traitement des situations et le rôle du secrétariat.

Il s'accompagne d'un comité de pilotage qui a pour objectif d'optimiser les dispositifs de prévention des expulsions en ajustant les actions et les procédures.

Un bilan annuel d'activité doit être transmis au CORES du PDALPD. La CCAPEX dans sa version plénière doit se réunir au moins une fois par an.

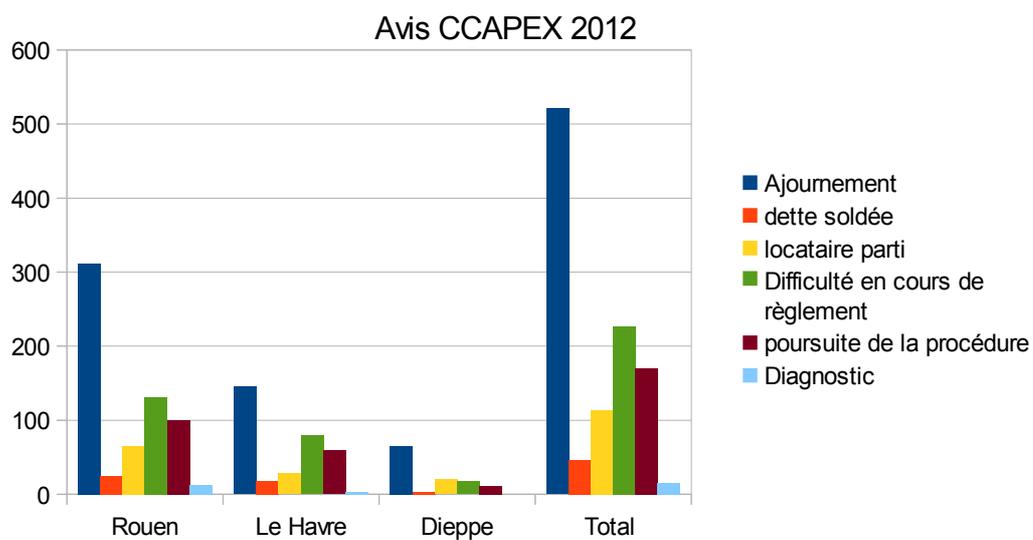
Nombres de saisine reçues par la CCAPEX en 2012

	Rouen	Dieppe	Le Havre
Bailleurs privés	209	33	21
Bailleurs publics	364	53	197
Total	573	86	218



Avis émis en CCAPEX en 2012

	Ajournement	dette soldée	locataire parti	Difficulté en cours de règlement	poursuite de la procédure	Diagnostic
Rouen	311	25	65	131	100	12
Le Havre	145	18	28	79	59	3
Dieppe	65	3	20	17	11	0
Total	521	46	113	227	170	15

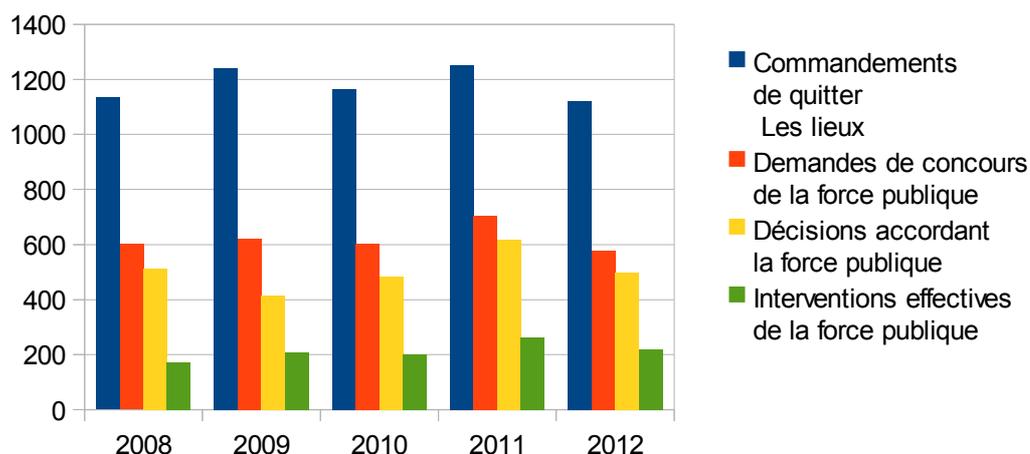


Les statistiques expulsions en Seine-Maritime (24)

En 2012, 2 133 assignations en résiliation de bail ont été enregistrées, elles ont donné lieu à 1 122 commandements de quitter les lieux, 579 demandes de concours de la force publique pour lesquelles 499 décisions accordant le concours de la force publique ont été prises. 219 interventions effectives de la force publique ont été réalisées.

	2008	2009	2010	2011	2012
Commandement de quitter Les lieux	1134	1241	1165	1251	1122
Demandes de concours de la force publique	601	622	602	704	579
Décisions accordant la force publique	511	415	484	618	499
Interventions effectives de la force publique	172	209	201	264	219

Concours force publique



Sur les cinq dernières années, les commandements de quitter les lieux ne faiblissent pas et dépassent toujours le chiffre du millier même si une diminution est constatée en 2012. Les demandes de concours de la force publique représentent plus de la moitié des commandements, ce qui semble indiquer que le lien entre le locataire et le bailleur est rompu pour un grand nombre de situations. Après une augmentation du nombre de décisions accordant le concours de la force publique en 2011, on observe en 2012 une nette évolution à la baisse de ces décisions en 2012, celles-ci étant suivies d'une intervention effective dans 38 % des cas.

²⁴ Source préfecture 76

IV.B.1.b Eure

La question de l'expulsion locative est lourde de conséquence pour l'insertion des personnes et familles concernées; elle conduit souvent à l'aggravation de leur précarité, voire déclenche le processus conduisant un ménage à l'exclusion. Dans ce contexte, l'amélioration des démarches de prévention constitue un enjeu de premier ordre pour éviter l'expulsion.

De nombreux dispositifs et outils de prévention existent. Il s'agit aujourd'hui dans chaque département, à partir d'un état des lieux partagé de la situation, de définir une stratégie et un programme d'action adapté au contexte local en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés.

Dans le département de l'Eure, le nombre de situations d'impayés de loyer est préoccupant et ont abouti en 2012 à :

- 1 062 assignations en résiliation de bail (1 269 en 2011),
- 477 commandements de quitter les lieux (454 en 2011)
- 333 réquisitions de la force publique (314 en 2011).

C'est pourquoi, l'instauration par le Comité responsable du PDALPD le 10 mars 2010 de la commission de coordination des actions de préventions des expulsions locative (CCAPEX) voulu par le législateur, instance coprésidée avec le Conseil Général (qui a la compétence de l'action sociale) est effectivement une action fondamentale pour permettre de définir ensemble une stratégie et une organisation efficace pour traiter en amont les situations d'impayés avant le jugement.

Dans l'Eure, cette CCAPEX assure la pilotage de la politique de prévention des expulsions à l'échelle du département :

- Anime et veille au respect des engagements de la charte départementale de prévention des expulsions ;
- Définit les orientations et la doctrine en matière de prévention des expulsions et l'articulation avec les autres dispositifs ;
- Valide (ou non) les propositions d'amélioration du dispositif,
- Établit le bilan annuel de l'action de prévention des expulsions locatives et rend compte annuellement au comité responsable du PDALPD,
- S'appuie sur des commissions territorialisées au niveau des UTAS chargées de l'examen des situations individuelles.

De plus, elle s'appuie sur 4 commissions territoriales à l'échelle des UTAS pour conseiller les différents acteurs en charge des dossiers d'expulsion. Le rôle de la CCAPEX est de **rendre le travail de l'ensemble des partenaires plus efficace** en leur donnant la possibilité, sur un même dossier et de manière simultanée, d'avoir une approche et un avis partagé, ou à tout le moins coordonnés, **sur les solutions à mettre en œuvre pour éviter l'expulsion.**

Pour ce faire, la commission émet **des avis, des recommandations**, et le cas échéant, si le préfet le juge utile, une **expertise en matière d'octroi ou non du concours de la force publique.**

Elles sont saisies en subsidiarité :

- des situations non résolues par les commissions communales existantes de prévention des impayés locatifs (dispositifs préexistant à l'instauration des CCAPEX et à l'initiative des communes),
- des situations des territoires non couverts par des commissions communales.

Étapes de mise en place de la CCAPEX Euroise

Les co-présidents de la CCAPEX ont chargé leur service d'élaborer la charte de prévention des expulsions, de rédiger un règlement intérieur et de travailler à la mise en œuvre effective des secrétariats des CCAPEX.

Afin de pouvoir rendre opérationnelle leur fonctionnement, les services du Conseil Général et de la DDCS ont construit ensemble des outils communs et une organisation des secrétariats des CCAPEX territoriales (partagés entre l'Etat et le Conseil Général) pour que ces derniers soient harmonisés. La contrainte majeure à laquelle les services ont du faire face, tenait au manque d'outil informatique de gestion de ces commissions. Aussi, le CG a validé le principe d'accès des agents de la DDCS à l'outil informatique qui lui est propre (IODAS) et a développé les outils bureautiques nécessaires au fonctionnement du dispositif de la CCAPEX..

1/L'arrêté de nomination des membres de la CCAPEX départementale et des CCAPEX territoriales est signé en date du 5 octobre 2010.

Composition de la CCAPEX départementale :

- Sont membres de droit :
 - le préfet ou son représentant
 - le président du Conseil général ou son représentant
 - un représentant de la CAF et un représentant de la MSA, en leur qualité d'organismes payeurs des aides personnelles au logement
 - un représentant des maires, ou, en tant que de besoin lorsque la commission statue sur un cas particulier, le maire de la commune (ou son représentant), et le président de l'EPCI (ou son représentant) sur le territoire de laquelle se trouve le logement des ménages concernés.
- Sont habilités à leur demande à participer avec voix consultative, au moins un représentant :
 - des bailleurs sociaux
 - des associations de locataires
 - des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
 - des associations locales d'information sur le logement
 - des maires du département

Composition des CCAPEX territoriales :

- Sont membres de droit :
 - le sous-préfet, suppléé en cas d'absence par le directeur départemental de la cohésion sociale, ou son représentant
 - un conseiller général ou son représentant
 - le chef du service Hébergement et Logement de la direction départementale de la cohésion sociale ou son représentant
 - le directeur de l'UTAS concerné ou son représentant
 - un représentant de la CAF et un représentant de la MSA, en leur qualité d'organismes payeurs des aides personnelles au logement
 - le maire de la commune concernée, ou son représentant.

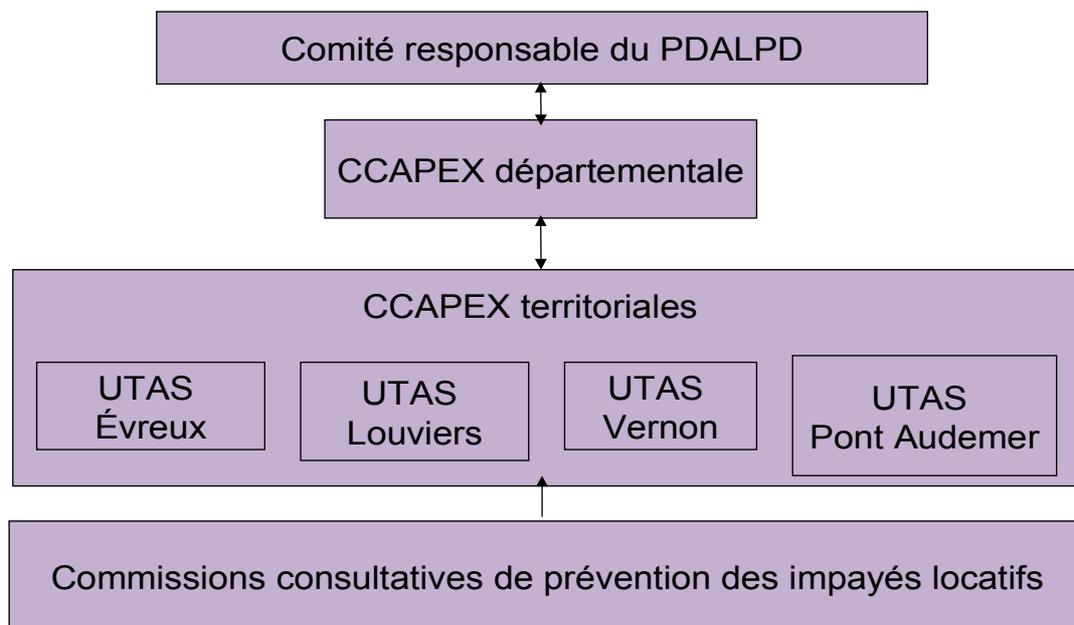
Sont habilités à leur demande, à participer avec voix consultative, au moins un représentant :

- des bailleurs sociaux,
- des propriétaires bailleurs privés,
- des associations de locataires
- des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement

- des associations locales d'information sur le logement

2/La CCAPEX départementale est installée le 15 décembre 2010 et les membres :

- valident le projet de charte de prévention des expulsions locatives avant sa mise en signature.
- adoptent le règlement intérieur de la CCAPEX départementale et des CCAPEX territoriales.
- prennent connaissance des outils du secrétariat des CCAPEX territoriales et des indicateurs d'observation élaborés dans le logiciel informatique.



La première charte a été signée par le préfet et le président du Conseil Général dans l'Eure pour une durée de 3 ans, le **20 octobre 2011**.

« Chaque signataire reconnaît la prévention des expulsions comme devant générer une mobilisation extraordinaire des partenaires concernés. »

Les partenaires ont signé un acte d'adhésion : Bailleurs publics/privés, Tribunal de grande instance, Huissiers, Adil, union des maires, CAF, MSA, CCAS

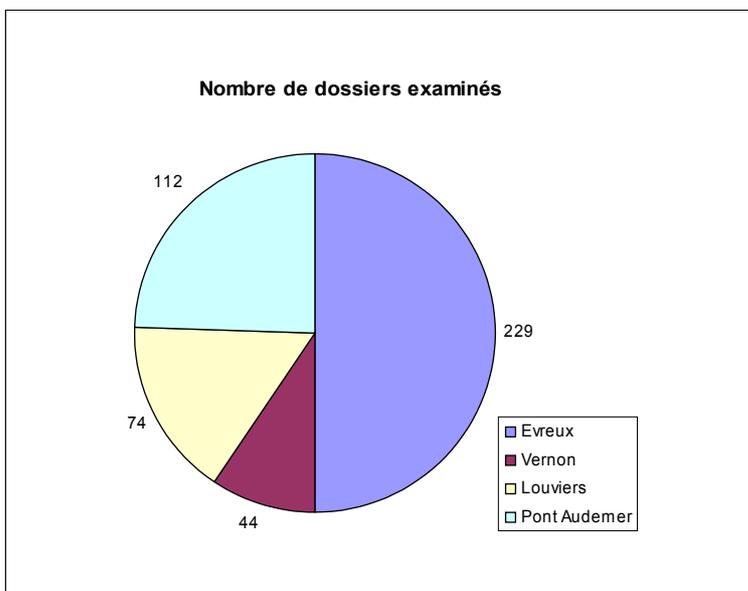
Elle vise à :

Mettre en place tous les moyens **d'information et d'action** auprès des locataires et des bailleurs pour **diminuer le nombre de résiliations de bail**. Les signataires se sont engagés à se mobiliser et à coordonner leurs actions dès la phase précontentieuse dans le respect des dispositions réglementaires.

Mobiliser tous les moyens utiles pour **trouver des solutions alternatives** (maintien dans les lieux, hébergement, logement adapté), dans le cas où le bail est résilié

Activités des CCAPEX territoriales en 2012 :

Nombre de saisines	2011	2012	évolution
UTAS Pont Audemer	131	112	- 14 %
UTAS Evreux	143	229	+ 60 %
UTAS Vernon	74	44	- 41 %
UTAS Louviers	60	74	+ 21 %
Total	408	459	



Les dossiers présentés en CCAPEX sont à **90%** des dossiers à un stade de procédure précoce : déclaration d'impayés.

Plus de **95%** des dossiers sont présentés au motif d'impayés de loyers. Le montant moyen de l'impayé au moment est de **2 224€ en 2011** et **2 612€ en 2012**.

Logements concernés	2011	2012
Bailleurs publics	78%	85%
Bailleurs privés	22%	15%

Les saisines concernent des situations de bailleurs sociaux pour 85% et de bailleurs privés pour 15%. Les CCAPEX se heurtent à une difficulté récurrente sur l'ensemble des territoires : le traitement des dossiers relevant du parc privé reste difficile (saisine tardive, difficulté à joindre les propriétaires déléguant la gestion à des tiers faisant souvent écran, refus des gestionnaires des propositions d'apurement émises par les locataires, ...). Pourtant, dans le cas des bailleurs privés qui sont moins au fait de ces procédures, on constate que l'intervention de la CCAPEX a déjà aujourd'hui une vraie plus-value dans le traitement de la situation du locataire.

Qui saisit	2011	2012
Bailleurs	68,60%	67,80%
CAF	29,40%	26,50%
Préfecture	0,80%	5%
Service social	1%	0,50%
Association	0,20%	0,20%

L'origine des saisines est majoritairement issue des bailleurs (conformément aux engagements de la charte de prévention des expulsions) puis de la CAF et des autres acteurs pour le solde.

Quelques éléments qualitatifs à l'expérience du fonctionnement :

Les CCAPEX n'ont pas de pouvoir affirmé, elles prennent des avis et recommandations et non des décisions avec une portée juridique. Très peu de retour des avis et recommandations émis.

Les situations du parc privé ne sont pas présentées en CCAPEX malgré l'engagement des partenaires de la saisir des situations complexes. C'est d'autant plus dommageable car on constate que l'intervention de la CCAPEX a déjà aujourd'hui une vraie plus-value dans le traitement de la situation du locataire. Aussi, les CCAPEX se heurtent à une difficulté récurrente sur l'ensemble des territoires : le traitement des dossiers relevant du parc privé reste difficile (saisine tardive, difficulté à joindre les propriétaires déléguant la gestion à des tiers faisant souvent écran, refus des gestionnaires des propositions d'apurement émises par les locataires, ...).

Le traitement au fond des situations individuelles nécessite de disposer d'information précise pour prendre des positions éclairées. Or, la plupart du temps peu d'informations sont portées à la connaissance des CCAPEX. C'est pourquoi, la question de l'instruction préalable est posée.

Il apparaît nécessaire de mieux coordonner les travaux de la CCAPEX avec la banque de France, en charge du secrétariat de la commission de surendettement. De plus, il est indispensable de renforcer la mobilisation des outils Fonds de Solidarité Habitat (FSH) et des mesures de protection.

Il se pose aussi la question des personnes qui créent un impayé de loyer couvert par une garantie de loyer, qui ne sont donc pas considérés en impayé au sens juridique, mais que l'on retrouve ensuite en impayé avec des habitudes de non paiement depuis plusieurs mois (18 mois) et avec lesquelles il est plus difficile d'entreprendre un travail de reprise de paiement, d'autant qu'elles doivent en parallèle rembourser leur garantie de paiement de loyer.

L'information et la place des usagers au sein de l'instance CCAPEX sont encore à préciser.

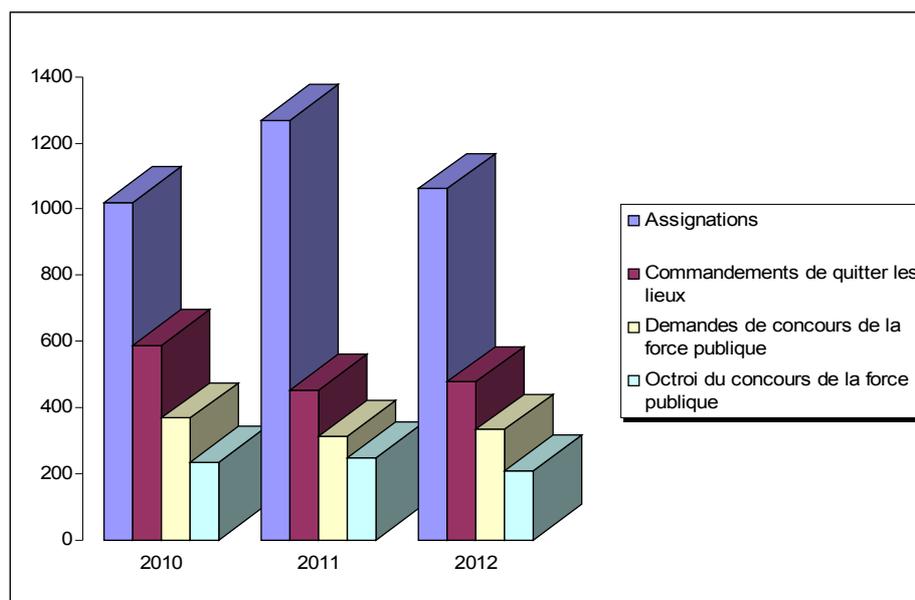
Les jugements en résiliation de bail dans l'Eure

	2011		2012	
résiliation avec délais	60	50%	164	51%
bail résilié avec expulsion	38	32%	103	32%
bail résilié avec Plan d'apurement	0	0%	3	1%
désistement de la demande	13	11%	34	10%
départ du locataire	7	6%	10	3%
irrecevabilité	0	0%	1	0,30%
radiation	1	0,80%	2	0,60%
caducité	0	0%	1	0,30%

Entre 2011 et 2012, le nombre de locataires présents ou représentés à l'audience a fortement augmenté passant de 24% à 48%.

Les statistiques expulsions dans l'Eure (25)

	2010	2011	2012
Assignations	1021	1269	1062
Commandements de quitter les lieux	589	454	477
Demandes de concours de la force publique	369	314	333
Octroi du concours de la force publique	235	248	209



IV.C L'offre d'hébergement et de logement adapté

L'accueil, l'hébergement et l'insertion des personnes vivant à la rue ou en rupture d'hébergement relève de la compétence principale de l'État et se concrétise dans un ensemble de structures et de services désigné sous l'appellation de dispositif « AHI » (Accueil Hébergement Insertion).

La circulaire DGCS du 9 décembre 2009 relative à la planification territoriale de l'offre AHI, organise le pilotage des travaux à trois niveaux : national, régional et départemental. Elle précise ainsi que la programmation de l'offre relève des services de l'État au niveau départemental : les PDAHI ont été construits dans le cadre d'une stratégie définie à l'échelle régionale (DRJSCS). Elle donne mission à ces services de veiller à la cohérence des plans départementaux et d'en réaliser la synthèse.

La région (DRJSCS) doit par ailleurs veiller à l'objectif de transformation du parc AHI visant à favoriser le développement du dispositif d'accès au logement, objectif qui est une conséquence de la politique de refondation menée sur les territoires: l'objet des PDAHI est précisément la territorialisation de la démarche, c'est-à-dire la déclinaison des stratégies opérationnelles nationales et régionales et adaptée aux particularités de chaque territoire, l'identification des difficultés à résoudre et les actions à mener pour atteindre ce résultat de stabilité.

²⁵ Source préfecture 27

IV.C.1 Caractéristiques du dispositif d'hébergement haut-normand

La Haute-Normandie est bien dotée en structures d'hébergement, elle se classe ainsi au 1^{er} rang des 22 régions métropolitaines en terme de taux d'équipement. Cette densité relative ne doit cependant pas masquer les difficultés rencontrées dans l'engorgement des structures et leur difficile transformation. L'offre est par ailleurs inégalement répartie sur le territoire.

Le dispositif d'hébergement haut-normand se caractérise :

- par son engorgement puisqu'il en résulte une fluidité limitée tant au niveau des différentes étapes du parcours (hébergement d'urgence, d'insertion et accès au logement adapté) qu'au niveau des sorties vers le logement ordinaire ;
- par son inadaptation pour des publics spécifiques qui nécessitent des prises en charge adaptées et diversifiées (personnes sortant d'hôpital ou de prison, jeunes majeurs en fin de prise en charge de l'aide sociale à l'enfance, femmes victimes de violence, jeunes en errance) ;
- par des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement (l'accès au logement est encore difficile pour les sortants de structure et reflète la difficulté générale la pénurie de petits et grands logements, le coût du logement en augmentation, les problématiques des familles régularisées dont les ressources sont insuffisantes...)

IV.C.2 Bilan 2012 de la mise en œuvre de la politique de refondation de l'hébergement et du logement d'abord

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le secrétaire d'Etat chargé du logement ont tenu à préciser, dans la continuité des assises du « logement d'abord », les orientations et les implications de cette politique. L'objectif était d'en amplifier la mise en œuvre afin d'améliorer le service rendu aux personnes privées de logement, en favorisant l'accès direct à un logement pérenne et en offrant un accompagnement social si nécessaire.

Ainsi, la circulaire du 13 janvier 2012 demandait à ce que soient réunis l'ensemble des acteurs concernés par la politique du « logement d'abord » afin d'instaurer avec eux un échange sur les actions précises et concrètes qui devaient être engagées localement dès 2012. Ont été associés à ces échanges des représentants des associations, des bailleurs sociaux, des collectivités locales et des usagers.

Cette démarche menée au niveau départemental s'est organisée dans le cadre d'un pilotage régional.

Les actions prioritaires pour 2012 étaient les suivantes :

- **faciliter l'accès à des logements existants pour les ménages privés de logement pérenne** en :
 - identifiant les besoins par les SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation),
 - amplifiant la concertation et la coordination avec les bailleurs sociaux et les réservataires en s'appuyant notamment sur les accords collectifs et en veillant à la mobilisation de tous les contingents de logements sociaux et des logements non réservés,
 - identifiant en intégralité le contingent préfectoral.
- **développer l'accompagnement dans le logement** en :
 - évaluant la situation sociale des personnes et en proposant un accompagnement adapté dans l'objectif de les aider à accéder au logement ordinaire et de s'y insérer durablement.

- organisant l'offre des services d'accompagnement tout en recherchant autant que possible une complémentarité avec l'accompagnement financé par les Conseils Généraux,
 - développant l'intermédiation locative.
- **poursuivre le développement des pensions de famille conformément aux objectifs fixés par la circulaire du 5 mars 2009.**

- **1) Transformation du parc Accueil, Hébergement, Insertion (AHI)**

Le nombre de places de CHRS dans la région n'a connu aucune évolution en 2012., il se maintient à 424 places dans *l'Eure* et 1261 en *Seine-maritime*.

En ce qui concerne les pensions de familles, 25 nouvelles places ont été ouvertes en *Seine-Maritime* (ce qui porte le nombre total de places ouvertes à 285). Dans *l'Eure*, ce sont 13 nouvelles places qui ont été ouvertes, ce qui porte le nombre total de places ouvertes à 110.

Par ailleurs, 35 places de résidence sociale ont vu le jour en *Seine-Maritime* soit un total de 920 places en 2012 pour 328 places dans *l'Eure*, où 5 places d'urgence, d'accueil et d'orientation ont également été créées.

Parc AHI 2012 (nombre de places)					
	Hébergement d'urgence	CHRS	Pensions de Famille	Résidences sociale	TOTAL
Eure	135	424	110	328	997
Seine-maritime	124	1261	285	920	2590
Région HN	259	1685	395	1248	3587

Les opérations de transformation du parc concernent également la transformation des Logements-Foyers de Travailleurs Migrants en résidences sociales. Les foyers de travailleurs migrants constituent une part non négligeable du dispositif de logement temporaire. Initialement destinés à accueillir des travailleurs immigrés, ils accueillent aussi des personnes en situation d'exclusion. On dénombrait en 2010 en *Seine-Maritime* 12 foyers de travailleurs migrants pour une capacité de 1964 places et 1608 places de résidences sociales²⁶ réparties à parts égales entre l'agglomération de Rouen-Elbeuf et l'agglomération du Havre-Gravenchon. La transformation de ces foyers en résidences sociales est une priorité tant du point de vue des conditions de vie indécentes de certaines structures que dans le développement d'une offre nouvelle susceptible de répondre aux besoins d'alternative à l'hébergement en C.H.R.S des publics nécessitant un logement transitoire sans prise en charge sociale lourde.

Ainsi, après deux opérations importantes de transformations de foyers de travailleurs migrants en résidence sociale déjà engagées en 2011, la transformation du parc se poursuit avec le financement en 2012 de deux opérations de transformation de FTM pour donner lieu à la reconstruction de résidence sociale : l'une concerne le foyer Brindeau au Havre où dans le cadre du projet ANRU 288 chambres sont démolies pour reconstruire une résidence sociale de 140 logements et la seconde concerne le foyer de Oissel avec la démolition de 306 chambres et la reconstruction d'une résidence sociale de 90 logements.

Dans *l'Eure*, on compte à ce jour 4 foyers d'une capacité de 668 places de FTM et de FJT.²⁷

²⁶ Sources PDAHI 2010 Seine-Maritime

²⁷ Sources PDAHI 2010 Eure

2) Consolidation du SIAO :

Dans *l'Eure*, une convention annuelle d'objectifs et de moyens entre l'Etat et le Conseil Général a été actée :

- le respect du circuit unique de la demande d'hébergement par les services du Conseil Général (l'ensemble des demandes d'hébergement, qu'il s'agisse d'une demande d'hébergement d'urgence ou d'insertion, constitué par les services du Conseil Général parviendra exclusivement à l'opérateur unique du SIAO urgence-115 et insertion).
- l'utilisation des outils SIAO par ses services,
- la tenue de réunions d'information à destination de l'ensemble des acteurs sociaux des UTAS portées institutionnellement par l'Etat et le Conseil Général,

Si les travaux d'installation du SIAO insertion ont perduré en 2012, le SIAO urgence a, lui, fonctionné sur toute la chaîne.

En *Seine-Maritime*, un comité de pilotage départemental sur la mise en place du SIAO réunissant l'ensemble des opérateurs des deux SIAO a été installé par la DDCS. Par ailleurs, afin de préparer le déploiement de l'application SI/SIAO sur le département, une cellule projet a été créée et plusieurs réunions ont été organisées au cours de l'année.

Au niveau des territoires, un renforcement de l'opérateur sur Rouen a été réalisé par le recrutement en 2012 d'un coordonnateur. Sur les territoires ruraux, des réunions de travail ont eu lieu tout au long de l'année sur le territoire de Fécamp. Une organisation devrait être finalisée en 2013

Le déploiement du SIAO sur les territoires de Bolbec, Fécamp, Yvetot reste à approfondir.

3) Logement adapté :

- Intermédiation locative :

Les crédits régionaux consacrés à ce dispositif ont diminué de 2,18 % en 2012 par rapport à 2011 (à 541.860 euros en 2012 au lieu de 553.930 euros en 2011) mais cette diminution fait suite à une forte augmentation (+16 %) entre 2010 et 2011.

- Accompagnement Vers et Dans le Logement :

Après avoir connu une forte hausse entre 2010 et 2011 (+ 44%), les crédits régionaux consacrés à l'AVDL ont connu une faible diminution en 2012 (-0.6 % par rapport à 2011) pour se porter à 587.725 euros.

4) Projets Territoriaux de la Sortie de l'Hiver (PTSH) :

La circulaire du 23 octobre 2012 relative à la mobilisation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion pendant l'hiver 2012-2013 prévoyait l'établissement de projets territoriaux de sortie de l'hiver (PTSH) pour la campagne 2012-2013. Ces projets avaient pour objectif d'anticiper la fin de la période hivernale et d'éviter les remises à la rue à son issue. Ils ont été établis sur la base de diagnostics partagés à l'issue d'une concertation en 4 temps :

- Des réunions départementales de lancement par les DDCS auxquelles a participé la DRJSCS,
- Des groupes de travail réunis régulièrement par les DDCS ayant notamment pour objectif d'élaborer des dispositifs innovants et d'effectuer un suivi des sorties des dispositifs hivernaux,
- Une réunion régionale des têtes de réseaux (FNARS, association Aurore, UDAF de l'Eure) à laquelle ont été conviés les responsables des SIAO,
- Des réunions régulières, initiées par la DRJSCS, avec les DDCS afin de caler la méthode de travail.

Concernant la méthode, aucun SIAO ne disposant en 2012 d'un logiciel permettant de consolider les diagnostics sociaux et de mener des travaux d'observation sur les publics accueillis dans le cadre du plan hiver ou sur le parc d'hébergement pérenne, la DRJSCS a donc dû construire des grilles d'enquêtes (soumises aux DDCS et aux représentants du secteur associatif pour validation) visant à développer des éléments de connaissance sur les ménages accueillis (composition, revenus, situation administrative, indicateurs de vulnérabilité, sorties envisagées et/ou envisageables).

4 enquêtes distinctes ont été menées début 2013 :

- Une enquête flash « une nuit donnée » au sein du dispositif des places supplémentaires ouvertes pour l'hiver dans chaque département (nuit du 17 au 18 janvier en Seine-Maritime, nuits des 10/11 janvier et 10/11 février dans l'Eure),
- Une enquête sur les places vacantes à l'intérieur du parc AHI un jour donné,
- Une enquête sur les listes d'attente à l'entrée en CHRS en Seine-Maritime,
- Une enquête sur les besoins de sortie des personnes inscrites dans un segment du parc AHI (enquête qui sera menée ultérieurement dans la perspective du diagnostic territorial prévu en 2013).

Parallèlement à ces enquêtes, la DRJSCS a exploité l'ensemble des tableaux de bord hebdomadaires élaborés par les DDCS et transmis à la DGCS sur la durée du plan hiver.

L'ensemble des travaux menés ont montré que le besoin en termes de pérennisation de places était de 109 en Seine-Maritime et de 29 dans l'Eure, au regard des enquêtes menées par la DRJSCS sur les publics présents sur les dispositifs du plan hiver les jours où ces enquêtes ont été menées. L'intégralité de ces 138 places a pu être pérennisée grâce à des crédits complémentaires alloués à la Haute-Normandie dans le cadre du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale.

Par ailleurs, 530 ménages étaient en liste d'attente avant l'entrée en CHRS en Seine-Maritime, alors que le département de l'Eure n'enregistrait pas de besoins susceptibles de donner lieu à l'établissement de liste d'attente.

L'élaboration de projets territoriaux de sortie de l'hiver ont permis de mettre en lumière un certain nombre de problématiques :

- Les publics accueillis dans le cadre des plans hiver sont pour une partie très conséquente d'entre eux dépourvus de titre de séjour. Cette situation administrative ne leur permet ni d'accéder à un hébergement d'insertion, et encore moins à un logement. Dès lors, la seule solution envisageable pour ces derniers en termes de continuité de prise en charge est une place d'hébergement d'urgence,
- Les publics accueillis, pour une très grande majorité d'entre eux, ne disposent pas de ressources financières ou de ressources extrêmement limitées qui ne leur permettent d'accéder ni à un logement adapté, ni à un logement autonome sans dispositif complémentaire destiné à améliorer leur solvabilité,
- Les publics accueillis sont majoritairement jeunes et présentent souvent des problèmes d'addiction, des troubles psychiques et des pathologies chroniques qui appellent un accompagnement renforcé.

L'exercice mené a permis de mettre en lumière les fragilités des SIAO qui en sont sur le territoire régional à des degrés de maturité très différents. Il sera nécessaire de les accompagner dans la construction à la fois des circuits de remontée d'information, des réseaux de partenaires et des outils d'agrégation des informations immédiatement exploitables.

IV.D Logement des populations spécifiques

IV.D.1 Les gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 a repris les dispositions de l'article 28 de la loi Besson en renforçant les mesures incitatives, en augmentant le financement des investissements, en créant un financement pour la réhabilitation des aires existantes et une aide forfaitaire annuelle aux organismes assurant la gestion d'aires d'accueil pour participer aux frais de fonctionnement. Elle prévoit également l'actualisation des schémas départementaux.

En *Seine-Maritime*, l'élaboration du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage est engagée depuis début 2010 dans le cadre de la révision du précédent schéma approuvé en 2003, qui prévoyait les aires d'accueil à réaliser (localisation et nombre de places), les emplacements pour les grands rassemblements et les actions socio-éducatives pour les populations concernées.

L'étude réalisée en 2010-2011 préalablement à la rédaction du nouveau schéma a permis de :

- dresser un diagnostic sur la présence des gens du voyage en Seine-Maritime,
- mener une évaluation du schéma départemental de 2003,
- formuler des constats sur l'accès des gens du voyage aux droits, à la santé, à la scolarité et à l'emploi,
- proposer des prescriptions de réalisation d'aires d'accueil et de grand rassemblement et des préconisations de mesures d'accompagnement, notamment pour l'habitat des familles sédentarisées.

Les propositions de cette étude ont recueilli l'avis favorable de la commission départementale consultative des gens du voyage lors de sa réunion du 5 juillet 2011.

Rédigé à partir de ces propositions, le projet de schéma départemental a été soumis durant l'été 2012 à la consultation des 43 communes de plus de 5000 habitants et des structures intercommunales délégataires des aides au logement compétente en matière d'aires d'accueil des gens du voyage (CODAH, CREA, CARD, CVS). Il a été de nouveau soumis début septembre 2012 à l'assemblée consultative des gens du voyage pour approbation.

Le document finalisé sera signé par l'Etat et le Président du Département le 14 janvier 2013.

Les prescriptions 2012 pour le nouveau Schéma établissent à **150 à 200 caravanes**, le besoin à satisfaire en matière d'accueil sur la CREA, auquel il convient d'ajouter 40 places pour le Nord du département.

La CODAH, quant à elle, a affiché dans son PLH en cours de validité (2010-2015), la mise à disposition de 10 PLAI et 40 places en terrains familiaux. Reste le secteur du Nord du département qui en terme de prescription d'aires d'accueil doit réaliser pas moins de 40 places en PLAI ou en terrains familiaux.

Au delà des capacités d'accueil à reconstituer conséquemment au sein de la CREA et des solutions d'habitat adapté à réfléchir avec les communes impactées par la volonté de sédentarisation de nombreuses familles de gens du voyage, l'arrondissement de Rouen doit encore apporter des réponses durables à la mise en place d'une aire de grands rassemblements.

Dans *l'Eure*, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du département de l'Eure a été publié en 2001.

Début 2012, le Préfet a décidé en début de l'année de confier à un prestataire, une étude en vue de la révision du schéma départemental ; ce dernier a été signé le 21 décembre 2012 entre le Préfet et le Conseil Général.

Sur cette opération pilotée en direct par la Directrice de cabinet du Préfet, la DDTM réalise la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.

Les prescriptions opposables au schéma 2012-2018 sont :

- Les communes de plus de 5 000 habitants sont obligatoirement citées au nouveau schéma ; les communes de Conches en Ouche et de Saint Marcel n'ont pas d'obligation de création d'une nouvelle aire mais devront participer financièrement à la mise en œuvre du schéma.
- Les communes d'Acquigny et de Pont Authou ont moins de 5 000 habitants mais figurent au schéma du fait qu'il existe une aire sur leur territoire.
- Maintien des prescriptions en aire d'accueil par la finalisation du programme du schéma précédent notamment en ce qui concerne la création des aires d'accueil de Gaillon, Vernon, Les Andelys et Pont-Audemer soit 90 places complémentaires.
- Amélioration des aires d'accueil dans leur conception et leur fonctionnement.
- Harmonisation de la gestion des aires d'accueil notamment sur la durée de séjour.
- Inscription de deux aires de grand passage sur les territoires du GEA et CASE.
- Animation du nouveau schéma avec la création d'un comité technique placé sous la compétence de la commission consultative départementale. L'objectif est de développer une politique d'action sociale en direction des gens du voyage en référence à leurs besoins, d'accompagner la gestion locative des aires d'accueil et les projets d'habitat ainsi que de créer des liens entre les communautés des gens du voyage et les institutions

Au total, le schéma prévoit 274 places d'accueil effectives pour 174 existantes à ce jour ainsi que 300 places réparties sur 2 aires de grands passages. Le problème du positionnement de la seule aire de grand passage du département à St André entraîne un défaut d'utilisation par la communauté des gens du voyage.

Un comité de pilotage a été créé ainsi que 4 groupes de travail thématiques pour mettre en œuvre les prescriptions du nouveau schéma.

Le comité de pilotage créé début 2013 a en charge, d'une part, de fixer les priorités 2013 sous la forme d'un plan d'actions et d'en assurer le suivi (trimestriel) et d'autre part, de connaître les difficultés des élus.

Pour se faire, 4 groupes de travail thématiques ont été constitués :

- Sédentarisation et habitat adapté : son objectif est de libérer les aires actuellement occupées par des familles sédentarisées ainsi que d'apporter un appui juridique aux élus confrontés à des occupations illicites puis de traiter des questions relatives à l'habitat adapté.

- Accompagnement social dont l'objectif est de coordonner l'action de l'Etat et des collectivités afin que les gens du voyage puissent bénéficier de l'action sociale notamment en terme de scolarisation.

- Fonctionnement des aires dont l'objectif est d'harmoniser le fonctionnement des aires d'accueil autant que faire se peut notamment par l'élaboration d'un règlement départemental de gestion des aires.

- Recherche du foncier public dans l'objectif est d'aider les élus à aménager des terrains afin de répondre aux préconisations du schéma (aires de grand passage et aire d'accueil).

IV.D.2 Le Logement des jeunes

Bien que la mobilisation de l'ensemble des acteurs du logement ait permis de relancer l'effort de construction, des difficultés subsistent, notamment pour l'accès au logement des jeunes à revenus modestes ou en insertion professionnelle.

Au delà de l'effort spécifique déjà engagé depuis 2004 en direction des étudiants et des conventions signées en 2005 avec l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs et l'ex Sonacotra (A.D.O.M.A.), le ministère du logement a pris en juin 2006 un certain nombre de décisions pour améliorer l'accès au logement des jeunes, à l'occasion du Comité Interministériel pour le Développement de l'Offre de Logements.

Parmi les principales mesures pour mobiliser les bailleurs sociaux et les élus locaux, en particulier les collectivités délégataires, on note par exemple l'augmentation de l'offre de petits logements dans les opérations de logements sociaux, la définition d'objectifs quantitatifs et qualitatifs dans les négociations des conventions de délégation des aides à la pierre, la prise en considération de ces objectifs dans les P.L.H et les P.D.A.L.P.D.

La thématique du logement des jeunes constitue un axe de travail dans le cadre de l'élaboration engagée en 2010 du Plan Départemental de l'Habitat de la *Seine-Maritime*.

L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes a mené entre 2011 et 2012 un état des lieux sur 13 territoires de la Haute-Normandie visant à analyser les forces et les manques en termes de réponses sur la problématique du logement des jeunes.²⁸

L'offre nouvelle de logements pour les étudiants en 2012

En 2012, en *Seine-Maritime* une résidence pour étudiants a été financée en P.L.S au Havre pour une capacité de 100 logements

Entre 2003 et 2012, 1 578 logements étudiants ont été financés en région

L'offre de logements pour les jeunes travailleurs en Haute-Normandie en 2012

Les Foyers de Jeunes Travailleurs ont été créés afin de répondre à un besoin de logement temporaire pour les jeunes de 16 à 25 ans, (voire 30 ans mais de façon limitée) en cours d'insertion sociale et professionnelle (stage, apprentissage) éloignés du domicile familial; ils mettent à leur disposition un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement et leur restauration ainsi qu'une palette de services complémentaires d'ordre socio-éducatif. Des conventions spécifiques peuvent permettre de recevoir des personnes en accueil d'urgence (places réservées par le biais de l'A.L.T).

Ces foyers ont vocation à devenir des résidences sociales. Ce passage peut être issu d'une démarche volontaire lors d'un conventionnement A.P.L demandé par le gestionnaire, ou obligatoire lors du renouvellement du conventionnement A.P.L et en cas de travaux de réhabilitation de la structure.

On dénombre **19 Foyers** de Jeunes Travailleurs en **Haute-Normandie**, pour une capacité d'accueil de **1 136 places**.

En *Seine- Maritime*, il existe **14 foyers** pour une capacité de **817 places**; cinq se situent sur Rouen et deux sur le Havre. Les autres foyers se trouvent à Fécamp, Yvetot, Caudebec-lès-Elbeuf, Elbeuf et à Dieppe.

Dans le département de *l'Eure* il existe **5 foyers** pour une capacité de **319 places**.

IV.D.3 Le logement des personnes âgées

→ L'impact du vieillissement de la population haut-normande à l'horizon 2015

Les résultats du dernier recensement ont confirmé le vieillissement de la population. Ce phénomène résulte de la baisse de la fécondité, accentuée par l'augmentation importante de la durée de la vie, notamment aux grands âges.

Par ailleurs l'attractivité résidentielle de la région accélère le vieillissement naturel de la population, le solde migratoire s'étant largement dégradé depuis 1990, hormis pour les personnes de plus de 80 ans dont le solde est positif.

²⁸ L'étude est consultable sur le site de l'UNHAJ à l'adresse suivante : <http://www.connaître.unhaj.org/HJD>

Bien que la région Haute-Normandie soit une région relativement « jeune », comparée à la France métropolitaine, elle devrait connaître un vieillissement inéluctable de sa population à l'horizon 2030 à l'instar des autres régions françaises.

Les projections démographiques réalisées par l'I.N.S.E.E montrent que la part de la population âgée de 60 ans et plus, évoluera d'une personne sur cinq en 2005 à une personne sur quatre en 2015.

En 2015, *L'Eure* comptera proportionnellement un peu moins de personnes de plus de 75 ans que *la Seine-Maritime* (8,2% contre 8,7%), mais leur nombre augmentera plus rapidement, en raison notamment du phénomène migratoire lié à la proximité de l'île de France.

Estimation de l'évolution de la population âgée en Haute-Normandie entre 1999 et 2015 *

	1999	2005	2015	Evol. 1999-2015
Effectif				
Population totale	1 780 192	1 806 826	1 834 635	3,1 %
60 ans et +	347 306	347 071	440 505	26,8 %
60 - 74 ans	225 002	215 615	283 622	26,1 %
75 - 84 ans	84 668	102 199	107 755	27,3 %
85 ans et +	37 636	29 257	49 128	30,5 %
Pourcentage				
60 ans et +	19,5 %	19,2 %	24,0 %	
60 - 74 ans	12,6 %	11,9 %	15,5 %	
75 - 84 ans	4,8 %	5,7 %	5,9 %	
85 ans et +	2,1 %	1,6 %	2,7 %	

* Source: Insee recensement et projection OMPHALE

La question du vieillissement de la population est de ce fait inscrite dans le programme d'actions de l'État, des collectivités locales, ainsi que des organismes sociaux.

La D.R.E.A.L a réalisé une étude sur les « conséquences du vieillissement de la population pour le logement en Haute-Normandie » dont l'objectif était de disposer d'un diagnostic prospectif des conditions de logement des personnes âgées à l'horizon 2015, dans une logique de « porter à connaissance » des territoires, permettant de cibler les principaux enjeux liés au vieillissement.

Il ressort de cette analyse que :

- Entre 2005 et 2015, la **population âgée** de la Haute-Normandie devrait croître de 27%, passant de 347 100 en 2005 à 440 500 en 2015, soit 93 500 personnes âgées supplémentaires, représentant un quart de la population totale. Les plus jeunes (60-74 ans), issus du baby-boom augmentent de manière conséquente (+ 68 000) et les plus âgés (85 ans et +) et les moins autonomes voient leur effectif croître significativement (+ 20 000 personnes entre 2005 et 2015). Toutefois la tendance sera celle d'une croissance plus modérée de la population dépendante, de l'ordre de 7%.

Ces différences entre le rythme de croissance élevé de la population âgée et celui de la population dépendante s'expliquent par les effets de générations (faible augmentation de la tranche des 75-84 ans) et par l'amélioration de l'état de santé des nouvelles générations de séniors.

- L'amélioration globale du **revenu moyen des ménages** de plus de 60 ans liée à l'arrivée de générations plus qualifiées, et de carrières plus complètes notamment pour les femmes, compense

pour le moment la baisse du pouvoir d'achat des retraités. Cette situation pourrait s'inverser à l'horizon 2020-2025.

Cependant du fait du fort accroissement du nombre des plus de 60 ans, le volume de ménages pauvres et très pauvres (correspondant aux bénéficiaires du P.L.A.I) va fortement s'accroître (+25 000 ménages) quel que soit la classe d'âge: un ménage âgé sur quatre est pauvre voire très pauvre ; ces ménages sont majoritairement locataires, ce qui représente donc un enjeu en matière d'accueil et d'adaptation du parc en aval.

- En matière de **statut d'occupation**, l'évolution retenue est celle des changements de statuts au profit du locatif, plutôt après 75 ans et celle du maintien de la progression des propriétaires occupants (+ 3% par an environ).

Les *besoins nouveaux seront surtout locatifs* avec 16 000 locataires en plus d'ici 2015 dont 12 500 pauvres (soit près de 8 ménages sur dix) qui auront prioritairement vocation à entrer dans le parc social. L'accroissement du nombre des locataires devrait concerner pour près d'un tiers les plus de 85 ans. D'ici 2015, le secteur du parc social devra donc fournir un effort important d'identification du parc adaptable et d'amélioration de son accessibilité.

L'évolution des statuts du fait du vieillissement relève cependant principalement du glissement de la pyramide des âges, avec un accroissement global du nombre de ménages, et une augmentation de la part des propriétaires.

Sur la base de ces hypothèses, six typologies de territoires ont été distinguées en fonction de leur situation par rapport aux enjeux du vieillissement de la population.

→ Établissements d'hébergement pour personnes âgées en Haute-Normandie

En 2012, 4 résidences pour personnes âgées ont été financées en région pour une capacité de 150 places. **De 2005 à 2012**, plus d'une trentaine de résidences pour personnes âgées (**2400 places**) ont été financées en Haute-Normandie.

Le Département de *Seine-Maritime* accueille environ 17 000 personnes âgées dans l'ensemble de ses établissements. Elles sont réparties ainsi :

- 100 maisons de retraite (EHPAD) regroupent plus de 8500 places, (2 EHPAD financés en PLS et PLUS en 2012 représentant 124 places)
- 133 logements-foyers (RPA) proposent 6600 logements indépendants,
- 169 places en hébergement temporaire,
- 122 places en accueil de jour,
- 1780 lits en unités de soins longue durée.

L'ensemble représente un taux d'équipement en structure d'hébergement complet de 158,3 pour 1 000 habitants de plus de 75 ans, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale (120/1000).

Dans le département de *l'Eure*, en 2009, il y a environ 82 500 personnes âgées de plus de 65 ans, soit 13,4 % de la population totale, ce qui traduit une tendance assez jeune.

Le Département de *l'Eure* peut accueillir environ 6 600 personnes âgées dans l'ensemble de ses établissements d'hébergement. Ces derniers se répartissent ainsi :

- 48 maisons de retraite (EHPAD) regroupent près de 4 350 places (2 EHPAD représentant 26 places financés en PLUS et PLS en 2012),
- 38 logements-foyers (RPA) proposent 1870 logements indépendants,
- 12 places en hébergement temporaire,
- 51 places en accueil de jour,
- 325 lits en unités de soins longue durée.

L'ensemble représente un taux d'équipement en structure d'hébergement complet de 158,5 pour 1 000 habitants de plus de 75 ans, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale (120/1000). A noter cependant que le taux d'équipement en places médicalisées est de 89 lits pour 1 000 (moyenne nationale : 96/1000).

Les perspectives d'évolution du marché pour les résidences d'hébergement pour personnes âgées et handicapées dépendent des besoins définis dans les schémas départementaux des conseils généraux et de la programmation de l'ARS.

Pour les RPA ou EHPA (maison de retraite non médicalisée) qui nécessite de passer une convention avec le conseil général, la programmation est définie par le Conseil Général. En Seine-Maritime, le dernier plan de gérontologie 2007-2011 prévoyait de favoriser le choix d'un habitat autonome par le développement des services d'aide à domicile et d'améliorer et diversifier l'offre des établissements aux besoins et aux demandes des personnes fragilisées (places temporaires, accueil de jour, plan Alzheimer).

Pour les établissements médicalisés type EHPAD, F.A.M. et M.A.S., les agréments sont délivrés par l'ARS selon les besoins territoriaux définis dans le *Schéma régional d'organisation médico-social (S.R.O.M.S.)2012-2017*.

La région de Haute-Normandie a fait l'objet d'un effort de rattrapage de l'offre en hébergement et services médicalisés à destination des personnes âgées depuis 2005, par conséquent la programmation des prochaines années met l'accent sur les transformations, extensions ou réhabilitations des établissements d'hébergements.

Dans le *PRIAC 2011-2013*, il est fait état de la programmation prévisionnelle pour le financement des Foyers d'accueil médicalisés (FAM), les Maisons d'accueil spécialisées (MAS) et les EHPAD.

	Transformation			Extension			Création		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
F.A.M dans le 27 dans le 76	5	16 25	49						
M.A.S dans le 27 dans le 76	8 9		28		18	4	27	20	20
EHPAD dans le 27 dans le 76	7 231			12 36			85	22	40
Total	260	41	77	48	18	4	112	42	60

- Les axes principaux définis dans le SROMS 2011-2017 pour le Handicap et Vieillesse sont :
- Diversifier les modalités de pris en charge en développant les alternatives à l'institutionnalisation ou encore les services d'accompagnement, pour une meilleure adéquation aux besoins des personnes;
- Développer une offre adaptée en direction de populations spécifiques (patients atteints de maladie d'Alzheimer, personnes en situation de handicap vieillissantes, personnes avec autisme et troubles envahissants du comportement, personnes en situation de handicap psychique...).

Au vu de cette programmation, les besoins en termes de structures d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées ne portent plus essentiellement sur la création de nouvelles structures mais essentiellement sur l'adaptation et la spécialisation des résidences existantes.