

Comité régional de l'habitat

Rapport d'activité 2005



Avant-Propos

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en 2005 par l'Etat, ses établissements publics et les collectivités territoriales en faveur de l'habitat.

Il a été validé par les membres du bureau du C.R.H. et fait l'objet d'une synthèse annexée en fin de document.

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 défavorisés et des populations immigrées.

I	SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE POPULATION.....	6
I.A	Les caractéristiques socio-économiques de la région.....	6
I.A.1	La Haute-Normandie dans le contexte national	6
I.A.1.a	Une population jeune et un solde migratoire négatif.....	6
I.A.1.b	Des signes de précarisation.....	6
I.A.1.c	Un espace à dominante urbaine	7
I.A.2	Caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement.....	7
I.A.2.a	L'évolution démographique	7
I.A.2.b	Le desserrement des ménages.....	8
I.A.2.c	Forte précarité des ménages.....	10
I.A.2.d	Un parc social structurellement important	14
I.B	L'offre nouvelle de logements de 2001 à 2005	21
I.C	La localisation des constructions de logements depuis 1999 :.....	25
I.D	L'estimation des besoins en logements sur la période 2005-2010	25
I.D.1	Contexte	25
I.D.2	Estimation des besoins en logements nouveaux	26
I.D.3	Résultats de l'estimation des besoins globaux en logements à l'horizon 2010	26
I.E	La demande locative sociale	29
II	ORIENTATIONS ET PROGRAMMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION.....	30
II.A	Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2005	30
II.A.1	Les priorités en matière de politique du logement.....	30
II.A.1.a	Mettre en œuvre le Plan de Cohésion Sociale et développer l'offre locative sociale 30	
II.A.1.b	Prendre en compte les besoins des ménages défavorisés	30
II.A.1.c	Mobiliser du foncier.....	30
II.A.1.d	Poursuivre les projets de rénovation urbaine.....	30
II.A.1.e	Développer l'accès social à la propriété	31
II.A.1.f	Poursuivre la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés (30 000 logements en 2005).....	31
II.A.1.g	Doubler la remise sur le marché de logements vacants en portant l'objectif national à 20.000 logements.	31
II.A.1.h	Lutter contre les logements indignes	31
II.A.2	L'évolution du contexte législatif.....	31
II.B	Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2005.....	33
II.B.1	La politique de rénovation urbaine.....	33
II.B.1.a	Seine-Maritime	36
II.B.1.b	Eure	37
II.B.2	Le financement du parc locatif social.....	42
II.B.2.a	Mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale	42
II.B.2.b	Financement hors A.N.R.U.	42
II.B.2.c	Financement A.N.R.U.	43
II.B.3	Le financement de la réhabilitation du parc privé (A.N.A.H.).....	50
II.B.3.a	Politique d'amélioration du parc privé en Seine-Maritime	51
II.B.3.b	Politique d'amélioration du parc privé dans le département de l' Eure.....	55
II.B.4	La politique foncière.....	60
II.B.4.a	Action de l'État.....	60
II.B.4.b	Actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2005.....	60
II.B.5	Activités des deux principaux financeurs de la politique habitat en 2005	63

II.B.5.a	L'Union d'Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L.):.....	63
II.B.5.b	La Caisse des Dépôts et Consignation :	65
II.B.6	Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : état d'avancement des Plans Stratégiques de Patrimoine.....	66
II.C	La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2005	67
II.C.1	Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.).....	67
II.C.1.a	Évolution réglementaire du contenu et des objectifs des P.L.H.	67
II.C.1.b	Les P.L.H. en Seine-Maritime.....	70
II.C.1.c	Les P.L.H. dans l'Eure.....	72
II.C.2	Les interventions des collectivités locales en faveur du logement:	73
II.C.2.a	Interventions de la Région Haute-Normandie.....	73
II.C.2.b	Collectivités de Seine-maritime.....	76
	Conseil général de la Seine-maritime :	76
	Communauté d'agglomération de la région Dieppoise	78
	Communauté d'agglomération d'Elbeuf.....	78
	Communauté d'agglomération Havraise	79
	Communauté d'agglomération de Rouen	81
II.C.2.c	Collectivités de l'Eure	83
	Conseil Général de l'Eure	83
	Communauté d'Agglomération d'Évreux	84
	Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure.....	87
	Communauté d'agglomération Seine-Eure	88
II.D	Les perspectives en 2006.....	91
II.D.1	Les priorités nationales.....	91
II.D.1.a	Poursuivre les efforts engagés pour la réussite du Plan de Cohésion Sociale	91
II.D.1.b	Mobiliser le foncier	91
II.D.1.c	Prendre en compte les besoins des populations défavorisées et spécifiques	91
II.D.1.d	Mettre à niveau le parc existant de logements locatifs sociaux	91
II.D.1.e	Les projets de rénovation urbaine	92
II.D.2	Les prévisions de déclinaison régionale	92
II.D.3	Promulgation de la Loi « Engagement National pour le Logement »	92
III	PRINCIPES RÉGISSANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX	93
III.A	Le numéro unique d'enregistrement	93
III.B	Les accords collectifs départementaux d'attribution.....	93
III.B.1	Accord collectif départemental de l'Eure	94
III.B.2	Accord collectif départemental en Seine-Maritime	94
III.C	Les conférences intercommunales du logement.....	96
III.D	Le contingent préfectoral	97
III.D.1	Le contingent préfectoral en Seine-Maritime.....	97
III.D.2	Le contingent préfectoral dans l'Eure.....	98
IV	POLITIQUE EN FAVEUR DES DÉFAVORISÉS ET DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES	100
IV.A	Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.).....	100
IV.A.1	Le P.D.A.L.P.D. de Seine-Maritime.....	100
	Le comité responsable du Plan	101
	La Commissions d'Orientation et de Validation des Projets Logement.....	101
	Les comités locaux	101
	Le Fonds de Solidarité Logement.....	102
IV.A.2	Le P.D.A.L.P.D. de L'Eure	103
	Le Fonds de solidarité logement.....	105
IV.B	Aide au maintien dans les lieux	106
IV.B.1	La Commission Départementale des Aides Publiques au Logement.....	106

IV.B.1.a	C.D.A.P.L. en Seine-Maritime	107
IV.B.1.b	C.D.A.P.L. de l'Eure.....	109
IV.B.2	La charte départementale de prévention des expulsions.....	111
IV.B.2.a	Seine-Maritime.....	111
IV.B.2.b	Eure.....	112
IV.B.3	Le fonds d'aide aux accédants en difficulté (F.A.A.D.)	112
IV.C	L'offre d'hébergement	113
IV.C.1	Hébergement d'insertion	113
IV.C.1.a	Les C.H.R.S.....	113
IV.C.1.b	L'accueil des demandeurs d'Asile	114
IV.C.2	Hébergement temporaire	116
IV.C.2.a	Les Foyers de Travailleurs Migrants	117
IV.C.2.b	Les Maisons- relais.....	118
IV.D	Logement des populations spécifiques.....	118
IV.D.1	Les gens du voyage	118
IV.D.2	Le Logement des Jeunes	120
IV.D.3	Le logement des personnes âgées	122
IV.D.3.a	Les personnes âgées dans la population haut-normande au 1 /01/ 2003 : ..	122
IV.D.3.b	L'impact du vieillissement sur les politiques habitat	122
V	ANNEXE : SYNTHÈSE DU RAPPORT D'ACTIVITÉS	124

I Satisfaire les besoins en logements des différentes catégories de population

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 région

I.A.1 La Haute-Normandie dans le contexte national

I.A.1.a Une population jeune et un solde migratoire négatif

Avec 1 780 192 habitants en 1999, la région représentait 3% de la population française, pourcentage confirmé par l'estimation de population réalisée par l'INSEE, qui porte à 1 806 000 habitants la population en 2005. Au 1^{er} janvier 2006, la deuxième enquête de l'INSEE, confirme le classement de la région au 13^{ème} rang des 22 régions, au regard du nombre d'habitants. Sur la période 1999-2004, la croissance démographique a été moins rapide dans la région qu'au niveau national : 0,24% en moyenne contre 0,62%. Ce rythme d'évolution classe la Haute-Normandie au 18^{ème} rang des régions, alors qu'elle était au 14^{ème} rang sur la période inter censitaire précédente (1990-1999). Cette croissance est du même ordre que celle constatée en Basse-Normandie, en Auvergne (0,26%) ou en Limousin (0,95%).

Cet accroissement démographique résulte d'un excédent naturel qui demeure largement positif, de l'ordre de 7600 habitants par an sur la période 1999-2004, soit une croissance annuelle moyenne de 0,42% (0,39% en métropole), qui situe la région au 7^{ème} rang des régions françaises. Cette croissance demeure amputée par les mouvements migratoires, les départs l'emportant toujours sur les arrivées. Le déficit migratoire interne de la région serait selon l'INSEE de l'ordre de 5 000 personnes par an entre 1999 et 2004.

I.A.1.b Des signes de précarisation

En 2003, la paupérisation de la population est plus accentuée qu'à l'échelle métropolitaine puisque le nombre de personnes bénéficiant du Revenu Minimum d'Insertion est de 3,5 pour mille habitants contre 3,2 pour la France entière.

Fin 2005, le nombre d'allocataires du R.M.I. a encore progressé (+3,8%), avec 34 675 bénéficiaires, contre 33 400 en 2004. Bien que l'on note une diminution de 0,6% du taux de chômage en décembre 2005 par rapport à l'année précédente, pour atteindre 10,3%, la Haute-Normandie se situe toujours au 4^{ème} rang des régions françaises. Les jeunes haut normands touchés par le chômage représentent près d'un quart des effectifs contre près d'un cinquième en France.

I.A.1.c Un espace à dominante urbaine

La présence de deux grandes agglomérations regroupant 640 000 habitants, soit 36% de la population régionale, et le développement des zones périurbaines, font de la Haute-Normandie la quatrième région française la plus urbaine, après l'Île de France, l'Alsace et le Nord-Pas de Calais. L'espace à dominante urbaine, c'est à dire les principales agglomérations ainsi que les communes périurbaines et multi polarisées qui leur sont liées, représente près des ¾ du territoire régional et 90% de la population. Corollaire de ce constat, l'espace rural est faiblement représenté, mais l'armature assez dense des petits pôles urbains ou ruraux ne laisse quasiment aucune commune rurale éloignée.

I.A.2 Caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement

I.A.2.a L'évolution démographique

Entre 1990 et 1999, la population régionale a augmenté de 43 000 habitants, passant de 1 737 200 habitants à 1 780 000 habitants, le département de ***l'Eure*** ayant accueilli six personnes sur dix. L'impact de la baisse du solde naturel est identique entre les deux départements. En revanche, ils présentent des situations contrastées en matière de migrations résidentielles. ***La Seine-Maritime*** enregistre un solde migratoire négatif et constant depuis 1982 alors que l'on constate un solde positif pour ***l'Eure***, cependant moins soutenu sur la période 1990 à 1999.

La deuxième enquête du recensement de l'INSEE, a permis d'affiner l'estimation de la population au 1^{er} juillet 2004, des communes du Havre et de Rouen, qui comptent respectivement 184.000 habitants et 109.000 habitants et de donner également une première estimation pour Évreux : 51.700 habitants. Rouen et Évreux continuent de gagner des habitants, tandis que la population du Havre décroît depuis 1975.

Les deux premières enquêtes ont permis de recenser 558 communes de moins de 10 000 habitants. Sur ces 558 communes, 23% ont enregistré une baisse de population entre 1999 et 2004, 11% sont quasiment stables et 66% sont en croissance démographique.

Pour mémoire, le tableau ci-après rappelle la population des sept communautés d'agglomération en 1999 ; elle représentait plus de la moitié de la population régionale.

Population des communautés d'agglomération en 1999 ⁽¹⁾

Libellé	1999 population sans doubles comptes	en % du département	en % de la région
C.A. Évreux	79 642	14,7	4,5
C.A. Seine Eure	58 175	10,8	3,3
C.A. Porte de l'Eure	55 537	10,3	3,1
Total C.A.27	193 354	35,7	10,9
Eure	541 054	100,0	30,4
C.A. Rouen	393 621	31,8	22,1
C.A. Elbeuf	56 211	4,5	3,2
C.A. Le Havre	255 082	20,6	14,3
C.A. Région de Dieppe	52 675	4,3	3,0
Total C.A.76	757 589	61,1	42,6
Seine-Maritime	1 239 138	100,0	69,6
Total des C.A. en HN	950 943		53,4
Haute-Normandie	1 780 192		100,0

1.A.2.b Le desserrement des ménages

En 1999, la Haute-Normandie comptait 698 000 ménages, soit 61 000 unités de plus qu'en 1990. Entre les deux recensements, à l'image de la France métropolitaine, le nombre de ménages a plus augmenté que la population (9,6% contre 2,7%). *La Seine-Maritime* a connu une hausse plus de deux fois plus forte de ses ménages (38 000) que de sa population (14 500). Par contre dans *l'Eure*, l'évolution des ménages et de la population reste du même ordre de grandeur (23 000 ménages et 27 000 habitants). Ces évolutions résultent des modifications intervenues dans la composition des ménages, leur taille ayant diminué de manière continue du fait de l'éclatement des familles et du vieillissement de la population. L'augmentation du nombre de petits ménages (une et deux personnes) explique cette croissance plus rapide. De même la part des familles monoparentales a augmenté entre 1982 et 1999, passant de 9,6% à 16,4% sur l'ensemble de la région. Sur certains territoires elle atteint même 30% des ménages, comme sur Rouen ou Évreux.

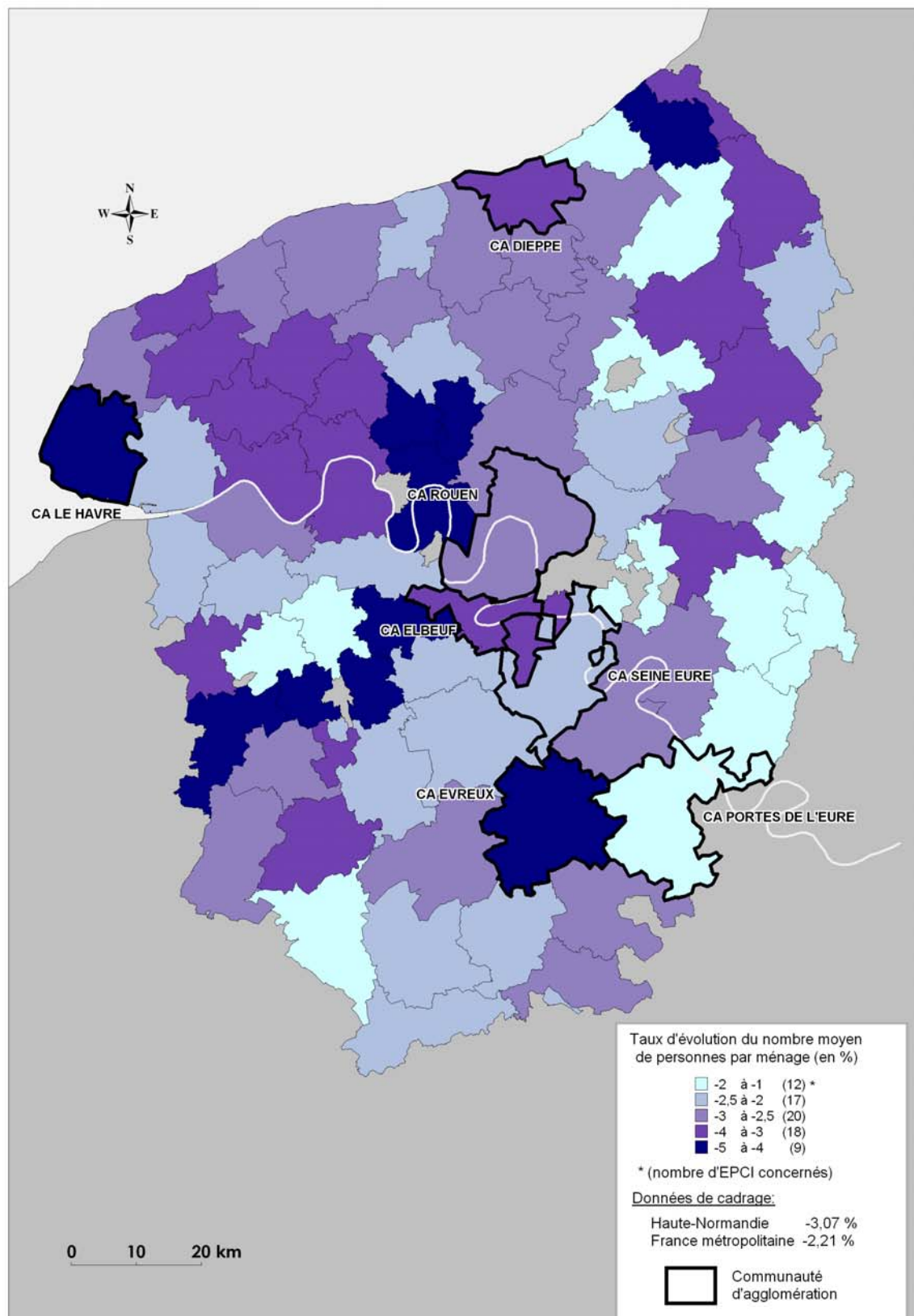
Si l'on regarde sur la période plus récente (1999-2003), cette tendance générale au desserrement des ménages se poursuit. Le nombre moyen de personnes par ménages à l'échelle régionale passe de 2,54 à 2,46 en 2003. L'évolution de la taille des ménages est plus marquée en Seine-Maritime que dans l'Eure (respectivement -3,30% et -2,62%). Elle est cependant plus ou moins forte selon les territoires, comme le montre la carte page suivante.

La communauté d'agglomération du Havre ainsi que la communauté d'agglomération d'Évreux ont connu un desserrement des ménages prononcé qui tendrait à montrer que ces agglomérations retiennent plus de petits ménages, les familles avec enfants s'installant plutôt dans les E.P.C.I. alentours.

Cette progression plus rapide du nombre de ménages que de la population devrait se poursuivre si l'on en croit le scénario de projection de l'INSEE à l'horizon 2015, la population augmentant de 0,25% par an entre 1999 et 2015 alors que le nombre de ménages progresserait de 0,87% par an. Ce phénomène entraînera des besoins supplémentaires de logements.

¹ Source INSEE RGP 99

Évolution de la taille des ménages par E.P.C.I. 1999-2003



I.A.2.c Forte précarité des ménages

La région est plus fortement touchée par les difficultés économiques. Le taux de chômage régional atteint 10,3% fin 2005, contre 9,5 au niveau national. Les deux départements suivent une évolution comparable à celle de la région. Cependant l'écart en faveur de **L'Eure** se resserre avec un peu plus d'un point par rapport à la **Seine-Maritime** (9,5% contre 10,7%).

Dans ce contexte morose, la région compte fin 2005, près de 34 675 bénéficiaires du R.M.I.

En **Seine-Maritime** le nombre de bénéficiaires s'élève à 27 127 et à 7 548 dans le département de **L'Eure**.

En 2003, le nombre d'allocataires haut normands touchant le Revenu Minimum d'Insertion et logeant dans le parc social est de 34%, soit 10 points de plus qu'à l'échelle métropolitaine.

Les données de la Direction Générale des Impôts issues des fichiers FILOCOM ⁽²⁾, mis à la disposition du Ministère de l'Équipement, permettent d'analyser la répartition des ménages selon les plafonds de ressources d'accès au P.L.U.S. ⁽³⁾ et leur statut d'occupation.

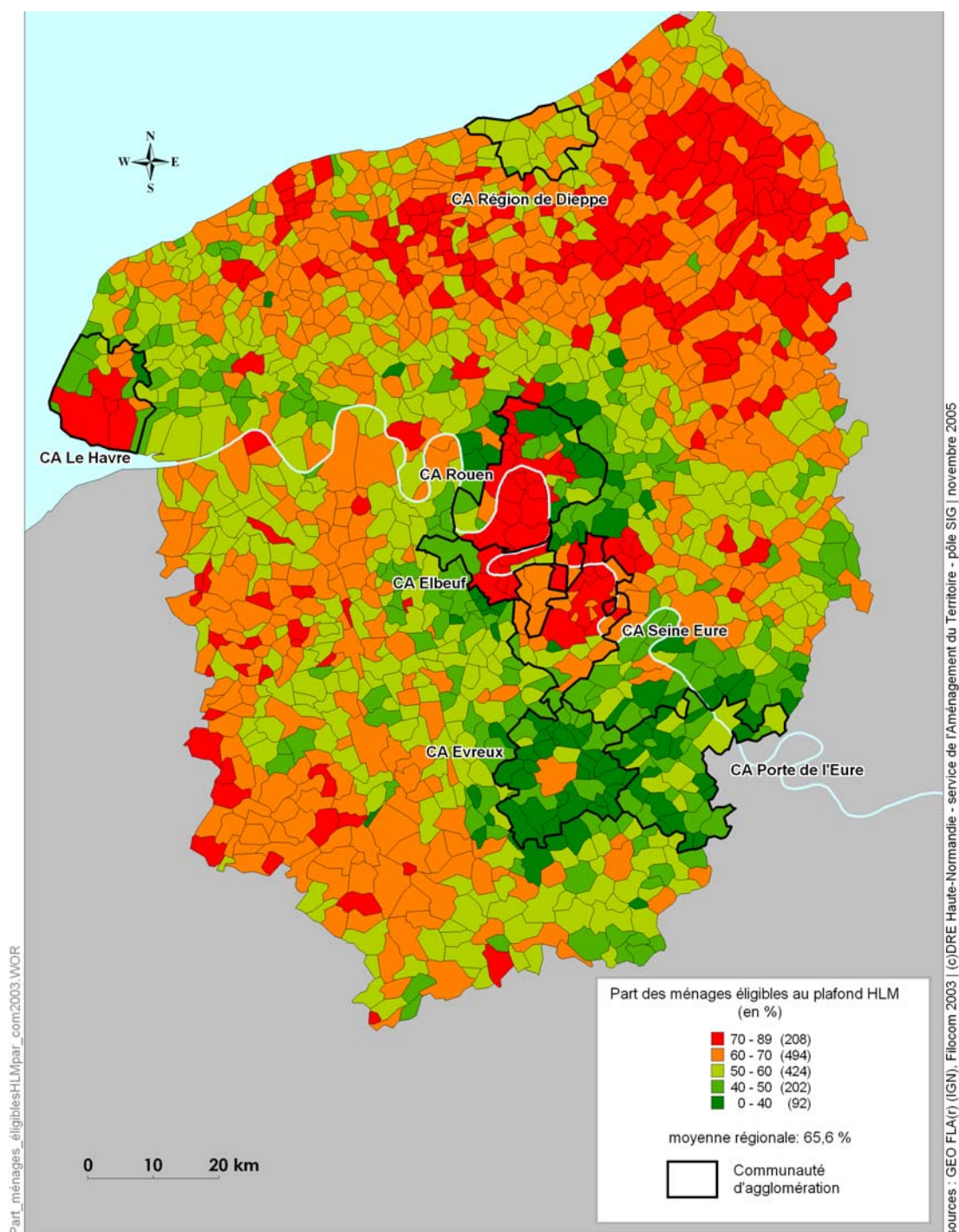
En 2003, le parc de résidences principales en Haute-Normandie est occupé par 390 334 ménages « propriétaires occupants » (59,2% du parc des résidences principales), 150 846 ménages locataires du parc social (22,9% du parc des résidences principales), et 117 643 locataires du parc privé (17,9%).

A l'intérieur du parc social, près de six ménages sur dix ont des ressources inférieures à 60% du plafond H.L.M., alors qu'ils sont un peu plus de quatre sur dix dans le parc locatif privé. Ces chiffres sont très proches de ceux observés au niveau national. De manière assez logique, les ménages disposant de ressources supérieures à 100% du plafond H.L.M. sont plus représentés dans le parc privé ou dans le parc en accession. Cette catégorie de ménages est plus présente dans **L'Eure**.

² Fichier des logements à la commune

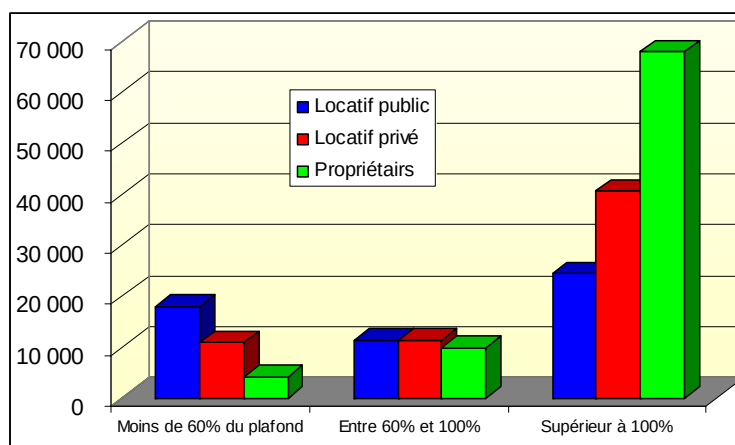
³ Prêt locatif à usage social

Part des ménages éligibles au plafond H.L.M. en 2003

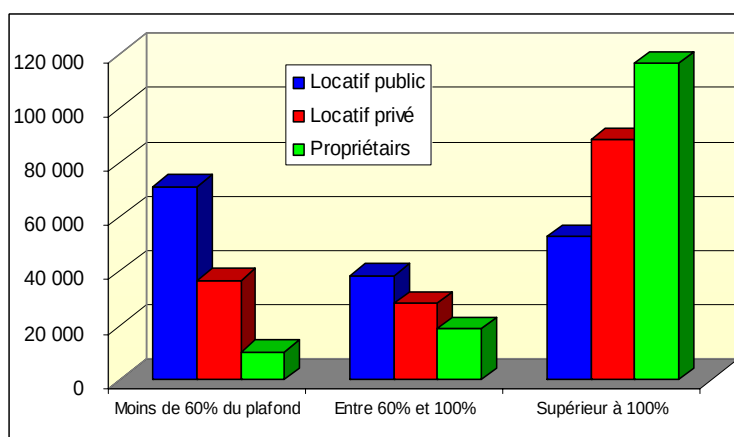


Répartition des ménages selon le plafond de ressources d'accès au P.L.U.S. en 2003 ⁽⁴⁾

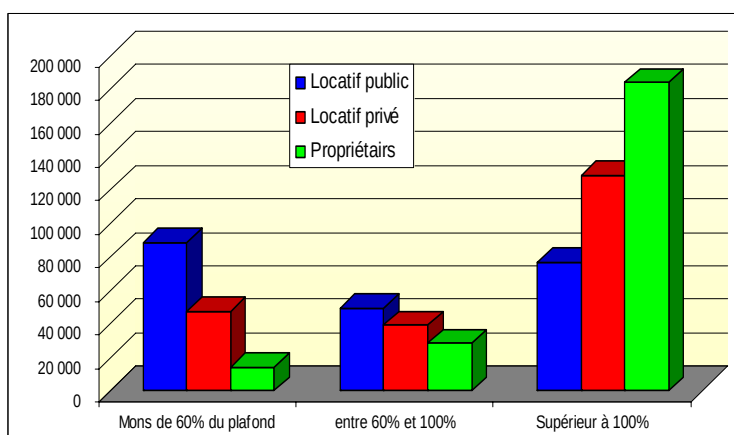
Eure	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 60% du plafond	17 864 54,4%	11 368 35,0%	24 313 18,3%
Entre 60% et 100%	10 835 33,0%	11 287 34,8%	40 546 30,6%
Supérieur à 100%	4 167 12,7%	9 803 30,2%	67 833 51,1%
Total	32 866	32 458	132 692



Seine-Maritime	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 60% du plafond	71 109 60,3%	38 216 44,9%	52 838 20,5%
Entre 60% et 100%	36 670 31,1%	28 129 33,0%	88 371 34,3%
Supérieur à 100%	10 201 8,6%	18 840 22,1%	116 433 45,2%
Total	117 980	85 185	257 642



Haute-Normandie	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 60% du plafond	88 973 59,0%	49 584 42,1%	77 151 19,8%
Entre 60% et 100%	47 505 31,5%	39 416 33,5%	128 917 33,0%
Supérieur à 100%	14 368 9,5%	28 643 24,3%	184 266 47,2%
Total	150 846	117 643	390 334



A l'échelle plus fine des territoires, les ménages aux revenus les plus modestes logés dans le parc social, se trouvent sur les communautés d'agglomération du Havre et de Seine-Eure, puis sur la communauté d'agglomération de Dieppe.

A l'exception de la communauté d'agglomération Seine-Eure, ces mêmes communautés d'agglomération accueillent aussi dans leur parc privé, les ménages les plus modestes.

La région compte par ailleurs un nombre de foyers fiscaux non assujettis à l'impôt sur le revenu, en 2002, supérieur de près d'un point à celui observé au niveau national (48,26 % contre 47,35%). Le département de ***l'Eure*** enregistre une situation plus favorable avec un nombre de foyers non imposés de deux points inférieur à celui de la région (46,26%), alors que ***la Seine-Maritime*** se situe près d'un point au-dessus (49,15 %).

A l'échelle infra départementale, c'est toujours sur la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure que le nombre de foyers non imposés est le plus faible avec 42,16%, alors qu'à l'opposé la communauté d'agglomération de la région de Dieppe est la plus touchée par la faiblesse des revenus des foyers, puisque plus d'un foyer sur deux est non imposé (53,86%).

A noter cependant que l'on observe, à l'image de la France entière, une légère inflexion à la baisse en 2002, du nombre de foyers non imposés.

Proportion des ménages non imposés ⁽⁵⁾

	Poids des foyers non imposés 1999	Poids des foyers non imposés 2000	Poids des foyers non imposés 2001	Poids des foyers non imposés 2002
C.A. Évreux	42,47	43,20	43,86	44,02
C.A. Seine Eure	50,21	49,98	50,34	50,21
C.A. Porte de l'Eure	41,80	41,60	42,31	42,16
C.A. Rouen	46,22	46,51	47,01	47,18
C.A. Elbeuf	51,40	51,50	51,76	51,98
C.A. Le Havre	49,33	49,72	49,92	49,68
C.A. Région de Dieppe	52,71	52,86	53,86	53,77
Eure	45,95	46,01	46,39	46,26
Seine-Maritime	48,72	48,92	49,32	49,15
Haute-Normandie	47,88	48,03	48,43	48,26
France	46,98	47,06	47,38	47,35

⁴ Source FILOCOM

⁵ Source INSEE DGI revenus des ménages

I.A.2.d Un parc social structurellement important

Le parc locatif social régional comptait au 1/01/2005, 166 530 logements, soit un peu plus de 800 logements supplémentaires par rapport à la situation au 1/01/2004. Il représente près d'un quart des résidences principales. Ce parc présente une densité de 92 logements pour 1 000 habitants, situant ainsi la région au 3^{ème} rang national. (La moyenne nationale est de 69 logements pour 1 000 habitants). Près de 8 logements sur 10 se trouvent en *Seine-Maritime*. Les ¾ de ce parc se concentrent dans les sept communautés d'agglomérations de la région, alors que celles-ci regroupent seulement un peu plus de la moitié de la population.

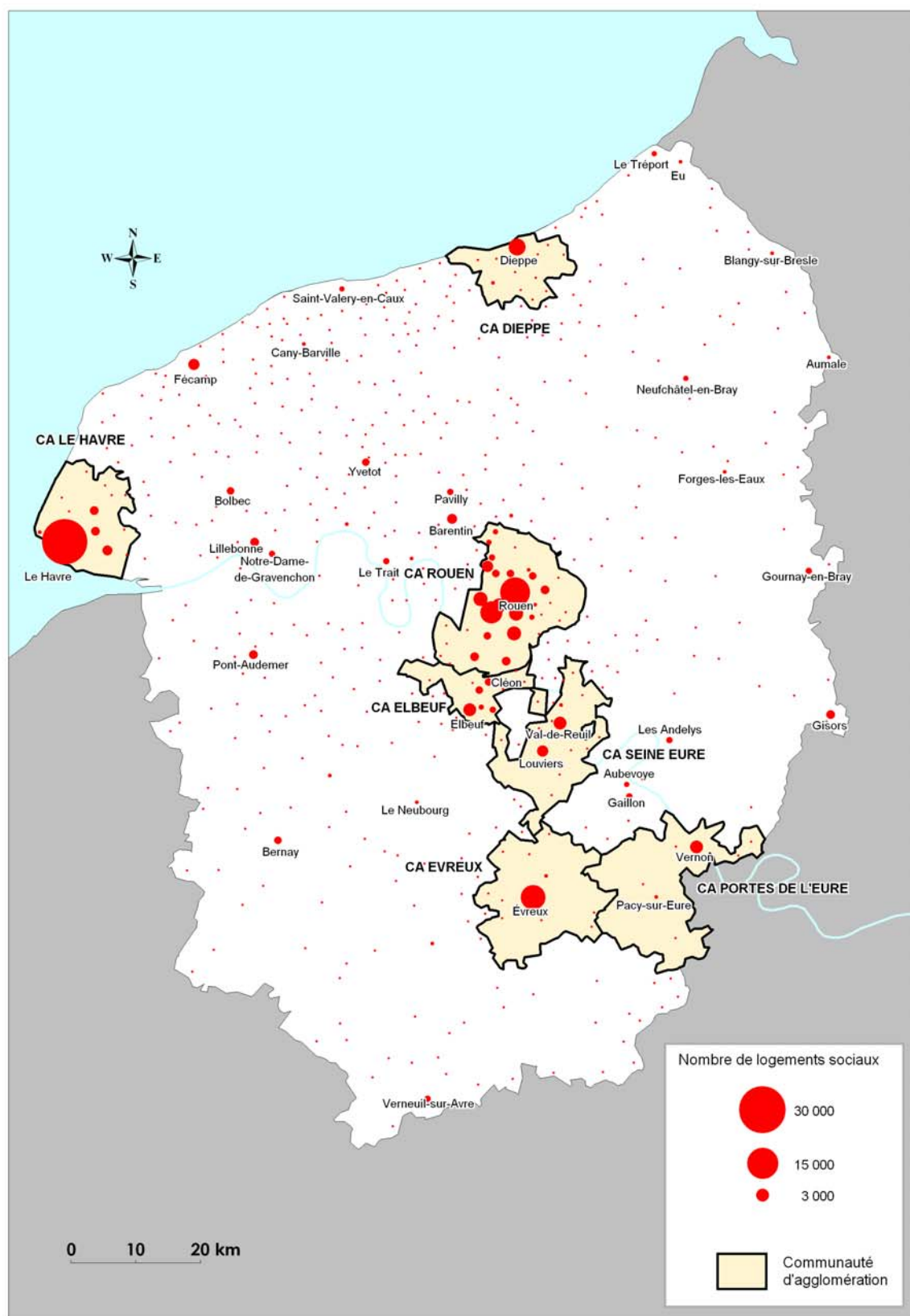
Parc social au 1/01/2005 ⁽⁶⁾

Libellé	P.L.S. nombre total de logements 01/02/2004	P.L.S. nombre total de logements 1/01/2005
Eure	37 459	37 710
Seine-Maritime	128 244	128 820
Haute-Normandie	165 703	166 530
C.A. Évreux	10 750	10 748
C.A. Seine Eure	7 633	7 625
C.A. Portes de l'Eure	4 090	4 074
C.A. Rouen	53 608	54 077
C.A. Elbeuf	7 198	7 204
C.A. Le Havre	34 859	34 832
C.A. Région de Dieppe	6 030	6 086
Ensemble C.A.	124 168	124 646

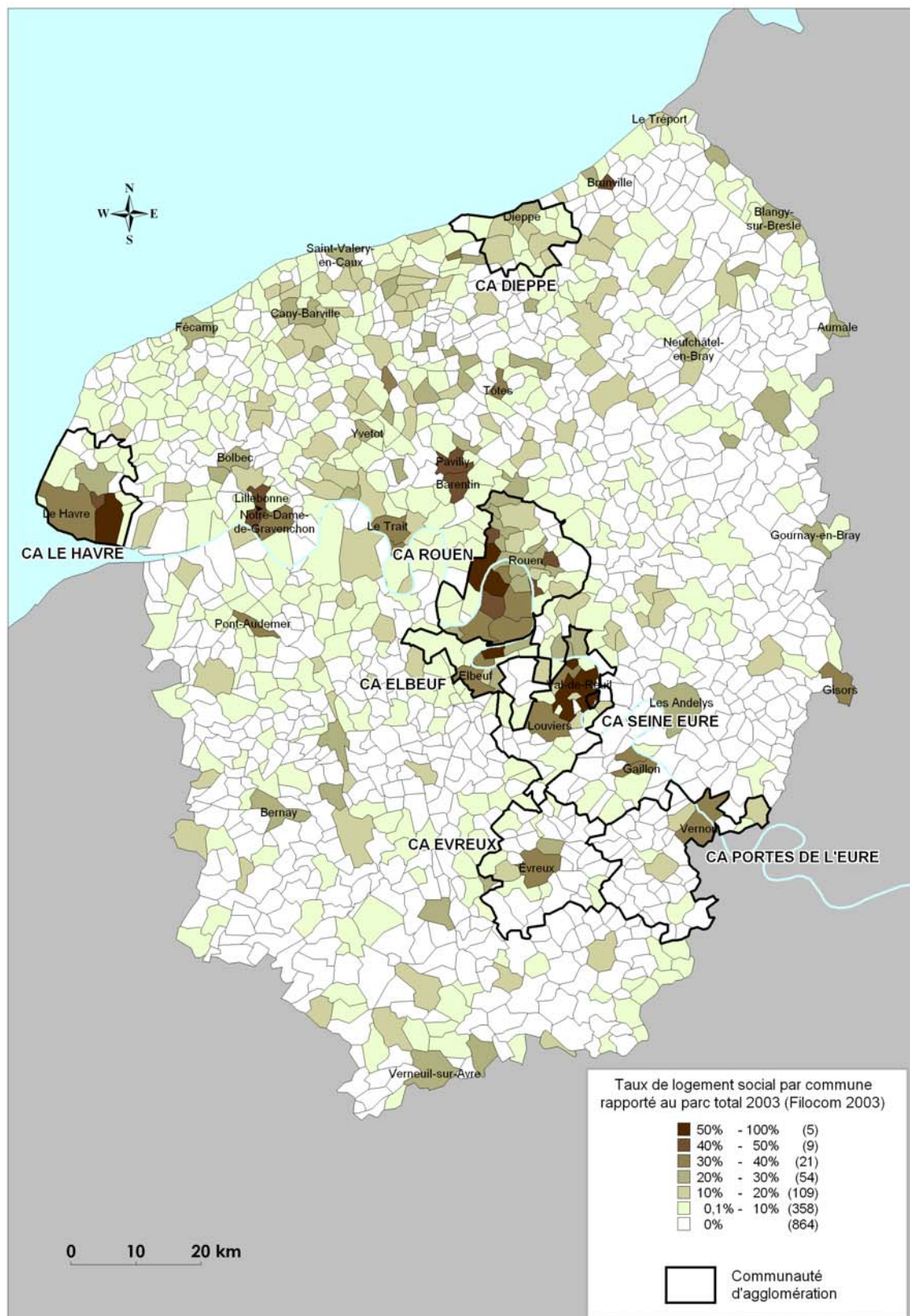
Le parc est caractérisé par son ancienneté, nettement supérieure à la moyenne nationale, particulièrement en *Seine-Maritime*, où près de 7 logements sur 10 ont plus de 25 ans.

⁶ Dre Haute-Normandie enquête EPLS

Nombre de logements sociaux par commune au 01.01 2005



Taux de logements sociaux par communes au 01.01 2005 rapporté au parc total en 2003



Au **1^{er} janvier 2004**, un quart des logements locatifs sociaux de la Région sont situés en Z.U.S. (41 567 logements) dont 80% sur le département de la *Seine-Maritime* (33 351 logements).

Le parc en Zone Urbaine Sensible (Z.U.S.) est majoritairement concentré sur les sept grandes agglomérations ; sur les communautés d'agglomération d'Évreux (près de 54%), de Dieppe (44,5%) et des Portes de l'Eure (près de 42%), il représente une part importante du parc social.

Le tableau ci-après détaille la répartition du parc locatif social sur les territoires en Z.U.S. et hors Z.U.S.

Zonage	Territoires des ZUS	EPLS nombre total de logements au 1 janvier 2004	en % des CA	en % du département	en % de la région
CA Evreux	total	10 750		28,7%	6,5%
	en ZUS	5 780	53,8%	15,4%	3,5%
	hors ZUS	4 970	46,2%	13,3%	3,0%
CA Seine Eure	total	7 633		20,4%	4,6%
	en ZUS	726	9,5%	1,9%	0,4%
	hors ZUS	6 907	90,5%	18,4%	4,2%
CA Porte de l'Eure	total	4 090		10,9%	2,5%
	en ZUS	1 710	41,8%	4,6%	1,0%
	hors ZUS	2 380	58,2%	6,4%	1,4%
Total des CA de l'Eure	total	22 473		60,0%	13,6%
	en ZUS	8 216	36,6%	21,9%	5,0%
	hors ZUS	14 257	63,4%	38,1%	8,6%
Département de l'Eure	total	37 459		100,0%	22,6%
	en ZUS	8 216		21,9%	5,0%
	hors ZUS	29 243		78,1%	17,6%
CA Rouen	total	53 608		41,8%	32,4%
	en ZUS	14 371	26,8%	11,2%	8,7%
	hors ZUS	39 237	73,2%	30,6%	23,7%
CA Elbeuf	total	7 198		5,6%	4,3%
	en ZUS	1 815	25,2%	1,4%	1,1%
	hors ZUS	5 383	74,8%	4,2%	3,2%
CA Le Havre	total	34 859		27,2%	21,0%
	en ZUS	13 343	38,3%	10,4%	8,1%
	hors ZUS	21 516	61,7%	16,8%	13,0%
CA Région de Dieppe	total	6 030		4,7%	3,6%
	en ZUS	2 681	44,5%	2,1%	1,6%
	hors ZUS	3 349	55,5%	2,6%	2,0%
Total des CA de Seine-Maritime	total	101 695		79,3%	61,4%
	en ZUS	32 210	31,7%	25,1%	19,4%
	hors ZUS	69 485	68,3%	54,2%	41,9%
Département de Seine-Maritime	total	128 244		100,0%	77,4%
	en ZUS	33 351		26,0%	20,1%
	hors ZUS	94 893		74,0%	57,3%
Total des CA de Hte-Normandie	total	124 168			74,9%
	en ZUS	40 426	32,6%		24,4%
	hors ZUS	83 742	67,4%		50,5%
Région Haute-Normandie	total	165 703			100,0%
	en ZUS	41 567			25,1%
	hors ZUS	124 136			74,9%

Les S.A. d'H.L.M. occupent une place prépondérante au sein des organismes gestionnaires. Plus petites que les offices publics, mais plus nombreuses, elles regroupent 53% du patrimoine régional, contre 40% pour les quatre O.P.A.C.

Répartition du parc par bailleurs sociaux en Seine-Maritime

Organismes	Logements	Part du parc départemental
O.P.A.C. de Seine-Maritime	26 398	20,49%
O.P.A.C. du Havre	15 458	12,00%
S.A. H.L.M. Immobilière 3F - Siège	11 519	8,94%
S.A. Quevilly Habitat	8 223	6,38%
O.P.A.C. de Rouen	8 062	6,26%
S.A. H.L.M. de construction immobilière familiale de Normandie	7 317	5,68%
S.A. H.L.M. Sodineuf Habitat Normand	7 106	5,52%
S.A. H.L.M. LogiSeine	6 147	4,77%
Seine Manche Immobilière S.A.	5 967	4,63%
S.A. H.L.M. La Plaine normande	3 988	3,10%
S.A. H.L.M. de l'Estuaire de la Seine	3 302	2,56%
S.A. H.L.M. Le Foyer stéphanois	3 181	2,47%
S.A. H.L.M. de la région d'Elbeuf	3 077	2,39%
S.A. H.L.M. Vallées de l'Austreberthe et de Cailly	2 838	2,20%
S.A.E.M. de Normandie	2 490	1,93%
S.A. H.L.M. Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	2 393	1,86%
Seine Habitat	2 289	1,78%
S.A. H.L.M. Atlantique	2 058	1,60%
S.A. Havraise de logements économiques	2 042	1,59%
S.A. Gournaisienne d'H.L.M.	1 216	0,94%
S.A. H.L.M. Le Foyer du Toit familial	906	0,70%
S.A.I.E.M. de la ville d'Elbeuf	726	0,56%
S.I.E.M. d'Oissel et de la région	640	0,50%
S.A.E.M. de la ville du Trait	553	0,43%
S.C.P. d'H.L.M. Propriété familiale Normandie	512	0,40%
SONACOTRA	187	0,15%
S.A. Normande d'H.L.M. d'Habitation	141	0,11%
SNI (Siège)	30	0,02%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	20	0,02%
S.A.E.M. de Montreuil-Bagnolet - Cabinet LEM	19	0,01%
Foncière Logement	15	0,01%
Total	128 820	

31 bailleurs sociaux sont présents en *Seine-Maritime* où 50% du parc est concentré entre les mains de quatre bailleurs dont l'O.P.A.C. de Seine-Maritime qui détient 20% des logements sociaux.

Répartition du parc par bailleurs sociaux dans l'Eure

Organismes	Logements	Part du parc départemental
O.P.A.C. de l'Eure	15 591	41,34%
Société immobilière du logement de l'Eure	5 726	15,18%
S.A.E.M. Le Logement de l'Eure	4 624	12,26%
S.A. H.L.M. Le Logement familial de l'Eure	4 143	10,99%
GFF Habitat	2 046	5,43%
S.A. H.L.M. Immobilière 3F - Siège	1 536	4,07%
S.A. H.L.M. Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	722	1,91%
S.A. H.L.M. de construction immobilière familiale de Normandie	705	1,87%
S.A. H.L.M. Le Foyer stéphanois	615	1,63%
S.A.E.M. Logement de gestion immobilière de la région d'Évreux	590	1,56%
S.A. H.L.M. La Plaine normande	501	1,33%
S.A. H.L.M. rurale de l'Eure	448	1,19%
S.C.P. d'H.L.M. Propriété familiale Normandie	131	0,35%
SNI (Siège)	98	0,26%
S.A. H.L.M. de la région d'Elbeuf	77	0,20%
S.A. H.L.M. Coopération et Famille	53	0,14%
S.A. Normande d'H.L.M. d'Habitation	42	0,11%
S.I.E.M. d'Oissel et de la région	42	0,11%
S.A. H.L.M. Atlantique	10	0,03%
S.A. H.L.M. Picardie Habitat	7	0,02%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	3	0,01%
Total	37 710	

21 bailleurs se partagent le parc dans l'Eure, dont sept ne gèrent que du parc dans le département. L'O.P.A.C. de l'Eure détient 42% des logements.

La conjoncture du parc social en région en 2005 :

En 2005, la vacance supérieure à 3 mois en Haute-Normandie a très légèrement augmenté, passant de 2,1% en 2004 à 2,2%. Cette tendance s'observe dans les deux départements, avec respectivement des taux de 2,4% pour ***l'Eure*** (2,2% en 2004) et 2,2% pour la ***Seine-Maritime***. (2% en 2004)

A l'échelle intercommunale, le taux de vacance pour l'ensemble des communautés d'agglomération s'élève à 2,7%, chiffre un peu supérieur à celui relevé au niveau régional. L'analyse infra territoriale révèle une vacance presque inexistante dans la région de Dieppe (0,7%), signe d'une situation très tendue. A contrario on note une vacance un peu plus élevée dans les Communautés d'agglomération des Portes de l'Eure (5,2%) et du Havre (4,2%) , cette dernière amorçant cependant une baisse régulière depuis deux ans .

Entre 2004 et 2005, le taux de mobilité (emménagement depuis un an) régional a diminué de près d'un point pour s'établir à 10,5 % en 2005. Cette baisse de la mobilité est plus sensible dans ***l'Eure***, passant de 13,1% en 2004 à 11,9% en 2005. La rotation des ménages à l'intérieur du parc, ***en Seine-Maritime*** est aussi un peu moins forte qu'en 2004 (10,7% en 2004 contre 10,2% en 2005).

Bien que l'on assiste à une légère augmentation de la mobilité des ménages sur l'agglomération de Dieppe (+0,9 %), cette dernière enregistre toujours le taux de rotation le plus faible (8,6%), alors que sur les communautés d'agglomération d'Elbeuf et de Seine- Eure, la mobilité dépasse les 13%.

Vacance et mobilité au 01/01/2005 (⁷)

	Taux de vacance > 3 mois (en %)			Taux de mobilité		
	01/01/2003	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2003	01/01/2004	01/01/2005
Eure	2,3	2,2	2,4	13	13,1	11,9
Seine-Maritime	3,1	2	2,2	10,6	10,7	10,2
Haute-Normandie	2,9	2,1	2,2	11,2	11,2	10,5
CA Evreux	3,4	3	1,9	13,1	13,6	10,3
CA Seine Eure	2	2,8	3,6	13,2	12,5	13,4
CA Portes de l'Eure	4,5	4,7	5,2	12	10,6	10,8
CA Rouen	3,5	1,3	1,8	11	11,4	10,3
CA Elbeuf	4	3,9	3,4	13,1	13,2	13,1
CA Le Havre	5	4,3	4,2	10	9,5	9,3
CA Région de Dieppe	0,1	0,4	0,7	8,8	7,7	8,6
Ensemble CA	3,7	2,6	2,7	11,1	11	10,3

⁷ Source DRE Haute-Normandie enquête EPLS

I.B L'offre nouvelle de logements de 2001 à 2005

Au niveau régional, l'évolution de la construction neuve sur les cinq dernières années (2001-2005), constitue une partie de la réponse apportée aux besoins de logements.

36 043 logements ont été réalisés au niveau régional, ***l'Eure*** contribuant à hauteur de 13 723 logements (38%), soit une moyenne annuelle de 2 745 logements, et la ***Seine-Maritime*** pour 22 320 logements (62%), soit une moyenne annuelle de 4 464 logements.

Production régionale de logements neufs ⁽⁸⁾

	2001	2002	2003	2004	2005	Cumul 5 ans
Individuels						
Eure	1 954	2 101	2 421	2 278	2 363	11 117
Seine-Maritime	2 829	2 498	2 564	2 801	3 094	13 786
Haute-Normandie	4 783	4 599	4 985	5 079	5 457	24 903
Collectifs						
Eure	330	342	714	587	633	2 606
Seine-Maritime	1 458	1 254	1 590	1 639	2 593	8 534
Haute-Normandie	1 788	1 596	2 304	2 226	3 226	11 140
Total						
Eure	2 284	2 443	3 135	2 865	2 996	13 723
Seine-Maritime	4 287	3 752	4 154	4 440	5 687	22 320
Haute-Normandie	6 571	6 195	7 289	7 305	8 683	36 043

Cette croissance est soutenue par l'individuel qui totalise sept logements sur dix , ces derniers étant plus présents dans le département de ***l'Eure***.

L'augmentation de la construction de logements constatée en 2003 et 2004 se poursuit en 2005 de façon encore plus marquée avec 8 680 mises en chantier, soit une augmentation de 19% (+ 1378 logements) par rapport à l'année 2004. Ce très bon résultat équivalent à celui de 1999, bénéficie en grande partie à la ***Seine-Maritime*** (+ 28% par rapport à 2004) et dans une moindre mesure à ***l'Eure*** (+ 4,6%). Cette forte activité est à l'image de celle constatée au niveau national, avec plus de 400.000 logements mis en chantier, production jamais atteinte depuis 1980.

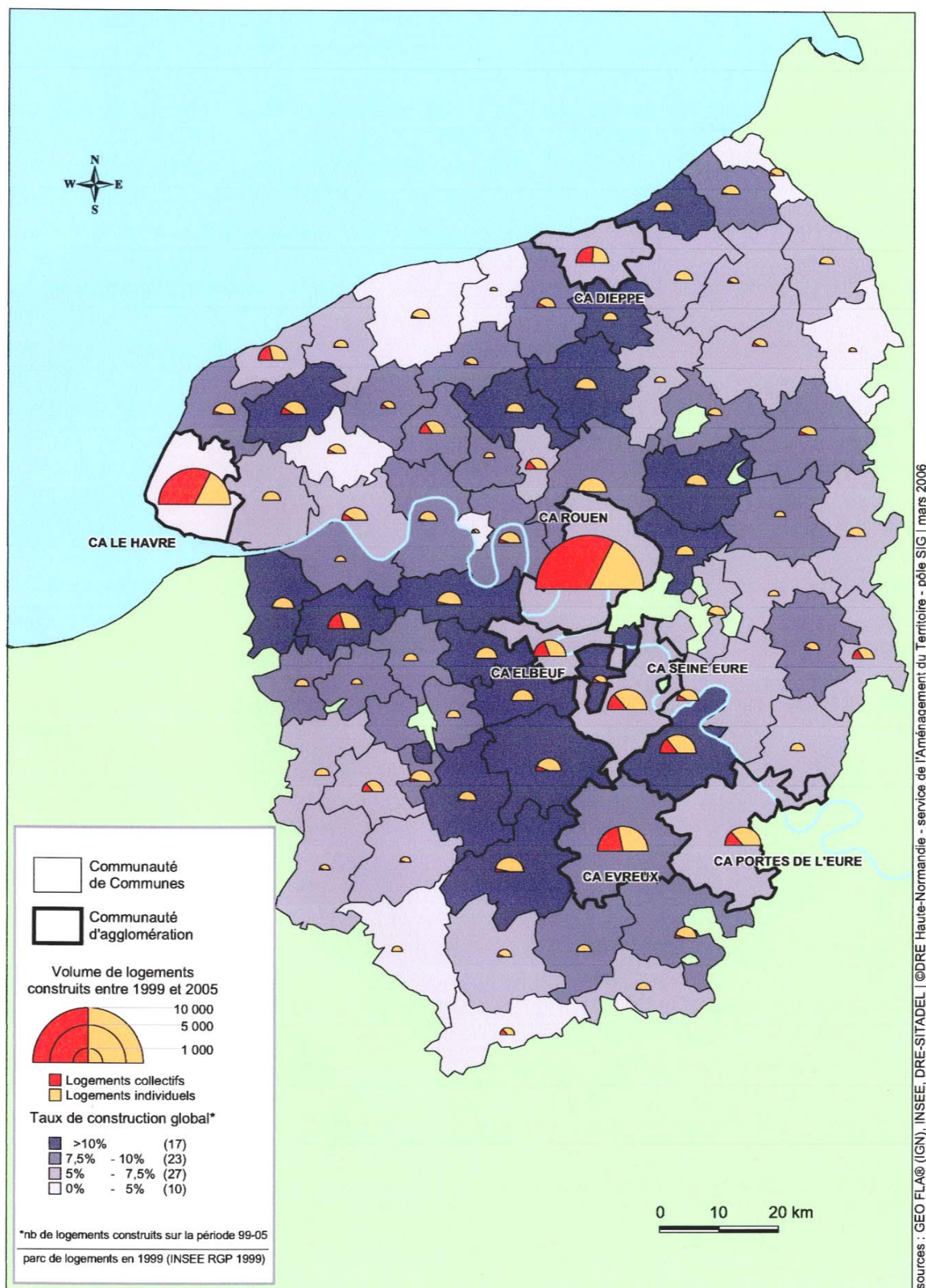
Cependant , si l'on regarde le taux de construction régional en 2005 (rapport entre le flux de construction et le parc total de logements en 2003) on constate qu'il est plus faible (1,06%) que celui enregistré au niveau national (1,28%). Les quatre régions dont le taux est le plus élevé se situent sur le littoral atlantique ; elles enregistrent à la fois une hausse sensible de leur population et la présence de nombreuses résidences secondaires.

Malgré la nette augmentation du nombre de construction, le parc de logements ne croît pas suffisamment. En effet au cours de la période 90/99, on constate que la construction neuve qui s'est élevée à 53 000 logements n'a pas permis de couvrir les besoins issus de l'augmentation du nombre de ménage, soit 61 000 ménages. C'est donc la diminution de la vacance et la transformation de résidences secondaires en résidences principales qui ont pallié l'insuffisance de construction neuve.

.

⁸ Source DRE Haute-Normandie Sitadel

Construction neuve en Haute-Normandie de 1999 à 2005



En 2005, près de 60% de la production de logements se situent en dehors des sept communautés d'agglomération .

Les sept communautés d'agglomération totalisent un peu plus de 3 500 logements (40%) ; les C.A. de Rouen (42%) et du Havre (22%) concentrent l'essentiel des réalisations.

La communauté d'agglomération d'Elbeuf est en constante progression depuis 2003.

Comparée à 2004, les trois communautés d'agglomération de l'Eure enregistrent une baisse de production de quelques 200 logements.

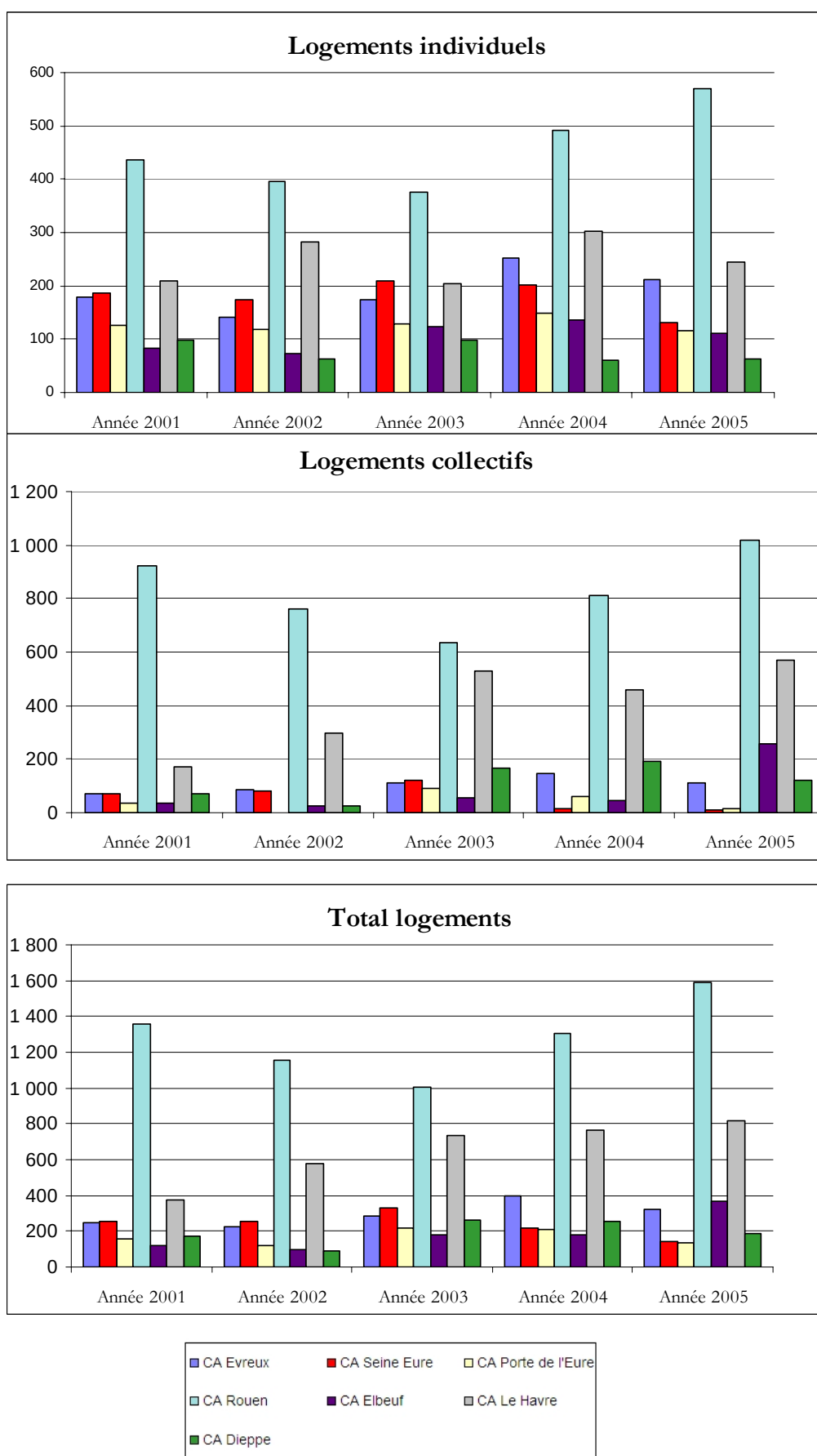
La part des logements collectifs à l'intérieur du parc de logements commencés sur les sept agglomérations en 2005, est en augmentation avec plus de 6 logements sur dix contre 5 sur dix en 2004.

Production de logements neufs par communauté d'agglomération ⁹⁾

Communautés d'agglomération	Année 2001	Année 2002	Année 2003	Année 2004	Année 2005	Cumul 5 ans
C.A. Évreux	251	227	284	401	326	1 489
C.A. Seine Eure	258	256	330	216	141	1 201
C.A. Porte de l'Eure	160	118	221	211	133	843
C.A. Rouen	1 358	1 156	1 008	1 302	1 589	6 413
C.A. Elbeuf	119	98	177	180	367	941
C.A. Le Havre	378	579	734	762	817	3 270
C.A. Région de Dieppe	172	89	265	254	184	964
Total général	2 696	2 523	3 019	3 326	3 557	15 121

⁹⁾ Source DRE Haute-Normandie Sitadel

Production par type de logement et par communautés d'agglomération ⁽¹⁰⁾



¹⁰ Source DRE Haute-Normandie Sitadel logements commencés

I.C La localisation des constructions de logements depuis 1999 :

L'analyse du parc de logements en 1999 et du flux des logements commencés entre 1999 et 2005 au niveau des unités urbaines [définies par l'INSEE en 1999 ⁽¹¹⁾] permet de distinguer la dynamique de construction en zones urbaines et rurales.

- Le flux de construction en Haute-Normandie de 1999 et 2005 s'élève à 52 000 logements, soit un taux de construction de 6,6%. Cette croissance doit beaucoup à l'individuel (7,2%) qui représente 69% des constructions contre 64% du parc.
- Le parc s'est construit plus rapidement hors des unités urbaines (9%) qu'au sein des unités urbaines (5,6%). Le territoire rural (hors UU) représente 30% du parc existant mais 41% des constructions.
- Le collectif dans les unités urbaines représente 98% du parc et 96% des constructions, par contre l'individuel tire la croissance de la construction dans le rural, pour 46% du parc et avec 58% des constructions.
- Le parc individuel existant représente 79% du total de l'Eure contre 57% en Seine-Maritime.
- La Seine-Maritime est plus urbaine que l'Eure, 77% du parc est dans les unités urbaines contre 53% dans l'Eure. Les unités urbaines de l'Eure ont une composition plus individuelle (62% du parc) que les unités urbaines de la Seine-Maritime (45%).
- l'Eure a un taux de construction (8,1%) plus important que celui de la Seine-Maritime (6%) et représente 30% du parc mais 37% des constructions.
- La croissance est soutenue par l'individuel qui représente 80% des constructions du département. Les constructions se font à 51% dans les unités urbaines de l'Eure et 63% dans les unités urbaines de Seine-Maritime.

I.D L'estimation des besoins en logements sur la période 2005-2010

I.D.1 Contexte

L'application de la loi Libertés et Responsabilités Locales offrant la possibilité aux collectivités territoriales de demander la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre, et les premières réflexions menées dans le cadre de la mise en place d'un observatoire de l'habitat, ont mis en évidence l'intérêt de disposer d'une vision régionale des besoins en logements à l'horizon 2010.

A cet effet, la Direction Régionale de l'Équipement a missionné un bureau d'études pour réaliser cette analyse qui permet de caractériser les différents niveaux de besoins en logements des territoires infra- régionaux, sur la base d'indicateurs communs. Cette analyse vise à disposer d'un référentiel commun qui complète les approches locales réalisées par les collectivités, notamment dans le cadre de l'élaboration de leur P.L.H. ⁽¹²⁾.

La méthodologie qui s'appuie sur les scénarios d'évolution démographique proposés par l'INSEE, ayant été développée dans le précédent rapport, seuls les besoins globaux en logements pour la période 2005-2010 sont rappelés ci-après.

¹¹ ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2000 habitants

¹² Programme Local de l'Habitat

I.D.2 Estimation des besoins en logements nouveaux

La composante essentielle des besoins en logements nouveaux réside dans l'augmentation du nombre de ménages.

Cependant, cette estimation des besoins relève aussi des composantes suivantes :

- ⇒ Le renouvellement du parc.
- ⇒ La variation du nombre de logements vacants.
- ⇒ Le solde de Résidences Principales / Résidences Secondaires (résultant de la transformation de résidences principales en résidences secondaires et inversement).

Les deux départements se caractérisent par des dynamiques différentes sur le plan démographiques et de l'habitat.

L'Eure se trouve sous l'influence de la région parisienne et présente un dynamisme démographique particulièrement marqué au cours de l'avant dernière période intercensitaire. *La Seine-Maritime* offre une organisation urbaine plus dense avec des contrastes importants entre les territoires. Compte tenu de ces différences, lors de l'estimation des besoins, les territoires sont positionnés par rapport aux moyennes départementales plutôt que par rapport à la moyenne régionale.

I.D.3 Résultats de l'estimation des besoins globaux en logements à l'horizon 2010

En dehors des hypothèses de maintien de la fécondité et de baisse tendancielle de la mortalité, l'hypothèse majeure retenue pour les projections démographiques est celle de la prolongation des tendances migratoires observées sur la période 1982-1999. En effet entre les deux hypothèses envisagées, à savoir prolonger les tendances migratoires des périodes 1990/1999 ou 1982/1999, c'est cette dernière qui est la plus proche des estimations de population 2004, publiées par l'INSEE.

Selon ces simulations entre 1999 et 2015, la population augmenterait très légèrement en *Seine-Maritime* (+0,45%) et de manière beaucoup plus significative dans *L'Eure* (+13%). Les trois communautés d'agglomération de ce département gagneraient des habitants alors que l'on constaterait le phénomène inverse en *Seine-Maritime*.

Les résultats des projections démographiques ⁽¹³⁾

Territoires	RGP 99	01/2010	01/2015
C.A. Evreux	79 642	84 566	86 649
C.A. Porte de l'Eure et communes proches	101 609	114 087	120 185
dont C.A. Porte de l'Eure	55 537	60 770	63 058
C.A. Seine Eure et communes proches	64 430	73 930	78 700
dont C.A. Seine Eure	58 175	66 386	71 204
Pays Avre et Iton et Pays de Couche en Ouche	54 525	61 193	64 506
Pays de Risle Charentonne	65 436	65 566	65 231
Pays de Risle Estuaire	47 629	49 220	49 700
Pays du Roumois et communes proches	52 930	57 505	59 367
Pays du Vexin Normand	74 853	82 721	86 717
Eure	541 054	588 788	611 055
C.A. Elbeuf	56 211	56 175	56 020
C.A. Région de Dieppe	52 675	52 213	51 825
C.A. Rouen	393 621	389 558	385 055
Pays Pointe de Caux Estuaire	272 530	265 804	262 024
dont C.A. du Havre	255 082	246 475	241 850
Pays de Bray	57 502	58 931	59 366
Pays de Caux-Vallée de Seine	65 119	65 319	65 286
Pays des H. Falaises et Pays de Caux Maritime	109 071	113 224	115 152
Pays entre Seine et Bray	50 485	58 573	62 745
Pays Vimeu-Bresle-Yeres	43 749	42 851	42 226
Seine-Maritime	1 239 138	1 245 802	1 244 762
Haute-Normandie	1 780 192	1 834 590	1 855 817

¹³ Source INSEE

Les besoins globaux régionaux s'élèvent à 95 227 logements sur la période 1999-2010, dont 41 400 logements affectés à ***l'Eure*** (44%) et 53 800 pour la ***Seine-Maritime*** (56%).

Connaissant les projections de population au 1^{er} janvier 2010 et en faisant l'hypothèse que la baisse tendancielle de la taille des ménages se poursuit, on estime qu'en région le nombre de ménages augmentera d'un peu plus de 82 000 par rapport à 1999. Si cette augmentation des ménages est la principale composante des besoins en nouveaux logements, elle n'est pas la seule. Il faut tenir compte des potentialités de décohabitation dans les zones où les situations de cohabitation des jeunes de plus de 25 ans sont supérieures à la moyenne départementale. De même un parc vieillissant et inconfortable nécessite un renouvellement, ce qui accroît d'autant les besoins en logements. Enfin, les logements vacants et les résidences secondaires viennent en ajustement des besoins en logements ; ainsi la remise sur le marché de logements vacants ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales minorent les besoins en logements nouveaux et inversement.

Résultats des besoins globaux en logements - période 1999-2010 ⁽¹⁴⁾

Territoires	Evolution du nombre de ménages	Décohabitation	Renouvellement du parc	Vacance	Résidences secondaires	Total
C.A. Evreux	5 212	0	350	151	0	5 713
C.A. Porte de l'Eure et communes proches	8 057	88	420	335	-687	8 212
<i>dont C.A. Porte de l'Eure</i>	<i>3 631</i>	<i>0</i>	<i>233</i>	<i>156</i>	<i>-361</i>	<i>3 659</i>
C.A. Seine Eure et communes proches	4 734	239	258	-99	0	5 131
<i>dont C.A. Seine Eure</i>	<i>4 246</i>	<i>215</i>	<i>233</i>	<i>-133</i>	<i>0</i>	<i>4 561</i>
Pays Avre et Iton et Pays de Couche en Ouche	4 400	0	699	142	0	5 241
Pays de Risle Charentonne	2 883	0	871	85	0	3 839
Pays de Risle Estuaire	2 677	0	629	92	0	3 399
Pays du Roumois et communes proches	3 861	55	429	181	-324	4 203
Pays du Vexin Normand	5 094	117	929	175	-640	5 675
Eure	36 918	498	4 585	1 062	-1 651	41 413
C.A. Elbeuf	1 656	148	495	-253	0	2 046
C.A. Région de Dieppe	1 892	0	487	-201	-99	2 078
C.A. Rouen	13 010	0	1 848	-2 141	0	12 717
Pays Pointe de Caux Estuaire	6 665	0	1 204	-563	0	7 306
<i>dont C.A. du Havre</i>	<i>5 382</i>	<i>0</i>	<i>1 138</i>	<i>-759</i>	<i>0</i>	<i>5 761</i>
Communes de l'arrond. de Dieppe hors C.A.	2 332	258	607	79	-16	3 260
Communes de l'arrond. de Rouen hors C.A.	4 265	293	728	248	0	5 534
Pays de Bray	2 637	155	749	87	-293	3 335
Pays de Caux-Vallée de Seine	2 340	339	814	66	-59	3 500
Pays des H. Falaises et Pays de Caux Maritime	4 746	172	1 367	204	379	6 868
Pays entre Seine et Bray	4 346	58	384	266	0	5 054
Pays Vimeu-Bresle-Yeres	1 452	244	576	-156	0	2 117
Seine-Maritime	45 340	1 667	9 260	-2 364	-88	53 814
Haute-Normandie	82 258	2 165	13 845	-1 302	-1 739	95 227

¹⁴ Source Cresge

Les besoins restant à satisfaire entre le 1/01/2005 et le 1/01/2010, déduction faite du nombre de résidences principales commencées les cinq années précédentes, aboutissent à une production de 25 200 logements pour ***l'Eure***, soit 5 000 logements par an, et de 27 120 logements en ***Seine-Maritime***, soit 5 400 logements par an.

Selon ces estimations, les objectifs de production de la Seine-Maritime pour l'année 2005 sont atteints, voire légèrement dépassés, l'Eure devant encore augmenter de près de 41% son niveau de production annuel.

I.E **La demande locative sociale**

La première analyse des données effectuée par l'U.S.H. sur la demande locative sociale entre le 1/09/ 2004 et le 1/09/2005 révèle une pression de la demande toujours très prégnante. Le nombre de demandeurs passe de 45 000 à près de 46 000, 8 demandes sur dix émanant de la Seine-Maritime .

Le délai moyen d'attribution s'est allongé ; il passe de 5,9 mois à 7,8 mois. En Seine-Maritime, il est de 9 mois et de 5 mois dans l'Eure. On enregistre en moyenne 3 demandes pour une attribution.

Les types de logements demandés sont prioritairement des T3 et T4 (62%), suivis par les T1-T2 (30,6%).

Les demandeurs sont des jeunes de moins de 30 ans pour 33 % ; on relève de même une forte proportion de personnes seules (39%).

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

II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2005

II.A.1 Les priorités en matière de politique du logement

Les grands axes de la politique sont les suivants :

II.A.1.a Mettre en œuvre le Plan de Cohésion Sociale et développer l'offre locative sociale

La relance de la production de logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages français est une des priorités de l'intervention de l'État en matière de logement. L'atteinte des objectifs du P.C.S. (50 000 logements locatifs sociaux sur 5 ans et 20 000 logements à loyer maîtrisé pour l'habitat privé), nécessite l'engagement de tous les acteurs. Ces engagements ont été actés au niveau national par la signature de différents accords entre l'État, les bailleurs sociaux, les S.E.M. , l'U.E.S.L. , les opérateurs du parc privé, les promoteurs privés.

Les collectivités locales dans le cadre de leur représentation nationale ont témoigné de leur mobilisation sur la nécessité de développer l'offre de logement.

Ces différents engagements nationaux ont été ensuite déclinés dans chaque région.

II.A.1.b Prendre en compte les besoins des ménages défavorisés

Les Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées restent copilotés par l'état et le département.

Les besoins qui sont recensés doivent être en cohérence avec ceux recensés par les P.L.H.

Par ailleurs, les chartes de prévention des expulsions doivent être actualisées ou élaborées.

Les P.L.A.I. peuvent aussi être utilisés pour la production de structures adaptées aux besoins de ces publics, comme les résidences sociales et les maisons relais.

II.A.1.c Mobiliser du foncier

La mobilisation effective du foncier est un des freins à la réalisation de logements sociaux. Cette mobilisation doit être anticipée et traduite dans les documents d'urbanisme et de programmation élaborés par les collectivités. L'État devra conduire un recensement de ses terrains mobilisables et aura la possibilité d'aliéner des terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale sous certaines conditions fixées par un décret paru en 2005.

II.A.1.d Poursuivre les projets de rénovation urbaine

Les projets de rénovation urbaine entrent maintenant dans leur phase opérationnelle.

L'agence nationale a entrepris en cours d'année une démarche de priorisation d'un deuxième cercle d'opérations (au-delà du premier cercle des 190 quartiers prioritaires).

Une mobilisation des conseils généraux et régionaux sur les projets A.N.R.U. a été souhaitée lors de ce « deuxième tour ». Le contenu du deuxième cercle de priorités devrait être finalisé en 2006. Dans le cadre de l'examen des dossiers 2005, il est demandé d'apporter une vigilance particulière sur les points suivants :

- ⇒ La qualité du logement qui suppose un plan adapté aux besoins des habitants.
- ⇒ La reconstitution d'une offre de logements numériquement équivalente et qui s'ajoute aux objectifs du P.C.S., en articulation avec les P.L.H. et dans un souci de mixité sociale.
- ⇒ La constitution d'une structure urbaine de qualité (espace public et espace privé hiérarchisés)
- ⇒ La mise en place de gestion urbaine de proximité.

Les dossiers soumis à l'A.N.R.U., préparés par les collectivités locales doivent indiquer l'engagement qu'elles prennent en matière de création d'une offre nouvelle, en cohérence avec les objectifs du P.C.S.

II.A.1.e Développer l'accession sociale à la propriété

Cette action repose sur

- ⇒ le requalibrage du prêt à taux zéro pour permettre à davantage de ménages d'accéder à la propriété et la mise en place d'une TVA à 5,5% pour l'accession sociale dans les quartiers de rénovation urbaine
- ⇒ L'extension du prêt à l'acquisition de logements anciens sans travaux
- ⇒ la réservation d'une enveloppe de 10.000 prêts pour la mise en œuvre du Prêt Social de Location Accession
- ⇒ la signature début décembre de la charte « La Maison à 100.000€ » . Ces maisons répondent à l'objectif de développer un habitat de qualité à coût maîtrisé en investissement et en fonctionnement. Le prix proposé couvre le coût de construction, les honoraires, le raccordement aux réseaux, le coût d'aménagement de la parcelle, ainsi que les assurances. Trois types de montage d'opérations sont proposés en fonction des territoires (A.N.R.U., marché foncier tendu, autres zones).

II.A.1.f Poursuivre la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés (30 000 logements en 2005)

Pour faciliter la réalisation de cet objectif, il devient possible en 2005 de conventionner sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, le calcul des loyers est modifié.

II.A.1.g Doubler la remise sur le marché de logements vacants en portant l'objectif national à 20.000 logements.

L'accent est mis sur les réhabilitations de logements au-dessus des commerces qui bénéficient par ailleurs d'une subvention majorée.

II.A.1.h Lutter contre les logements indignes

Cette action qui touche au domaine de la santé et de la sécurité des habitants, est à développer en 2005 en matière de lutte contre le saturnisme et l'insalubrité.

II.A.2 L'évolution du contexte législatif

Le volet logement de la loi Liberté et Responsabilités locales, tout en préservant le rôle de l'état garant de la solidarité nationale, prévoit :

1) Le transfert de compétences :

- ⇒ du Fonds de Solidarité Logement aux Conseils Généraux au 1^{er} janvier 2005
- ⇒ de la propriété et de l'entretien des logements étudiants aux communes qui en font la demande

2) La délégation de compétence concernant :

- ⇒ La gestion du contingent préfectoral aux communes qui en font la demande
- ⇒ Les attributions des aides à la pierre aux Conseils Généraux et E.P.C.I. qui en font la demande.

La délégation des aides à la pierre concerne le parc locatif social et la réhabilitation du parc privé ; elle fait l'objet d'une convention de délégation entre l'état et les collectivités. Cette convention traduit les orientations de la collectivité en matière d'habitat. Pour les E.P.C.I., ces orientations sont définies dans le cadre des P.L.H.

En Haute-Normandie, quatre conventions ont été signées fin 2005 avec les communautés d'agglomération du Havre, de Dieppe, d'Elbeuf et de Seine- Eure. Elles prennent effet au 1^{er} janvier 2006 pour une durée de 3 ans.

II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2005

II.B.1 La politique de rénovation urbaine

Du fait de l'importance du parc de logements sociaux en Z.U.S. et des difficultés rencontrées dans les quartiers, les projets A.N.R.U. sur la région Haute-Normandie sont ambitieux et nécessitent un investissement important des collectivités et des bailleurs. La reconstruction qui se fait pour une bonne part hors site, mobilise du foncier, notamment sur les agglomérations de Rouen et du Havre, au détriment des opérations « de droit commun ».

Le « premier cercle » des priorités A.N.R.U. comprend 7 sites. Ces quartiers concentrent les plus grandes difficultés économiques et sociales. Ils regroupent 30 000 logements dans lesquels vivent 100 000 habitants.

En *Seine-Maritime*

⇒ 2 G.P.V. ⁽¹⁵⁾ : Rouen et Le Havre

⇒ 3 O.R.U. ⁽¹⁶⁾ : Elbeuf, Canteleu et Saint Etienne du Rouvray

Dans *l'Eure*, il s'agit

⇒ 2 O.R.U. : Evreux et Val de Reuil.

Il est prévu dans ces quartiers - 4 000 démolitions – 5 500 reconstructions dont 3 500 P.L.U.S.- P.L.A.I. – 15 000 réhabilitations, pour un coût d'investissement total de plus d'un milliard d'euros.

La part des financements A.N.R.U. est de plus de 300 M €.

Six autres sites ont été proposés à l'A.N.R.U. pour faire l'objet de conventions dans le cadre du deuxième cercle. Des priorités de la Haute-Normandie, quatre se situent en *Seine- Maritime* (Quartier sud du Havre, Gonfreville l'orcher), Fécamp, Dieppe et deux dans *l'Eure* (Pont-Audemer et Vernon).

D'autres sites sont éligibles au financement de l'A.N.R.U. au travers des enveloppes déconcentrées gérées par les préfets (3^{ème} cercle) : Petit-Quevilly, Dieppe, Sotteville les Rouen, Oissel, Yvetôt et Louviers.

En *Seine-Maritime* , l'instruction des projets du second cercle demeure suspendue au 31 décembre 2005, à l'issue des discussions engagées sur l'initiative de l'agence en vue d'un éventuel engagement du conseil général.

Le conseil général de *l'Eure* a signé une convention avec A.N.R.U. en 2005, portant son engagement à hauteur de 10% des projets de rénovation urbaine de l'Eure.

Au total **tous sites confondus**, la production de P.L.U.S.- P.L.A.I., totalise **5 000 logements** à l'échéance 2009.

La part des financements A.N.R.U. sur l'ensemble des sites est estimée à **440 M €** pour un programme d'investissements de près **de 1,5 milliards d'€**.

Le tableau ci-après rappelle pour la période 2004 – 2008 , voire 2009 les investissements prévus pour le programme global de renouvellement urbain sur les différents sites.

¹⁵ Grand Projet de Ville

¹⁶ Opération de Rénovation Urbaine

**Projets de renouvellement urbain : programmes d'investissement 2004-2008
au 31/12/2005**

<i>Seine maritime</i>			<i>Programme global de renouvellement urbain - sur la période 2004-2008 ou 2009 en cas de convention pluriannuelle</i>		
		commune	ZUS et demandes dérogation article 6	Programme global d'investissements sur la période 2004 - 2008 ou 2009	Financements recherchés auprès de l'ANRU
1	1er cercle	Le Havre <i>GPV</i>	Caucriauville, le Mont-Gaillard la Mare Rouge, le Bois de Bléville	301 M€	84,7 M€ (28 %)
2		Rouen <i>GPV</i>	Grammont les Hauts de Rouen	315 M€	96,3 M€ (31 %)
3		Elbeuf <i>ORU</i>	Le Puchot - les Mesliers - Mont-Duve + <i>article 6</i>	Le Puchot - 1 ^{ère} et 2 ^e phases 24,2 M€ Le Puchot - 3 ^e phase Parc Saint-Cyr et quartier Blin-Blin	Le Puchot - 1 ^{ère} et 2 ^e phases 7,6 M€ (31 %) Le Puchot - 3 ^e phase Parc Saint-Cyr et quartier Blin-Blin
4		Saint-Étienne- du-Rouvray <i>ORU</i>	Château Blanc - Hartmann - La Houssière + <i>article 6</i>	85,8 M€	21,7 M€ (25%)
5		Canteleu <i>ORU</i>	Cité Verte - Cité Rose + <i>article 6 centre-ville</i>	41,6 M€	10,5 M€ (25%)
6	prop. 2eme cercle	Le Havre <i>(quartiers Sud)</i>	Les Neiges Eure-Brindeau + <i>dérogation article 6</i>	79 M€	15,6 M€ (20 %)
7		Gonfreville- l'Orcher	quartiers Est	36 M€	12 M€ (34 %)
8		Fécamp	le Ramponneau	... M€	... M€ (... %)
9		Dieppe	Neuville Nord	69,0 M€	22,7 M€ (33 %)
Total incluant les opérations isolées non présentées dans le tableau				programmes d'investissements : plus d'1 milliard d'€	financements ANRU : un peu plus de 300 M€
<i>Eure</i>			<i>Programme global de renouvellement urbain - sur la période 2004-2008 ou 2009 en cas de convention pluriannuelle</i>		
		commune	ZUS et demandes dérogation article 6	Programme global d'investissements sur la période 2004 - 2008 ou 2009	Financements recherchés auprès de l'ANRU
1	1er cercle	Evreux <i>ORU</i>	La Madeleine	206M€	57 M€ (29%)
2		Val de Reuil <i>ORU</i>	Germe de ville	88 M€	28 M€ (34%)
3	prop. 2e cercle	Pont Audemer	Article 6 quartiers de l'étang et de l'Europe	56M€	17M€ (30%)
4		Vernon	Boutrardes	71 M€	25M€ (37%)
Total incluant les opérations isolées non présentées dans le tableau				programmes d'investissements : 452 M€	financements ANRU : 132 M€
<i>Haute-Normandie</i>				<i>Total 19 projets</i>	
				programmes d'investissements : près de 1,5 milliard d'€	financements ANRU : près de 440 M€

Sites A.N.R.U. en Haute-Normandie



sources : DRE-DDE27-DDE76 | IGN GEO FLA ®
DRE-HN service Aménagement Prospective Territoriale - pôle SIG | conception : juin 2005

II.B.1.a Seine-Maritime

Après celle du Havre signée en 2004, les conventions de Rouen, d'Elbeuf, de Saint Etienne du Rouvray et de Canteleu ont été signées au cours de l'année 2005.

Ces cinq projets de rénovation font partie du premier cercle des priorités de l'A.N.R.U.

Sites A.N.R.U.

SITES	Avancement du dossier A.N.R.U.
G.P.V. du HAVRE	Le programme porte sur les quartiers Nord du Havre et est évalué à 301 M€ pour un financement de A.N.R.U. à hauteur de 84 M€. 1 750 logements démolis et 1 550 reconstruits dont 1 100 en dehors de ces quartiers. En 2005, 446 logements ont fait l'objet d'une démolition et 74 logements ont été financés au titre de la reconstitution de l'offre, pour un montant total de 13,5 M€, y compris les projets d'aménagement.
G.P.V. de ROUEN	Le programme est évalué à 325 M€ sur les Hauts de Rouen et le quartier Grammont pour une participation de A.N.R.U. de 96 M€. 670 logements démolis et autant reconstruits dont 50 en dehors de ces quartiers. Pour 2005, 83 démolitions étaient financées et 38 logements réalisés pour un montant de 10 M€
O.R.U. de CANTELEU	Le projet prévoit l'investissement de 46 M€ et la sollicitation de A.N.R.U. pour environ 13 M€. Le programme sur la cité rose et la cité verte prévoit 130 logements démolis pour 130 reconstruits, dont près de 100 en dehors de ces quartiers. En 2005, 1,1 M€ ont été consacrés à l'aménagement d'espaces extérieurs
O.R.U. de ST-ETIENNE DU ROUVRAY	Le programme est évalué à 88 M€ pour une sollicitation de A.N.R.U. à hauteur de 22 M€. 520 démolitions prévues au projet initial, plus 208 logements au titre du programme complémentaire de démolition, à valider ; 520 reconstructions dont 100 logements étudiants hors Z.U.S. En 2005, 369 démolitions et 116 logements pour la reconstruction de l'offre ont été subventionnés, ce qui représente une subvention A.N.R.U. de 6,5 M€, tous types d'opérations confondus.
O.R.U. d'ELBEUF	La convention a été signée au premier semestre 2005. La 1 ^{ère} phase du projet urbain porte sur Le Puchot, elle est estimée à 31 M€ et sollicite A.N.R.U. à hauteur de 10 M€. Cette 1 ^{ère} phase prévoit 43 démolitions de logements et 52 reconstructions dont 15 hors Z.U.S. La 2 ^{ème} partie du projet est en phase d'étude. 2005 a vu la réalisation de 37 logements pour un montant de 1,6 M€.
LE HAVRE – QUARTIERS SUD : LES NEIGES ET EURE BRINDEAU	Le projet urbain a été transmis début 2005. Il est estimé à 79 M€ pour une participation estimée de A.N.R.U. de 15,6 M€. Le programme prévoit près de 600 démolitions (dont 330 concernent des logements-foyers).
GONFREVILLE L'ORCHER	Le dossier a été transmis aux partenaires début 2005. Il est estimé à environ 49 M€ d'investissement dont 36 M€ d'éligibles pour une participation recherchée de A.N.R.U. de 12 M€. Une centaine de logements seront démolis et une cinquantaine reconstruits.
DIEPPE	Le projet sur le quartier de Neuville Nord est finalisé.(227 démolitions d'ici 2009 pour 187 reconstructions dont 136 hors site. Ou 292 démolitions d'ici 2011 compensées par 347 reconstructions à échéance 2012). Sur Val Druel, le projet est en cours d'étude.
FECAMP	Projet urbain et social est en cours d'étude ; un dossier doit être présenté à l'A.N.R.U. à la rentrée 2006.
PETIT QUEVILLY	Sur la Z.U.S. de Saint Julien, le projet (20 démolitions, 54 constructions dont 44 hors site) a intégré le 3 ^{ème} cercle des priorités de A.N.R.U. et ne fera donc

	pas l'objet d'une convention pluriannuelle. Dans le cadre de l'enveloppe annuelle relative au 3 ^{ème} cercle, une opération de résidentialisation de 251 logements a été financée ainsi que la construction de 21 logements en 2005. sur la Z.U.S. de Nobel Bozel, l'étude devrait aboutir en fin d'année 2006.
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	Sur les 2 Z.U.S. « Gadeau de Kerville » et « Ferdinand Buisson » et dans le cadre de l'enveloppe annuelle relative au 3 ^{ème} cercle, deux opérations de résidentialisation concernant 416 logements a été financée, ainsi qu'une opération d'aménagement d'espaces publics.
OISSEL	Le projet sur le quartier d'habitat social « les Landaus » (120 logements sociaux) concerne des opérations de démolitions (24), de réhabilitation, de résidentialisation et d'aménagement d'espaces publics. Le ministre sur la base du programme présenté, a accordé en novembre 2005 une dérogation au titre de l'article 6 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine pour le seul quartier des Landaus.
YVETOT	Le ministre sur la base du programme présenté a accordé en mai 2005 une dérogation au titre de l'article 6 de la loi d'Août 2003 pour le quartier Briquetterie - Rétimare .Dans le cadre de l'enveloppe annuelle relative au 3 ^{ème} cercle, deux opérations de résidentialisation concernant 100 logements, ont été financées, ainsi qu'une opération d'aménagements d'espaces publics.

II.B.1.b Eure

Le dossier de l'O.R.U. d'Évreux a été validé par le conseil d'administration de l'Agence et la convention a été signée le 2 juin 2005.

Le dossier de l'O.R.U. de Val de Reuil a été validé en janvier 2005 par le comité d'engagement de l'Agence et la convention a été signée le 24 septembre 2005.

Trois autres sites font l'objet d'un projet de rénovation urbaine :

- ⇒ Pont-Audemer sur le quartier de l'Étang et de l'Europe, dont le dossier a été transmis à A.N.R.U. le 14 juin 2005 et vu en comité technique partenarial le 12 décembre 2005 et le 6 mars dernier. Un comité d'engagement est prévu avant l'été 2006.
- ⇒ Vernon sur la Z.U.S. des Valmeux, Blanchères, Boutardes dans la continuité de l'opération de renouvellement conduite de 1999 à 2004 plus particulièrement sur le quartier des Valmeux. Le projet de rénovation urbaine déposé à A.N.R.U. au 1^{er} trimestre 2006 est plus concentré sur le quartier des Boutardes.
- ⇒ Louviers sur la Z.U.S. « Maison Rouge » dont le projet est en cours de finalisation .

Une convention de rénovation urbaine a été signée entre le Conseil Général de l'Eure et l'A.N.R.U. le 2 juin 2005 avec un engagement du Département de participation à hauteur de 10% des projets de rénovation urbaine de l'Eure.

Sites A.N.R.U.

SITES	Avancement du dossier A.N.R.U.
O.R.U. d'ÉVREUX	Le programme porte sur le quartier de la Madeleine et est évalué à 195 M€ pour un financement de l'A.N.R.U. à hauteur de 57 M€ (29%). L'ensemble des collectivités locales s'est engagé financièrement à hauteur de 41,5 M€ (21%). <u>Le diagnostic logement :</u> le quartier concentre 43 % des logements sociaux de la Communauté d'Agglomération d'Évreux, les logements ont été construits entre 1960 et 1980 et répartis entre Eure Habitat, SAIEM AGIRE, SECOMILE, et SILOGE. <u>Le diagnostic social :</u> - 17 000 habitants sur le quartier soit 34 % de la population communale. - Concentration de la population fragile (45 % des chômeurs de la ville d'Évreux, 50 % de la population étrangère, 60 % des familles isolées, 50 % de la population de la Madeleine vit en dessous du seuil de bas revenu). <u>Les dysfonctionnements du quartier :</u> - Enclavement et manque de liaison avec le centre ville, - Ghettoïsation - Équipements commerciaux défaillants - Habitat dense et dégradé - Sentiment d'insécurité : fort taux de délinquance juvénile. <u>5 objectifs d'aménagement et de renouvellement :</u> - Désenclaver et améliorer les circulations à l'intérieur du quartier - Dédensifier, requalifier l'habitat et diversifier l'offre - Diversifier les fonctions du quartier - Redynamiser les commerces - Renforcer les équipements publics et développer les services de proximité. <u>Le projet :</u> 803 logements sont démolis et 707 sont reconstruits en dehors du quartier. 1508 logements sont réhabilités, 1386 sont résidentialisés, 358 sont traités en amélioration de la qualité de service. 40 logements sont créés par l'A.F.L. et une vingtaine de logements en accession à la propriété. - Implantation de l'hôtel de l'agglomération sur le quartier, Restructuration de l'ensemble de l'équipement commercial, réhabilitation de la maison de quartier et des écoles, création d'un pôle sportif..., - Aménagement des voiries, création d'une voie verte, ouvertures sur le boulevard extérieur, lien avec le centre ville... - En 2005, 1^{ère} année de mise en œuvre du programme, l'ensemble des opérations prévues ont été financées, à savoir : - 100 logements locatifs sociaux, 92 P.L.U.S.-C.D. et 8 P.L.A.I. - 245 logements locatifs sociaux en démolition - 196 logements en réhabilitation - 40 logements en résidentialisation - 64 logements en Amélioration de la Qualité de Service (A.Q.S.) - 8 logements privés en création sur le quartier - 2 opérations d'aménagement (aire multisports et axe nord/sud) - 3 opérations d'équipement (hôtel de l'agglomération, école Maxime Marchand, maison de quartier) - 5 opérations d'ingénierie pour un engagement financier de A.N.R.U. à hauteur de 12 474 305 €. Outre les opérations à engager en 2006, l'ensemble des partenaires devra porter ses efforts sur des actions d'accompagnement telles que la gestion urbaine de proximité, la concertation ou l'insertion par l'économique. Cette année sera également celle de la première évaluation de la mise en œuvre du programme avec une revue de projet prévue au 1^{er} semestre 2006.

O.R.U. de VAL de REUIL	Le programme est évalué à 82 M€ pour une participation de l'A.N.R.U. de 28 M€ (34%). L'ensemble des collectivités locales s'est engagé financièrement à hauteur de 23 M€ (28%). <u>Les dysfonctionnements :</u> - Omniprésence du logement social (84 %) - Des techniques de construction qui paraissaient innovantes se sont révélées inadaptées et peu fiables - Une structure commerciale sous dimensionnée - Une population fragilisée - Un sentiment d'insécurité - Un équipement public démesuré <u>Les objectifs du projet :</u> - Affirmer la centralité du germe de ville - Valoriser l'entrée de la ville - Dédensifier et ouvrir le quartier - Identifier les espaces publics et privés - Résidentialiser les zones d'habitation <u>Le projet :</u> - 217 logements sont démolis et 111 sont reconstruits dont 21 sur site. 2035 logements sont réhabilités, 1514 sont résidentialisés et 2376 sont traités en amélioration de la qualité de service. 30 à 45 logements individuels sont créés par l'A.F.L. - Création d'une entrée de ville, réaménagement de la place des 4 saisons, installation du commissariat, traitement des cheminements sur dalle, développement de liaisons entre le niveau dalle et le sol, construction du C.C.A.S., hôtel d'entreprises... - En 2005, 1^{ère} année de mise en œuvre du programme, l'ensemble des opérations prévues ont été financées, à savoir : - 217 logements locatifs en démolition - 25 logements en changement d'usage - 649 logements en réhabilitation - 288 logements en résidentialisation - 390 logements en A.Q.S. - 8 opérations d'aménagement (voiries, place des 4 Saisons, jardin public...) - 1 opération d'équipement (relais bus) - 7 opérations d'ingénierie dont une étude sur une copropriété dégradée pour un engagement financier de A.N.R.U. à hauteur de 9 327 950 €. - Outre les opérations à engager, les partenaires doivent durant l'année 2006 mettre en place un plan d'application de la charte d'insertion économique. Une évaluation via une revue de projet est prévue au 2^d semestre 2006.
------------------------	--

AUTRES SITES	Avancement du dossier A.N.R.U.
PONT AUDEMER : quartier de l'Europe et des Étangs (dérogation à l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003)	Le dossier a été déposé à l'A.N.R.U. le 14 juin 2005. Le projet porte sur 2 quartiers de la ville de Pont-Audemer qui ont fait l'objet d'une dérogation selon l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003 pour entrer dans le champ de compétence de l'Agence. Le programme est évalué à 49 M€ et l'A.N.R.U. est sollicitée à hauteur de 13 M€ (27%). L'ensemble des collectivités locales s'est engagé financièrement à hauteur de 7.2 M€ (14%). <u>Difficultés des quartiers :</u> Quartier des Étangs : part importante de bénéficiaires de minima sociaux Quartier de l'Europe : suite aux crises économiques successives : Apparition d'une population tendant de plus en plus vers les minima sociaux, Difficultés de mobilités, Augmentation de la délinquance <u>Les objectifs :</u> - Construction des équilibres de la ville, souhait de relier les 2 quartiers excentrés au centre ville - Appropriation des espaces extérieurs - Création d'une mixité sociale <u>Le projet</u> prévoit 258 démolitions de logements et 270 reconstructions. 65 logements sont prévus en réhabilitation et en résidentialisation, des aménagements d'espaces extérieurs et la création d'une maison de quartier Le projet de rénovation urbaine a été présenté en comité technique des partenaires de l'Agence le 12 décembre 2005 et le 6 mars dernier pour un comité d'engagement prévu avant l'été. Des opérations ont déjà été engagées en 2005 sur l'enveloppe des opérations urgentes, à savoir : - 108 constructions de logements locatifs sociaux (P.L.U.S.-C.D.) - 1 opération d'aménagement (décision partielle) Pour un engagement de A.N.R.U. à hauteur de 1 625 105 €.
VERNON : Z.U.S. des Valmeux Banchères – Boutardes.	Le projet de rénovation urbaine est évalué à 71 M€ pour une participation de l'A.N.R.U. de 24M€ (34%). L'ensemble des collectivités locales s'est engagé financièrement à hauteur de 14.2 M€ (22%). <u>Le diagnostic logement :</u> Un seul bailleur est situé sur le quartier des Boutardes : Eure Habitat Forte vacance : 141 pour 568 logements sociaux sur le quartier Logement inadapté en taille : - 32% des logements sont en sur-occupation - 38% en sous-occupation - Peu de T1 et de T6, pas de T5 Forte augmentation des impayés de loyers : 29% des ménages en 2005. <u>Le diagnostic social :</u> La population est jeune : 68 % entre 26 à 60 ans Population peu qualifiée : 40 % sans diplôme, 35 % de chômage ¼ des familles comportent 3 enfants ou plus Leurs revenus sont modestes 41% des ménages ont un chef de famille d'origine étrangère 20% de familles monoparentales <u>Les dysfonctionnements :</u> Isolement de la population : - Ménages peu motorisés - Manque de transports publics - Entrée unique du quartier - Absence de liaison avec le centre ville et les quartiers adjacents Insécurité - Dégradations volontaires - Squats - Délinquance touche de plus en plus les jeunes

	<u>Le projet :</u> - 188 logements à démolir, 185 logements locatifs sociaux en reconstruction dont 70 sur site, 1026 logements à réhabiliter, 747 logements à résidentialiser et - 90 logements à traiter en amélioration de la Qualité de Service (A.Q.S.). - L'intervention de l'A.F.L. porterait sur 35 logements individuels. - Création d'une ludothèque, d'un centre de loisirs, d'un centre social, modification de la carte scolaire et déplacement de l'école primaire, aménagements des espaces extérieurs (jardin public, squares...) création d'un maillage pour désenclaver le quartier... - Le dossier a été déposé à la D.D.E. début mars 2006, l'avis du préfet est en cours de rédaction pour une saisine officielle de A.N.R.U. prévue avant fin mars 2006.
LOUVIERS : Z.U.S. Maison Rouge	Ce projet fera l'objet d'une gestion des crédits déléguée au niveau local car il est retenu par A.N.R.U. au titre du 3^{ème} cercle. <u>Le diagnostic logement :</u> 728 logements sociaux dont 459 à Eure Habitat et 269 à la Sécomile Dysfonctionnements du sous-quartier Eure Habitat - Composition hétéroclite - Voies en impasse - Déficit de stationnement - Problème de gestion des ordures ménagères Peu de lien entre les 2 sous-quartiers des 2 bailleurs <u>Le diagnostic social :</u> Le taux de chômage est à 28,50 % : - Pour les femmes : 30.10 % - Pour les jeunes : 41.60 % Beaucoup de personnes seules 35 % de familles monoparentales <u>Les dysfonctionnements :</u> - Isolement de la population : - Aucune route traversante, - Faible présence d'équipement public, - Absence de commerce de proximité - Les espaces extérieurs sont vastes, mais peu hiérarchisés et mal structurés <u>Le programme</u> est en cours de finalisation et prévoit 68 logements à démolir, 6 logements en changement d'usage, 74 logements locatifs sociaux à reconstruire dont 16 sur site et 656 logements à résidentialiser, avec l'implantation d'équipements commerciaux et administratif (crèche...) ou sportifs (futsal...).

II.B.2 Le financement du parc locatif social

Au niveau national, le nombre de logements sociaux financés en 2005 atteint 80.000 logements, soit un taux de réalisation de 89% par rapport aux objectifs (sans les 10.000 logements de la Foncière logement). Cette production est inégalée depuis 10 ans .

II.B.2.a Mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale

En Haute-Normandie, les objectifs fixés par le plan de cohésion sociale s'élèvent à 11 610 logements locatifs sociaux (hors A.N.R.U. et foncière) sur 5 ans dont 1 850 P.L.U.S. – P.L.A.I. et 260 P.L.S. pour l'année 2005.

L'augmentation globale de la production sur la période considérée nécessite une mobilisation forte des bailleurs sociaux. C'est pourquoi, un accord régional État, Union Sociale pour l'Habitat, association régionale des sociétés d'économie mixte et l'Union d'Économie Sociale du Logement, Caisse des Dépôts et Consignations a été signé en avril 2005 prévoyant la réalisation minimale de 1 300 logements P.L.U.S. et P.L.A.I.

Outre les objectifs de réalisation, l'accord prévoit un programme de travail permettant d'identifier les blocages à la production et les actions à conduire pour contribuer à la levée de ces obstacles.

Les propositions issues de ce programme de travail relèvent de différents axes :

- Communication et mobilisation des acteurs locaux pour valoriser l'image du logement social et informer des outils existants en matière de financement et de mobilisation de foncier (séminaire, réunions publiques...).
- Accompagnement de la prise en compte des besoins en logement social dans le cadre des P.L.H. et des procédures urbanisme.
- Mobilisation de l'Établissement Public Foncier de Normandie, des collectivités locales et des bailleurs sociaux sur la prospection foncière et la minoration foncière à destination du logement social.
- Mobilisation et travail en concertation avec les entreprises du B.T.P.

Un avenant à cet accord pour les années 2006 à 2009 est prévu. Les collectivités locales doivent pouvoir être associées à cet accord, et notamment celles ayant pris la délégation de compétence des aides à la pierre au 01.01.2006.

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

La priorité a été donnée en 2005 au financement de l'offre nouvelle dans le cadre de la mise en oeuvre du plan de cohésion sociale

A l'heure du bilan, 1 501 logements P.L.U.S. – P.L.A.I. (1 376 en 2004) ont été réalisés dont 615 logements dans le département de l'Eure et 886 logements en Seine-Maritime représentant 5,923 millions d'euros de subvention. La part des logements d'intégration (P.L.A.I.) progresse avec 141 logements financés en Haute-Normandie.

En matière de P.L.S., 543 logements ont été financés (274 en 2004), dont 140 logements étudiants. La répartition entre les deux départements indique que ***l'Eure*** a réalisé 187 logements et la ***Seine-Maritime*** 356 logements.

Enfin, le nouveau prêt social de location accession démarre lentement avec 67 prêts délivrés en Seine-Maritime.

2 M€ ont été consacrés aux opérations de réhabilitation de 810 logements et 1,126M€ ont permis la mise aux normes de locaux d'hébergement d'urgence.

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

Les projets A.N.R.U. sont ambitieux en Haute-Normandie ; la construction de 1050 logements était prévue en 2005. Seulement 517 logements ont été financés (309 en ***Seine-Maritime*** et 208 dans ***l'Eure***) pour un montant de 7,256 millions d'euros; la majorité des subventions (88%) a été affectée aux opérations d'emménagement, réhabilitation et démolition

En matière de réhabilitation du parc social, 2 064 logements ont été financés pour un montant de subventions de 7,017 M€ (5,028 M€ en 2004). De plus, 1 396 logements ont été démolis pour un montant de subvention de 12,303 M€ (9,389 M€ en 2004).

Des opérations d'aménagements de proximité ont été engagées pour 17,253 M€. De même, au titre des équipements de proximité, 8,057 M€ ont été subventionnés par A.N.R.U.
En conclusion, 59,412 M€ ont été distribués par A.N.R.U. en Haute-Normandie.

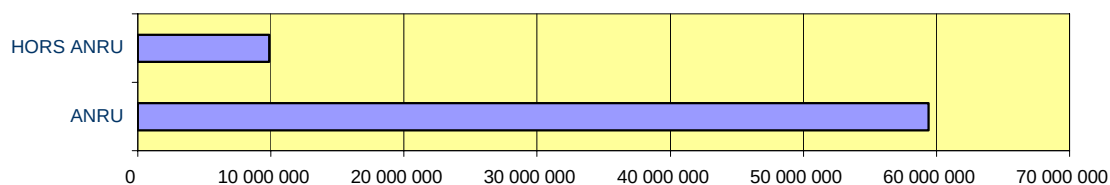
Financement du parc locatif social en 2005 en Haute-Normandie

	HAUTE NORMANDIE								
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement		
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total
	OFFRE NOUVELLE								
PLUS NEUF	358 999	3 307 637	3 666 636	75	1162	1237	4 787	2 847	2 964
PLUS AA	149 050	535 572	684 622	18	163	181	8 281	3 286	3 782
PLUS CD NEUF	6 188 728	109 350	6 298 078	407	35	442	15 206	3 124	14 249
PLUS CD AA	16 675	0	16 675	1	0	1	16 675	0	16 675
SOUS TOTAL	6 713 452	3 952 559	10 666 011	501	1360	1861	13 400	2 906	5 731
PLAI NEUF	46 836	245 890	292 726	2	16	18	23 418	15 368	16 263
PLAI AA	496 242	1 724 853	2 221 095	14	125	139	35 446	13 799	15 979
SOUS TOTAL	543 078	1 970 743	2 513 821	16	141	157	33 942	13 977	16 012
TOTAL	7 256 530	5 923 302	13 179 832	517	1501	2018	14 036	3 946	6 531
PLS NEUF				0	536	536			
PLS AA				0	7	7			
PLS FONCIERE				0	35	35			
PSLA				0	67	67			
TOTAL LOGEMENTS				0	645	645			
REHABILITATION									
PALULOS	7 017 871	1 988 882	9 006 753	2064	785	2849	3 400	2 534	3 161
PETIT TRAVAUX	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALULOS COMMUNALE	0	38 105	38 105	0	24	24	0	1 588	1 588
TOTAL	7 017 871	2 026 987	9 044 858	2 064	809	2 873	3 400	2 506	3 148
DEMOLITION									
DEMOLITION	12 303 108	780 022	13 083 130	1396	163	1559	8 813	4 785	8 392
AUTRES SUBVENTIONS									
AQS	966 349	0	966 349	1523	0	1523	635	0	635
RESIDENTIALISATION	3 181 567	0	3 181 567	2799	0	2799	1 137	0	1 137
AMGTS PROXIMITE	17 253 526	0	17 253 526	0	0	0			
ASSISTANCE MO	0	0	0	0	0	0			
INGENIERIE	3 000 560	0	3 000 560	0	0	0			
EQTS PUBLICS PROX	8 057 399	0	8 057 399	0	0	0			
CHGT D'USAGE	375 000	16 286	391 286	25	2	27	15 000	8 143	14 492
SURCHARGE FONCIERE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HEBERG. URGENCE	0	1 126 996	1 126 996	0	182	182	0	6 192	6 192
TOTAL	32 834 401	1 143 282	33 977 683	4 347	184	4 531			
SUBVENTIONS D'ETUDES									
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude		
PSP	38 371			2			19 186		
OPAH	0			0			0		
HABITAT	17 165			2			8 583		
MOUS	164 568			8			20 571		
TOTAL	220 104			12			18 342		
SUBVENTIONS DIVERSES									
FILLS	679 077								
GENS DU VOYAGE									
TOTAL	679 077								

SUBVENTIONS ETAT ANNEE 2005

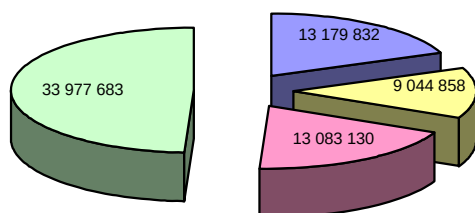
HAUTE NORMANDIE

Subventions en Euros

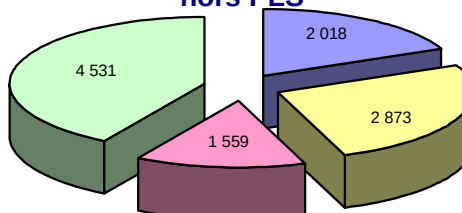


TOTAL

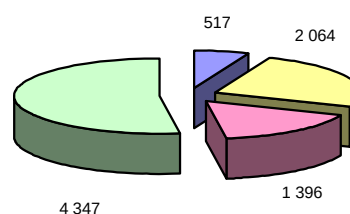
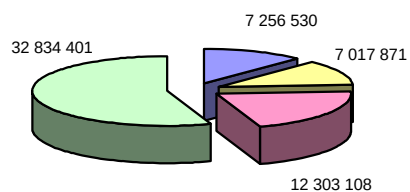
Montant de subventions en euros



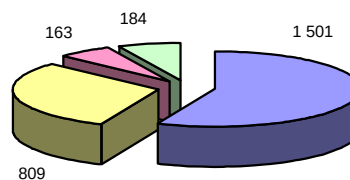
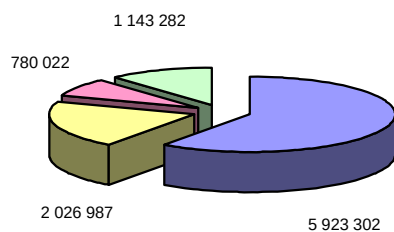
Nombre de logements hors PLS



dont ANRU



dont HORS ANRU



■ Offres nouvelles
 ■ Réhabilitation
 ■ Démolition
 ■ Autres subventions

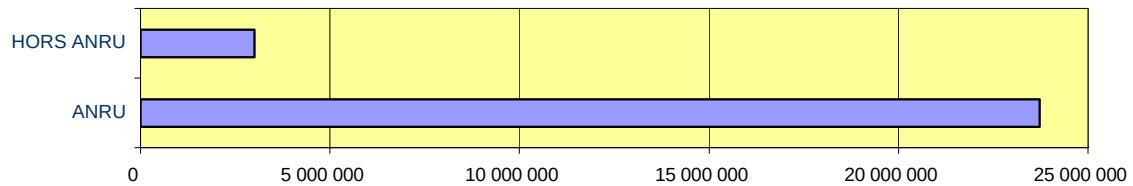
Financement du parc locatif social en 2005 dans l'Eure

	EURE								
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement		
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total
	OFFRE NOUVELLE								
PLUS NEUF		1 278 741	1 278 741		496	496	0	2 578	2 578
PLUS AA		8 527	8 527		2	2	0	4 264	4 264
PLUS CD NEUF	2 890 790	83 562	2 974 352	200	31	231	14 454	2 696	12 876
PLUS CD AA		0	0		0	0	0	0	0
SOUS TOTAL	2 890 790	1 370 830	4 261 620	200	529	729	14 454	2 591	5 846
PLAI NEUF		51 125	51 125		4	4	0	12 781	12 781
PLAI AA	324 582	1 070 282	1 394 864	8	82	90	40 573	13 052	15 498
SOUS TOTAL	324 582	1 121 407	1 445 989	8	86	94	40 573	13 040	15 383
TOTAL	3 215 372	2 492 237	5 707 609	208	615	823	15 459	4 052	6 935
PLS NEUF					187	187			
PLS AA					0				
PLS FONCIERE					0				
PSLA					0				
TOTAL LOGEMENTS				0	187	187			
REHABILITATION									
PALULOS	3 598 901	344 675	3 943 576	845	175	1020			3 866
PETIT TRAVAUX			0			0			0
PALULOS COMMUNALE		7 272	7 272		7	7			1 039
TOTAL	3 598 901	351 947	3 950 848	845	182	1 027	4 259	1 934	3 847
DEMOLITION									
DEMOLITION	2 659 191	157 081	2 816 272	462	41	503	5 756	3 831	5 599
AUTRES SUBVENTIONS									
AQS	384 039		384 039	455		455	844	0	844
RESIDENTIALISATION	978 080		978 080	336		336	2 911	0	2 911
AMGTS PROXIMITE	3 491 604		3 491 604			0			
ASSISTANCE MO			0			0			
INGENIERIE	1 890 573		1 890 573			0			
EQTS PUBLICS PROX	7 135 294		7 135 294			0			
CHGT D'USAGE	375 000		375 000	25		25			
SURCHARGE FONCIERE			0			0			
HEBERG. URGENCE			0			0	15 000	0	15 000
TOTAL	14 254 590	0	14 254 590	816	0	816			
SUBVENTIONS D'ETUDES									
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude		
PSP	26 496			1			26 496		
OPAH							0		
HABITAT	5 980			1			5 980		
MOUS							0		
TOTAL	32 476			2			32 476		
SUBVENTIONS DIVERSES									
FILLS									
GENS DU VOYAGE	679 077								
TOTAL	679 077								

SUBVENTIONS ETAT ANNEE 2005

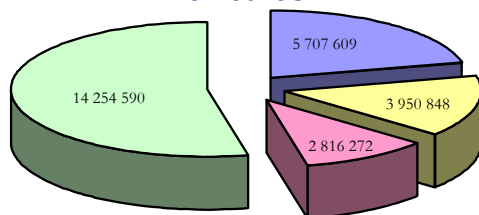
EURE

Subventions en Euros

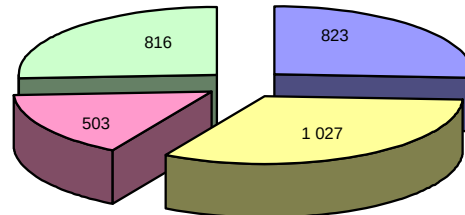


TOTAL

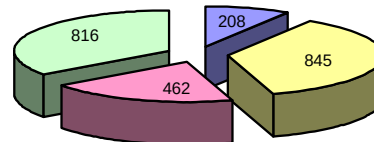
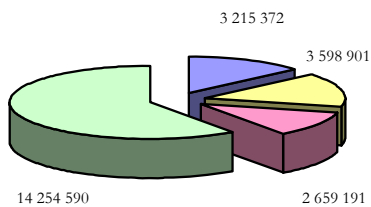
Montant de subventions en euros



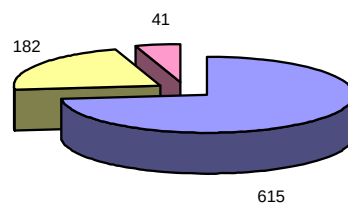
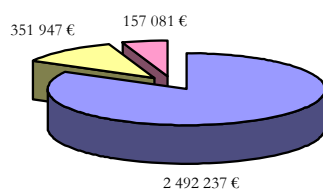
Nombre de logements hors PLS



dont ANRU



dont HORS ANRU



Offre nouvelle

Réhabilitation

Démolition

Autres subventions

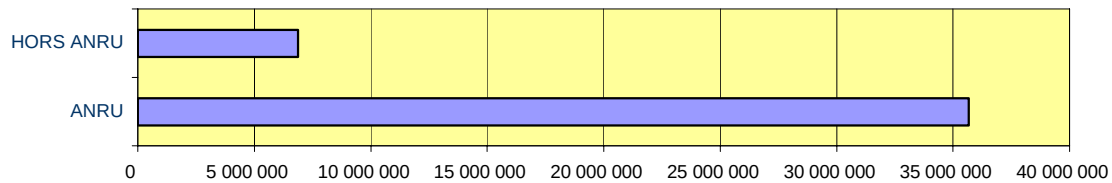
Financement du parc locatif social en 2005 en Seine-Maritime

	SEINE MARITIME								
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement		
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total
	OFFRE NOUVELLE								
PLUS NEUF	358 999	2 028 896	2 387 895	75	666	741	4 787	3 046	3 223
PLUS AA	149 050	527 045	676 095	18	161	179	8 281	3 274	3 777
PLUS CD NEUF	3 297 938	25 788	3 323 726	207	4	211	15 932	6 447	15 752
PLUS CD AA	16 675	0	16 675	1	0	1	16 675	0	16 675
SOUS TOTAL	3 822 662	2 581 729	6 404 391	301	831	1132	12 700	3 107	5 658
PLAI NEUF	46 836	194 765	241 601	2	12	14	23 418	16 230	17 257
PLAI AA	171 660	654 571	826 231	6	43	49	28 610	15 223	16 862
SOUS TOTAL	218 496	849 336	1 067 832	8	55	63	27 312	15 442	16 950
TOTAL	4 041 158	3 431 065	7 472 223	309	886	1195	13 078	3 873	6 253
PLS NEUF					349	349			
PLS AA					7	7			
PLS FONCIERE					35	35			
PSLA					67	67			
TOTAL LOGEMENTS				0	458	458			
				REHABILITATION					
PALULOS	3 418 970	1 644 207	5 063 177	1219	610	1829	2 805	2 695	2 768
PETIT TRAVAUX			0			0	0	0	0
PALULOS COMMUNALE		30 833	30 833		17	17	0	1 814	1 814
TOTAL	3 418 970	1 675 040	5 094 010	1 219	627	1 846	2 805	2 672	2 759
	DEMOLITION								
DEMOLITION	9 643 917	622 941	10 266 858	934	122	1056	10 325	5 106	9 722
	AUTRES SUBVENTIONS								
AQS	582 310		582 310	1068		1068			545
RESIDENTIALISATION	2 203 487		2 203 487	2463		2463			895
AMGTS PROXIMITE	13 761 922		13 761 922			0			
ASSISTANCE MO			0			0			
INGENIERIE	1 109 987		1 109 987			0			
EQTS PUBLICS PROX	922 105		922 105			0			
CHGT D'USAGE		16 286	16 286		2	2	0	8 143	8 143
SURCHARGE FONCIERE			0			0	0	0	0
HEBERG. URGENCE		1 126 996	1 126 996		182	182	0	6 192	6 192
TOTAL	18 579 811	1 143 282	19 723 093	3 531	184	3 715			
	SUBVENTIONS D'ETUDES								
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude		
PSP	11 875			1			11 875		
OPAH							0		
HABITAT	11 185			1			11 185		
MOUS	164 568			8			20 571		
TOTAL	187 628			10			18 763		
	SUBVENTIONS DIVERSES								
FILLS	0						0		
GENS DU VOYAGE	0						0		
TOTAL	0			0			0		

SUBVENTIONS ETAT ANNEE 2005

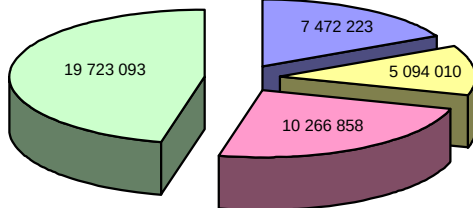
SEINE MARITIME

Subventions en Euros

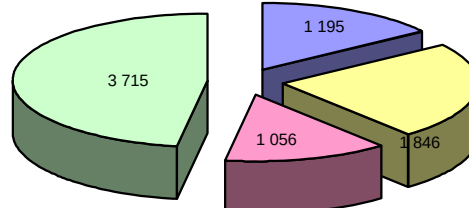


TOTAL

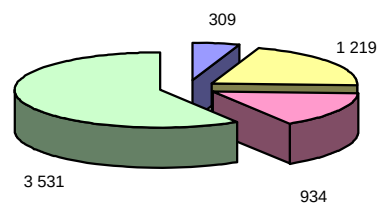
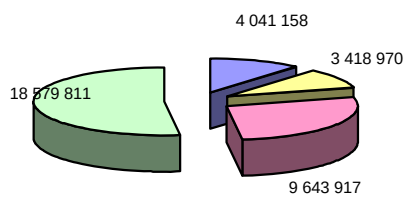
Montant de subventions en euros



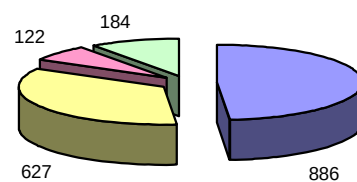
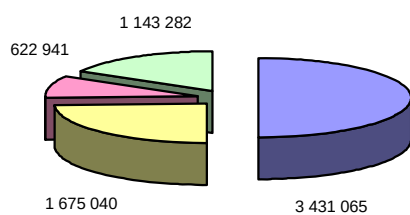
Nombre de logements hors PLS



dont ANRU



dont HORS ANRU



■ Offre nouvelle
 ■ Réhabilitation
 ■ Démolition
 ■ Autres subventions

II.B.3 Le financement de la réhabilitation du parc privé (A.N.A.H.)

En 2005, l'A.N.A.H. a engagé, en Haute-Normandie, 8,76 M€ de subvention pour la réhabilitation du parc privé, dont 5,06 M€ pour les propriétaires bailleurs et 3,70 M€ pour les propriétaires occupants.

Le montant total des engagements est en légère baisse de 2,8 % par rapport à 2004, année où 9,01 M€ avaient été attribués.

Au total, 2 164 logements ont été subventionnés en 2005 dont 628 pour les propriétaires bailleurs et 1 536 pour les propriétaires occupants.

Dotations et nombre de logements financés en 2005

	Dotation globale En M€	Consommation globale	dont nbre de logts P. Bailleurs	dont Cons. P. Bailleurs	dont nbre de logts P. Occup.	dont Cons. P. Occup.
Eure	2,79	2,78	277	1,33	647	1,46
Seine- Maritime	6,02	5,96	351	3,73	889	2,24
Région	8,81	8,76	628	5,06	1536	3,70

Parmi les 628 logements subventionnés en propriétaires bailleurs, 343 (55 %) étaient vacants avant travaux et ont été remis sur le marché avec les trois éléments de confort et 277 (44 %) ont fait l'objet, après travaux, d'un loyer maîtrisé (loyers intermédiaires et conventionnés).

Parmi les 1538 logements subventionnés pour les propriétaires occupants, 192 l'ont été pour des travaux d'adaptation du logement au handicap ou pour le maintien dans leur logement de personnes âgées et 1 015 (66 %) pour des propriétaires occupants aux ressources les plus modestes (P.O. - T.S.O.).

Pour les propriétaires bailleurs, 83% des subventions ont été engagées en opération programmées, (O.P.A.H., P.I.G. et P.S.T.). Pour les propriétaires occupants cette proportion est de 31%.

Les subventions attribuées ont généré 31 M€ de travaux.

En 2005, 8 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, 11 Programmes d'Intérêt Général et 1 Programme Social Thématique étaient en cours en Haute-Normandie.

Ces actions territorialisées, montées en partenariat avec les collectivités, permettent, en particulier grâce aux actions d'animation associées, de susciter des travaux d'amélioration des logements dans le cadre des actions prioritaires du Plan de Cohésion Sociale et des autres priorités de l'A.N.A.H. reprises, localement, au sein des Commissions d'Amélioration de l'Habitat siégeant dans chaque département.

En ce qui concerne le Plan de Cohésion Sociale, le manque d'opérations programmées (O.P.A.H. et P.I.G.) dans le département de Seine-Maritime est la cause principale de la faiblesse des résultats en matière de loyers maîtrisés. Le nombre de logements vacants depuis plus d'un an remis sur le marché, en particulier ceux qui le sont en loyer maîtrisé est par contre satisfaisant. Il en est de même pour la lutte contre l'habitat indigne dans les logements locatifs pour lesquels, le nombre de logements subventionnés a été multiplié par deux par rapport à 2004. La lutte contre l'habitat indigne des propriétaires occupants constitue un problème difficile dont les résultats restent embryonnaires.

Bilan A.N.A.H. du Plan de Cohésion Social en 2005

	Eure			Seine-Maritime			Haute-Normandie		
	réal	obj.	%	réal	obj.	%	réal	obj.	%
loyers intermédiaires	78	64	122%	44	186	24%	122	250	49%
loyers conventionnés	21	92	23%	134	268	50%	155	360	43%
loyers maîtrisés	99	156	63%	178	454	39%	277	610	45%
Logements vacants	104	115	90%	169	335	50%	273	450	61%
dont primés	25	13	192%	82	37	222%	107	50	214%
LHI PO	3	33	9%	10	67	15%	13	100	13%
LHI PB	36	31	116%	71	99	72%	107	130	82%

II.B.3.a Politique d'amélioration du parc privé en Seine-Maritime

Déclinaison départementale des priorités nationales :

⇒ Propriétaires bailleurs

Niveau A prioritaire

1) Loyers maîtrisés :

- conventionnés (en secteurs contractuels O.P.A.H., P.I.G., P.S.T.) et sur l'ensemble du département.
- intermédiaires (même secteur que précédemment)
- loyers libres en O.P.A.H. dans le cadre d'une opération mixte comportant des loyers maîtrisés

loi de 1948

1) Santé et sécurité des habitants (insalubrité, saturnisme, péril, ascenseur)

2) Remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 12 mois et transformation d'usage avec 15 000 € de travaux au minimum par logement

3) A.N.A.H. sociale

Adaptation du logement au handicap

Bailleurs impécunieux

Locataires de condition modeste

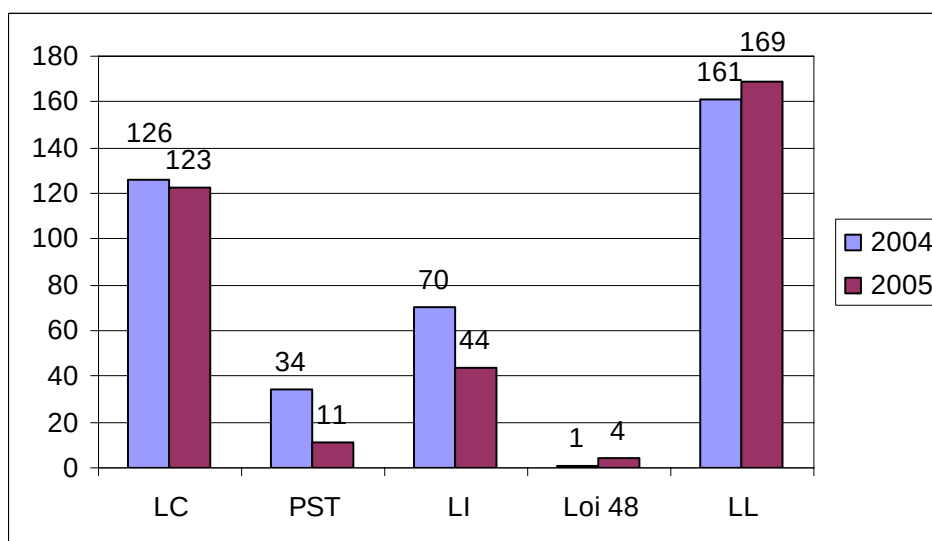
Tous dossiers ne correspondant pas à l'une des thématiques du niveau A, aussi bien en secteur diffus, qu'en O.P.A.H. fait l'objet d'un rejet immédiat.

En 2005, la production de logements à loyers maîtrisés a représenté 51% des logements subventionnés, soit 178 logements, dont 107 dans le secteur d'une O.P.A.H.

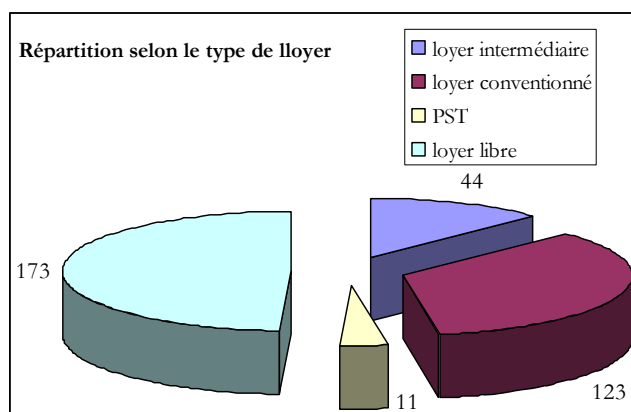
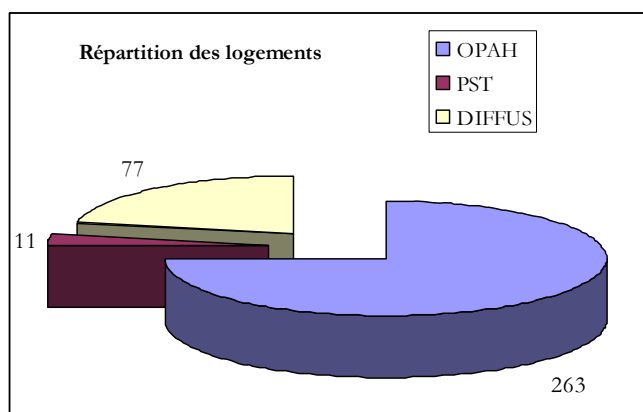
La consommation des crédits d'un montant de 3,73 M€ est en baisse de 11% par rapport à 2004.

Le taux de rejet des dossiers de demandes de propriétaires-bailleurs s'est élevé à 24%.

Comparatif logements 2004 / 2005



Propriétaires bailleurs



⇒ Propriétaires-occupants

Priorités en 2005:

Niveau A prioritaire :
dossiers concernant

- ⇒ Le dispositif Site pour la Vie Autonome (S.V.A.)
- ⇒ L'adaptation du logement au handicap
- ⇒ Les RMistes dans le cadre de la convention d'insertion Département/C.D.A.H.
- ⇒ Les secteurs contractuels (O.P.A.H., P.I.G.)
- ⇒ La santé et la sécurité des habitants (insalubrité, saturnisme, péril, ascenseurs.)
- ⇒ Dossiers très sociaux
- ⇒ Dossiers sociaux (taux de 20%) lorsqu'il manque au moins un élément de confort

Les dossiers ne correspondant pas à l'une des thématiques du niveau A, ont fait d'un rejet immédiat en commission.

En 2005, 889 logements ont été subventionnés pour une consommation de 2,24 M€, soit une subvention moyenne de 2,52M € par logement (pour mémoire en 2004 : 883 logements pour 2,15M€).

9 logements sur 10 ont été financés en secteur diffus.

Le taux de rejet des demandes est remonté à 11%, contre 5% en 2004.

⇒ Actions particulières

Habitat indigne :

Le Plan de cohésion sociale comporte un volet insalubrité et assigne des objectifs annuels de sortie d'insalubrité qui se sont traduits en 2005 par l'attribution d'une subvention à 71 logements de Propriétaires-Bailleurs et 10 logements de Propriétaires-Occupants .

Depuis juin 2005, dans le cadre de l'action du pôle national de lutte contre l'habitat indigne et en partenariat avec le ministère du logement, l'A.N.A.H. diffuse aux D.D.E. et aux délégations locales, sous forme de CD-Rom régional, l'ensemble des données actualisées du parc privé potentiellement indigne, cartographiées et synthétisées sous forme de tableaux.

Il ressort de l'examen de ces données que les volumes de logements potentiellement indignes , estimés en 2003 à 27 000 sur le département, se trouvent au sein des grandes agglomérations (Rouen, le Havre, Dieppe, Elbeuf) et des pôles secondaires (Fécamp, Barentin, Yvetot, Bolbec, Eu). La proportion des locataires s'avère élevée, ce parc privé jouant le rôle de « parc social de fait ».

Sur les territoires les plus ruraux, la parc privé potentiellement indigne semble clairsemé et se concentre surtout autour des bourgs (Forges les Eaux, Neufchâtel en Bray).

La mise en place d'un « Pôle Départemental Habitat Indigne », auquel la délégation A.N.A.H. 76 a adhéré en 2005, s'avère donc nécessaire pour définir les stratégies d'intervention et aider à la mise en place de dispositifs appropriés.

Handicap :

La délégation participe au comité des financeurs du dispositif S.V.A. (site pour la vie autonome) dans le domaine du handicap et les dossiers correspondants sont traités en priorité . En 2005, 103 logements ont fait l'objet d'aide spécifique A.N.A.H.

⇒ **O.P.A.H. et P.I.G. en cours en 2005**

		Période de validité	Thématique
O.P.A.H. RU	DIEPPE	Du 04/09/2003 au 31/12/2007	Renouvellement urbain sur le cœur historique
O.P.A.H.	ROUEN	Du 05/11/2002 au 31/12/2006	Habitat dégradé sur l'ensemble de la commune
P.I.G.	Le HAVRE	Du 29/06/2005 au 29/06/2006	Insalubrité Loyers maîtrisés Animation centrée sur les quartiers Sud
O.P.A.H.	Communauté de communes de la Côte d'Albâtre	Du 20/10/2005 au 20/10/2010	Loyers maîtrisés Vacance Insalubrité

Rappel :

Les O.P.A.H. du Havre, de la Haute vallée de la Bresle, de Fécamp et d'Elbeuf se sont achevées fin 2004 .

Plusieurs collectivités ont annoncé des études d'O.P.A.H. ou de P.I.G. (le Havre, Bolbec, Elbeuf, Forges les Eaux) qui devraient être opérationnelles au cours du deuxième semestre 2006.

Un P.I.G./P.C.S. hors territoire en délégation de compétences des aides à la pierre et hors secteurs programmés (O.P.A.H., P.I.G.) sera opérationnel en 2006.

II.B.3.b *Politique d'amélioration du parc privé dans le département de l'Eure*

Déclinaison départementale des priorités nationales:

Les priorités définies par la délégation locale de l'Eure ont été publiées au recueil des actes administratifs en août 2005, après avoir été validées par le Délégué régional.

Elles se déclinent comme suit :

⇒ Propriétaires Bailleurs

Priorités 2005	Secteur programmé	Secteur diffus
<u>Niveau 1</u> Travaux destinés à améliorer la santé, la sécurité et l'accessibilité des habitants Travaux relatifs à l'installation d'un élément de confort	Même niveau de recevabilité	
<u>Niveau 2</u> Logement à loyers maîtrisés	Même niveau de recevabilité	
<u>Niveau 3</u> Remise sur le marché de logements vacants	Même niveau de recevabilité	
<u>Niveau 4 *</u> Développement durable	Même niveau de recevabilité	
<u>Niveau 5 *</u> Logements à loyers libres, travaux autres que ceux mentionnés en 1, 3 et 4		

**dans la limite des engagements de l'A.N.A.H.*

Bilan relatif aux propriétaires bailleurs

Année	Consommation des crédits en €	Nombre de logements	dont intermédiaires	dont conventionnés	Total loyers maîtrisés
2002	1 330 094 €	314	26	20	46
2003	864 261 €	141	49	13	62
2004	1 142 357 €	254	41	28	69
2005	1 330 310 €	277	78	21	99

La consommation de crédits consacrée aux propriétaires bailleurs a sensiblement augmenté de l'année 2004 à l'année 2005 (1 330 310 € au lieu de 1 142 000 €).

Le nombre et la proportion de logements à loyer maîtrisé financés ces dernières années ne cessent d'augmenter. Cependant, concernant les logements à loyer conventionné, les objectifs fixés par le P.C.S. n'ont pu être atteints.

La tension du marché locatif, la rentabilité des logements à loyer libre, la mauvaise image du logement social sont autant de difficultés qu'il est important de lever.

⇒ **Propriétaires occupants :**

Priorités 2005	Secteur programmé	Secteur diffus
Niveau 1 Travaux destinés à améliorer la santé, la sécurité et l'accessibilité des habitants Travaux relatifs à l'installation d'un élément de confort	Même niveau de recevabilité	
Niveau 2 Dossiers revêtant un caractère très social (T.S.O.) Travaux relatifs au développement durable Autres travaux	- 1 - 2	- 3 - 4
Niveau 3 Dossiers relevant des plafonds de ressources classiques (P.A.H.) Travaux relatifs au développement durable		
Niveau 4* Dossiers relevant des plafonds de ressources classiques (P.A.H.) Autres travaux		

**dans la limite des engagements de l'A.N.A.H.*

Bilan relatif aux propriétaires occupants

Année	Consommation	Nombre de logements	dont T.S.O.
2002	1 101 847	574	300
2003	1 320 093	641	404
2004	1 507 528	691	407
2005	1 456 326	647	353

Le nombre de logements occupés par leur propriétaire et financé par l'A.N.A.H. ainsi que le montant de subventions apporté sont stables.

Les dossiers revêtant un caractère très social sont prioritaires et représentent plus de la moitié des dossiers financés.

Les propriétaires occupants bénéficiant de ressources « classiques » (P.A.H.), ne sont financés qu'en O.P.A.H. ou en secteur diffus si, dans ce dernier cas les travaux revêtent un caractère prioritaire (santé, développement durable...).

⇒ **O.P.A.H. et P.I.G. en cours et taux de réalisation en 2005**

La circulaire n°C 2004-01 du 9 décembre 2004 relative à la programmation des crédits et de l'action précise que le secteur programmé doit être privilégié parce qu'il permet de mobiliser les collectivités, Maîtres d'Ouvrage, ainsi que les équipes chargées du suivi-animation
Courant 2005, deux nouveaux programmes d'intérêt général ont pu être signés et sont venus s'ajouter aux dispositifs antérieurs

Programmes en cours

Secteur géographique	Date de début	Date de fin
O.P.A.H.		
C.A.S.E.	13/05/2004	13/05/2007
Pont Audemer	11/12/2003	11/12/2006
Roumois Nord	26/06/2003	26/06/2006
Bernay	5/01/2006	5/01/2009
P.I.G.		
Thiberville	03/06/2005	03/06/2008
Amfreville	03/06/2005	03/06/2008
Breteuil	14/05/2004	14/05/2007
Quilleboeuf	19/11/2003	19/11/2006
Beuzeville	05/11/2003	05/11/2006
Cormeilles	05/11/2003	05/11/2006
Val de Risle	05/11/2003	05/11/2006
Vièvre Lieuvin	05/11/2003	05/11/2006
Fleury sur Andelle	16/10/2003	16/10/2006

⇒ Taux de réussite des O.P.A.H. et des P.I.G. en cours de validité

Les O.P.A.H.

Année 2005	Propriétaires bailleurs			Propriétaires occupants		
	engagement		Taux de réussite	engagement		Taux de réussite
	prévu	réalisé		prévu	réalisé	
Écos	0	89 022€			30 253€	
Évreux I	0	177 707€			15 923€	
Évreux II	0	0		0	8 999€	
Conches	0	102 810€		0	16 051€	
Le Neubourg	112 000€	114 764€	102%	61 690€	96 071€	156%
Évreux III	74 250€	62 895€	85%	37 044€	79 182€	214%
Roumois Nord	97 000€	216 401€	223%	75 460€	70 798€	94%
Pont-Audemer	149 000€	159 727€	107%	70 000€	86 821€	124%
C.A.S.E.	192 000€	82 079€	43%	100 000€	150 242€	150%
Total	624 250€	1 005 405€	161%	344 194€	553 340€	161%

Le taux de consommation des crédits réservés aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux propriétaires occupants est de 161%.

Les P.I.G.

Année 2005	Propriétaires bailleurs			Propriétaires occupants		
	engagement		Taux de réussite	engagement		Taux de réussite
	prévu	réalisé		prévu	réalisé	
Fleury sur Andelle	50 000€	22 708€	45%	70 000€	88 674€	127%
Vieuvre Lieuvin	23 000€	20 724€	90%	21 000€	34 502€	164%
Val de Risle	30 000€	7 828€	26%	28 000€	41 294€	147%
Cormeilles	25 000€	15 133€	61%	21 000€	33 949€	162%
Beuzeville	32 000€	6 793€	21%	28 000€	35 091€	125%
Quilleboeuf sur Seine	32 000€	29 362€	92%	29 400€	53 103€	181%
Breteuil sur Iton	29 300€	82 806€	283%	48 000€	66 065€	138%
Amfreville la Campagne	32 000€	0	0%	29 500€	28 990€	98%
Thiberville	28 500€	1 968€	7%	29 500€	35 557€	121%
Total	281 800€	186 522€	66%	304 400€	417 225€	137%

Le taux de consommation des crédits réservés aux propriétaires bailleurs est de 66 %. La situation est très variable selon les territoires concernés. Ainsi, plus de 280 % des crédits réservés ont été consommés sur le territoire du P.I.G. de Breteuil, alors qu'aucun dossier n'a été engagé sur celui d'Amfreville la Campagne. Le taux de consommation des crédits réservés aux propriétaires occupants est de 137 %.

Les outils que sont les O.P.A.H. et les P.I.G. devaient, en partie permettre, aux délégations d'atteindre les objectifs qui leur étaient fixés. Cependant, la mise en œuvre du Plan de Cohésion devait majorer les objectifs fixés. La délégation locale de l'Eure a dû mettre en place de nouveaux dispositifs pour mieux participer à la lutte contre l'habitat indigne notamment.

⇒ Action particulière : La lutte contre l'habitat indigne

La définition de l'habitat indigne est rigoureusement définie par le plan de cohésion sociale, il s'agit :

- des logements insalubres ou frappés d'arrêté de péril,
- du risque généré par les peintures au plomb (saturnisme),
- des sites particuliers, comme les hôtels meublés dégradés.

La délégation A.N.A.H. de l'Eure en association avec la D.D.A.S.S., a réuni les différents partenaires concernés afin de mieux repérer et traiter ce type de logements. Participent à ce groupe de travail le Conseil général, la Caisse d'Allocations Familiales, la Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales, la Préfecture, les futurs délégataires de compétence, les bureaux d'études chargés d'opérations...

Ce groupe de travail a été constitué afin que des actions simples, concrètes et cohérentes soient mises en place. Il est un préalable nécessaire à l'élaboration d'un dispositif spécifique tel qu'une M.O.U.S. insalubrité.

Diverses actions ont d'ores et déjà été réalisées. Ainsi, tout propriétaire dont un logement est frappé de péril, d'insalubrité, ou qui présente un risque d'accès au plomb reçoit un courrier conjoint de la C.A.F. et de l'A.N.A.H. qui l'informe des subventions dont il peut bénéficier. Les informations tirées du CD rom habitat indigne sont régulièrement transmises au bureau d'études.

Depuis 2005, les collectivités sont sensibilisées à ce thème et la délégation les sollicite pour qu'elles apportent un financement complémentaire ; elle affiche dans chacun des protocoles ou

conventions comme priorité la lutte contre l'habitat indigne, et les volets repérage et traitement sont intégrés dans les O.P.A.H.

⇒ **Bilan du Plan de Cohésion Social**

Nombre de logements financés	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés	Loyers maîtrisés	Logements vacants	Dont primés	Habitat indigne propriétaires occupants	Habitat indigne propriétaires bailleurs
Objectifs	92	64	156	115	13	33	31
Réalisés	20	79	99	104	24	3	36
Taux de réussite	22%	123%	63%	90%	185%	10%	116%

Quatre des six objectifs attribués à la délégation locale de l'Eure ont été dépassés.

Même si tous ces indicateurs ont progressé de 2004 à 2005, le financement de logements à loyer conventionné ainsi que la lutte contre l'habitat indigne concernant les propriétaires occupants nécessitent une mobilisation accrue.

Les dispositifs fiscaux tels que le « Borloo populaire » ainsi que la mise en oeuvre d'une O.P.A.H. de revitalisation rurale et d'un P.I.G. ciblée en partie sur l'habitat indigne devraient cependant contribuer à améliorer les résultats obtenus en 2005.

II.B.4 La politique foncière

II.B.4.a Action de l'État

Pour la période 2006-2009 on estime à 200 ha le foncier à mobiliser sur les sept agglomérations, compte-tenu du nombre important de logements sociaux à réaliser (8500, soit 67% de la production régionale A.N.R.U. et P.C.S.)

La mobilisation du foncier appartenant à l'Etat est une des priorités affichées par le ministère du logement. A cet effet les deux préfectures de département ont engagé une procédure de recensement en 2005 auprès de l'ensemble des services de l'état propriétaires de terrains, mobilisables pour des opérations de construction de logements sociaux. Ce premier recensement n'a pas permis d'identifier des opportunités à court terme. Le travail sera poursuivi en 2006 sur le repérage des propriétés bâties et non bâties mobilisables à court, moyen et long terme.

II.B.4.b Actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2005

L'action principale de l'E.P.F. Normandie en faveur de l'habitat consiste à procéder pour le compte des collectivités à l'acquisition et au portage du foncier nécessaire pour mener à bien leurs projets de construction.

Au titre de l'année 2005, sur les 20 M€ d'acquisitions foncières réalisées pour le compte des collectivités, 9,3 M€ soit 46,7% sont destinés au développement de l'habitat.

Sur les 18 M€ de cessions foncières au profit des collectivités ou de leurs opérateurs, 9,5 M€ soit 53% sont dédiées à l'habitat.

Ensemble des interventions proposées aux collectivités et aux bailleurs sociaux,
contribuant à la réalisation de leurs objectifs

⇒ L'aide à la définition des volets fonciers des P.L.H. ou des contrats d'agglomération comportant la composante habitat.

L'E.P.F. propose dans ce cadre des études qui traduisent les projets de développement, d'équipement et d'habitat en besoin foncier, qui recensent et qualifient le gisement foncier et qui servent de support à la mise au point de programmes d'intervention (financement des études à 50%).

Bilan des études foncières :

Huit études de ce type ont été lancées(Rouen, Elbeuf, Le Havre, Caen, de Seine-Eure, Evreux, Dieppe et Cherbourg) et les 6 premières citées sont aujourd'hui achevées permettant la mise au point de programmes d'action foncière d'agglomération ambitieux, comme sur l'agglomération d'Elbeuf.

⇒ Le portage de foncier à vocation habitat visant le développement d'une offre de logements diversifiée est encouragé par un taux d'actualisation bonifié de 0,5%.(les taux d'actualisation passent à 1,5 et 1 %/an contre 2 et 1,5 % dans le régime classique)

⇒ La minoration foncière qui permet d'abaisser jusqu'à 40% le prix de revient du foncier porté par l'E.P.F. par la mobilisation de crédits Etat, Région, collectivité, E.P.F., inscrits au Contrat de Plan Etat-Région.

Bilan de la minoration foncière :

Sur le fonds initial de 3,6 M€ inscrit à la convention d'association de l'E.P.F. au C.P.E.R. Haute-Normandie, 1,15M€ (soit 32%) a été utilisé entre 2000 et 2005 permettant d'aider à la réalisation de 12 opérations, portant sur un total de près de 400 logements avec une aide moyenne de 3 000 €/ logement.

Ainsi, les fonds encore disponibles jusqu'en 2006 pourraient permettre la construction de près de 1000 logements.

Actuellement, 10 opérations sont en projet pouvant déboucher sur près de 250 à 300 logements. Les résultats modestes enregistrés sur la minoration foncière s'expliquent notamment pour les raisons suivantes :

Le dispositif est naissant et a connu un décalage entre sa création et sa réelle mise en œuvre.

Il n'a été mobilisé que sur des opérations diffuses. Or, compte tenu de ses conditions de mise en oeuvre, cet outil apparaît comme un des éléments d'une action foncière planifiée au service d'une politique locale de l'habitat. Il ne prendra pleinement son essor que dans ce cadre.

A cet égard, il faut noter que les démarches d'études foncières précitées ne produiront leurs effets que sur la durée car après la phase étude, les collectivités doivent arrêter des orientations, faire des choix d'intervention et mettre en place les outils opérationnels de l'action foncière (évolution des P.L.U., du D.P.U., mise au point d'un P.A.F. d'agglomération, acquisition foncières, cessions et mobilisation du F.M.F.).

⇒ Le fonds friches qui permet de recycler du foncier généralement situé en zone urbaine afin d'y accueillir notamment des opérations d'habitat.

Plus de 40% des surfaces traitées par le fonds friches en Haute-Normandie sont ensuite dévolues à des opérations d'habitat, rappelons qu'à ce titre les partenaires du dispositif auront investi 28,5 M€ au terme de l'actuel C.P.E.R. et que depuis 1993, date de mise en place de ce dispositif environ 300ha ont été traités.

⇒ Le fonds mutualisé d'intervention, dispositif expérimental mis en place par le Conseil d'Administration en avril 2005 permet l'acquisition, la réalisation de travaux, puis la remise sur le marché d'ensembles immobiliers situés dans des sites de renouvellement urbains.

.L'intervention vise :

- L'acquisition, la démolition, le confortement, le curetage d'îlots d'habitat ancien très dégradés à remembrer.
- L'acquisition, la restructuration de centres commerciaux en site politique de la ville
- L'acquisition et le portage de lots de copropriété de logement en difficulté permettant le redressement de la copropriété et la réalisation des investissements nécessaires

Les coûts d'acquisition, de portage et de travaux sont pris en charge par l'E.P.F. Au terme de l'intervention, l'E.P.F. procède à la revente du foncier et des immeubles et mobilise le Fonds Mutualisé d'intervention pour absorber le déficit éventuel d'opération, l'alimentation du Fonds étant assurée par la Collectivité de base, l'E.P.F. et une Collectivité d'un rang supérieur.

Le Conseil d'Administration du 4 avril 2005 a autorisé le lancement de l'expérimentation sur deux opérations (Ilot Guynemer à Elbeuf et Centre Commercial du Pré Fleuri au Havre), ce qui

permettra de tester la pertinence d'un dispositif qui suscite un vif intérêt de la part de nos partenaires, l'E.P.F. est d'ores et déjà saisi de quatre autres opérations.

Les nouvelles actions envisagées

- ⇒ Aide à la revitalisation des centres bourgs Afin de répondre à la double préoccupation de la revitalisation des centres bourgs et du développement de l'offre locative sociale notamment sous forme de petits ensembles de logements collectifs ou de maisons de ville, l'E.P.F. envisage de proposer de mobiliser, à la demande des collectivités intéressées, ces outils d'interventions les mieux adaptés pour aider au montage d'opérations d'habitat en centres bourgs.
- ⇒ La mise en place d'un différé de paiement du foncier cédé par l'E.P.F. aux bailleurs sociaux : Afin de faciliter le montage des opérations de logement social, l'E.P.F. pourrait proposer au-delà du portage foncier au taux réduit de 1,5% et de la minoration foncière, un différé de paiement de 3 ans sur la valeur minorée du foncier en maintenant son taux d'actualisation réduit (1,5%). La garantie de paiement pour l'E.P.F. serait assurée par le prêt foncier C.D.C. souscrit par le bailleur social et versé directement au profit de l'E.P.F. Le montage opérationnel de ce dispositif est en cours d'expertise par la Direction Régionale de la C.D.C.
- ⇒ L'aide au montage d'opérations expérimentales de logement : Pour assurer le développement d'une offre de logement adaptée à l'évolution des besoins, l'E.P.F. propose d'explorer avec les collectivités qui le souhaitent, un certain nombre de pistes afin de répondre à des préoccupations émergentes comme le logement adapté au vieillissement et au handicap ou encore l'hébergement temporaire pour les jeunes.

II.B.5 Activités des deux principaux financeurs de la politique habitat en 2005

II.B.5.a L'Union d'Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L.):

Historique

Le « 1% logement » désigne la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (P.E.E.C.), et concerne les entreprises du secteur privé de plus de 10 salariés (20 salariés à partir de 2006)

Créée en 1953, cette participation fondée sur la masse salariale permet d'apporter un financement complémentaire aux programmes de logements sociaux pouvant donner lieu à un droit de réservation pour les salariés, et de distribuer des prêts pour l'accession à la propriété à des taux privilégiés.

Depuis 1977, le 1% finance les aides à la personne : 0,50% de la masse salariale sont alloués au Fond National des Aides au Logement (F.N.A.L.), qui contribue à l'Allocation de logement social.

Le « 1% Logement » est géré par les Comités Interprofessionnels du Logement (C.I.L.), et les Chambres de Commerce et d'Industrie (C.C.I.) regroupés au sein de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L.) (108 C.I.L. et 20 C.C.I. au 31 décembre 2005)

Depuis plusieurs années, le paysage du « 1% Logement » s'est profondément modifié avec la signature de plusieurs conventions entre l'Etat et l'U.E.S.L. (Union d'Economie Sociale pour le Logement) portant sur :

- En 1998, la mise en place de nouvelles aides à la personne, notamment les LOCA PASS
- Puis en 2001, la création de l'Association Foncière Logement et les actions en faveur du renouvellement urbain,
- Et depuis 2003, le soutien au plan de relance du logement locatif social par la mise en place du « Concours Privilégié P.L.U.S. », prêts à des conditions financières avantageuses, relayés à partir de 2005, par le « Concours 1% Relance », dans le cadre du plan de cohésion sociale, sous forme de subvention, et le « 1% Rénovation urbaine », dans le cadre des opérations A.N.R.U., sous forme de prêts.

Le « 1% Logement », par le biais des C.I.L. locaux, CILiance (ROUEN-DIEPPE), le C.I.L. de la Région Havraise et le G.I.L.E. à EVREUX, ainsi que les C.I.L. nationaux qui interviennent de façon régulière sur la Région Haute Normandie, le G.I.C. et SOLENDI, ont participé, de manière significative, en 2005, en faveur de la politique de relance du logement, de la rénovation urbaine et des aides aux salariés des entreprises du secteur privé, assujetties au « 1% Logement ».

Bilan d'activités du « 1% » Logement en 2005

Au cours de l'année 2005, les C.I.L. locaux sont intervenus en Haute-Normandie, de diverses manières :

- ⇒ de façon indirecte, par le versement, sous forme de subventions à l'U.E.S.L. (fonds mutualisés) :
de 6,90 M€ pour financer les investissements de la Foncière

de 9,80 M€ pour financer les opérations de renouvellement urbain dans le cadre de A.N.R.U.

⇒ de façon directe auprès des bailleurs sociaux

- Au titre du Concours « 1% Relance » par l'engagement de 3.988 K€, sous forme de subvention, en contrepartie de la réservation de 324 logements locatifs P.L.U.S. et P.L.A.I., hors A.N.R.U., au profit des salariés des entreprises cotisantes. Ces financements ont été affectés aux 60 opérations, représentant environ 900 logements et ont été accordés à 19 bailleurs sociaux

Des règles communes ont été mises en place entre les collecteurs, prévoyant une participation maximale par réservation en droit de suite d'une durée de 25 ans, de 13.000€ en zone 2 et 11.000 € en zone 3

- Au titre de la rénovation urbaine, par l'engagement de 4,20 M€ pour partie sous forme de prêts, à conditions privilégiées, en contrepartie de réservation de logements
- Au titre des opérations de construction neuve, engagées avant le 31 décembre 2004 : (P.L.U.S.-P.L.S.-P.L.I.) : 16,2 M€

A ces montants, viennent s'ajouter les aides accordées aux ménages par les C.I.L. locaux et nationaux :

Aides aux ménages

	NOMBRE			MONTANT (en k€)		
	Locaux	Nationaux (GIC et SOLENDI)	Total	Locaux	Nationaux (GIC et SOLENDI)	Total
Aides LOCA PASS						
. Cautions (engagements donnés)	2790	2880	5670	22093	22523	44 616
. Dépôts de garantie (avances remboursables)	3392	3622	7014	2266	2674	4 940
. MOBILI PASS (subvention)	294	301	595	562	627	1 189
. Prêts PASS TRAVAUX	1371	11365	12736	8272	8502	16 774
. Prêts classiques	1359	181	1540	12054	1468	13 522
				TOTAL		81 041

En termes de ressources, les C.I.L. locaux ont enregistré une collecte de 17,7 M€, auprès de 2940 entreprises, en progression de 4% en moyenne, par rapport à 2004.

II.B.5.b *La Caisse des Dépôts et Consignation :*

	Engagement standard		
	Montant en M €	% du montant total	Nb logements financés
Construction sociale	133 077	56,7%	2 874
Construction très sociale	5 258	2,2%	284
Construction sociale intermédiaire (PLS)	15 921	6,8%	203
Construction intermédiaire	3 171	1,4%	80
Sous-total développement du parc social	157 427	67,06%	3 441
RU parc social	43 121	18,4%	3 026
RU aménagement	10 025	4,3%	0
Entretien du parc	11 074	4,7%	1 288
Sous-total politique de la ville et entretien du patrimoine	64 220	27,36%	4 314
PEX	3 540	1,5%	162
Hébergement populations spécifiques	9 559	4,1%	574
Sous-total hébergement spécifique et divers	13 099	5,58%	736
TOTAL	234 746	100,0%	8 491

II.B.6 Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : état d'avancement des Plans Stratégiques de Patrimoine

Les bailleurs sociaux ont été incités depuis le Comité interministériel des Villes du 1^{er} octobre 2001 à s'engager dans des démarches de Plans Stratégiques de Patrimoine visant à fixer sur le moyen et long terme (5 à 10 ans) les évolutions possibles de leur patrimoine : (maintien en l'état, réhabilitation, démolition avec ou sans reconstruction, vente...), dans le souci d'une meilleure adaptation de l'offre de logements à la demande sur les différents territoires où ils sont présents.

Le Plan de Patrimoine est donc l'expression d'une stratégie de l'organisme. Le P.S.P. traite du devenir du patrimoine de l'organisme social au regard des contraintes et des atouts de son environnement et des capacités financières de l'organisme. Il doit prendre en compte les objectifs de la puissance publique et les politiques mises en place localement pour requalifier et renouveler les quartiers d'habitat social.

L'élaboration d'un P.S.P. doit être l'occasion, pour l'organisme d'échanger avec les autres bailleurs sur leurs stratégies respectives dans les sites de la politique de la ville, afin que les actions qui en découleront soient pertinentes et en cohérence avec celles menées par les autres partenaires. Des plans d'actions inter-organismes territorialisés peuvent ainsi être mis en place à cette occasion.

La circulaire de programmation de 2006, rappelle aux bailleurs l'obligation de s'engager dans l'élaboration d'un Plan Stratégique de Patrimoine pour bénéficier de subvention P.A.L.U.L.O.S. ou d'actions relevant du Fonds d'Intervention pour le Logement Locatif Social.

Dans l'Eure

Trois organismes (Silogé, SAIEM Agire, Eure-Habitat) représentant à eux seuls plus de 64 % du parc social dans le département ont un P.S.P. au contenu suffisamment avancé pour avoir des suites opérationnelles (notamment, émergence de nouvelles propositions de démolitions). Eure-Habitat, seul office public du département, couvrant environ la moitié du parc de logements, a réactualisé son plan pour tenir compte de l'avancement des projets A.N.R.U. et de la réalisation des objectifs du P.C.S.

Deux autres organismes pour plus de 22 % du parc, ont annoncé leur intention d'initier un P.C.S., mais sans donner encore d'éléments concrets.

En Seine-Maritime, l'état d'avancement des P.S.P. est rappelé dans le tableau ci-après :

Le P.S.P. se décline en 4 phases :

- L'élaboration du diagnostic stratégique
- L'analyse des enjeux
- La détermination des orientations
- Les arbitrages et la finalisation du plan

Bailleur ayant fait l'objet d'une demande de subvention	État d'avancement de la démarche
O.P.A.C. Alcéane	P.S.P. terminé janvier 2004, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
S.A.H.L.M. Seine Habitat	Le bureau d'étude a été choisi, le travail est en cours
S.A. H.L.M. Quevilly Habitat	P.S.P. terminé novembre 2004, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
Fondation des petits logements de la Vallée de Maromme	
S.A. H.L.M. région d'Elbeuf	P.S.P. terminé mars 2004, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
S.A. H.L.M. Estuaire de la Seine	
S.A. H.L.M. Immobilière Basse Seine	
S.A. H.L.M. Le Foyer Stéphanois	P.S.P. terminé octobre 2004, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
SIEMOR	P.S.P. en cours, financé en 2005
Bailleur n'ayant pas demandé de subvention	État d'avancement de la démarche
S.A. H.L.M. Sodineuf Habitat Normand	
O.P.A.C. de la Seine Maritime	P.S.P. terminé octobre 2004, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
S.A. H.L.M. Atlantique	P.S.P. terminé décembre 2003, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
O.P.A.C. Rouen Habitat	P.S.P. terminé, document en D.D.E.

II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2005

II.C.1 **Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.)**

II.C.1.a *Évolution réglementaire du contenu et des objectifs des P.L.H.*

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales fait fortement évoluer les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.).

Le P.L.H. figure désormais comme un document de synthèse qui formalise les politiques locales de l'habitat, dans toutes leurs composantes, sur le territoire d'un E.P.C.I. pour l'ensemble des communes membres. Il définit les orientations de la politique de l'habitat pour une durée au moins égale à six ans.

Il vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Ces objectifs tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des

dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des chartes intercommunales du logement définies à l'article L.441-1-5 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

Le P.L.H. indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en oeuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

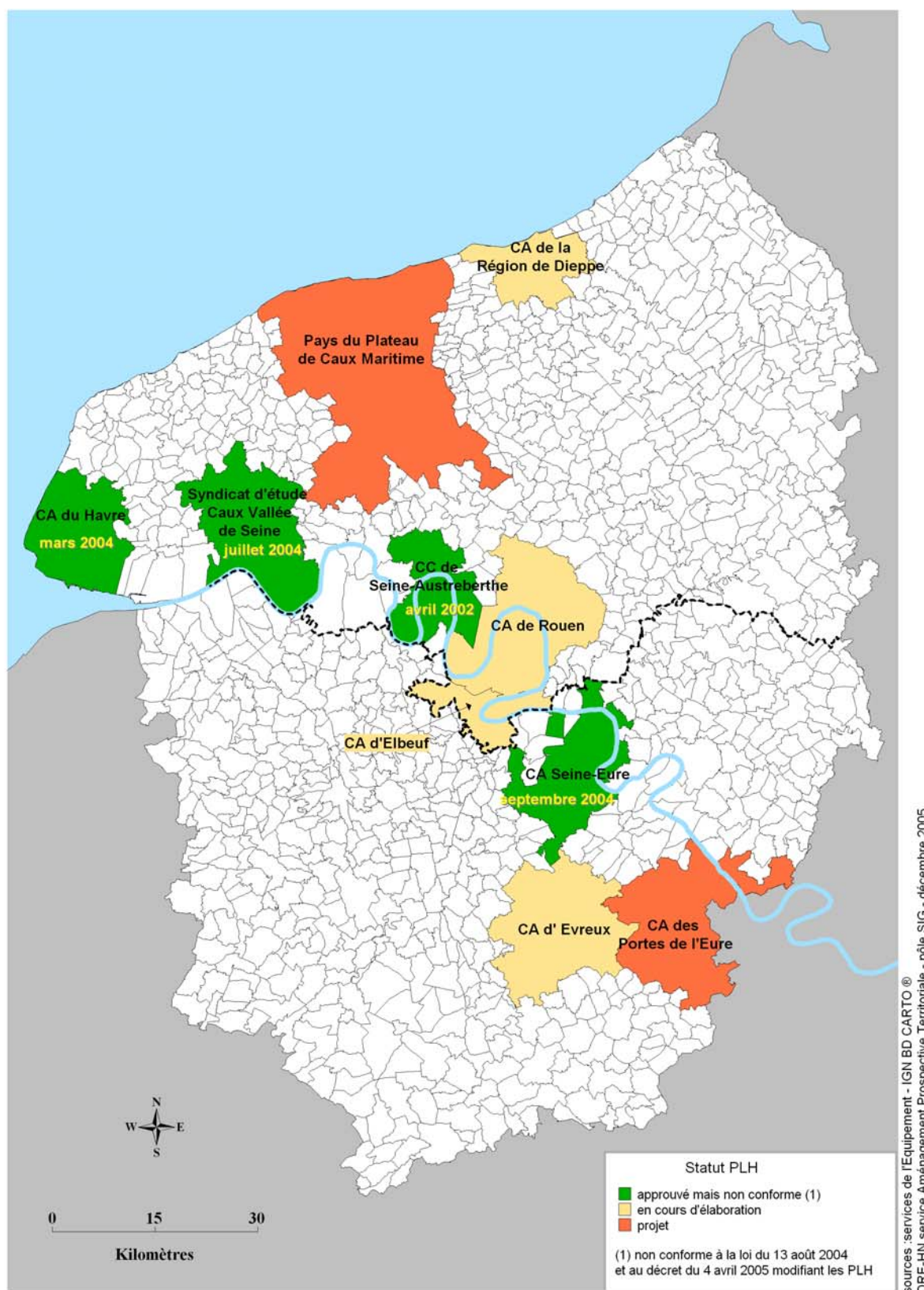
Il définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Les changements apportés au contenu du P.L.H. ont pour objectif de renforcer son opérationnalité afin d'en faire un véritable outil de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Pour ce faire le P.L.H. fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques

Enfin, l'article 61 de la loi du 13 août 2004 fait de l'existence à terme d'un P.L.H. adopté et conforme au nouveau contenu, la condition de la délégation de compétence en matière d'attribution des aides à la pierre aux E.P.C.I. qui en feraient la demande. Le programme d'actions du P.L.H. sert de base à l'établissement des conventions de délégation.

Fin 2005, ou au 1/01/2006, quatre collectivités territoriales de la région se sont engagées dans la délégation de compétence des aides à la pierre.

P.L.H. en Haute-Normandie
Approuvés ou en cours d'élaboration en 2005



II.C.1.b Les P.L.H. en Seine-Maritime

Périmètre du P.L.H.	État d'avancement de la procédure P.L.H. en 2005
Communauté d'Agglomération du Havre	Un P.L.H. est décidé en décembre 2001 à l'échelle des 17 communes du territoire. Le P.L.H. a reçu un avis favorable du C.D.H. le 22 janvier 2004 sous réserve qu'un avenant soit apporté au P.L.H. relatif au volet de politique de renouvellement urbain concernant la ville du Havre. L'impact des projets de renouvellement urbain des quartiers Nord du Havre et de Gonfreville l'Orcher sur la capacité de production d'offre nouvelle de droit commun, a été abordé à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération. Une programmation spatialisée des objectifs d'offre nouvelle a été validée par la C.O.D.A.H. sur la base d'un effort important de la ville centre au titre de A.N.R.U., les autres communes assumant pendant la durée du projet A.N.R.U. le reste à réaliser au titre du Plan de Cohésion Sociale. Engagée dans une convention de délégation des aides à la pierre pour 3 ans (2006-2008), la C.O.D.A.H. devra dès 2007 remettre en chantier un nouveau P.L.H. pour être en situation de signer une nouvelle convention obligatoirement d'une durée de 6 ans, dès 2009.
Communauté d'Agglomération de Rouen	En mai 2004, la C.A.R. a pris une délibération pour l'élaboration d'un nouveau P.L.H. Le P.L.H. a été officiellement lancé le 4 février 2005 lors d'un premier comité de pilotage rassemblant les élus, l'État, les partenaires bailleurs et partenaires financiers, intéressés par les enjeux de politique du logement. Les grandes orientations du P.L.H. ont été débattues au cours de l'année et ont donné lieu à une proposition de répartition prévisionnelle des objectifs de construction sur l'ensemble du territoire d'agglomération, présentée au membres du Comité de pilotage lors d'une dernière séance de travail en décembre 2005. La C.A.R. a prévu en début d'année 2006 de rencontrer l'ensemble des 37 communes pour leur présenter cette répartition des objectifs de construction et saisir leur réactions. L'élaboration du programme d'actions du P.L.H. constitue l'étape suivante de la démarche, qui devra être terminée à la fin du 1^{er} semestre 2006. Parallèlement la C.A.R. a fait connaître son intention de demander la délégation de compétence des aides à la pierre à échéance du 1^{er} janvier 2007. Le P.L.H. devra être validé d'ici la fin d'année pour permettre à la C.A.R. de prétendre à une délégation de compétence pour 6 ans.

Communauté d'Agglomération d'Elbeuf	En juin 2004, la C.A.E.B.S. a pris une délibération pour l'élaboration d'un nouveau P.L.H. Des problèmes inhérents au fonctionnement de la structure n'ont pas permis d'engager le nouveau P.L.H. aussi vite que souhaité. Entre temps la C.A.E.B.S. s'est aussi engagée à l'échéance du 1^{er} janvier 2006 dans une convention de délégation des aides à la pierre pour une durée de 3 ans (2006-2008) en l'absence d'un P.L.H. « conforme ». Fin 2005, un appel d'offre a été lancé pour la réalisation d'un nouveau P.L.H. et un bureau d'étude désigné. L'État a présenté son projet à connaissance lors d'un premier comité de pilotage qui s'est tenu le 6 mars 2006. le calendrier de réalisation du P.L.H. devrait se dérouler sur l'année 2006. Dès la validation du P.L.H., possibilité sera faite à la C.A.E.B.S. de signer une convention de délégation pour 6 ans.
Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime	Par délibération en date du 12 novembre 2003, la communauté d'agglomération a décidé l'élaboration d'un P.L.H. Courant 2005, le B.E.T. a restitué son diagnostic et présenté les grandes orientations de développement du territoire. Un programme d'actions spatialisé et finalisé par grandes thématiques est en cours d'élaboration. A l'issue des débats au sein de la C.A.D.M. pour la définition d'une politique consensuelle d'aide au logement, le P.L.H. devrait pouvoir être validé (automne 2006). La C.A.D.M. s'est engagée par ailleurs dans une convention de délégation des aides à la pierre pour une durée de 3 ans (2006-2008) en l'absence d'un P.L.H. « conforme ». Dès la validation du P.L.H., possibilité sera faite à la C.A.D.M. de signer une convention de délégation pour 6 ans.
Communauté de communes du canton de Bolbec – Communauté de communes de Port-Jérôme	Décidé par les élus en mars 2001, le P.L.H. de la Vallée du Commerce qui concerne un territoire de 32 communes (totalité des cantons de Bolbec et Lillebonne plus deux communes) a été approuvé par les communes le 14 mars 2003. Il a été soumis au C.D.H. pour avis le 22 mai 2004 et approuvé définitivement par chacun des deux E.P.C.I. le 1^{er} juillet 2004. Ce P.L.H. n'a pas fait l'objet de convention d'application avec l'État. Ce P.L.H. n'est pas conforme au nouveau cadrage donné par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et au décret d'application du 4 avril 2005. Il conviendrait que l'approche du parc privé soit plus développée, de même que l'offre d'hébergement. Parallèlement les deux communautés de communes ont exprimé le souhait de prendre la compétence en matière d'attribution des aides à la pierre à l'échéance du 1^{er} janvier 2007. L'État n'est pas favorable à une délégation à l'échelle de communautés de communes de cette taille. Le regroupement des trois communautés de communes constituant le Pays de Caux-Vallée de Seine pourrait constituer une opportunité.

Communauté de Communes de Seine Austreberthe	Un P.L.H. concernant 8 communes appartenant à la communauté de communes de Seine Austreberthe (territoire qui en compte 14) a été approuvé le 20 avril 2002 et soumis au C.D.H. pour avis le 4 mars 2003. Ce P.L.H. n'a pas fait l'objet de convention d'application avec l'État. Aujourd'hui ce P.L.H. n'est pas conforme au nouveau cadrage donné par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et son décret du 4 avril 2005. En effet, il n'a été réalisé que sur une partie du territoire de l'E.P.C.I. et ne traite pas de tous les items prévus par le décret. La communauté de communes souhaite cependant mettre en œuvre certaines actions définies dans le programme d'actions, en ralliant l'ensemble des communes membres de l'E.P.C.I. à ces enjeux (mise en place d'une politique foncière, développement d'une offre locative privée, favoriser l'accession sociale...)
Communautés de Communes constitutives du PAYS Plateau de Caux-Maritime.	Le Pays constitué de 5 communautés de communes, a affiché dans sa charte de pays, l'élaboration d'un P.L.H. Les 5 communautés de communes constitutives du PAYS (C.C. de la Côte d'Albâtre, C.C. Plateau de Caux-Fleur de Lin, C.C. Entre Mer et Lin, C.C. de Yerville-Plateau de Caux, C.C. de la région d'Yvetot) ont chacune délibéré en septembre/ octobre 2005 pour l'élaboration d'un P.L.H. Le porter à connaissance de l'État est en cours de réalisation.

II.C.1.c Les P.L.H. dans l'Eure

Périmètre du P.L.H.	État d'avancement de la procédure P.L.H. en 2005
Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure	Un projet de P.L.H. sur les communes de St Marcel et Vernon avait été initié en juin 1999, mais n'a pas abouti. Suite à la création de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure le 1^{er} janvier 2003, les deux communes ont transféré leurs compétences à la C.A.P.E. Par courrier en date du 20 janvier 2004, la C.A.P.E. a informé l'état de la prochaine élaboration du P.L.H., parallèlement à l'élaboration du SCOT (schéma de cohérence territorial). La C.A.P.E., dans la perspective de la prochaine élaboration de son P.L.H., a sollicité un bureau d'étude pour que celui-ci réalise un diagnostic habitat sur son territoire.
Communauté d'Agglomération d'Évreux	Un premier P.L.H. avait été approuvé en 1997 et portait sur 6 communes de l'agglomération (Évreux, Les Baux, Sainte-Croix, Cierrey, Normanville, Parville). Au sein de ces communes, la ville d'Évreux avait été scindée en deux périmètres : le centre ville et les communes périphériques. Suite à la création de la communauté d'agglomération d'Évreux, son conseil communautaire a lancé une nouvelle procédure d'élaboration d'un P.L.H. par délibération en date du 28 novembre 2002, Le conseil communautaire a validé le projet de diagnostic en Juin 2004. Fin 2005, le programme d'actions a été validé par le groupe de réflexion et présenté au bureau communautaire qui y a apporté quelques modifications. Le P.L.H. devrait être présenté au conseil communautaire en avril 2006.

Communauté d'Agglomération Seine-Eure	Le P.L.H. a été adopté par le conseil communautaire en septembre 2004, après avis favorable du C.D.H. en mai. Ce P.L.H. doit être mis en conformité avec les nouvelles dispositions de la loi liberté et responsabilités locales. Un bureau d'étude a été missionné en 2005 afin d'aider la Communauté d'Agglomération à se saisir de la délégation de compétence.
---------------------------------------	---

II.C.2 Les interventions des collectivités locales en faveur du logement:

La politique en faveur de l'habitat est conduite par les collectivités territoriales. En complément ou déclinaison des politiques conduites et financées par l'Etat, elles se sont engagées depuis de nombreuses années dans la politique du logement. Celles-ci trouvent leur traduction dans les Programmes Locaux de l'Habitat pour les collectivités en disposant, mais aussi au travers d'orientations et financement définis dans d'autres contextes notamment pour les départements et la région.

La participation financière des collectivités fait l'objet d'une restitution synthétique sous forme d'un tableau présenté de façon homogène par grands types d'intervention .

II.C.2.a Interventions de la Région Haute-Normandie

Les modalités d'interventions de la région s'inscrivent dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région : contrat de Pays pour les logements, sites prioritaires de la politique de la ville pour le Renouvellement Urbain . Hors C.P.E.R., la région intervient sur les deux Grands Projets de Ville (G.P.V.).

⇒ Les trois champs d'actions sur le logement dans les Pays sont :

- Aide à la construction ou à l'acquisition amélioration de logements sociaux pour des opérations de 15 logements maximum.
- Aide à la réhabilitation du patrimoine communal.
- Soutien à la requalification urbaine (espaces communs publics ou voirie) dans des quartiers de 50 logements sociaux minimum.

La région peut aussi soutenir les études de type P.L.H., lorsque le Pays s'engage dans cette démarche.

⇒ Renouvellement urbain des sites prioritaires de la Politique de la Ville (hors G.P.V.)

La région cible son action sur

- L'accompagnement des contrats de ville

Dans la limite de 80% de subvention, la région finance

- Des actions favorisant l'insertion par l'économique, l'emploi, la formation des acteurs locaux, la lutte contre l'illettrisme, la prévention et l'éducation à la santé, le développement des services de proximité

- Les équipes d'animation, les dispositifs d'évaluation des actions

- Les opérations de construction, d'aménagement ou de restructuration de structures d'hébergement social

- La requalification urbaine des sites prioritaires

La région apporte une aide aux opérations de renouvellement urbain portant sur un ou plusieurs quartiers d'une même commune

- A hauteur de 20% du montant hors taxe avec un plafonnement par opération, pour des travaux de voiries, des aménagements d'espaces extérieurs, la construction, l'aménagement ou la restructuration d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs, des maisons de services, des maisons des associations

- A hauteur de 30% pour des équipements publics présentant une qualité environnementale particulière, pour le financement des équipes de projet

- Dans la limite de 80% de subvention pour les actions d'information ou d'association des habitants au projet, d'insertion par l'économie ou de formation des acteurs dans le cadre d'un projet urbain.

⇒ Les Grands Projets de Ville

Chacun des deux projets de ville bénéficie sur la période 2000-2006 d'une enveloppe de 7,6M€. La région soutient à hauteur de 20% maximum du coût des opérations, les restructurations ou création de voirie, les aménagements d'espaces publics extérieurs, les constructions ou restructuration d'équipements publics.

Elles soutient également à hauteur de 25% maximum, le coût de la conduite de projet, plafonnée à 500 000 € par an et correspondant au charges de personnel du G.I.P., de fonctionnement de la structure ainsi qu'aux frais de communication relatifs aux opérations.

Au titre de ces différentes interventions la région a engagé en 2005, 3,2 M€ détaillés dans le tableau ci-dessous.

Bilan de l'intervention régionale en faveur du logement en 2005

[illegible]

En 2006, les aides régionales restent liées à l'appartenance des territoires à des Pays constitués ayant contractualisé avec la Région. Cependant la région souhaitant renforcer son engagement en faveur du développement durable, l'assemblée régionale, à titre expérimental, contribuera au soutien des opérations de construction de logements sociaux présentant une qualité environnementale particulière. Le soutien au recours aux énergies renouvelables est par ailleurs renforcé.

II.C.2.b Collectivités de Seine-maritime

Conseil général de la Seine-maritime :

En 2005, le conseil général, compte tenu de l'évolution législative et réglementaire, a décidé de mener une réflexion globale et concertée pour proposer une nouvelle politique départementale d'aide à l'habitat. Les lignes directrices de cette nouvelle politique sont :

- ⇒ Le renforcement des actions dans les domaines en lien direct avec ses compétences, notamment la solidarité départementale
- ⇒ La priorité aux interventions vers les solidarités , la qualité environnementale, la prise en compte des spécificités des territoires
- ⇒ L'initiation de démarches concertées avec les habitants et avec tous les acteurs du logement social

Dans ce cadre les décisions prises en 2005 ont porté sur :

- l'accroissement et le soutien du Département en faveur des Opérations Globales de Renouvellement Urbain, en cohérence avec l'aide départementale vers les quartiers des G.P.V. de Rouen et du Havre
- l'appui complémentaire en secteur O.P.A.H. (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat) et P.I.G. (Programme d'intérêt Général)
- la mise en place d'une démarche partenariale, notamment lors des deux journées « atelier Habitat » du mois de novembre , consacrée aux thèmes suivants : « construire et réhabiliter durablement en maîtrisant les coûts » et « des quartiers d'habitat diversifiés et accessibles à tous ». L'objectif reste de proposer une évolution des aides à l'habitat en cohérence avec les priorités départementales, propositions qui seront présentées au début de l'année 2006 aux acteurs locaux.

Toutes actions confondues, le montant des crédits engagés s'est élevé à 4,62 M€.

Actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2005	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- Aide à l'offre de logements en milieu rural (communes, organismes sociaux) - Financement Prêt Location Accession - Aide à l'offre de logements intermédiaires (P.L.S., P.L.I.) - garantie d'emprunt	368 7 172 2627	1 702 714 € 104 125 € 622 000 € 45 835 685 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public - Aide aux quartiers d'habitat social (sécurisation, démolition, transformation de logts vacants) - subvention aux études et animation d'O.P.A.H. - subvention aux logements privés : L.C./P.S.T. (P.B.) - aides aux P.O. (A.R.I., A.A.P.L., ...)	25 1717 113 1724	94 692 € 387 921 € 86 455€ 394 253 € 2 650 295 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- Aides globales dans les O.G.R.U. et G.P.V. : - subvention au bâti - C.P.E.R. (politique de la ville...) - G.P.V. Rouen Le Havre - subvention aux aménagements de voirie, d'espaces publics - subvention à la production de logements neufs - Autres sites :	515	1 51 126 € 214 500 € 212 918 € 177 598 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Subvention P.L.A.- I. - Autres actions : Subvention pour travaux (F.J.T.)	62	359 254 € 1 6745 €
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain - contribution au fonds de minoration foncière		
Autres	- Subventions de fonctionnement : - Gestion des aires d'accueil des Gens du Voyage - Action socio-éducative F.J.T. - A.D.I.L. - Information Logement - Abri 76 - M.O.U.S. /P.S.T.	184 places 347 (lits)	73 112 € 237 140 € 180 000 € 53 850 € 55 000 € 40 500€

En 2006, outre le renforcement des actions liées à l'amélioration et au développement de l'habitat, ainsi qu' aux opérations de renouvellement urbain, le département soutiendra l'offre de logements des publics en difficultés par une aide à la construction d'un foyer de Jeunes Travailleurs, et par l' augmentation de la subvention moyenne accordée aux logements financés en P.L.A.-I. Par ailleurs, l'aide actuelle à la restauration immobilière en faveur des ménages dont les revenus relèvent du R.M.I. ou en sont proches, sera étendue aux bénéficiaires des minima sociaux.

Enfin, toujours dans un souci de concertation, un Observatoire Départemental de l'Habitat sera élaboré ; le département disposera ainsi d'un outil de connaissance et d'évaluation et d'un cadre pour ses relations avec les acteurs publics ou privés de l'habitat.

Communauté d'agglomération de la région Dieppoise

Compte tenu de la création récente de la communauté d'agglomération (2002), les réflexions sur sa politique d'intervention en faveur de l'habitat, ont réellement débuté en mai 2004 avec le lancement de l'étude de son P.L.H.

Le P.L.H. a été présenté début 2006 aux services de l'état et doit faire prochainement l'objet d'un arbitrage financier de la communauté d'agglomération.

Cinq enjeux ont été définis :

- ⇒ La perte d'habitants de la ville centre : un problème d'agglomération, voire de pays, face auquel les interventions sur le centre ville de Dieppe et les opérations de renouvellement des quartiers de logements sociaux les plus dégradés, sont centrales.
- ⇒ Une politique de l'habitat accompagnant le développement économique de l'agglomération.
- ⇒ La mise à plat de la problématique du logement des différentes catégories de ménages relevant de l'habitat locatif social.
- ⇒ Le partenariat avec l'ensemble des acteurs : une grande transparence avec les bailleurs sociaux mais aussi les promoteurs privés implantés plus récemment sur le territoire est fondamentale.
- ⇒ La question des modes de développement et des formes urbaines produites est aussi un sujet essentiel, entre autre pour répondre aux contraintes de rareté du foncier.

Parallèlement à la démarche en cours du P.L.H., la C.A. est intervenue en 2005 pour apporter son soutien à la réalisation d'une opération de 6 logements sociaux, en attribuant une subvention de 2000 € par logement.

Elle participe de même au fonds régional de minoration foncière pour le logement social mis en place dans le cadre du contrat de plan Etat- Région. Cette aide bénéficie à l'ensemble des communes de l'agglomération pour des opérations de construction de logements sociaux, d'hébergement de personnes défavorisées, ou d'opérations mixtes (locatif social, intermédiaire et accession). A ce titre pour les années 2005/2006, 255 000 € sont réservés, soit une contribution de 10% du coût d'acquisition du foncier, l'Etat, la région, l'E.P.F.N. apportant une subvention équivalente . En 2005, la C.A. a attribué une aide 41 865 € à l'O.P.A.C. 76 pour la cession d'un terrain en vue de la réalisation de 51 logements sociaux à Dieppe.

2006 verra la poursuite de la mise en œuvre du P.L.H. avec une validation par le conseil communautaire prévue à la fin du premier semestre.

Communauté d'agglomération d'Elbeuf

Les actions en faveur de l'habitat de l'Agglo d'Elbeuf en 2005, s'inscrivent, dans l'attente de la mise en œuvre de son nouveau P.L.H., dans le cadre de la convention d'application post-P.L.H. signée en 2004 et reconduite pour l'année 2005, avec 4 objectifs principaux :

- ⇒ Favoriser le développement du parc intermédiaire,
- ⇒ Répondre aux besoins des ménages nécessitant des logements spécifiques de type P.L.A.I.,
- ⇒ Accroître modérément le parc social de la ville centre,
- ⇒ Maintenir une orientation modérée en faveur de la création d'un noyau de logements sociaux dans les communes rurales.

En 2005, l'agglomération d'Elbeuf s'est par ailleurs engagée dans la mise en œuvre d'un programme d'action foncière. La démarche, lancée en 2002 dans le but de prévoir un aménagement du territoire cohérent en identifiant les grands espaces fonciers disponibles, a permis de répertorier un certain nombre de sites pouvant servir à une promotion de l'habitat. Un programme d'action foncière intercommunal a été signé le 24 mai 2005 avec l'E.P.F.N.

Actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2005
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- Subventions aux opérations de logements P.L.U.S. / P.L.A.I. / P.L.S. / P.S.L.A.	85 logements financés (36 P.L.S. / P.L.I., 44 P.L.U.S.-C.D., 4 P.L.U.S., 1 P.L.A.I.) : 289 636 € engagés
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Subventions aux propriétaires privés dans le cadre des O.P.A.H. (logements intermédiaires et conventionnés)	Pas d'O.P.A.H. en cours en 2005 sur le territoire de l'Agglo d'Elbeuf
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- Participation dans le cadre de la gestion urbaine de proximité de l'O.R.U. d'Elbeuf	
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Subvention P.L.A.I. - Conférence intercommunale du logement : signature d'une charte intercommunale du logement	1 P.L.A.I. : 5500 € engagé
Action en faveur du foncier	- Signature du programme d'action foncière intercommunal - Participation au fonds de minoration foncière et au fonds friches	Une opération : 23 497 €
Observatoire	Outil mis en place, à développer	
Autres	Juin 2005 : Entrée dans l'actionnariat des S.A. d'H.L.M. implantées sur le territoire de l'Agglomération Juin 2005 : signature d'une charte d'intégration environnementale avec la volonté de favoriser la Haute Qualité Environnementale dans les projets locatifs sociaux	

L'année 2006 sera consacrée à deux projets :

- ⇒ *La mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre, l'Agglo d'Elbeuf ayant pris le 30 janvier 2006 la compétence pour l'attribution des aides publiques au logement pour la période 2006-2008*
- ⇒ *L'élaboration du nouveau Programme Local de L'Habitat de l'Agglo.*

Communauté d'agglomération Havraise

Les grandes orientations de la politique de la C.O.D.A.H. sont :

- ⇒ Un objectif quantitatif de construction de 1.020 logements par an correspondant au maintien de la population de l'agglomération,
- ⇒ Un objectif de revalorisation des quartiers sensibles et de soutien aux politiques de renouvellement urbain dans le cadre de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : Convention A.N.R.U. Quartiers Nord Ville du Havre signée le 5 octobre

2004 ; Convention A.N.R.U. Quartiers Sud Ville du Havre en cours ; Convention A.N.R.U. Gonfreville l'Orcher en cours ;

- ⇒ Un objectif de réponse aux besoins en logement des catégories de ménages démunis et l'accueil des gens du voyage dans le cadre des grands passages,
- ⇒ Un objectif de prise en compte des besoins d'adaptation des logements au vieillissement de la population,
- ⇒ Un objectif de concertation accrue sur les politiques d'attribution du logement social et d'amélioration des grands équilibres sociologiques à l'échelle de l'agglomération,
- ⇒ Un objectif de poursuite de la réhabilitation du parc ancien social,
- ⇒ Un objectif d'accentuation de la réhabilitation dans le parc ancien privé.

Actions et financements en faveur du logement

THÈMES D'INTERVENTION	NATURE DES INTERVENTIONS	FINANCEMENT EN 2005	
		NOMBRE DE LOGTS CONCERNÉS	CRÉDITS ENGAGÉS
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- Financement prêt Location-Accession	- 30 par an	- 210.000 €.
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	/	/	/
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	/	/	/
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Création et gestion d'une aire de grand passage pour les Gens du voyage : - Fonctionnement - Investissement	- 200 caravanes	- fonctionnement : 49.563 € annuel
Actions en faveur de foncier	- Contribution au fond de minoration foncière - Définition d'une stratégie foncière d'agglomération à vocation habitat, économie, équipement et services. Etude, définition d'une stratégie et élaboration d'un Programme d'Action Foncière, Mise en place de conventions opérationnelle communes /E.P.F.N.	- L'objectif quantitatif est de 100 logements par an.	- 126.700 €. - 38 K€ pour l'étude (reporté en 2006)
Observatoires	- Financement d'études via l'A.U.R.H. : * suivi de la mise en œuvre du P.L.H. / la construction	/	/

En 2006, les orientations de la politique en matière d'habitat s'appuieront sur les objectifs inscrits dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre signée entre la C.O.D.A.H. et l'Etat (production de 1020 logements par an, accentuation de la réhabilitation du parc ancien privé). Parallèlement, la communauté d'agglomération poursuivra son soutien à la politique de renouvellement urbain des quartiers relevant de l'A.N.R.U. Elle renforcera par ailleurs son action en faveur du logement temporaire par le traitement ou la transformation des F.T.M. Une attention particulière sera portée en outre, à l'adaptation des logements au vieillissement de la population.

Communauté d'agglomération de Rouen

L'Agglomération de Rouen exerce la compétence « équilibre social de l'habitat » que lui a conféré la loi du 12 juillet 1999, grâce à 5 outils :

- ⇒ Un programme local de l'habitat, avec en particulier des mesures incitatives pour favoriser la réalisation de logements sociaux .
- ⇒ Un observatoire de l'habitat,
- ⇒ Un programme d'action foncière d'agglomération,
- ⇒ Une conférence intercommunale du logement,
- ⇒ La participation au conseil d'administration de S.A. d'H.L.M.(gouvernance)

En 2005 ,le contexte législatif ainsi que le contexte urbain et social ayant fortement évolué depuis le début de la mise en œuvre du premier P.L.H. , la C.A.R. a lancé l'élaboration d'un second programme local de l'habitat.

La communauté d'agglomération intervient dans les domaines suivants :

- ⇒ Soutien aux opérations de logements sociaux.

La communauté d'agglomération soutient les bailleurs dans leurs actions de développement de patrimoine et dans leurs projets de mixité sociale, soit par une aide directe au logement, soit par une aide au foncier.

- Aide au logement locatif

Subvention aux logements P.L.U.S., P.L.I., P.L.S., et P.L.A.-I. sous réserve que les opérations soient conformes aux objectifs du P.L.H. (mixité sociale, rééquilibrage démographique, secteur prioritaire)

- Aide à l'accèsion sociale

Subvention versée au bailleur, pour les opérations financées en P.S.L.A. (prêt social location accessions)

- Aide au foncier.

L'Agglomération de Rouen contribue au fonds de minoration foncière pour des requalifications urbaines permettant l'implantation ou le renouvellement de l'habitat sur des secteurs où la charge foncière est importante .

- ⇒ Appui au parc privé.

Depuis 2001, l'Agglomération de Rouen cofinance la mission de suivi animation de l'O.P.A.H. habitat dégradé, mise en œuvre sur la ville de Rouen et collabore à son pilotage.

- ⇒ Accompagnement des actions de renouvellement urbain.

L'Agglomération de Rouen participe au pilotage des opérations de renouvellement urbain sur les communes concernées de Canteleu, Rouen et Saint-Etienne-du-Rouvray.

Elle apporte un soutien financier à tous les logements réalisés en financement P.L.A.I., à 20 % des logements financés en P.L.U.S. C.D. par A.N.R.U. et à tous les logements P.L.U.S. ou P.L.S. répondant aux orientations du P.L.H. en raison de leur implantation géographique et de leur contribution à la mixité sociale.

Actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2005	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subvention P.L.U.S./P.L.U.S.-C.D.(hors A.N.R.U.)/P.L.U.S.-AcqAmél- P.L.S. - financement Prêt Location Accession - garantie d'emprunt	78	178 365 €
		21	147 000 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public - subvention aux études et animation d'O.P.A.H.	-	- 15 349 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Sites relevant de A.N.R.U. : - subvention au fonctionnement - subvention aux aménagements de voirie, d'espaces publics - subvention à la production de logements neufs - Autres sites :	13	29 728 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subvention P.L.A.- I. - autres actions : Subvention à l'adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite	15	45 735 €
		16	25 600 €
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain - contribution au fonds de minoration foncière		
Observatoires	- financement d'étude		24 541 €

En 2006, une étude diagnostic sur la mise en œuvre d'une O.P.A.H. à l'échelle de l'agglomération sera lancée.

Par ailleurs le projet du second P.L.H. devrait être soumis aux communes membres pour la fin de l'année. D'ores et déjà, les grandes orientations sont les suivantes :

- Assurer l'objectif de croissance modéré de la population (0,5% par an) par la production de 2900 logements par an

- Développer une offre de logements en réponse aux besoins, en privilégiant le logement des personnes les plus démunies, des jeunes et des seniors, ainsi que l'accession à la propriété à coût maîtrisé et la modernisation de l'offre de logement temporaire.

- Développer les territoires en adéquation avec le fonctionnement économique et la proximité des services urbains en vue d'un meilleur équilibre de l'offre.

Moderniser le parc de logements dans l'agglomération

- Développer une offre foncière en cohérence avec les documents d'urbanisme et les objectifs du P.L.H.

- Développer une offre durable et de qualité par la diversification architecturale et des constructions respectueuses de l'environnement

II.C.2.c Collectivités de l'Eure

Conseil Général de l'Eure

La politique du logement, après l'emploi, constitue la seconde préoccupation des Eurois.

Le conseil général conduit depuis plusieurs années une politique volontariste en faveur de l'habitat qui vise à offrir à tous un habitat solidaire et équilibré. En 2005, le conseil général a réorienté sa politique de manière à favoriser la cohérence des actions des organismes bailleurs avec les politiques locales de développement, selon trois secteurs prioritaires d'intervention :

⇒ Accompagner la restructuration des quartiers d'habitat social

Pour appuyer son soutien aux dossiers de rénovation urbaine de l'Eure, le conseil général a signé une convention-cadre avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine dans laquelle le département s'engage à financer les dossiers qui seront présentés, à hauteur de 10% du montant total, ceci sur les 5 sites de renouvellement urbain.

Dans ce cadre, en 2005, 2,32 M€ ont été mobilisés pour la rénovation urbaine.

⇒ Soutenir l'offre de logements locatifs sociaux, notamment en secteur rural

Le conseil général encourage la mixité spatiale de l'habitat en apportant son soutien financier à la création d'une offre locative sociale en milieu rural, ainsi qu'en accompagnant la réhabilitation du parc public, notamment communal.

A ce titre, 1,78M€ ont été consacrés à cette action, auxquels s'ajoutent 8,3M€ de garanties d'emprunts départementales correspondant à 861 logements .

⇒ Renforcer la prise en compte des besoins des publics les plus fragiles

Le conseil général a renforcé ses dispositifs d'aide en faveur des plus démunis, qu'ils soient locataires ou propriétaires de leur logement, en lien avec sa principale compétence en matière de solidarité. 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. Une enveloppe de 1,59M€ a été mobilisée pour les plus modestes.

Au total, ces trois actions prioritaires représentent 5,6 M€ en 2005.

Actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2005	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- création de logements sociaux en milieu rural	173	815 554 €
	- création de logements communaux en milieu rural	382	218 028 €
	- garantie d'emprunt...	861	8 304 197€
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public	345	736 586 €
	- réhabilitation de logements communaux	8	15826 €
	- étude et suivi d'O.P.A.H. (5 opérations)		74 109 €
	- Amélioration de l'habitat des propriétaires occupants	1052	1 360 082 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Sites relevant de A.N.R.U. :		1 602 046€
	- subvention amélioration du cadre de vie (espaces et équipements publics)		
	- subvention aux réhabilitation/résidentialisation de logements	382	218 028 €
	- subvention à la reconstitution de l'offre locative	44	441 250€
	- accompagnement social lié au relogement	400	57 000€
	Autres sites :		
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- création de logements très sociaux	14	153 000 €
	- autres actions ...		
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain		
	- contribution au fonds de minoration foncière		
Observatoires	- financement d'étude		
	- animation...		

En 2006, le département poursuivra la mise en œuvre de cette politique renouvelée, proches des territoires et de leurs habitants.

Communauté d'Agglomération d'Évreux

La communauté d'agglomération d'Évreux a poursuivi sa politique en matière d'aide au logement social et privé . Elle a engagé à ce titre la phase de mise en oeuvre de l'opération de Rénovation Urbaine ; la communauté d'agglomération a continué par ailleurs son action de définition du P.L.H. communautaire.

Enfin, elle a commencé à mener les premières réflexions concernant son intention de s'engager dans le dispositif de délégation des aides à la pierre au 1^{er} janvier 2007.

Les deux grands axes d'actions sont :

⇒ L' aide aux bailleurs publics

Ces aides concernent

- les opérations de réhabilitation – amélioration – résidentialisation

Outre la garantie de 50% du montant de l'emprunt C.D.C., la C.A. octroie une subvention de 10% du coût de l'opération, hors honoraires, ou incluant les honoraires dans le cadre de l'O.R.U.

- les opérations de Construction et – Acquisition-Amélioration

Pour la construction, la C.A. apporte une garantie d'emprunt de 50% du montant de l'emprunt, cette dernière pouvant être modulée en fonction du cautionnement du Conseil Général. Ainsi pour les communes de moins de 2500 habitants, la garantie communautaire représente 40% au maximum du montant de l'emprunt.

- Pour les opérations d'acquisition amélioration financées dans le cadre de l'O.R.U.,

Outre la garantie d'emprunt, la communauté d'agglomération accorde une subvention de 15 000€ par logement.

Le P.L.H. en cours prévoit d'affiner ces principes.

⇒ L'aide aux propriétaires bailleurs privés

Dans le cadre de l'O.P.A.H. d'Évreux qui comprend trois périmètres d'intervention, la communauté d'agglomération a retenu pour chacun des périmètres une enveloppe annuelle respectivement de 44 306 €, 22 153 €, 11 076 € d' aide aux propriétaires bailleurs acceptant de pratiquer un loyer « intermédiaire », ou « conventionné O.P.A.H. » ou « conventionné L.I.P. » (logement d'insertion privé).

Le tableau comparatif ci-après présente le bilan provisoire des résultats de l'O.P.A.H., l'année 2005 ayant vu s'achever le suivi-animation sur le dernier périmètre.

Bilan provisoire de l'O.P.A.H. d'Evreux

		Objectifs	Réalisations
Périmètre 1			
PO		45	67
PB		135	176
dont	Logements occupés	60	148
	logements vacants	75	28
Périmètre 2			
PO		75	60
PB		80	10
dont	Logements occupés	40	9
	logements vacants	40	1
Périmètre 3			
PO		80	62
PB		45	10
dont	Logements occupés	30	5
	logements vacants	15	5

Au total, les actions engagées en faveur du logement par la communauté d'agglomération s'élèvent en 2005 à 3 277 000 €.

Actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2005	
		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. CD/P.L.U.S. Acquis - Amélioration/P.L.S. Financement prêt Location – accession Garanties d'emprunt P.L.U.S. P.L.S.	37 2	1 036 760, 00 106 100,00
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	Subventions aux réhabilitations du parc public Y compris l'amélioration Subventions aux études et animations d'O.P.A.H. Subventions aux logements privés O.P.A.H.*	161 19	80 133,55 39 636,00 40 119,00
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Sites relevant de A.N.R.U. Subvention au fonctionnement G.I.P. Ingénierie Actions de communication Fonds de soutien aux habitants Subventions aux aménagements voiries, espaces publics Subventions aux réhabilitations de logements Garanties d'emprunt réhabilitation Subvention résidentialisation Subventions A.Q.S. Subventions aux logements privés hors O.P.A.H. Autres sites Renouvellement du parc suite aux démolition de A.N.R.U. Subventions acquisitions améliorations Garanties acquisitions amélioration Garanties construction	 96 38 40 14 8 8 14	 345 627,00 1 372,00 3 133,00 123 592,00 58 474,00 258 117,00 En cours de traitement 4 200,00 44 848,80 120 000,00 274 750,00 509 638,00
Prise en compte des besoins en logement des publics les plus fragiles	Garanties acquisitions amélioration Subvention acquisitions amélioration	5 4	170 430,00 60 000,00
Actions en faveur du Foncier	Cession gratuite de terrain Contribution au fonds de minoration foncière		Réflexion P.L.H.
Observatoires	financement étude animation		Réflexion P.L.H.

*2006, verra la poursuite des actions liées aux Opérations de Renouvellement Urbain avec l'inscription de subventions de fonctionnement (453 887€) et d'investissement (4 996 196€). Par ailleurs sur le périmètre de l'O.R.U. une nouvelle O.P.A.H. concernant deux copropriétés dégradées sera engagée.
Le P.L.H. communautaire devrait être validé au premier semestre.*

Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

Dans l'attente de l'élaboration du P.L.H. sur le territoire de la C.A.P.E., le dispositif d'interventions en matière d'habitat, est le suivant :

⇒ Aide en faveur du logement social

- Subvention pour les programmes de réhabilitation de logements sociaux en milieu urbain et en milieu rural, à hauteur de 1300€ par logement, à l'exclusion des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration partielle. La subvention engagée s'élève en 2005 à 0,328M€.
- Soutien, sous forme d'aide à la construction de logements en milieu rural, à hauteur de 2600 € par logement créé.
- Garantie d'emprunts pour les opérations de réhabilitation ou de construction, à hauteur de 100% pour les communes rurales (après intervention de la garantie du département) et de 50% pour les communes urbaines. A ce titre en 2005, six contrats de prêts ont été signés, équivalent à une garantie d'un montant total de 2,2 M€

⇒ Aide en faveur du projet de renouvellement urbain des Boutardes à Vernon retenu dans le cadre de A.N.R.U.

En 2005 la C.A.P.E. a financé un bureau d'étude pour réaliser une étude de faisabilité technico-économique pour la réhabilitation du quartier des Boutardes. La communauté d'agglomération, en tant que coordinatrice du projet participe à sa mise en œuvre et soutien certains travaux d'équipements.

⇒ Réalisation d'un diagnostic Habitat

Une étude de pré diagnostic habitat confiée au bureau « habitat et Développement » a été lancée afin de déboucher en 2006 sur l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat visant à définir pour six ans les objectifs et les principes d'une politique répondant aux besoins des habitants, en logements et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain.

Actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2005	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	Garantie d'emprunt dans le cadre de 3 opérations de construction de logements	30	1 153 131 € garantis
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations lourdes de logements sociaux alloués à 3 organismes	241	328 565 €
	- garantie d'emprunt dans le cadre de 2 réhabilitations de collectifs	161	1 111 944 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- Réalisation d'une étude de faisabilité de la rénovation urbaine du quartier des Boutardes à Vernon, suite à la signature de la convention A.N.R.U.	568	75 288 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	...		
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain - contribution au fonds de minoration foncière		
Observatoires	- Diagnostic habitat en cours de réalisation par le bureau d'étude Habitat et Développement		18 131 €

En 2006, l'élaboration du P.L.H. permettra à la C.A.P.E. de préconiser des actions répondant aux problématiques qui se seront dégagées dans le cadre de l'étude et de prendre en compte les objectifs de production de logements du Plan de Cohésion Social.

La C.A.P.E. souhaite aussi réfléchir sur l'aide qu'elle pourrait apporter aux travaux de réhabilitation de logements privés ou sociaux exécutés dans un souci d'économie d'énergie.

Elle apportera par ailleurs un soutien financier exceptionnel au dossier A.N.R.U. de Vernon, en contribuant à l'amélioration des logements sociaux, mais également en finançant la résidentialisation et l'amélioration de la qualité du service.

Elle se penchera aussi sur la question de l'aménagement et de la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage de Vernon.

Communauté d'agglomération Seine-Eure

Depuis le 1/01/2006, la communauté d'agglomération est délégataire des aides à la pierre ; elle souhaite ainsi renforcer un peu plus sa politique d'intervention active en matière d'habitat.

Les interventions de la C.A.S.E. sont structurées selon les quatre grandes orientations de son P.L.H. ; elle réserve à la mise en œuvre des 13 actions développées des soutiens financiers et d'ingénierie importants.

⇒ Relance et diversification de la construction neuve

En 2005, la C.A.S.E. a soutenu de nombreux projets de construction de logements sociaux ; conséquence de la convention de délégation, la proportion de logements sociaux par rapport à l'objectif de construction, a augmenté.

Afin d'aider et de guider les bailleurs sociaux, la C.A.S.E. a mis en place un système de modulation des aides financières, dont la fonctionnalité satisfait les organismes H.L.M. (nombreux critères : localisation, taille des logements et des opérations, etc...)

⇒ Amélioration de l'offre existante du parc privé et social

Dans le cadre de l'O.P.A.H. (2004-2008), la communauté d'agglomération apporte des aides financières pour le traitement des façades des logements privés. Ces aides sont attribuées en fonction de critères prioritaires : localisation, développement durable, loyers modérés...

L'O.P.A.H., évaluée en 2005 montre des résultats très satisfaisants en faveur des propriétaires occupants et faibles pour ce qui est des propriétaires bailleurs. Pour ces derniers, il est envisagé de les contacter par le biais de l'accès aux fichiers des logements vacants détenus par les services fiscaux.

En 2006, la C.A.S.E. précisera ses objectifs d'intervention en ce qui concerne le traitement de la vacance et des logements indignes.

La C.A.S.E. continue de soutenir les organismes H.L.M. pour la réhabilitation, les besoins étant importants, en raison de l'ancienneté du parc et d'un effet de vacance localisée ; elle accorde des subventions variant de 5% à 15% du prix de revient des opérations .

En fin la communauté d'agglomération intervient activement en faveur du renouvellement urbain en pilotant deux opérations relevant de A.N.R.U.

⇒ Besoins des populations spécifiques

Cette thématique est peu développée dans le P.L.H. adopté. En 2006, la C.A.S.E. souhaite renforcer son intervention sur toutes ces problématiques et plus particulièrement sur l'accueil des gens du voyage et la restructuration de l'offre d'hébergement temporaire (résidence sociale, FJT, etc.). Elle s'appuiera sur la conférence intercommunale du logement.

⇒ Évaluation de la politique de l'habitat

La C.A.S.E. s'est dotée d'un observatoire permanent

Au total , les dépenses engagées en faveur de l'habitat en 2005, s'élèvent à 7,3 M€

Actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2005	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	subventions garanties d'emprunt maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement (études) expertise auprès des communes, mise en œuvre du partenariat	63 94	161 200€ 4 914 759 € 190 612 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	subventions/ parc public garanties d'emprunts subvention /parc privé : O.P.A.H. et dispositif « façades » suivi-animation O.P.A.H. architecte conseil subvention A.D.I.L.	405 28 49	230 544 € 275 964 € 29 630 € 17 160 € 11 000 € 3 800 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- une équipe dédiée au renouvellement urbain (2) , études et A.M.O. - subvention pour la réhabilitation/amélioration de la qualité de service - subvention pour la reconstruction de logements - subvention pour la résidentialisation - subvention aux aménagements de V.R.D., transport en commun - garanties d'emprunts	259 5 148 411	317 241 € 22 000 € 67 961 € 1 277 585€
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subvention aux programmes de restructuration d'hébergement (résidences sociales, F.J.T.)	opération dans périmètre O.R.U.	Intégré aux subv. R.U.
Action en faveur du Foncier	- portage foncier et minoration foncière avec l'E.P.F. - plan d'action foncière		100 000 €
Observatoires	- observatoire permanent		
Autres	- projet : aires d'accueil des gens du voyage - étude de mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre - actionnariat des S.A. d'H.L.M.	85	226 350 €

L'année 2006 sera consacrée à la révision du P.L.H. pour le mettre en conformité avec les nouvelles dispositions de la loi « Libertés et Responsabilités Locales » ; la C.A.S.E. renforcera par ailleurs ses actions de soutien à l'accroissement de l'offre de logements Enfin une attention particulière sera apportée aux besoins des populations spécifiques dans le programme d'actions du P.L.H.

II.D Les perspectives en 2006

II.D.1 Les priorités nationales

II.D.1.a Poursuivre les efforts engagés pour la réussite du Plan de Cohésion Sociale

L'objectif national de production est de 100.000 logements sociaux dont 27.000 P.L.S.

Pour le parc public, la mise en place en 2005 des mesures de simplification des procédures de financement et la signature des contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux doivent contribuer à la réussite du Plan de cohésion sociale.

Les efforts engagés sur le parc privé doivent être poursuivis en particulier pour lutter contre l'habitat indigne, après la parution de l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux fin décembre 2005, d'application immédiate.

II.D.1.b Mobiliser le foncier

La mise à disposition de foncier aménagé est la condition d'une relance durable de la production de logements. L'Etat veillera à ce que les besoins fonciers liés aux objectifs du P.C.S. soient pris en compte dans les P.L.U., les P.L.H. et les S.C.O.T.

II.D.1.c Prendre en compte les besoins des populations défavorisées et spécifiques

la production de P.L.A.I. sera encouragée sous forme de logements ordinaires ou de résidences sociales, notamment de maisons relais, afin de répondre aux besoins des populations cumulant des difficultés économiques et sociales.

Pour le public jeune, la recherche de solutions de logements autonomes adaptés, tant dans le parc public que dans le parc privé (notamment les logements conventionnés de l'A.N.A.H.), sera encouragée, en s'appuyant sur les C.L.L.A.J. (comités locaux pour le logement autonome des jeunes), pour identifier les besoins.

Par ailleurs, le rythme de 5000 logements étudiants par an devrait être maintenu.

Enfin un programme de production de places d'urgence et d'insertion sera lancée.

II.D.1.d Mettre à niveau le parc existant de logements locatifs sociaux

Outre le traitement des problèmes de renouvellement urbains et de gestion de proximité dans les quartiers prioritaires de l'A.N.R.U., la mise à niveau du reste du parc est essentielle à la satisfaction des habitants. C'est pourquoi l'Etat s'engagera, comme en 2005, à financer 40.000 P.A.L.U.L.O.S. Trois priorités sont affichées :

- ⇒ Les engagements pris dans le cadre des plans de redressement
- ⇒ Le traitement des foyers de travailleurs migrants
- ⇒ Les travaux liés à l'amélioration de la sécurité des immeubles.

II.D.1.e *Les projets de rénovation urbaine*

Il est recommandé de veiller à :

- ⇒ L'association des habitants au projet et à une véritable concertation
- ⇒ Une diversification des statuts d'occupation dans le quartier et à la reconstitution de l'offre dans une proportion non négligeable, hors site
- ⇒ A un suivi du plan de relogement
- ⇒ Au caractère durable des projets .

II.D.2 Les prévisions de déclinaison régionale

Les objectifs de logements locatifs sociaux du P.C.S. pour l'année 2006 sont de 1860 logements P.L.U.S./P.L.A.I. auxquels s'ajoutent 330 P.L.S.

Couplés avec les projets de rénovation urbaine, ils amènent à augmenter encore très significativement la production de logements locatifs sociaux.

L'engagement nécessaire de tous les acteurs devrait se traduire dans l'élaboration de l'avenant à l'accord régional Etat- U.E.S.L.-U.S.H.-A.R.S.E.M.-C.D.C. pour les années 2006-2009, avenant auquel les collectivités et l'E.P.F. Normandie pourront être associés.

En Haute-Normandie, 6,3 M€ doivent être affectés au financement de l'offre nouvelle et des réhabilitations « classiques ». 3,3M€ sont fléchés sur les trois priorités de réhabilitation (C.G.L.L.S., F.T.M., sécurité)

Pour le secteur de **l'habitat privé**, les objectifs 2005-2009, sont de 8 490 logements, soit une moyenne de 1 700 logements par an dont un quart relève de la remise sur le marché de logements vacants.

Pour 2006, les objectifs régionaux à atteindre sont de 1 440 logements répartis comme suit: 670 logements à loyers maîtrisés, 410 relevant de l'habitat indigne, 360 logements remis sur le marché. L'enveloppe régionale prévisionnelle de l'A.N.A.H. est fixée à 10.725 0663 €.

II.D.3 Promulgation de la Loi « Engagement National pour le Logement »

Le projet de loi qui devrait être promulgué courant 2006 conforte les actions déjà entreprises au travers du Plan de cohésion sociale et intervient plus globalement sur la chaîne du logement.

Les mesures législatives les plus importantes sont les suivantes :

- ⇒ Favoriser la libération du foncier nécessaire à la relance de la construction
- ⇒ Améliorer le financement du logement social et intermédiaire
- ⇒ Développer l'accession à la propriété
- ⇒ Lutter contre le mal-logement (le lancement de 5000 logements d'urgence et d'insertion) et l'habitat indigne

III Principes régissant l'attribution des logements sociaux

III.A Le numéro unique d'enregistrement

La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a réformé les mécanismes d'attribution des logements locatifs sociaux dans son article 56.

L'enregistrement départemental unique des demandes de logement locatif social permet par un numéro d'identifier tout candidat, quels que soient le nombre et la localisation des demandes qu'il dépose dans le département.

⇒ Ce dispositif poursuit les objectifs suivants :

- Garantir les droits d'accès au logement de tous les demandeurs
- Améliorer la transparence de l'attribution des logements locatifs sociaux
- Mesurer les délais d'attente

Tout demandeur de logement peut saisir la commission départementale de médiation en l'absence d'une offre de logements dans le délai de 18 mois fixé par la loi. En *Seine-Maritime*, 61 dossiers ont été examinés en 2005 par cette instance.

Outre les organismes sociaux, les deux préfectures (D.D.E. 27 désignée par la préfecture) et sous-préfectures (en Seine-Maritime) qui sont des lieux d'enregistrement obligatoires des demandes, un certain nombre de communes ou de groupement de communes se sont portées candidates. Dans *l'Eure* la communauté de communes de Conches, la ville de Pont-Audemer, la commune de St Sébastien de Morsent sont lieux d'enregistrement. La commune de St André le devient en 2006. En *Seine-Maritime*, ce sont les communes de Lillebonne, Martin-église, Bosc le Hard, Caudebec les Elbeuf, Grand-Couronne, Ste marie des Champs, Petit-couronne, Gournay en Bray, Malaunay, Mt St Aignan, Bellencombres, Yvetot, Le Havre, Le Tréport, Maromme, St Martin en campagne.

III.B Les accords collectifs départementaux d'attribution

Les dispositions de l'article 56 de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions prévoit que le représentant de l'Etat dans le département conclue tous les trois ans , après consultation des conférences intercommunales, un accord collectif avec les organismes sociaux. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes visées dans le P.D.A.L.P.D. cumulant des :

⇒ Difficultés économiques. : à savoir dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds P.L.A. ou dont la situation financière a pâti d'un événement particulier et difficilement prévisible,

⇒ Difficultés sociales :

- Situation de rupture brutale ou conflictuelle.
- Occupant un logement insalubre.
- Sans domicile, en habitat précaire, hébergé, en errance, occupants sans droits ni titre.
- Sortant de sous-location, résidences temporaires ou d'urgence, d'hôtels relais de C.H.R.S., résidences sociales ou F.J.T.
- Menacés d'expulsion.
- Accédants à la propriété en difficulté.

Cet engagement tient compte des capacités d'accueil et d'occupation sociale des différents bailleurs, par secteur géographique. Il est précisé et complété par les dispositions de chartes intercommunales du logement. Il organise les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des objectifs définis. Il définit les délais d'attente manifestement anormaux, au-delà desquels les demandes font l'objet d'un examen prioritaire.

III.B.1 Accord collectif départemental de l'Eure

Le Plan Départemental d'Actions Pour le Logement des Plus Démunis devrait être signé en 2006. C'est dans ce cadre, et en lien avec le contingent de réservation préfectoral et la concertation pour l'accès au logement, que l'accord collectif départemental signé début 2002 sera redéfini.

Il conviendra, dans le cadre de la redéfinition de l'accord, d'être attentif à la définition des catégories de public visé et au suivi qualitatif, afin de mieux cerner la population effectivement relogée dans le cadre de ce partenariat.

III.B.2 Accord collectif départemental en Seine-Maritime

L'accord collectif départemental signé le 03 octobre 2001 pour une durée de 3 ans a fait l'objet d'une quatrième évaluation annuelle au titre des relogements réalisés du 1^{er} octobre 2004 au 30 septembre 2005.

L'objectif fixé dans le précédent accord a été reconduit pour cette année charnière.

Sur les 30 organismes destinataires du questionnaire, 26 ont répondu. Ils ont atteint à 100 % voire plus, l'objectif qui leur était imparti.

Il faut noter que le relogement des ménages en grande difficulté (en attente de longue date dans le dispositif du P.D.A.L.P.D.) reste pour les bailleurs sociaux un objectif difficile à atteindre. Cette année, il atteint 69 % de son objectif soit un net retrait par rapport à la moyenne des trois années précédentes où le taux de réalisation atteignait 85 %.

Par ailleurs :

- 56 % des ménages relogés ont bénéficié d'un suivi du F.S.L. (64 % l'année précédente)
- 21 % des ménages ont bénéficié d'un accompagnement social ou d'une tutelle ou curatelle.

Il convient de préciser que les ménages en A.L.T. ou bénéficiant d'un bail glissant ont été comptabilisés alors qu'ils ne sont pas relogés définitivement. En effet, l'A.L.T. est un logement temporaire et le bail glissant ne peut être considéré comme relogement définitif qu'au moment où le bail glisse au nom du ménage concerné.

Le tableau ci-dessous précise les réponses apportées sur la période 2004/2005 aux ménages concernés par l'accord collectif, classés selon les trois catégories suivantes :

M1 - Les ménages cumulant des difficultés économiques et d'insertion sociale

M2 - Les ménages en attente de longue date dans les dispositifs du P.D.A.L.P.D.

M3 - Les ménages déjà logés dans le parc locatif social mais nécessitant un habitat mieux adapté

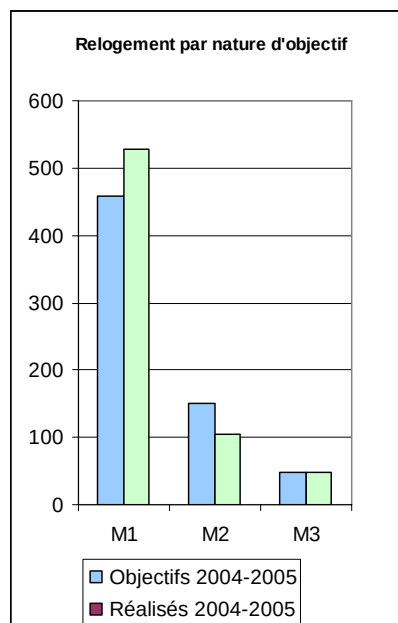
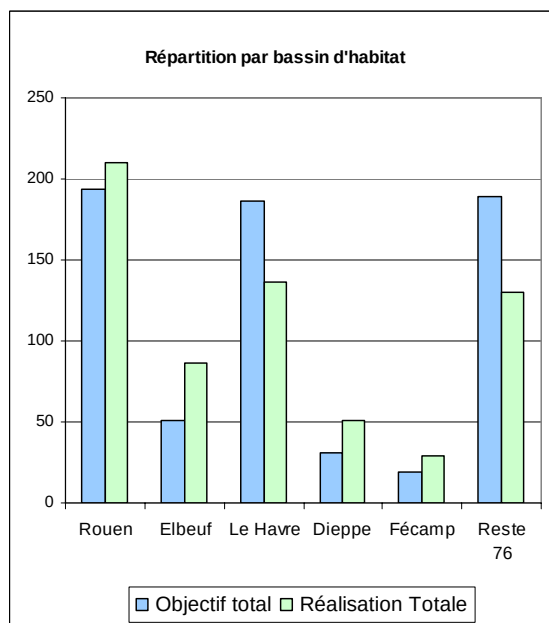
Accord collectif : réponses apportées aux ménages

Pour les bailleurs ayant répondu	Objectifs 2004-2005	Réalisés 2004-2005	% de réalisé 2004-2005	F.S.L.	Suivi Interne	Tutelle Curatelle	A.L.T.	Bail Glissant	P.L.A.I.	Autre
M1	458	527	115%	317	12	59	14	51	6	24
M2	151	104	69%	42	25	5	3	8	24	9
M3	47	48	102%	19	8			2	18	1
Total	656	679	104%	378	45	64	17	61	48	34

Accord collectif : résultat par bassin d'habitat par rapport à l'objectif global de l'accord

Bassin d'habitat	Rouen	Elbeuf	Le Havre	Dieppe	Fécamp	Reste du département	Total département
Objectif total	194	51	186	31	19	189	670
Réalisation Totale	210	86	136	51	29	130	642 ⁽¹⁷⁾
% réalisés par rapport à l'objectif	108%	169%	73%	165%	153%	69%	96%

Objectifs globaux de relogements et réalisation



¹⁷ hors Plaine Normande 37

III.C Les conférences intercommunales du logement

Les conférences intercommunales du logement s'inscrivent dans le principe de solidarité voulu par la loi de lutte contre les exclusions afin de définir à une échelle intercommunale une politique d'attribution réfléchie notamment envers les plus démunis en favorisant la notion de mixité sociale.

Elles ont pour compétences de :

- ⇒ Formuler un avis sur le projet d'accord collectif départemental
- ⇒ Élaborer une charte intercommunale déclinant l'accord par commune et par bailleur,
- ⇒ Définir par organisme bailleur, des orientations générales d'attribution
- ⇒ Évaluer annuellement les demandes non satisfaites et définir les besoins de création d'offre adaptée de logements.

En *Seine-Maritime*, deux des cinq C.I.L. installées, ont poursuivi leur activité en 2005 :

- ⇒ La Conférence Intercommunale du logement d'Elbeuf a tenu trois réunions ayant pour thèmes, les modalités de fonctionnement de cette instance, la présentation et la signature de la charte intercommunale, le logement des personnes âgées et handicapées ainsi que le dispositif d'hébergement d'urgence.
- ⇒ La Conférence Intercommunale du logement de Rouen : trois réunions ont été consacrées entre autre, à la présentation d'un diagnostic relatif à la mise en place d'un observatoire du logement temporaire et aux compétences respectives des partenaires dans ce domaine, ainsi qu'à l'articulation entre la C.I.L. et le P.L.H., notamment dans le cadre de la mise en place d'un groupe de travail intitulé « de l'hébergement temporaire au logement social ». en lien avec l'élaboration du P.L.H.

Les C.I.L. du Havre, de Dieppe et de Fécamp ne se sont pas réunis en 2005.

Dans le département de *l'Eure*, trois Conférences Intercommunales du Logement ont été installées :

- ⇒ La conférence intercommunale du logement de l'agglomération Seine-Eure a été constituée par arrêté du préfet du 18 juin 2002 et installée en juin 2003. Des groupes de travail ont été mis en place afin de commencer les travaux.
- ⇒ La conférence intercommunale du logement de l'agglomération d'Evreux a été constituée par arrêté du préfet du 24 juillet 2003 et installée en septembre 2003.
- ⇒ La conférence intercommunale du logement de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure a été constituée par arrêté du préfet du 16 juillet 2004 et installée en novembre 2004.

En 2005, aucune de ces instances ne s'est réunie.

III.D 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.(article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Au terme des articles L 441-1 et R 441-5 du C.C.H. , un contingent de 25% du patrimoine de chaque organisme est réservé au profit des familles les plus défavorisées et 5% au profit des fonctionnaires et agents publics.

Le principe de la réservation figure dans chaque convention signée entre l'Etat et les bailleurs .

III.D.1 Le contingent préfectoral en Seine-Maritime

En Seine-Maritime , le contingent préfectoral réservé aux ménages en difficultés s'établit à 2 500 logements sur les 128.000 logements du parc locatif social .

La faiblesse du nombre des logements recensés pour le contingent préfectoral réservé aux ménages en difficulté tient principalement en deux raisons :

- ⇒ Le recensement des ces logements n'a été initié qu'à compter de 1995.
- ⇒ Des accords cadres triennaux (1997-2000) avaient été conclus avec les principaux bailleurs sur proposition de la D.D.E., leur déléguant la gestion du contingent en contrepartie notamment de leur engagement à réaliser des logements très sociaux. Depuis la fin de ces accords, la restitution par les organismes de la gestion des logements contingentés, n'a pas eu lieu.

Le contingent préfectoral identifié à ce jour ne peut donc représenter que 25 % des logements neufs réalisés depuis 1995 par les organismes non-signataires des accords cadres devenus caduques, et qui ont bien voulu communiquer les informations. Il est géré fin 2005 par arrondissement comme suit :

	Dieppe	Le Havre	Rouen	Total
Nombre de logements	267	750	934	1954
Propositions	41	145	239	425
Attributions	12 soit 29 %	120 soit 83 %	145 soit 61 %	277 soit 65 %

Aujourd'hui, environ 48 % des propositions émises par les services de la préfecture ou des sous-préfectures reçoivent une suite favorable des commissions d'attributions, dont les décisions sont souveraines.

L'objectif n'est certes pas d'envisager la gestion de la totalité du parc potentiel de 30 000 logements mais d'augmenter progressivement le volume géré aux environs de 8 à 10 000 logements, en prenant en compte les besoins réels en logements pour les personnes démunies, tels qu'ils peuvent être évalués par les responsables du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Dans ce cadre un projet de règlement départemental d'attribution a été esquissé par la préfecture.

III.D.2 Le contingent préfectoral dans l'Eure

Dans le département le préfet dispose d'un droit de réservation de 20% des logements. Un arrêté préfectoral du 18 juillet 2002 détermine les modalités de gestion du contingent à compter du 1^{er} septembre 2002.

Les personnes auxquelles un logement sera proposé dans le cadre du contingent préfectoral sont :

- ⇒ Les ménages menacés d'expulsion
- ⇒ Les ménages en phase préalable à l'accès au logement pour lesquels une mesure d'A.S.L.L. pour la recherche d'un logement a été réalisée sans résultat
- ⇒ Les ménages en C.H.R.S., A.L.T. et en structure de logement temporaire ou logés dans un logement insalubre, pouvant accéder à un logement de droit commun.

Le préfet définit annuellement l'enveloppe de réservation sur la base du nombre de logements financés par l'Etat au cours de l'année N-2.

Il la transmet aux instances réservataires (commissions consultatives d'expulsion, commissions locales d'attribution du F.S.L., pôle social D.D.A.S.S.) et informe les organismes H.L.M.

Chaque instance se prononce sur l'opportunité de faire bénéficier un ménage d'un logement du contingent et informe la D.D.E. de son appel au contingent pour un ménage identifié.

Les demandes sont repérées dans le cadre du système d'enregistrement de la demande locative sociale « numéro unique ».

Dans les quatre mois qui suivent cet appel, un bailleur propose à la famille concernée au moins deux logements.

Bilan Contingent de Réservation Préfectoral	2002	2003	2004	2005
Nombre de logements relevant du C.R.P.	36	163	406	782
Nombre de demandes formulées pour une mobilisation du C.R.P.	4	15	9	2
Nombre d'attributions prononcées dans le cadre du C.R.P.	0	3	3	0

Le C.R.P. est très peu mobilisé dans l'Eure, les situations des familles en difficulté sont en fait examinées par les partenaires au sein de la Concertation pour l'Accès au Logement et il a été convenu que les signalements sur le C.R.P. seraient systématiquement étudiés en C.A.L.

La Concertation pour l'Accès au Logement mise en place en 2004 constitue un lieu d'échanges entre les partenaires (bailleurs, élus, associations, Conseil Général, Etat) sur les problématiques qui se posent dans le département pour l'accès au logement des populations en difficultés.

- ⇒ A l'examen des cas concrets qui lui sont signalés, la C.A.L. permet de mieux comprendre les logiques et pratiques de chacun des acteurs du logement. Cet enrichissement est propice à l'émergence de solutions.

Au cours des réunions, elle a permis de mettre en lumière les freins à l'accès au logement :

- ⇒ Un manque de logement adapté : l'offre en P.L.A.I. est très faible. La cherté du foncier et la réticence de certains élus à l'accueil des populations les plus en difficulté rendent la réalisation de ces opérations très difficile.
- ⇒ Un manque de structure adaptée : l'absence de suivi pour les populations présentant des problèmes d'ordre psychiatrique freine les attributions.
- ⇒ Un besoin de mesures supplémentaires d'aides à la médiation locative octroyées dans le cadre des baux glissants.

46 signalements ont été effectués en 2004 et 6 en 2005. 18 relogements ont pu être réalisés.

Lors de chaque commission les dossiers en attente sont examinés afin de faire le point de la situation. Ainsi, le premier passage en C.A.L. permet de partager la connaissance de la famille et des difficultés rencontrées. Lors des réunions suivantes, des approfondissements sont apportés par les partenaires qui permettent de formuler des propositions visant à permettre le relogement. Des dispositifs peuvent être sollicités (F.S.L., hébergement temporaire ou d'urgence) et des acteurs mobilisés (employeur, élus, association, ...).

Les demandeurs peuvent être orientés dans un premier temps vers des structures d'hébergement afin qu'un travail particulier d'accompagnement soit réalisé dans la perspective d'accéder par la suite à un logement de droit commun.

	2004	2005
Signalements	46	6
Nombre de dossiers non résolus examinés dans l'année	40	25
Nombre de relogements	12	6

IV Politique en faveur des défavorisés et des populations spécifiques

IV.A Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.)

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 .

IV.A.1 Le P.D.A.L.P.D. de Seine-Maritime

Le P.D.A.L.P.D. a été élaboré en 2002 pour une période de 5 ans.

Ses objectifs sont les suivants :

⇒ Favoriser l'accès au logement

- Par une meilleure solvabilisation des familles et de meilleures garanties
- Par une meilleure insertion des ménages dans le logement et le quartier
- Par une meilleure mobilisation de l'offre
- Par une meilleure construction des parcours résidentiels

⇒ Prévenir les expulsions

- Par une aide en cas de difficultés financières
- Par un accompagnement social des ménages
- Par la recherche de solutions adaptées de logement

⇒ Lutter contre les logements indignes

⇒ Accompagner les opérations de renouvellement urbain

⇒ Connaître les besoins en continu

En 2005, pour répondre aux dispositions de la loi du 13 août 2004, l'organisation opérationnelle du Plan a été modifiée. Les *deux niveaux décisionnels* reposant sur le Comité de pilotage du Plan et le Comité Directeur du Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.) ont été regroupés dans le Comité Responsable du Plan au sein duquel le Conseil Général rend compte de l'activité du Fonds de Solidarité Logement. Les *deux niveaux opérationnels* constitués d'une part des commissions habitat d'attribution des aides et d'orientation des projets logement (C.H.A.O.P.) et d'autre part des comités locaux ont eux aussi connu une évolution. Si les modalités de fonctionnement des comités locaux perdurent, les C.H.A.O.P., qui décidaient des demandes d'accompagnement social et d'aides financières du F.S.L. ainsi que de la validation des projets logement ont disparu. Ces 4 commissions ont été remplacées en juin 2005 par une commission départementale d'orientation et de validation des projets logement.

Le comité responsable du Plan

Il est notamment chargé de la mise en œuvre des différentes actions du Plan. Il en assure le suivi et l'évaluation. Il veille à l'homogénéité du dispositif sur l'ensemble du département, repère les dysfonctionnements et y remédie. Il émet son avis sur le règlement intérieur du F.S.L., et le Conseil Général y rend compte du bilan d'activité du F.S.L.

La Commissions d'Orientation et de Validation des Projets Logement

Cette nouvelle commission est départementale. Son secrétariat est assuré par la D.D.E. Elle examine les dossiers des ménages du P.D.A.L.P.D. les plus en difficultés d'accès au logement et les oriente vers les dispositifs les plus adaptés que peuvent constituer l'hébergement temporaire, l'attribution d'un logement du contingent préfectoral, du parc classique, du parc privé ou vers le dispositif du Plan qui permettra de faire aboutir le projet logement.

Par ailleurs, elle valide les ménages devant intégrer un logement de type P.L.A.I. ou P.S.T.

De juin à décembre 2005, la commission d'orientation et de validation des projets logement s'est réunie 14 fois et a examiné 150 dossiers pour lesquels les difficultés d'accès au logement ont été repérées dans le cadre d'une évaluation partagée réunissant autour de la famille, les service social, le bailleur, l'association prestataire d'une mesure de suivi, l'élu, le référent-logement... Les décisions de la Covaprol s'établissent comme suit :

Activité de la COVAPROL de juin à décembre 2005

Validation		Orientation						
P.L.A.I.	P.S.T.	Comités locaux	A.L.T.	Contingent Préfectoral	Maison relais	Bail glissant	Résidence Sociale	M.O.U.S.
52	55	60	11	31	2	10	1	6

Les comités locaux

Ces comités locaux, au nombre de huit couvrant la totalité du département, examinent les dossiers de ménages en situation de blocage avéré à l'accès au logement après leur orientation par la COVAPROL.

Ces commissions réunissent les référents-logement, les bailleurs publics, le Pôle des Solidarités du Conseil Général, les bailleurs sociaux, le C.D.A.H. 76, la D.D.E. et les élus concernés. Dans le cadre de ce partenariat, des solutions de logement sont recherchées pour ces familles. Toutefois, bien que pour chaque famille une solution soit trouvée, (sauf en cas de non-coopération) il s'avère que les délais de relogement sont parfois relativement longs.

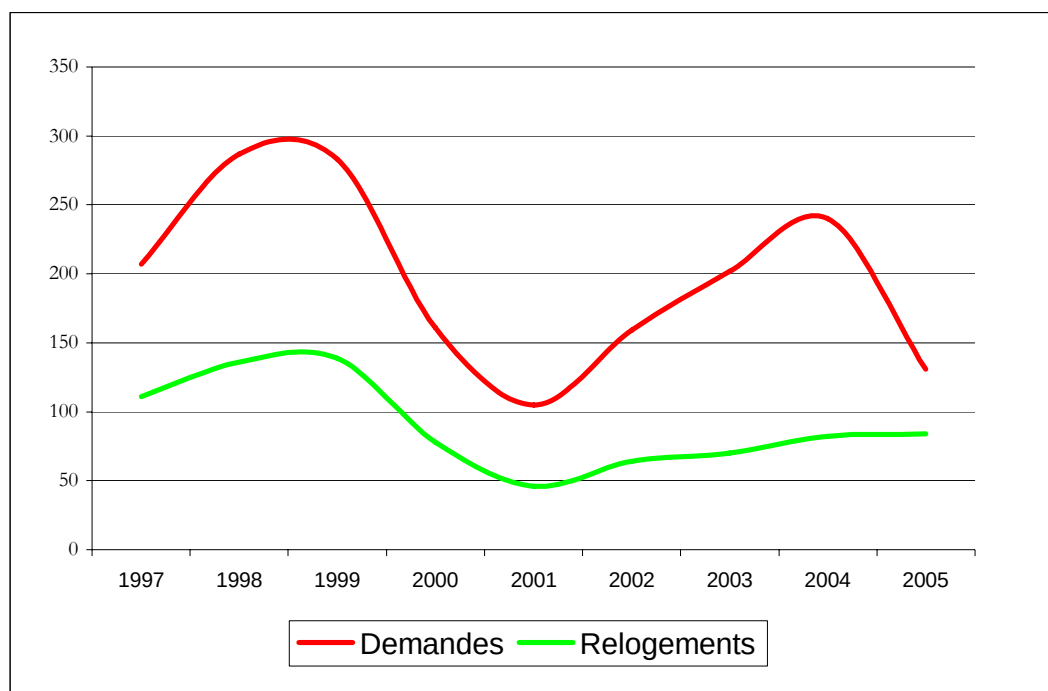
Au cours de l'année 2005, les comités locaux ont examiné 131 demandes de logement et ont permis de satisfaire 84 d'entre elles.

Le tableau suivant montre l'évolution du nombre de relogements depuis 1997.

67 sur les 84 relogements ont été réalisés dans le parc public dont 9 en P.L.A.I. et 8 sur le contingent préfectoral.

Le parc privé a permis quant à lui de reloger 17 familles dont 4 relogements assurés en P.S.T.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Demandes	207	287	283	161	105	159	202	240	131
Relogements	111	136	139	78	46	64	70	82	84



Le nombre de dossiers examinés en 2005 est en baisse de 55%. cette situation peut s'expliquer en partie par la période transitoire de remplacement des 4 C.H.A.O.P. par la Covaprol. Si le nombre de dossiers a baissé en 2005 par rapport à 2004, le taux de relogement quant à lui a presque doublé passant de 34% en 2004 à 64% en 2005. Enfin, il est constaté que les familles qui entrent en comité local ont une problématique de plus en plus lourde, cumulant plusieurs handicaps sociaux et économiques notamment un surendettement aggravé et que pour bon nombre d'entre elles des mesures complémentaires spécifiques doivent être mises en place avant que la piste du relogement soit étudiée. Ainsi, les relogements interviennent dans un délai moyen départemental de 10 mois.

Le Fonds de Solidarité Logement

Principal outil du P.D.A.L.P.D., le F.S.L. *de Seine-Maritime* accorde des aides à l'accès au logement et des aides au maintien dans le logement, qu'il soit privé ou public.

A compter du 1^{er} janvier 2005 la responsabilité et la gestion du F.S.L. relèvent de la compétence du Conseil Général.

(Les données 2005 sur l'activité du fonds ne sont pas encore disponibles)

Le F.S.L. a distribué 2,40 M€ en 2004. Ces aides ont été accordées à 1 469 familles dans le cadre du maintien dans leur logement. Par ailleurs 2 917 familles ont bénéficié d'aides à l'accès à un nouveau logement du parc public ou privé.

De plus, 1 700 ménages ont pu prétendre à un accompagnement social individuel (demande initiale, prolongation et renouvellement).

Évolution des huit dernières années

	1997	1988	1999	2000	2001	2002	2003	2004
montant des aides (en M€)	3,15	2,36	2,71	2,86	3,12	3,16	2,91	2,40
nombre de familles ayant reçu une aide pour le maintien	795	764	887	752	837	1 057	1 042	1 469
nombre de familles ayant reçu une aide pour l'accès	3 860	5 087	4 309	3 867	3 479	4 342	3 245	2 917
nombre de familles ayant bénéficié d'un accompagnement social	432	488	538	707	795	1 228	1 866	1 700

La baisse du nombre de familles aidées en 2004 résulte de l'application de la modification du règlement d'attribution des aides du F.S.L., notamment l'instauration d'un plafond de ressources. Par ailleurs, le financement pour un montant de 2 100 000 € des actions d'accompagnement social individuel a augmenté de 13% par rapport à 2002. Cela est lié au financement de 38 postes d'équivalent temps plein.

Enfin l'accompagnement social des 10 structures d'hébergement représentant environ 200 ménages a été financé à hauteur de 443 038,94 € et 2 actions d'accompagnement social de territoire ont été financées pour un total de 91 667 €.

IV.A.2 Le P.D.A.L.P.D. de L'Eure

Le plan arrivant à échéance en juillet 2003 a été prorogé pour six mois conformément à la réglementation dans le but de pouvoir travailler à son renouvellement. Le département n'a plus de P.D.A.L.P.D. depuis le 12 janvier 2004.

Dans la perspective d'un nouveau plan, un groupe technique a conduit les travaux tout au long de l'année 2004.

Le travail engagé a porté sur l'identification de publics les plus éloignés du droit au logement, publics sur lesquels pesait une double difficulté sociale et économique et pour lesquels étaient à mener les actions. Il aurait été effectivement ambitieux, voir présomptueux, de considérer que cette 4^{ème} génération de plan, qui pour la toute première fois comporte un volet identification des besoins, puisse déterminer et traiter toutes les situations de grande exclusion sociale.

En revanche, il convenait, au regard de l'expertise de chacun de cerner des problématiques, de qualifier les obstacles ou les freins au droit ou au maintien dans le logement et de préciser les actions à mener. De surcroît le public démuné n'est pas un tout homogène, certains ménages sont plus éloignés du droit au logement que d'autres, car cumulant des difficultés plurielles (culturelle, économique, sociale...).

Ainsi, le souhait n'est aucunement de donner une priorité à certains publics mais de leur apporter une attention particulière, en terme de mobilisations de dispositifs sur les 3 années du plan.

La démarche est donc prospectiviste et progressive, s'effectuant étape par étape, étant liée aux moyens de l'action publique.

Les actions à engager pour répondre aux problématiques sur sept types de public ciblés, tous sont confrontés à la fois à une double difficulté, sociale et économique sont :

1 - Accès et maintien dans le logement des publics immigrés ou issus de l'immigration

A/ l'accès au logement des publics bénéficiaires du regroupement familial est rendu difficile

B/ l'accès au logement des réfugiés statutaires

C/ l'accès au logement des publics identifiés par les acteurs locaux en sur occupation

D/ le maintien dans le logement des vieux travailleurs migrants célibataires

2 - Maintien des publics menacés de perdre leur logement

A/ les publics menacés d'expulsion locative

B/ les accédants à la propriété en difficulté

3 - Accès au logement des personnes autonomes mais ayant connu ou connaissant des fragilités sociales

A/ les publics sortant de structures C.H.R.S. ou A.L.T.

B/ les publics justice

4 - Accès et maintien à un habitat adapté pour les personnes gens du voyage sédentaires ou en voie de sédentarisation

5 - Public logé en habitat indigne

6 - Accès au logement des femmes seules avec enfants privées de logement suite à une rupture familiale

7 - Accès et maintien des jeunes au logement

A/ développement de formules « Soleils » permettant une gestion rapprochée des logements autonomes

B/ création d'un accompagnement social au logement spécifique au public jeune

C/ décohabitation des jeunes dans le cadre des démolitions du quartier de la Madeleine à Évreux

D/ mise en œuvre de la charte régionale en faveur de la lutte contre toutes les discriminations (liées à l'origine des personnes, au sexe, au handicap, à l'âge et à l'orientation sexuelle)

Chaque action est décrite dans une fiche proposant : un constat de la situation observée, des objectifs à atteindre, le contenu de l'action à mener, le service responsable de l'action, les partenaires à associer, le calendrier et les modalités d'évaluation.

Désormais achevé, le nouveau plan est soumis à l'avis du Comité Régional de l'Habitat conformément à la réglementation, avant que le P.D.A.L.P.D. soit arrêté conjointement par le Préfet de l'Eure et le Président du Conseil Général. Une présentation de ce nouveau dispositif sera faite en séance plénière du premier C.R.H. prévu en juin prochain.

Sa réussite repose essentiellement sur le pilotage et l'animation dont les modalités de fonctionnement seront les suivantes :

⇒ Un comité de pilotage dont les membres sont élargis à un représentant du F.A.S.I.L.D. ; il est l'instance décisionnelle du P.D.A.L.P.D. et est chargé de :

- Suivre la mise en œuvre du P.D.A.L.P.D.
- Établir le bilan d'exécution du Plan dans le délai de trois mois suivant la fin de chaque période annuelle d'exécution de ce dernier.
- Établir l'évaluation des effets du Plan 3 mois au moins avant le terme de ce dernier.
- Donner un avis sur le règlement du Fonds Solidarité Habitat.

Le Président du Conseil général rend compte annuellement au comité de pilotage du bilan d'activités du Fonds de Solidarité Habitat.

⇒ Un comité technique du P.D.A.L.P.D. chargé de l'animation du dispositif et de la mise en œuvre des actions à conduire dans les délais définis.

Il fonctionne en deux formations :

- un comité technique restreint qui aura pour mission de mettre en place la réalisation des actions du P.D.A.L.P.D.
- un comité technique en formation plénière calqué sur la composition du comité de pilotage, aura en charge la préparation des travaux pour le comité de pilotage concernant l'observation, l'évaluation annuelle et le suivi global de la mise en œuvre du P.D.A.L.P.D.

Le Fonds de solidarité logement

Le F.S.L. de *P'Eure* continue d'être géré en 2005 par la M.S.A. en application du règlement intérieur en vigueur depuis janvier 2003.

Les services du département travaillent à un nouveau règlement qui sera proposé au comité de pilotage du P.D.A.L.P.D. après présentation de ce dernier au C.R.H. du mois de juin 2006.

En 2005, 1789 dossiers ont été traités au sein de 96 commissions.

1216 ménages ont bénéficié d'une aide, 61% dans le cadre de l'accès à un logement et 39% dans le cadre du maintien dans les lieux.

274 mesures d'accompagnement social ont été exercées par 9 prestataires.

503 ménages ont bénéficié d'une garantie de paiement des loyers, préalable à leur entrée dans les lieux, ce qui représente une immobilisation financière de 550 648 €.

Dans le cadre du F.S.L., la M.S.A. gère 1100 prêts.

Évolution de la contribution des partenaires

	2002	2003	2004	2005
État	541 400,00 €	412 000,00 €	201 000,00 €	
Département	541 400,00 €	412 000,00 €	201 000,00 €	762 000 € ⁽¹⁸⁾
Assedic	251 111,00 €	198 000,00 €	198 000,00 €	200 000 €
C.A.F.	61 000,00 €	61 000,00 €	61 000,00 €	61 000 €
Bailleurs	156 211,00 €	102 500,00 €	138 041,88 €	38 443 €
Communes et E.P.C.I.	28 000,00 €	28 000,00 €	19 836,02 €	61 781 €
TOTAL	1 579 122,00 €	1 213 500,00 €	818 877,90 €	1 123 224 € ⁽¹⁹⁾

¹⁸ Y compris compensation Etat (350 000 €)

¹⁹ Dont 286 262 € versés en 2006

L'Activité du F.S.L.

Les commissions FSL	2001	2002	2003	2004	2005
Aides à l'accès					
Nombre de ménages examinés en commission	1259	1471	1705	1261	1091
Nombre de ménages aidés	1017	1180	1032	693	742
Montant des aides à	544 943	678 376	602 967	377 265	404 921
Montant total des engagements de cautionnements accordés	585 442 €	744 394 €	690 589 €	445 435 €	550 648 €
Montant total des sommes versées lors des exécutions de cautionnement	124 314 €	175 792 €	118 518, 56 €	170 559 €	127 000 €
Aides au maintien					
Nombre de ménages examinés en commission	551	589	1156	1059	698
Nombre de ménages aidés	410	407	492	582	474
Montant des aides au maintien	504 849 €	523 698 €	596 899 €	765 484 €	463 801 €
Accompagnement social lié au logement					
Nombre de mesures décidées seules	237	275	387	320	NC
Nombre total de mesures	425	478	557	444	274

274 mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L.) ont été exercées par 9 prestataires.

	2001	2002	2003	2004	2005
Maintien dans le logement locatif –	201	221	266	282	182
Accès dans le logement locatif – phase 1	89	103	122	82	32
Accès dans le logement locatif – phase 2	135	154	169	80	60
Total	425	478	557	444	274

IV.B Aide au maintien dans les lieux

IV.B.1 La Commission Départementale des Aides Publiques au Logement

La Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (C.D.A.P.L.) est habilitée à prendre des décisions en matière d'aide personnalisée au logement (A.P.L.) dans les cas d'impayés de loyers ou de mensualités d'accession à la propriété.

Elle a alors vocation à se prononcer sur trois types de dossier :

- ⇒ Le cas des bénéficiaires de l'A.P.L. en situation d'impayés de loyer ou d'échéances de prêt d'accession à la propriété.
- ⇒ Les recours éventuels des bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) contre les décisions de la Caisse d'Allocations Familiales et de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole.
- ⇒ Le rachat par un bailleur social d'un logement bénéficiant d'un prêt accession à la propriété (P.A.P.) et occupé par des emprunteurs en difficultés graves.

La loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a mis en place un mécanisme qui permet une information systématique du Préfet au regard des actes donnant lieu à une décision d'expulsion.

De la même manière, les bailleurs ont l'obligation d'informer la C.D.A.P.L. de la défaillance d'un de leur locataire qui bénéficie de l'A.P.L. dès les premiers incidents de paiement.

IV.B.1.a C.D.A.P.L. en Seine-Maritime

En Seine-Maritime, l'année 2005 constitue la 2^{ème} année consécutive qui enregistre une baisse du nombre de nouveaux dossiers enregistrés par la C.D.A.P.L. (-9,07%). Ces nouvelles saisines concernent à 98% le parc locatif, et pour 2% les ménages en accession à la propriété dont le nombre ne cesse de diminuer du fait de l'extinction progressive des P.A.P.

Activité 2002-2005

saisines	2002	2003	2004	2005
accession	217	115	78	34
locatif	3021	3243	2803	2585
total	3238	3358	2881	2619

Activité de la C.D.A.P.L. en matière d'impayés

Secteur	dossiers examinés en 2005	évolution par rapport à 2004	saisines enregistrées en 2005	évolution par rapport à 2004
loyer	15.547	-3,54 %	2 585	-7,75 %
accession	478	-35,67 %	34	-65,5 %

En matière de loyer, il convient de rappeler que depuis la loi relative à la lutte contre les exclusions qui comporte un volet sur la prévention des expulsions, la saisine de la C.D.A.P.L. par les organismes bailleurs constitue un préalable à toute procédure d'expulsion. Cette obligation a eu pour conséquence directe une forte montée en charge du nombre de dossiers à traiter.

L'année 2005 constitue la deuxième année consécutive année depuis 1998 pour laquelle le nombre de nouvelles saisines en loyer connaît une baisse. Il faut également noter que 2005 constitue la première année où le nombre de dossiers examinés a baissé.

Il convient de préciser que la circulaire du 13 juillet 2005, relative à l'application des dispositions de prévention des expulsions de la loi de programmation pour la cohésion sociale remplace le dispositif d'urgence instituant les protocoles Borloo.

Cette nouvelle circulaire prévoit les dispositions suivantes :

- L'assignation devient irrecevable en l'absence préalable de saisine de la C.D.A.P.L. pour les ménages locataires du parc social et bénéficiaires de l'A.P.L.
- Les familles du parc social ayant un bail résilié et étant à jour de leur dette doivent se voir proposer un nouveau bail par leur bailleur

- Mise en place d'un protocole d'accord avec plan de résorption de la dette pour les seules familles dont le bail est résilié. Au terme de ce protocole d'une durée maximale de 2 ans et si la dette est apurée, un nouveau bail doit être proposé au ménage.

Depuis juillet 2004, 151 protocoles Borloo ont été adressés à la C.D.A.P.L. Leur prise en compte a permis soit de maintenir l'A.P.L., soit de la rétablir si elle était suspendue, permettant ainsi aux locataires et aux bailleurs de négocier dans de bonnes conditions un plan d'apurement réaliste.

Il est précisé que le protocole de cohésion sociale ne s'est pas substitué en 2005 aux protocoles Borloo. Des négociations sont en cours avec l'U.S.H. et l'A.R.S.E.M. pour la rédaction et la mise en œuvre de ce nouveau dispositif.

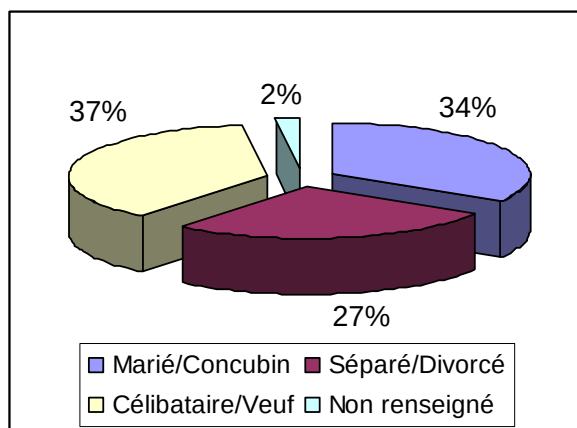
En ce qui concerne la C.D.A.P.L. Accession, la baisse sensible des dossiers s'accroît malgré la prise en compte de dossiers relatifs au prêt à taux zéro. Comme pour les loyers, la précarité des ménages nécessite un suivi régulier car les situations s'aggravent et certaines familles se voient obliger de vendre leur bien à quelques années de la échéance du terme.

. Profil des ménages

Les ménages « célibataire/veuf » constituent en Seine-Maritime la majeure partie des dossiers d'impayés (37%) suivis par les « marié/concubin » (34%) puis les « séparé/divorcé » (27%).

Les ménages les plus en difficulté sont ceux ayant des enfants à charge. Ils représentent 64% des dossiers, parmi ceux-ci, près de 43% sont des familles de petite taille (1 à 2 enfants à charge). Les isolés représentent quant à eux près du tiers des saisines (30%)

Situation Familiale	Nombre de saisines	%
Marié	493	19%
Concubin	396	15%
sous total	889	34%
Séparé	473	18%
Divorcé	228	9%
sous total	701	27%
Célibataire	870	33%
Veuf	108	4%
sous total	978	37%
NR	51	2%
Total	2619	100%



Nombre d'enfants à charge	Concubin Marié	Veuf Célibataire	Divorcé Séparé	NR	TOTAL
0	108	516	275	0	899
1	206	234	161	0	601
2	244	138	146	0	528
3	191	59	79	0	329
4	79	13	24	0	116
5	39	3	7	0	49
6 et +	14	3	3	1	21
Non renseigné	8	12	6	50	76
TOTAL	889	978	701	51	2619

IV.B.1.b C.D.A.P.L. de l'Eure

Dans l'Eure, la C.D.A.P.L. est réunie tous les mois afin d'examiner les dossiers pour lesquels elle a été saisie. Les membres de la commission, décident de maintenir, suspendre ou rétablir l'A.P.L. Cette phase doit permettre au locataire en situation d'impayé de tout mettre en œuvre pour rétablir sa situation : plan d'apurement avec l'organisme, saisine de la commission de surendettement, saisine du fonds de solidarité pour le logement.

Depuis octobre 2004, l'objectif poursuivi est de faire de cette instance le premier lieu d'examen approfondi des situations d'impayés afin de pouvoir qualifier la nature des difficultés rencontrées par les familles et de proposer une intervention organisée en amont de la procédure d'expulsion. Cette démarche fait suite au dispositif d'urgence visant à la prévention des expulsions instauré par la circulaire du 13 mai 2004 ainsi qu'aux conclusions de l'étude du profil des ménages expulsés menée par le cabinet Acadie fin 2003.

Lors du 1^{er} passage en C.D.A.P.L., l'aide au logement est maintenue trois mois. Ce délai doit permettre de trouver une solution amiable entre le locataire et le propriétaire (ex : règlement de l'impayé à l'aide d'un plan d'apurement) et d'identifier les difficultés de la famille.

Activité en 2005

1 056 dossiers ont fait l'objet d'une saisine de la C.D.A.P.L. en 2005. 1 025 saisines effectuées dans le secteur locatif et 31 en accession à la propriété. La part de l'accession toujours en diminution, ne représente plus que 3% des signalements.

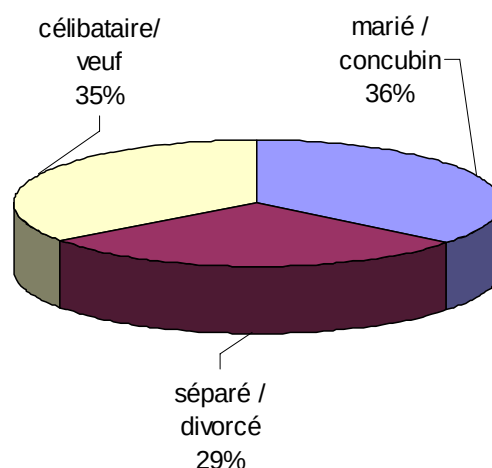
Saisines	2002	2003	2004	2005
Accession	140	82	65	31
Locatif	999	1032	1165	1025
Total	1139	1114	1230	1056

Profil des ménages

36% des saisines concernent des ménages « mariés ou vivant en concubinage » et 35% des « célibataires-veufs ». Les « séparés -divorcés » sont moins représentés avec 29% des saisines.

Les ménages en difficulté sont essentiellement des petits ménages. En 2005, les saisines ont concerné pour 31% des familles sans personne à charge, et pour 24 et 22% des ménages avec 1 ou 2 personnes à charge.

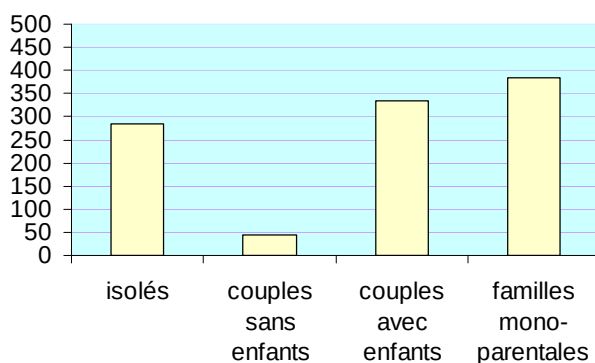
situation familiale	nb saisines	%
marié	207	20
concubin	171	16
<i>sous total</i>	378	36
séparé	231	22
divorcé	74	7
<i>sous total</i>	305	29
célibataire	339	32
veuf	29	3
<i>sous total</i>	368	35
Total	1051	100
<i>non renseigné</i>	<i>5</i>	
<i>total saisines 2005</i>	<i>1056</i>	



nombre de personnes à charge	marié concubin	célibataire veuf	séparé divorcé	Total
0	45	176	108	329
1	79	104	71	254
2	109	56	71	236
3	78	22	28	128
4	33	4	16	53
5	21	2	5	28
6 et+	13	1	4	18
NR	0	3	2	5
Total	378	368	305	1051

	Saisines 2004		Saisines 2005	
profil des ménages	nb dossiers	%	nb dossiers	%
isolés	321	27	284	27
couples sans enfants	71	6	45	4
couples avec enfants	435	35	333	32
familles monoparentales	383	32	384	37
	1156	100	1046	100

Typologie des ménages concernés par une saisine SDAPL 2005



IV.B.2 La charte départementale de prévention des 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.

Par une action préventive, les locataires de bonne foi doivent pouvoir trouver une solution réelle et durable à leurs difficultés, dans le respect des droits des propriétaires. Ainsi, la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a mis en place des mesures permettant une action préventive :

- ⇒ Intervention dès les premiers incidents de paiement avec une saisine systématique de la C.D.A.P.L. avant toute saisine du juge.
- ⇒ Recherche d'un relogement dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.) pour les personnes de bonne foi.
- ⇒ Mise en place dans les départements d'une charte de prévention des expulsions pour une meilleure information et coordination de tous les acteurs concernés pour une maîtrise partagée de l'action préventive.

IV.B.2.a Seine-Maritime

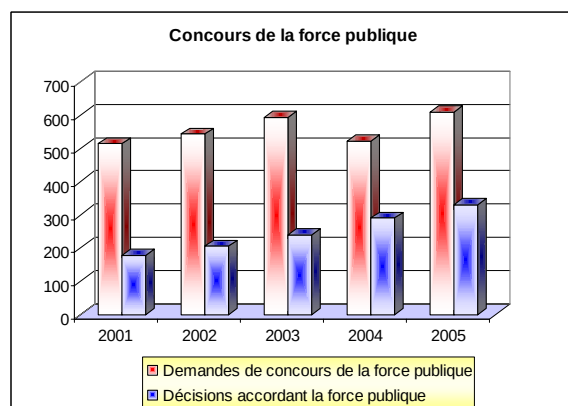
Au printemps 2005, des négociations entre l'Etat et les bailleurs ont été engagées pour poursuivre le travail partenarial amorcé dans le cadre de l'accord départemental d'urgence de prévention des expulsions « protocoles Borloo » afin d'aboutir à la signature de la charte dont la portée devra être étendue au parc privé.

Les modifications réglementaires intervenues en cours d'été 2005 portant notamment sur les conditions de rétablissement de l'A.P.L. et sur la mise en place de protocoles de cohésion sociale se substituant aux protocoles Borloo, ont nécessité des modifications du projet de charte. Ces modifications intervenues, le projet de protocole de cohésion sociale est en cours de validation, la charte pourra être signée au printemps 2006.

Au-delà de cette charte, il conviendra d'organiser les articulations indispensables entre les différents dispositifs pour que la charte ait une portée réelle. Certaines de ces articulations sont existantes mais nécessitent soit d'être officialisées, soit d'être étendues à l'ensemble du département.

Les statistiques expulsions en Seine-Maritime ⁽²⁰⁾

	2001	2002	2003	2004	2005
Commandements de quitter les lieux	1109	1134	1182	1197	1092
Demandes de concours de la force publique	514	543	593	523	609
Décisions accordant la force publique	178	206	239	290	331
Interventions effectives de la force publique	59	115	116	148	156
Montant total des indemnités	4.064.760	93.040	482.920	190.000	796,279



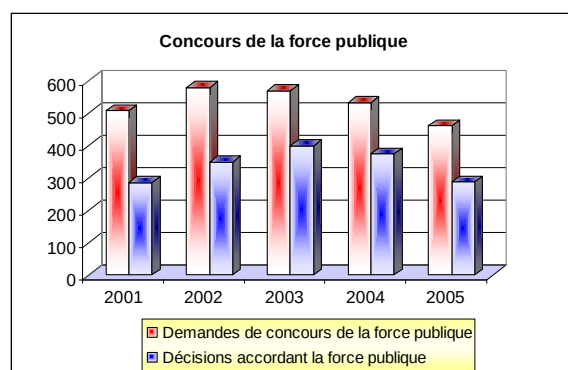
IV.B.2.b Eure

Le Préfet du département examine les demandes de concours de la force publique au sein de 3 commissions consultatives : Évreux, Bernay, les Andelys. Ces commissions rassemblent les services de l'État oeuvrant dans le domaine du logement (préfecture, sous-préfectures, D.D.E. et D.D.A.S.S.), le Conseil Général pour sa compétence d'action sociale, les bailleurs concernés, les communes concernées, les services de police ou de gendarmerie, un représentant des associations prestataires d'accompagnement social lié au logement, la C.A.F.

Les partenaires se sont fixé pour objectif commun de rédiger une charte partenariale finalisant l'engagement et les devoirs de chacun : « une Charte de Prévention des Expulsions », engagement repris dans les P.D.A.L.P.D.

Les statistiques expulsions dans l'Eure ⁽²¹⁾

	2001	2002	2003	2004	2005
Demandes de concours de la force publique	509	582	572	534	462
Décisions accordant la force publique	287	350	401	376	288
Interventions effectives de la force publique	90	82	137	200	187



IV.B.3 Le fonds d'aide aux accédants en difficulté (F.A.A.D.)

Le F.A.A.D. , dispositif mis en place fin décembre 1997, est destiné aux accédants ayant bénéficié d'un prêt P.A.P. entre le 1/1/81 et le 28/2/91.

Il doit permettre à ses bénéficiaires de régulariser leur situation d'impayé et de mener à bien leur projet d'accession sans nouvel incident.

En *Seine-Maritime*, en 2005 la commission d'attribution du fonds d'aide aux accédants en difficulté a examiné 7 *dossiers* soit un dossier de moins qu'en 2004. Trois de ces dossiers ont fait l'objet d'un prêt, 1 dossier a été rejeté. Deux d'entre eux ont été ajournés pour complément d'information et 1 a fait l'objet d'un réaménagement du prêt octroyé antérieurement.

²⁰ Source préfecture 76

²¹ Source préfecture 27

La plupart des dossiers portent sur des PAP arrivant à échéance dans les deux ou trois années à venir. Ils concernent des ménages endettés dont la situation financière est souvent très problématique.

En 2005, une démarche a été engagée entre la D.D.E. et le service social du Conseil Général pour élaborer un contrat d'accompagnement éducatif budgétaire.

Ce projet visait à aider les familles les plus en difficulté de gestion à assurer le remboursement de leurs échéances de prêt P.A.P. et de prêt F.A.A.D. et à poursuivre ainsi leur projet d'accession.

Dans le département de *P Eure*, parallèlement à ce dispositif, le Conseil Général et la C.A.F. accordent des subventions à ces familles pour poursuivent leur projet d'accession.

Année	Nombre de dossiers examinés	Nombre de familles aidées
2002	14	7
2003	15	7
2004	16	7
2005	10	7

ANNEE	Montant total alloué	PRETS		SUBVENTIONS	
		Nombre de prêts accordés	Montant alloué	Nombre de subventions accordées	Montant alloué
2002	25 616.25 €	7	19 616.21 €	4	6 000.04 €
2003	28 219.29 €	5	17 896.07 €	4	10 323.22 €
2004	34 987.67 €	6	23 006.52 €	5	11 981 .15 €
2005	32 721.89 €	7	27 129.64 €	4	5 592.25 €

IV.C L'offre d'hébergement

La région comparée aux autres régions françaises est bien dotée en structure d'hébergement d'urgence et de logements temporaires notamment en Seine-Maritime. Mais cette densité relative ne doit pas masquer les difficultés rencontrées dans l'engorgement des structures et leur difficile transformation.

IV.C.1 Hébergement d'insertion

La gestion des structures collectives ainsi que l'accompagnement social des personnes accueillies sont assurés par des associations ayant conclu des conventions avec l'État (D.D.A.S.S.) le F.S.L. et les maîtres d'ouvrage des opérations, afin de définir les modalités de fonctionnement des ces structures.

IV.C.1.a *Les C.H.R.S.*

Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (C.H.R.S.) sont des établissements destinés à accueillir des personnes ou des familles qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion, afin de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.

Ces établissements reçoivent une habilitation à accueillir des bénéficiaires de l'aides sociales.

Le département de *Seine-Maritime* compte 24 structures, ce qui représente plus de 1200 personnes accueillies.

Le département est quantitativement bien équipé, mais souffre d'un déséquilibre territorial, les places étant concentrées à 75% sur l'arrondissement de Rouen. Ce constat motive la poursuite d'une politique différenciée selon les territoires avec la création de places de C.H.R.S. sur Le Havre et Dieppe, le renforcement du dispositif d'urgence sociale sur le Havre et le développement d'une offre alternative sur Rouen.

Sur la capacité d'accueil déclinée ci-dessous, seules 136 places sont ouvertes aux couples avec ou sans enfants.

Un certain nombre de femmes entrent dans ce type de structure par défaut, en attente de l'ordonnance de non conciliation qui leur permettra d'accéder au parc locatif social.

Type de structure	Dieppe	Le Havre	Rouen	Total
CHRS d'insertion	22	190	639	851
Accueil d'urgence	22	83	216	321
Total	44	273	855	1172

Par ailleurs ces établissements sont encore pour beaucoup particulièrement vétustes.

Hormis quelques opérations de réhabilitation menées par le ministère des affaires sociales avec le concours des collectivités partenaires, du Conseil Régional et du Conseil général, d'autres opérations de réhabilitation lourdes restent à mener. La mise en œuvre de ce programme qui va au-delà des travaux de mise aux normes, suppose la mobilisation d'importants crédits pour boucler les plans de financement.

L'Eure compte 6 établissements C.H.R.S. gérés par des associations à but non lucratif ce qui représente, au 1^{er} janvier 2004, 321 places (156 en hébergement collectif et 185 en appartements diffus) réparties comme suit :

- hommes/femmes sans enfant : 165 places
- femmes avec enfants : 45 places
- familles : 111 places

Les places offertes se situent à Évreux, Louviers, Radepont, Vernon et Val de Reuil.

Les C.H.R.S. sont financés sur des crédits d'aide sociale de l'État sous forme de dotation globale révisable annuellement.

IV.C.1.b L'accueil des demandeurs d'Asile

Les Centres d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile sont des établissements fournissant logements, repas et aide financière permettant d'assurer un minimum de dépenses courantes. Outre l'accueil et l'hébergement, les C.A.D.A. assurent aussi des missions d'accompagnement administratif, d'animation et de scolarisation des enfants, de gestion de la sortie du centre pour les personnes déboutées de la demande d'asile.

Ces établissements sont destinés à des demandeurs d'asile disposant d'une autorisation provisoire de séjour en vue d'effectuer leur demande à l'O.F.P.R.A.

Le Plan de Cohésion Sociale a prévu une augmentation significative des places de C.A.D.A. dans le cadre d'une programmation pluriannuelle.

Dans *L'Eure* on assiste à une croissance préoccupante du nombre de demandeurs d'asile depuis 5 ans.

Le nombre de demandeurs d'asile hors mineurs accompagnant est passé de :

- ⇒ 53 dossiers enregistrés à l'O.F.P.R.A. en moyenne entre 1993 et 1999, à 140 en 2000, 300 en 2001, 536 en 2002, 541 en 2003, 376 en 2004 pour remonter à 533 en 2005.

Le département a dû faire face à l'arrivée importante et constante de demandeurs d'asile, constituée principalement de familles avec enfants. Fragilisé par un tissu associatif peu dense, le département a concentré son action sur le renforcement du tissu associatif, en structurant un réseau d'acteurs compétents et en faisant appel à des compétences extérieures. Ainsi, la plate-forme d'accueil gérée par l'association France Terre d'Asile a fait l'objet d'une réflexion partenariale pour sa conception en vue d'être adaptées aux réalités locales et de jouer le rôle de fer de lance du partenariat.

Ses missions : l'accueil et l'information, le diagnostic des besoins, la domiciliation, les démarches sanitaires, la scolarisation des enfants, les aides sociales, l'accompagnement juridique des demandeurs d'asile.

L'accueil en 2005 :

- ⇒ 564 nouveaux arrivants, enfants compris, soit approximativement 450 adultes, ont bénéficié de l'accompagnement proposé.
- ⇒ 47 personnes ont obtenu le statut de réfugié.
- ⇒ 41 nationalités ont été recensées comme fréquentant la plate-forme.
- ⇒ 10 mineurs isolés ont été accueillis.
- ⇒ 594 personnes ont bénéficié d'une domiciliation postale.
- ⇒ 157 dossiers ont été déposés à l'O.F.P.R.A. et 41 recours ont été formulés.

Concernant le dispositif d'hébergement, tout primo-arrivant (majeur) peut bénéficier au titre du dispositif hivernal d'un hébergement immédiat sur simple appel téléphonique au 115. Hors période hivernale, le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion assure la mise à l'abri des personnes les plus vulnérables à savoir les ménages avec enfants, les jeunes majeurs, les personnes présentant des fragilités de santé.

220 places C.A.D.A. ont été créées entre 2003 et 2005 dans le département.

Les C.A.D.A. , centres d'hébergement et de réinsertion sociale spécialisés sont au nombre de trois dans le département :

- ⇒ Évreux : 100 places en logements diffus réservées à des grandes familles sur les sites d'Évreux et de Louviers.
- ⇒ Gaillon : 50 places en chambres individuelles.
- ⇒ Vernon : 70 places en chambres individuelles et d'une transformation de places d'A.U.D.A. en C.A.D.A.

Le volume de nuitées d'hôtel demeure élevé pendant la période hivernale (260 personnes chaque nuit) en raison d'un besoin d'hébergement criant, et ce malgré un accès au logement effectif des réfugiés statutaires.

Dès 2004, la D.D.A.S.S. s'est engagée fortement sur le relogement des ménages réfugiés statutaires afin de fluidifier le dispositif d'hébergement (151 personnes en 2005) . Ainsi, une commission est réunie toutes les six semaines en présence des bailleurs publics.

En vue de faciliter l'accès au logement des ménages statutaires, la D.D.A.S.S. a développé avec la collaboration de quatre opérateurs sociaux des baux glissants. Il s'agit de la location des logements par des associations en vue de leur sous-location à des ménages défavorisés. Ces quatre opérateurs agréés par la D.D.E. reçoivent une subvention d'aide à la médiation locative

financée par la D.D.A.S.S., qui leur permet de vérifier l'adaptation des ménages statutaires à leur nouvel environnement. La commission de relogement des ménages statutaires décide de l'opportunité du glissement de bail à la lecture d'une note sociale.

Afin de conserver au dispositif d'hébergement sa fluidité, la D.D.A.S.S. et les partenaires sociaux ont arrêté le principe d'une sortie effective des ménages statutaires et des ménages déboutés vers les hôtels. Ces derniers en fin de parcours de demande d'asile, ne relèvent plus d'aucune structures spécifiques d'hébergement (C.H.R.S., C.A.D.A., A.L.T.). Les associations Aurore, F.T.D.A., Secours Catholique, et les 4 principaux C.C.A.S. du département se sont engagés à transmettre aux personnes déboutées du droit d'asile une information éclairante sur les modalités du dispositif d'aide au retour géré par l'Agence Nationale de l'Accueil et des Migrations.

En Seine-Maritime, l'arrivée en grand nombre de demandeurs d'asile qui ont rapidement occupé l'ensemble du dispositif C.A.D.A. pour venir prendre ensuite les places vacantes des C.H.R.S., a conduit à effectuer un effort de rationalisation à partir de 2001, favorisant une logique de fluidification.

Neuf structures sont identifiées comme C.A.D.A. dans le département ; quatre se trouvent sur Le Havre, deux sur la communes de Oissel et le dernier sur Rouen.

Cette répartition géographique inégale engendre une saturation sur l'agglomération rouennaise alors que sur le Havre le dispositif ne connaît que des saturations partielles.

IV.C.2 Hébergement temporaire

Des associations et C.C.A.S. sont conventionnés au titre de l'Allocation Logement Temporaire pour la mobilisation de logements ou chambres d'hôtel destinés à accueillir de façon temporaire des ménages ne pouvant pas avoir accès au logement autonome.

Pour en bénéficier, les organismes signent chaque année une convention avec l'Etat qui fixe la capacité d'hébergement envisagée, en nombre et en type de logements et les engagements de l'organisme en terme d'accueil de public.

L'A.L.T. possède deux finalités :

- Constituer une alternative au non-versement des aides à la personne quand ce n'est pas possible, compte tenu de la durée de séjour des personnes
- Permettre aux associations gérant des C.H.U. ou des C.H.R.S. de développer un parc de logements suffisant pour l'accueil des personnes défavorisées. Cependant les logements pour lesquels l'A.L.T. est demandée constituent des unités autonomes destinées au logement temporaire, distinctes du parc géré par ailleurs par les C.H.R.S. et non couvert par l'aide sociale.

A partir de 2004, la souplesse de gestion de ce dispositif (mobilisation d'un logement « en urgence » et régularisation administrative a posteriori) a été stoppée par le contingentement nécessitant de rester dans les limites de l'enveloppe budgétaire allouée à chaque département.

Ces nouvelles dispositions ont ainsi permis de recentrer l'A.L.T. sur les publics pour lesquels elle est destinée et la gestion, qui a nécessité une vigilance particulière, n'a pas pour autant créé de crise importante tant de la part des associations que de la part des publics.

Depuis 2005, l'A.L.T. est gérée par les D.D.A.S.S. (décision du comité interministériel de lutte contre les exclusions de juillet 2004).

IV.C.2.a Les Foyers de Travailleurs Migrants

Le dispositif de logement temporaire est essentiellement constitué des foyers de travailleurs migrants. Ils représentent 32% de l'ensemble du dispositif d'hébergement d'urgence et de logement temporaire dans *l'Eure* et 45% en *Seine-Maritime*.

A cet effet, un plan quinquennal de traitement des foyers, signé entre l'état et l'U.E.S.L. pour la période 1997-2001, a été prorogé jusqu'à fin 2006. L'objectif est de conduire un effort prioritaire à l'égard des foyers d'urgence et des foyers non encore conventionnés à l'A.P.L. Il s'agit d'offrir à leurs résidents des conditions de vie dignes et de favoriser également leur insertion dans le parc de logements sociaux.

La transformation de ces foyers en résidences sociales en *Seine-Maritime* doit devenir une priorité compte-tenu du retard important enregistré (deux foyers sur 17 transformés) et des conditions de vie indécentes de certaines de ces structures. La mise en œuvre des nouveaux P.L.H. a favorisé une prise de conscience des partenaires et des élus sur la nécessité de disposer d'outils d'insertion rénovés dans le champ de l'hébergement et du logement.

On dénombre **17 foyers** de travailleurs migrants pour une capacité d'accueil de **2 700 places**, réparties à part quasi égale entre l'agglomération Rouen-Elbeuf (1516 places) et l'agglomération du Havre et de Notre Dame de Gravenchon (1184 places). Ces foyers implantés dans des zones industrielles le long de la vallée de la Seine, sont tous, à quelques exceptions près, dans des périmètres de zones urbaines sensibles.

Plusieurs problématiques se font jour :

- ⇒ le vieillissement des résidents : 619 ont plus de 60 ans et parmi ceux-ci 140 plus de 75 ans.
- ⇒ La cohabitation parfois difficile entre personnes relevant de logement durable (public traditionnel des F.T.M.) et des personnes inscrites dans un parcours d'insertion vers un logement de droit commun, sans projet et sans accompagnement social adapté
- ⇒ L'accueil, pour résorber la vacance, de demandeurs d'asile dans des logements inadaptés pour les familles. Plus de 600 demandeurs sont ainsi accueillis en Seine-Maritime.

Dans *l'Eure*, on compte **cinq foyers** d'une capacité de **650 places**.

Un seul organisme est gestionnaire : la Sonacotra ; elle est présente sur les communes suivantes :

- Évreux, la résidence de la Vallée de l'Iton située en limite du quartier de la Madeleine. La résidence compte 226 logements. Le bâtiment A a été réhabilité en 1998 et est devenu alors résidence sociale, le bâtiment B a été réhabilité en 1992 sans que les logements n'aient été repensés, le bâtiment C a été refait et restructuré en 1993.
- Vernon, la résidence des Archives d'une capacité de 207 chambres, réhabilitée en 1999.
- Saint Marcel, la résidence les Écluses, 2 bâtiments réhabilités en 1995 composés de 100 chambres et 16 appartements pour des familles.
- Gaillon, la résidence des Cèdres, 3 bâtiments non réhabilités présentant une capacité de 144 chambres.
- Louviers, la résidence Winston Churchill composée de 5 appartements et de 124 chambres. Des travaux de réhabilitation mineurs ont été entrepris en 1998 donnant lieu à un agrément en résidence sociale. Un projet de démolition de la résidence est en cours. La Fondation Armée du Salut est opérateur du relogement des résidents depuis juillet 2005.

Aucun de ces foyers n'est inscrit au plan quinquennal.

IV.C.2.b Les Maisons- relais

Crées en 1997, les Maisons-relais représentent une variété de résidences sociales dénommées autrefois pensions de famille. Ce sont de petites structures communautaires regroupant au plus une vingtaine de logements (studios), avec quelques espaces collectifs (repas et loisirs) qui permettent le développement d'une vie sociale dans un encadrement souple. Ces maisons visent un public durablement éloigné du logement de droit commun.

Les populations attendues sont principalement des personnes seules disposant de faibles ressources, en difficulté d'insertion, ayant connu la rue ou de multiples passages en C.H.R.S. et souhaitant ne plus être isolées socialement. Les résidents peuvent bénéficier de l'A.P.L.

Ces maisons sont financées en P.L.A.- I.

Dans le département *de l'Eure*, il existe une maison-relais à Évreux. Elle a ouvert ses portes en 2004, elle est située en centre ville et est d'une capacité de 10 places. Elle est gérée par l'association Abri.

Deux autres projets sont en cours de montage :

- La villa Calderone à Louviers portée par le C.C.A.S. de la ville. Le projet prévoit une capacité de 15 places dans une maison de maître située au centre-ville de Louviers. Le projet a pour ambition d'accueillir sur le site une structure d'hébergement pour personne en difficulté et une résidence d'artiste, de relier les deux ensembles ainsi créés à la maison de la petite enfance à proximité immédiate. L'ouverture est prévue fin 2006.
- La Ronce à Évreux pour 15 à 20 places. Le projet à ce jour est construit pour s'adresser à l'accueil des personnes se trouvant dans une situation d'isolement ou d'exclusion sociale et dont les vecteurs sociaux psychologiques, voire psychiatriques rendent impossible à échéance prévisible, l'accès au logement ordinaire.

En Seine-Maritime, on compte trois maisons- relais destinées à accueillir des personnes seules ; elles se situent pour deux d'entre elles au Havre pour une capacité de 24 places, la troisième étant à Grémonville pour 15 places.

Une nouvelle structure d'une capacité de 14 logements a été financée à Fécamp en 2005.

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.

Par ailleurs la loi du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales prolonge de deux ans le délai initial prévu par la loi du 05 juillet 2000 pour la mise en œuvre du schéma. Cette mesure n'est pas automatique mais doit permettre aux communes et E.P.C.I. qui rencontrent des difficultés objectives de mener à terme leurs opérations.

Cette prorogation est soumise à trois conditions alternatives :

- ⇒ Soit la production d'une délibération ou d'une lettre d'intention précisant la localisation de l'opération visant la réalisation ou la réhabilitation d'une aire d'accueil.
- ⇒ Soit l'acquisition du terrain ou le lancement d'une procédure d'acquisition du terrain sur lequel les aménagements sont prévus.
- ⇒ Soit la réalisation d'une étude préalable (accès routier, dépollution du sol).

En *Seine-Maritime*, le schéma départemental a été signé par le Préfet, le Président du Conseil Général le 30 décembre 2003.

Avant la signature du schéma, 149 emplacements avaient été créés.

Pour satisfaire aux obligations de la loi, le schéma décline par arrondissement la création d'aires d'accueil et de terrains d'accueil pour les grands rassemblements répartis de la façon suivante :

- ⇒ Arrondissement de Rouen : 24 emplacements soit 48 places de caravane en aires d'accueil, 88 emplacements soit 176 places pour l'habitat permanent des tziganes normands auxquels il faut ajouter 3 terrains pour les grands rassemblements.
- ⇒ Arrondissement du Havre : 59 emplacements soit 118 places de caravanes en aires d'accueil ainsi que deux terrains pour les grands rassemblements.
- ⇒ Arrondissement de Dieppe : 80 emplacements soit 160 places de caravanes en aires d'accueil et deux terrains pour les grands rassemblements.

Les communes et les E.P.C.I. concernés se sont mobilisées en 2005 pour rechercher des terrains potentiellement aménageables.

La plupart des projets sont maintenant arrêtés (localisations pressenties et esquisses de plan) ce qui leur a permis d'obtenir le report du délai de 2 ans pour aménager leur aire d'accueil. Les premiers dossiers de demandes de financement devraient être instruits par la D.D.E. dès la fin du premier trimestre 2006.

Le Schéma départemental décline également les besoins ponctuels d'accueil des grands rassemblements sur les arrondissements de Rouen, Dieppe et le Havre.

Sur l'année 2005, les services de l'État (Préfecture, D.D.E., D.D.A.F.) ont travaillé à une étude de repérage des terrains potentiels sur les agglomérations de Rouen, Dieppe et Le Havre sans qu'aucun site n'ait pu être retenu pour accueillir d'une manière durable les grands rassemblements.

Dans *l'Eure* le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé en mai 2000, a été publié en avril 2001 et est devenu exécutoire. Les textes réglementaires sont parus en 2001, pour parfaire les dispositifs techniques et financiers. Ainsi les plafonds de dépense subventionnable sont les suivants :

Par place de caravane	pour les nouvelles aires d'accueil	15 245,00 €
Par place de caravane	pour la réhabilitation des aires d'accueil	9 147,00 €
Par opération	pour les aires de passage	114 336,00 €
Par place de caravane	pour les aires de grand passage	3 048,98 €

Dix communes du département sont concernées par la mise en oeuvre obligatoire d'une aire d'accueil.

Les Andelys	Inscrit au schéma départemental		15 places envisagées
Bernay	Projet d'aire d'accueil subventionné en 2005		15 places
Évreux	Projet d'aire d'accueil subventionné en 2005		32 places
Louviers (C.A.S.E.)	Terrain retenu demande de subvention en 2006		48 places projetées
Pont-audemer	Terrain rejeté par une association de riverains		30 places envisagées
Val-de-Reuil (C.A.S.E.)	Terrain retenu demande de subvention en 2006		30 places envisagées
Verneuil	Aire d'accueil ouverte en septembre 2004	31 places réalisées	
Vernon	Terrain retenu, projet d'aire d'accueil en étude		20 places envisagées
Gisors (Gisors-Epte-Levrière)	Aire d'accueil ouverte en septembre 2002 (rue Bazincourt)	20 places réalisées	
Gaillon (Eure-Madrie-Seine)	Aire d'accueil ouverte en octobre 2003	20 places réalisées	

Fin 2005, le nombre de places subventionnées atteint 110, les places restantes à créer sont de 230 environ.

Pour information :

En 2004, la commune de Pont-Authou a ouvert une aire d'accueil de 15 places, la C.A.P.E. (à Saint-Marcel) une aire de petit passage de 24 places.

Le projet d'aire d'accueil de 15 places de la communauté de communes de Conches a été subventionné en 2005.

L'aire de grand rassemblement située à Saint André de l'Eure sur la communauté de communes de la Porte Normande a reçu également une subvention en 2005 afin de terminer son installation.

L'aire de petit passage de 7 places à Acquigny sera subventionnée en 2006.

IV.D.2 Le Logement des Jeunes

La D.R.E. a réalisé fin 2003 , en lien avec l'Union régionale des foyers de jeunes travailleurs, une étude visant à établir un état des lieux de la question du logement des jeunes en Haute-Normandie, la région étant la troisième région française pour les moins de 20 ans.

L'étude a montré que les jeunes sont urbains et se concentrent le long d'une « diagonale » localisée de part et d'autre de la Seine, de Vernon jusqu'au Havre.

Elle a mis en lumière une précarité sociale des jeunes de plus en plus grande qui s'est traduite par un doublement du nombre de bénéficiaires du R.M.I. et une forte proportion de chômeurs de moins de 25 ans particulièrement en Seine-Maritime (territoires les plus touchés : centre du pays de Caux, le pays de la Bresle et le vevin).

L'examen des différents dispositifs spécifiques à destination des jeunes en difficultés a mis en évidence les points suivants :

- ⇒ Concernant l'offre très sociale, l'Eure manque de places en A.L.T. pour les jeunes entre 18 et 25 ans.
- ⇒ En Seine-Maritime les dispositifs d'hébergement et d'urgence sont concentrés dans les grandes agglomérations
- ⇒ Création en Seine-Maritime d'une « A.S.L.L. » « spécifique jeune »
- ⇒ Difficulté à identifier le public jeune au sein des dispositifs, bien que le P.D.A.L.P.D. de Seine-Maritime considère le public jeune comme prioritaire.
- ⇒ Instauration d'une procédure spécifique d'instruction de dossiers pour les jeunes dans l'Eure afin de bénéficier du F.S.L. (Fonds Solidarité Logement)
- ⇒ Offre de logements en milieu rural inadaptée, voire inexistante pour les jeunes.

L'étude a été présentée à la D.R.A.S.S. et aux C.A.F. Elle a fait l'objet de huit fiches actions présentant l'ensemble des propositions et des réflexions menées avec les différents partenaires. D'ores et déjà, le département de ***l'Eure*** a inscrit dans son P.D.A.L.P.D., une action visant à développer l'accès au logement des jeunes . L'une des pistes est le développement de formule « soleil » sous forme de foyers ou de places offrant aux jeunes un parcours résidentiel autonome tout en bénéficiant d'un accompagnement en insertion sociale et professionnelle.

Les Foyers de jeunes travailleurs ont été créés afin de répondre à un besoin de logement temporaire pour les jeunes de 16-25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle (stage, apprentissage) éloignés du domicile familial ; ils mettent à leur disposition un ensemble d'installation 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.).

Comme les F.T.M., ces foyers sont amenés à se transformer en résidence sociale.

Ce passage peut être issu d'une démarche volontaire lors d'un conventionnement APL demandé par le gestionnaire, ou obligatoire lors du renouvellement du conventionnement APL et en cas de travaux de réhabilitation de la structure.

On dénombre **15 Foyers** de Jeunes Travailleurs en **Haute-Normandie**, pour une capacité d'accueil de **972 places**.

En ***Seine- Maritime***, il existe **12 foyers** pour une capacité de **752 places** ; cinq se situent sur Rouen et deux sur le Havre ; les foyers du Havre traversent de graves difficultés financières ; les autres se trouvent à Fécamp, Yvetot, Caudebec- lès- Elbeuf et Elbeuf.

Dans le département de ***l'Eure*** il existe **3 foyers** pour une capacité de **200 places**.

Foyer « Paul Bajet » à **Vernon**, 92 logements (104 places) classé résidence sociale. Une augmentation de capacité est envisagée par l'association.

Foyer « Espages » à **Val de Reuil**, 30 logements (30 places) classé résidence sociale, projet de réhabilitation dans le cadre de A.N.R.U.

Foyer « l'Étape » à **Louviers**, 86 logements. Acquisition-amélioration et passage au statut de résidence sociale, financée fin 2005, travaux à démarrer début 2006, avec restructuration lourde, à terme 70 logements.

Pourrait s'annoncer pour 2007 ou 2008, le Foyer **d'Evreux** (Résidences de Navarre, 2 x 80 logements)

IV.D.3 Le logement des personnes âgées

IV.D.3.a Les personnes âgées dans la population haut-normande au 1 /01/ 2003 :

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. 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.

Cependant au 1^{er} janvier 2003, la Haute-Normandie est une région moins âgée comparativement à la France métropolitaine, présentant une proportion de population de 75 ans et plus de 7% contre 7,8%.

L'Eure compte proportionnellement moins de personnes de 75 ans et plus que *la Seine-Maritime*.

Effectifs en Haute-Normandie au 1/01/2003

	65 - 74 ans		75 - 84 ans		85 ans et +	
	effectif	% population totale	effectif	% population totale	effectif	% population totale
Eure	43 397	7,9%	28 052	5,1%	8 255	1,5%
Seine-Maritime	99 366	8,8%	67 212	5,4%	21 329	1,7%
Haute-Normandie	142 763	8%	95 264	5,3%	29 584	1,7%
France entière	5 109 505	8,6%	3 509 039	5,9%	1 109 359	1,9%

Si la Haute-normandie présente une proportion de personnes âgées moins élevée que celle observée sur la France entière, cette population vit davantage seule dans la région. 40,5% des personnes âgées de 75 ans et plus vivent seules à leur domicile contre 38,2% en France métropolitaine.

Les cantons présentant les plus fortes proportions de personnes âgées vivant seules à leur domicile (part supérieures à 45%) sont majoritairement urbains. Le canton de Rugles (canton rural) fait exception avec une proportion de personnes âgées vivant seules de 45,8%.

IV.D.3.b L'impact du vieillissement sur les politiques habitat

La prise en compte du vieillissement de la population et l'adaptation du parc de logements aux besoins spécifiques de cette population est une problématique forte , inscrite dans le programme d'actions de l'Etat en région haute-normandie. A cette problématique s'ajoute l'approche sanitaire et social.

En 2004, les ministères du Logement et de la Santé ont réalisé conjointement une enquête auprès des gestionnaires de logements-foyers⁽²²⁾, confrontés à l'augmentation de la dépendance des personnes âgées. Le diagnostic aboutit à des constats communs :

- ⇒ L'accroissement du vieillissement et de la dépendance des résidents
- ⇒ La présence des logements foyers répondent encore à certains besoins, entre autre pour les personnes isolées à revenus modestes
- ⇒ La capacité d'adaptation à la dépendance de ces structures
- ⇒ La multiplication des réglementations qui favorise parfois le report des responsabilités.

Les propriétaires de ces structures sont à 65% des organismes H.L.M. et à 16% des collectivités locales.

Le patrimoine comporte une part significative de foyers anciens (57% construits avant 1981 et 22% entre 1982 et 1989). Peu de travaux ont été effectués.

A ce titre le ministère de l'équipement peut octroyer à destination des organismes des crédits P.A.L.U.L.O.S. pour trois catégories principales de travaux (normes minimales d'habitabilité, économie d'énergie pour les logements achevés au 1/0/1981, amélioration de l'habitat et vie quotidienne).

Pour la construction neuve, des crédits P.L.U.S. et P.L.S. peuvent être mobilisés.

²² groupe de logements autonomes assortis d'équipements ou de service collectifs dont l'usage est facultatif. Les résidents ont droit à l'aide sociale ou à l'A.P.L.

V Annexe : Synthèse du rapport d'activités

La satisfaction des besoins des différentes catégories de population s'inscrit en 2005 dans un contexte socio-économique régional caractérisé principalement par une croissance démographique continue, ralentie sur la période récente (99-2004), avec un excédent naturel largement positif qui compense un solde migratoire négatif, et par une paupérisation de la population plus marquée qu'à l'échelle métropolitaine.

Entre 1990 et 1999, l'augmentation du nombre de ménages (+ 9,6 %) a été plus forte que celle de la population (+ 2,7 %). Cette croissance plus rapide résulte de la diminution continue de la taille des ménages, du fait de l'éclatement des familles et du vieillissement de la population. Cette évolution justifie des besoins en logements importants, évalués pour la région sur la période 2005-2010 à 52 000 logements, soit 10 000 logements par an.

Face à cette crise du logement, qui se traduit par une difficulté accrue d'accès au logement pour les ménages les plus modestes, l'État a défini une politique volontariste de relance de la production de logements sociaux dans le cadre du volet logement du Plan de Cohésion Sociale, avec un objectif de 500 000 logements financés en 5 ans au niveau national, dont 11 600 logements pour la Haute-Normandie.

Le plan prévoit par ailleurs un important volet de mobilisation du parc privé visant à remettre 100 000 logements vacants sur le marché et à produire 200 000 logements à loyers maîtrisés.

La poursuite des projets de rénovation urbaine, la mobilisation du foncier et le développement de l'accession sociale sont les autres grands axes prioritaires permettant de favoriser le développement de l'offre de logements.

Ce dispositif ambitieux s'est traduit au niveau régional par un effort significatif de la production totale de logements qui est passée de 6 200 logements en 2002 à 8 700 logements en 2005 (dont 2 600 logements sociaux, soit une augmentation de près de 50 % comparée à 2004).

Cependant, cette reprise de l'activité de la construction de logements sociaux ne permet pas de couvrir les besoins, malgré la présence d'un parc social régional déjà important qui compte 166 000 logements fin 2004 et représente près de 24 % du nombre de résidences principales.

Avec près de 7 ménages hauts normands sur 10 éligibles au parc social, une vacance faible (2,2 % fin 2004), conjuguée à un taux de mobilité en diminution fin 2004 (10,5 % contre 11,2 % en 2003) et des délais d'attribution qui s'allongent passant de 6 à 8 mois, la tension sur le parc social reste vive. Pour 2005, le Plan de Cohésion Sociale a prévu au niveau régional 2100 logements sociaux (hors site de rénovation urbaine). L'objectif a été atteint à 97 % avec 2 000 logements réalisés (dont 540 en Prêt Locatif Social).

L'enveloppe de subvention réservée au financement de l'offre nouvelle et de la réhabilitation du parc locatif social a approché les 10 M€.

La mobilisation du parc privé régional constitue de même un enjeu fort, 18 % des ménages étant locataires de ce parc en 2003 et 4 sur 10 ayant des ressources inférieures à 60 % du plafond H.L.M. En 2005, le taux de réalisation des objectifs régionaux de production de logements maîtrisés et intermédiaires approchent les 50 % (respectivement 277 et 122 logements), la remise sur le marché de logements vacants atteignant 61 % (273 logements). Les subventions engagées par l'A.N.A.H. (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) se sont élevées à 8,7M€.

La mise en oeuvre de nouvelles O.P.A.H. (opérations programmées d'amélioration de l'habitat) et de P.I.G. (programme d'intérêt général) devraient participer en 2006 à l'amélioration des résultats.

Le programme de rénovation urbaine qui contribue à améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers difficile est un autre axe fort de la politique régionale. Il touche près de 158 000 habitants en 1999 (9% de la population régionale) et concerne 17 projets dont 7 retenus comme prioritaires. Il est prévu sur ces quartiers 4 000 démolitions, 5 500 reconstructions dont 3 500 au titre des logements sociaux, 15 000 réhabilitations pour un coût d'investissement total évalué à un milliard d'€.

En complément des politiques conduites par l'État, les collectivités de la région poursuivent depuis de nombreuses années une politique du logement dans le cadre des P.L.H. (Programme Local de l'Habitat), mais aussi au travers d'orientations et de financements sur d'autres thématiques. Une première évaluation en 2005 porte à 30 M€ leur participation (y compris pour certaines agglomérations, la prise en compte des garanties d'emprunts).

En outre, début 2006, quatre collectivités locales (Elbeuf, Le Havre, Dieppe, Seine- Eure) se sont engagées dans la délégation de compétence des aides à la pierre.

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 (à titre d'exemple : portage du foncier, minoration foncière, fonds mutualisé d'intervention).

Cette mobilisation pour produire plus de logements s'appuie sur les deux principaux établissements financiers que sont la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Union d'Économie Sociale pour le Logement (1 % logement) qui octroient des prêts et subventions aux bailleurs sociaux.

En 2005, la Caisse des Dépôts et Consignations a affecté sur les trois domaines d'intervention que sont le logement locatif social, la politique de la ville et l'entretien du patrimoine et l'hébergement des populations spécifiques, 234,7 M€ pour 8 490 logements financés.

De son côté, l'U.E.S.L. au titre du "1 % relance" a engagé 4 M€ auprès de 19 bailleurs pour le financement de 900 logements (dont 324 faisant l'objet d'une réservation).

Au titre de la rénovation urbaine, l'engagement sous forme de prêts s'est élevé à 4,2 MF.

*
* *

L'État, 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.

Dorénavant, chaque demande fait l'objet d'un numéro d'enregistrement départemental unique quels que soient le nombre et la localisation des demandes. Ce dispositif permet de garantir les droits du demandeur, d'améliorer la transparence de l'attribution et de mesurer les délais d'attente.

Pour répondre à ces demandes et plus spécifiquement aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales, la loi d'orientation prévoit que l'État et le département concluent des accords collectifs tous les trois ans, définissant pour chaque organisme social un engagement annuel quantifié d'attribution de logements pour ces ménages.

Dans le département de *P.Eure*, la redéfinition de cet accord s'effectuera en lien avec le nouveau P.D.A.L.P.D. qui sera présenté au C.R.H. du mois de juin. En *Seine-Maritime* les objectifs demandés aux organismes en 2005 dans le cadre de l'accord ont été atteints pour les 26 organismes qui ont répondu.

Les Conférences Intercommunales du Logement déclinent les objectifs quantifiés de l'accord à l'échelle de chaque commune et de chaque organisme dans le cadre d'une politique d'attribution réfléchie envers les plus démunis et dans un souci de favoriser la mixité sociale. Sept C.I.L. sont

en place en Haute-Normandie (4 en *Seine-Maritime* et 3 dans *l'Eure*). Les C.I.L. d'Elbeuf et de Rouen se sont réunis en 2005.

La loi permet par ailleurs au Préfet de réserver sur tous les programmes de logements ayant bénéficié d'une aide de l'État ou conventionnés à l'A.P.L., un contingent de 25 % maximum du patrimoine des organismes, au profit des personnes mal logées ou défavorisées. Dans le département de *l'Eure*, les demandes formulées pour mobiliser le contingent sont examinées par les partenaires au sein de la commission de concertation pour l'accès au logement. En *Seine-Maritime*, la gestion du contingent a été déléguée aux principaux bailleurs. En 2005, sur les trois arrondissements, six demandes sur dix ont reçu une suite favorable.

*
* *

La prise en compte des besoins 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 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 en cohérence avec ceux recensés dans les Programmes Locaux de l'Habitat. Le Fonds de Solidarité Logement, principal outil du plan, accorde des aides à l'accès au logement et au maintien dans le logement, qu'il soit privé ou public. La responsabilité et la gestion du fonds ont été transférés aux conseils généraux en janvier 2005. Dans le département de *l'Eure*, 1 200 ménages ont bénéficié de cette aide.

Il convient aussi de renforcer toutes les actions permettant de prévenir les expulsions, la perte du logement pour un ménage entraînant une rupture de son intégration. C'est pourquoi les bailleurs sociaux sont tenus de saisir la commission départementale des aides publiques au logement, préalablement à toute procédure d'expulsions.

L'élaboration de charte départementale de prévention des expulsions en cours d'examen dans les deux départements, constitue l'outil indispensable.

Pour les familles qui ne peuvent avoir accès immédiatement à un logement autonome, la région offre différentes structures d'hébergement d'urgence ou de logements temporaires, telles que les C.H.R.S., les C.A.D.A., les foyers de travailleurs migrants. Bien que la Haute-Normandie soit mieux dotée que les autres régions françaises, ce constat ne doit pas masquer les difficultés d'engorgement et de traitement de ces structures. Leur mise aux normes et leur transformation en résidences sociales doivent être une priorité, compte tenu du retard pris, particulièrement en *Seine-Maritime*.

Enfin, la réflexion sur les besoins en logement doit être menée de façon globale et nécessite aussi d'intégrer la problématique du logement des jeunes dont la précarité sociale s'est accentuée ces dernières années dans notre région (forte proportion de chômeurs de moins de 25 ans, augmentation du nombre de bénéficiaires du R.M.I.).

Il convient de même de réfléchir à l'impact du vieillissement de la population haut-normande sur les politiques de l'habitat, enjeu majeur des années à venir.

*
* *

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. La mise en place d'un observatoire de l'habitat en Haute-Normandie, lieu d'échange de données et de réflexions devrait y contribuer.

Cité administrative

2, rue René-Denis

97032 Saint-Denis

Téléphone :

01 26 58 52 85

Téléfax :

01 26 58 52 86

web :

<http://rdet.drdl.senat.gouv.fr>

direction régionale de

l'équipement, p. 6

résumé

www.senat.gouv.fr

direction régionale de

l'équipement, p. 6