

Avant-Propos

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en 2006 par L'État, ses établissements publics et les collectivités territoriales en faveur de l'habitat.

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.

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

- Conseil Régional de Haute-Normandie
- Conseil Général de l'Eure
- Conseil Général de la Seine-Maritime
- Communauté d'agglomération Rouennaise
- Communauté d'agglomération Havraise
- Communauté d'agglomération de la région Dieppoise
- Communauté d'agglomération d'Elbeuf
- Communauté d'agglomération d'Evreux
- Communauté d'agglomération de Seine-Eure
- Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure
- Caisse des Dépôts et Consignation (C.D.C.)
- Union d'Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L)
- Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F.)
- D.R.A.S.S.
- Délégation de l'A.N.A.H. Normandie Centre
- Direction Départementale de l'Equipement de Seine-Maritime
- Direction Départementale de l'Equipement de l'Eure
- Direction Régionale de l'Equipement

SYNTHESE du rapport :.....	7
-----------------------------------	---

I SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE POPULATION.....11

I.A Les caractéristiques socio-économiques de la région.....	11
I.A.1 La Haute-Normandie dans le contexte national.....	11
I.A.1.a Une population jeune et un solde migratoire négatif.....	11
I.A.1.b Des signes de précarisation moins marqués en 2006.....	11
I.A.1.c Un espace à dominante urbaine.....	12
I.A.2 Caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement.....	12
I.A.2.a L'évolution démographique.....	12
I.A.2.b Le desserrement des ménages.....	14
I.A.2.c Précarité des ménages.....	16
I.A.2.d Un parc social structurellement important.....	20
I.B L'offre nouvelle de logements de 2001 à 2006.....	26
I.C L'estimation des besoins en logements sur la période 2005-2010.....	31
I.C.1 Contexte.....	31
I.C.2 Estimation des besoins en logements nouveaux.....	31
I.C.3 Résultats de l'estimation des besoins globaux en logements à l'horizon 2010.....	31
I.D La demande locative sociale et les attributions entre le 1/09/2005 et le 1/09/2006.....	34

II ORIENTATIONS ET PROGRAMMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION.....35

II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2006.....	35
II.A.1 Les priorités en matière de politique du logement.....	35
II.A.1.a Poursuivre les efforts engagés pour la réussite du Plan de Cohésion Sociale	35
II.A.1.b Prendre en compte les besoins des ménages défavorisés et des populations spécifiques.....	35
II.A.1.c Mobiliser du foncier.....	35
II.A.1.d Poursuivre les projets de rénovation urbaine.....	35
II.A.1.e Mettre à niveau le parc existant.....	36
II.A.1.f Développer l'accès social à la propriété.....	36
II.A.1.g Poursuivre la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés (35 000 logements en 2006).....	36
II.A.1.h Remettre sur le marché 16 000 logements vacants	36
II.A.1.i Lutter contre les logements indignes en traitant 13 000 logements.....	36
II.A.1.j Améliorer les logements des propriétaires occupants.....	37
II.A.2 L'évolution du contexte législatif.....	37
II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2006.....	38
II.B.1 La politique de rénovation urbaine.....	38
II.B.1.a Seine-Maritime.....	43
II.B.1.b Eure.....	48
II.B.2 Le financement du parc locatif social.....	54
II.B.2.a Poursuite des efforts engagés pour la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale... 54	
II.B.2.b Financement hors A.N.R.U.....	54
II.B.2.c Financement A.N.R.U.....	55
II.B.3 Le financement de la réhabilitation du parc privé (A.N.A.H.).....	63
II.B.3.a Politique d'amélioration du parc privé en Seine-Maritime.....	65
II.B.3.b Politique d'amélioration du parc privé dans le département de l' Eure.....	68
II.B.4 L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain.....	73
II.B.5 Les délégations de compétence.....	74
II.B.6 La politique foncière	76
II.B.6.a Action de l'État.....	77

II.B.6.b Actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2006.....	77
II.B.7 Activités des financeurs CDC et UESL en 2006	79
II.B.7.a L'Union d'Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L.):.....	79
II.B.7.b La Caisse des Dépôts et Consignation :	82
II.B.8 Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : état d'avancement des Plans Stratégiques de Patrimoine.....	82
II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2006.....	84
II.C.1 Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.).....	84
II.C.1.a Évolution réglementaire du contenu et des objectifs des P.L.H.	84
II.C.1.b Les P.L.H. en Seine-Maritime	86
II.C.1.c Les P.L.H. dans l'Eure.....	88
II.C.2 Les interventions des collectivités locales en faveur du logement:	89
II.C.2.a Interventions de la Région Haute-Normandie.....	89
II.C.2.b Collectivités de Seine-maritime.....	92
Conseil général de la Seine-maritime :.....	92
Communauté d'agglomération de la région Dieppoise.....	95
Communauté d'agglomération d'Elbeuf.....	97
Communauté d'agglomération Havraise	99
Communauté d'agglomération de Rouen.....	100
II.C.2.c Collectivités de l'Eure.....	103
Conseil Général de l'Eure.....	103
Communauté d'agglomération d'Évreux.....	104
Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure.....	107
Communauté d'agglomération Seine-Eure	109
II.D Les perspectives en 2007.....	111
II.D.1 Les prévisions de déclinaison régionale.....	111
II.D.2 Projet de loi instituant le droit au logement opposable	112
III PRINCIPES RÉGISSANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	113
III.A Le numéro unique d'enregistrement.....	113
III.B Les accords collectifs d'attribution.....	113
III.B.1 Accords collectifs de l'Eure.....	114
III.B.2 Accord collectif départemental en Seine-Maritime.....	114
III.C La commission de médiation.....	115
III.C.1 La commission de médiation en Seine-Maritime.....	115
III.C.2 La commission de médiation dans l'Eure.....	116
III.D Le contingent préfectoral.....	116
III.D.1 Le contingent préfectoral en Seine-Maritime	116
III.D.2 Le contingent préfectoral dans l'Eure.....	117
IV POLITIQUE EN FAVEUR DES DÉFAVORISÉS ET DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES.....	119
IV.A Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.).....	119
IV.A.1 Le P.D.A.L.P.D. de Seine-Maritime	119
Le comité responsable du Plan.....	119
Le comité technique.....	120
La Commissions d'Orientation et de Validation des Projets Logement	120
Les comités locaux.....	120
Le Fonds de Solidarité Logement.....	121
IV.A.2 Le P.D.A.L.P.D. de L'Eure.....	122
Le Fonds de solidarité logement.....	124
IV.B Aide au maintien dans les lieux.....	124
IV.B.1 La Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	124
IV.B.1.a C.D.A.P.L. en Seine-Maritime.....	124

IV.B.1.b C.D.A.P.L. de l'Eure.....	127
IV.B.2 La charte départementale de prévention des expulsions.....	129
IV.B.2.a Seine-Maritime.....	129
IV.B.2.b Eure.....	130
IV.B.3 Le fonds d'aide aux accédants en difficulté (F.A.A.D.).....	131
IV.C L'offre d'hébergement.....	132
IV.C.1 Hébergement d'insertion.....	132
IV.C.1.a Les C.H.R.S.....	132
IV.C.1.b L'accueil des demandeurs d'Asile.....	133
IV.C.1.c La mise en sécurité des structures d'hébergement.....	136
IV.C.2 Hébergement temporaire.....	136
IV.C.2.a Les Foyers de Travailleurs Migrants	137
IV.C.2.b Les Maisons- relais	137
IV.C.2.c La Résidence hôtelière à vocation sociale.....	139
IV.D Logement des populations spécifiques.....	139
IV.D.1 Les gens du voyage.....	139
IV.D.2 Le Logement des Jeunes.....	141
IV.D.3 Le logement des personnes âgées.....	142
IV.D.3.a Les personnes âgées dans la population haut-normande au 1 /01/ 2004:.....	142
IV.D.3.b L'impact du vieillissement sur les politiques habitat	143

Synthèse du rapport :

La Haute-Normandie s'inscrit toujours dans un contexte socio-économique régional caractérisé principalement par une croissance démographique continue, mais ralentie sur la période récente (1999-2005), avec un excédent naturel largement positif qui compense le déficit d'attractivité, 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 sensiblement 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. La tendance générale au desserrement des ménages se poursuit sur la période récente (1999-2005), la taille moyenne des ménages en 2005 restant plus élevée dans l'*Eure* (2,54) qu'en *Seine-Maritime* (2,39). 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 au plan national 100 000 logements vacants sur le marché et à produire 200 000 logements à loyers maîtrisés. La loi Engagement National pour le Logement promulguée le 16 juillet 2006 est venue compléter ce dispositif, notamment avec des mesures destinées à aider les collectivités à mobiliser la ressource foncière, à favoriser l'accession sociale pour les ménages modestes et à augmenter l'offre de logements à loyer maîtrisé.

On constate au niveau régional une augmentation significative de la production totale de logements toutes catégories confondues, qui est passée en trois ans de 7 300 logements en 2004 à 9 800 logements en 2006.

Malgré la présence d'un parc social en Haute-Normandie important qui compte 166 800 logements fin 2005 et représente près de 23 % du nombre de résidences principales, la tension sur ce parc reste vive au regard de quelques indicateurs significatifs : près de 7 ménages hauts-normands sur 10 sont éligibles au parc social, la vacance y est en diminution (1,7% en 2005 contre 2,2 % fin 2004) et le taux de mobilité stable fin 2005 (10,4 % contre 10,5 %). La pression de la demande s'accroît (1 attribution pour 3,5 demandes en 2006).

Le nombre de logements sociaux financés passe de 1 713 PLUS/P.L.A. I. et PLS en 2004 à 2 400 en 2006. Cependant ces perspectives de réalisation, bien qu'en augmentation ne sont pas encore à la hauteur des attentes et des objectifs du Plan de Cohésion Sociale en Haute-Normandie. Cet objectif, fixé en 2006 pour la région à 1 860 PLUS/P.L.A. I., a été atteint à 70 % avec 1 300 logements financés, soit un retrait par rapport à 2005 principalement en *Seine-Maritime*. Les quatre communautés d'agglomération s'étant engagées dans la délégation de compétence des aides à la pierre ont contribué à hauteur de 15% aux perspectives de réalisation.

L'enveloppe de subvention de L'État réservée au financement de l'offre nouvelle et de la réhabilitation du parc locatif social s'est élevée à 10,2 M€.

Le programme de rénovation urbaine est un autre axe fort de la politique régionale. Le poids important des quartiers qui cumulent difficulté socio-économique de la population et concentration d'un parc social ancien et inadapté a conduit à l'élaboration d'un programme régional ambitieux de près de 1,7 Milliards d'€ d'investissement d'ici à 2013. Ce programme qui porte sur 20 sites, vise à améliorer durablement le cadre de vie des 160 000 hauts-normands (9% de la population en 1999) qui

y habitent. Le montant des subventions engagées dans le cadre de l'A.N.R.U. en Haute-Normandie en 2006 s'élèvent à 53 M€.

La mobilisation du parc privé régional constitue de même un enjeu fort, un peu plus de 18 % des ménages étant locataires de ce parc en 2005 et près de 2 ménages sur 10 étant des ménages pauvres dont les ressources sont inférieures à 30 % du plafond H.L.M. En 2006, 2000 logements ont été subventionnés, dont 226 vacants remis sur le marché après travaux. Bien que l'on note une nette progression de la part des logements à loyer maîtrisé subventionnés (+ 39% entre 2005 et 2006), les résultats restent en deçà des objectifs du P.C.S. (48%). Les subventions engagées par l'A.N.A.H. (Agence Nationale de l'Habitat) se sont élevées à 10,6M€, soit une augmentation de 20% par rapport à 2005.

La lutte contre les logements indignes a constitué un autre axe important sur lequel les services de L'État et les collectivités ont travaillé dans les deux départements. Ce partenariat a débouché en **Seine-Maritime** sur la mise en place d'un pôle départemental qui devrait être opérationnel début 2007.

En complément des politiques conduites par l'État, les collectivités de la région poursuivent 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 2006 porte à 71 M€ (30 M€ en 2005) leur participation (dont 27M€ au titre des garanties d'emprunts mentionnées par quelques collectivités). C'est sur l'accompagnement des actions de renouvellement urbain que l'on note pour certaines agglomérations un investissement plus conséquent.

Par ailleurs quatre collectivités locales (Elbeuf, Le Havre, Dieppe, Seine-Eure) ont mis en oeuvre la délégation de compétence des aides à la pierre. En 2007, le département de l'**Eure** devrait être couvert en totalité avec les candidatures du conseil général et de la communauté d'agglomération d'Evreux .

Pour aider à la réalisation de leurs objectifs, l'Établissement Public Foncier met à disposition des collectivités et des bailleurs sociaux, un certain nombre d'outils spécifiques en faveur du logement, dont le principal est le portage foncier. Au titre de l'année 2006, pour les deux régions normandes, sur les 27,9M€ d'acquisition, la destination Habitat représente 10,4M€ (37%), en hausse de 11% par rapport à 2005.

La mobilisation pour la production de logements sociaux est appuyée aussi 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 2006, 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, 243,6 M€ pour 11 378 logements financés.

De son côté, l'U.E.S.L au titre du "1 % relance" a engagé 3,79 M€ de subvention, auprès de 16 bailleurs sociaux pour le financement de 1 035 logements répartis sur 58 opérations (dont 333 faisant l'objet d'une réservation). Par ailleurs l'U.E.S.L au titre des autres opérations financées en P.L.U.S.C.D. (hors site A.N.R.U.), P.A.L.U.L.O.S., P.L.S., et location-accession est intervenue sous forme de prêts auprès des bailleurs pour un montant de 8,8M€ .

*

* *

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. La loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006 prévoit par ailleurs la possibilité pour les E.P.C.I. (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) disposant d'un P.L.H. et compétents en matière d'habitat, de conclure avec les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire, un accord collectif intercommunal. Dans le département de l'**Eure**, la redéfinition de cet accord s'effectuera en lien avec le nouveau P.D.A.L.P.D. qui a été validé en juin 2006 par le comité Régional de l'Habitat. En **Seine-Maritime**, un nouvel accord devrait être signé afin de l'adapter aux nouvelles modalités de la loi E.N.L.

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**, un protocole d'accord a été signé entre le Préfet et l'association des maires pour donner aux communes de moins de 2 000 habitants (hors agglomération), la délégation du contingent pour les opérations nouvelles de moins de 12 logements.

*
* * *

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 (P.D.A.L.P.D.) copiloté 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. La loi Engagement National pour le Logement renforce le rôle du P.D.A.L.P.D., notamment sur le suivi des demandes de logement des personnes visées par le plan.

Le Fonds de Solidarité Logement, principal outil du plan, géré par les deux départements, accorde des aides à l'accès au logement et au maintien dans le logement, qu'il soit privé ou public. En **Seine-Maritime**, 15 390 dossiers ont été traités au titre de l'année 2006 et 10,317M€ ont été distribués.

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 constitue l'outil indispensable. En **Seine-Maritime** elle a été élaborée et dans l'**Eure** elle est en cours de finalisation.

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. En juin, L'État a pris un certain nombre de mesures pour améliorer l'accès au logement des jeunes et a préconisé parallèlement l'élaboration avec l'ensemble des partenaires locaux, d'un « plan logement des jeunes », par territoire pertinent, au niveau local.

La question du vieillissement de la population haut-normande et de son impact sur les politiques de l'habitat, est inscrite aussi dans le programme d'actions de L'État. Elle a donné lieu en 2006 à une première réflexion transversale et interministérielle sur les sujets liés à la santé, au logement, à l'économie et au transport.

Tous les dispositifs et actions évoqués dans ce document visent à faciliter l'accès au logement pour tous. Cette politique ne peut être conduite de façon satisfaisante qu'avec la mobilisation de tous les acteurs de la chaîne du logement. L'observatoire de l'habitat en Haute-Normandie, lieu d'échange de données et de réflexions, qui s'est réuni deux fois en 2006, a contribué à alimenter le débat.

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*

Au 1^{er} janvier 2006, la population de la Haute-Normandie est estimée à 1 811 000 habitants (1 806 000 habitants au 1 /01/2005), contre 1 780 000 au recensement de 1999. La région se place désormais au 14^{ème} rang des régions françaises par sa population, l'Alsace étant passée au 13^{ème} rang. Sur la période 1999-2006, la croissance démographique a été moins rapide dans la région qu'au niveau national (0,24% en moyenne annuelle contre 0,66%). Ce rythme d'évolution place la Haute-Normandie au 17^{ème} rang des régions, alors qu'elle était au 14^{ème} rang sur la précédente période intercensitaire (1990-1999). Cette croissance est du même ordre que celle observée en Basse-Normandie (0,27%). L'accroissement de la population résulte d'un excédent naturel largement positif, de l'ordre de 7540 habitants soit une croissance annuelle moyenne de 0,43% (0,39% en France métropolitaine), qui situe la région au 7^{ème} rang pour l'évolution de la population liée au solde naturel. Parmi les autres régions dont l'évolution du solde naturel est forte , on trouve l'île de France (+0,89%), mais aussi le Nord-Pas de Calais, l'Alsace, la Picardie et les Pays de la Loire (entre 0,44% et 0,52%). S'il ne semble pas se dégrader, le déficit migratoire haut-normand perdure, traduisant une faible attractivité pour l'installation de nouveaux habitants, tandis que les départs sont à peine plus nombreux qu'ailleurs.

I.A.1.b *Des signes de précarisation moins marqués en 2006*

Fin 2006, le nombre d'allocataires du R.M.I. a très légèrement diminué avec 34 365 bénéficiaires, contre 34 675 en 2005 (-0,89%). Ce chiffre rompt avec la progression des quatre dernières années, à l'image du recul constaté également au niveau national (-1%).

Bien que l'on note une diminution de près d'un point du taux de chômage en décembre 2006 par rapport à l'année précédente pour atteindre 9,4%, la Haute-Normandie se situe encore au 5^{ème} rang des régions françaises.

Le chômage de longue durée (personnes inscrites à l'A.N.P.E. depuis plus de douze mois) poursuit sa décroissance avec une baisse de 16,6% sur un an. Dorénavant la part des chômeurs de longue durée est identique en région et au niveau national mais demeure élevée et représente près de 30% des demandes d'emploi.

En Haute-Normandie comme au niveau national, l'insertion des jeunes a été plus favorable, avec respectivement un recul sur un an de 5,8% et de 10% de demandes d'emploi. Néanmoins le poids du chômage des jeunes de moins de 25 ans en Haute-Normandie demeure plus élevé qu'au niveau national puisqu'il représente encore plus du quart des effectifs (26,1% contre 20,1%).

(Ces chiffres restent provisoires, en raison des « difficultés techniques » rencontrées dans l'enquête Emploi de l'INSEE en 2006).

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 péri urbaines, 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 péri urbaines et multi polarisées qui leur sont liées, représente près des trois quarts 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.

Au 1er janvier 2005, à l'issue des trois collectes, les populations départementales sont estimées à 562 500 habitants pour *l'Eure* et à 1 243 500 habitants en *Seine-Maritime*.

Le département de *l'Eure* représente 31,1% de la population régionale contre 30,4% en 1999. Ce gain relatif s'explique par les comportements migratoires, *l'Eure* présentant un solde positif (+0,22% par an), proche de la moyenne nationale, alors que la *Seine-Maritime* enregistre un solde migratoire apparent négatif de -0,37% par an, plaçant le département au 6^{ème} rang des départements touchés par le déficit d'attractivité. Concernant le solde naturel, les résultats sont quasi identiques. Ces évolutions récentes sont dans la lignée des recensements effectués depuis 1975. *l'Eure* affiche un dynamisme démographique, quoiqu'un peu ralenti depuis 1990, tandis qu'en *Seine-Maritime* l'évolution est beaucoup plus faible. Depuis 30 ans, de 1975 à 2005, la hausse de la population régionale (+ 210 000 habitants), est due avant tout à *l'Eure* (+ 140 000 habitants).

A partir des trois premières enquêtes de recensement, l'INSEE a calculé des estimations de population au 1er janvier 2005, pour les onze plus grandes communes de la région.

D'après ces estimations, le Havre perdrait 7 000 habitants, Évreux verrait sa population diminuer très faiblement depuis 6 ans, après une croissance de 15 000 habitants entre 1962 et 1999. Rouen gagnerait 3 000 habitants et confirmerait son regain démographique amorcé dans les années 1990.

Population des principales villes Haut-Normandes (INSEE 2004-2006)

Villes	Population totale		variation
	Au 1/01/2005	1999	absolue
Le Havre	183 900	190 924	- 7024
Rouen	109 600	106 500	3040
Évreux	50 900	51 159	- 259
Dieppe	34 300	34 644	- 344
Notteville les Rouen	29 700	29 549	151
Saint Étienne du Rouvray	28 000	29 090	- 1090
Le Grand Quevilly	26 200	26 688	- 488
Vernon	23 700	24 063	- 363
Petit-Quevilly	22 200	22 329	- 129
Mont St Aignan	20 500	21 265	- 765
Fécamp	19 900	21 028	- 1128

A l'issue des collectes de 2004, 2005, 2006, 837 communes de moins de 10 000 habitants, soit 60% d'entre elles, ont été recensées exhaustivement.

Sept sur dix ont une population stable ou en augmentation depuis 1999. Ce sont **les communes de moins de 4000 habitants qui attirent le plus de nouveaux habitants** (+0,8% par an), alors que les communes de 4000 à 10 000 habitants ne progressent pas (-0,2%).

Pour mémoire, le tableau ci-après rappelle la population des sept communautés d'agglomération en 1999 (incluant le nouveau périmètre pour la C.A. de Rouen) ; 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	404 668	32,7	22,7
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	768 636	62,0	42,2
Seine-Maritime	1 239 138	100,0	69,6
Total des C.A. en H.N.	961 990		54,0
Haute-Normandie	1 780 192		100,0

¹ Source INSEE RGP 99

I.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 beaucoup 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 mono parentales 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 (1999-2005), la tendance générale au desserrement des ménages se poursuit. Le nombre moyen de personnes par ménage à l'échelle régionale passe de 2,54 à 2,43 en 2005. Bien que cette moyenne soit supérieure à la moyenne nationale (2,36), l'évolution est plus marquée en Haute-Normandie qu'au niveau national (-4,33% contre -2,88%). La taille moyenne des ménages en 2005 reste plus élevée dans *l'Eure*, (2,54) qu'en *Seine-Maritime* (2,39).

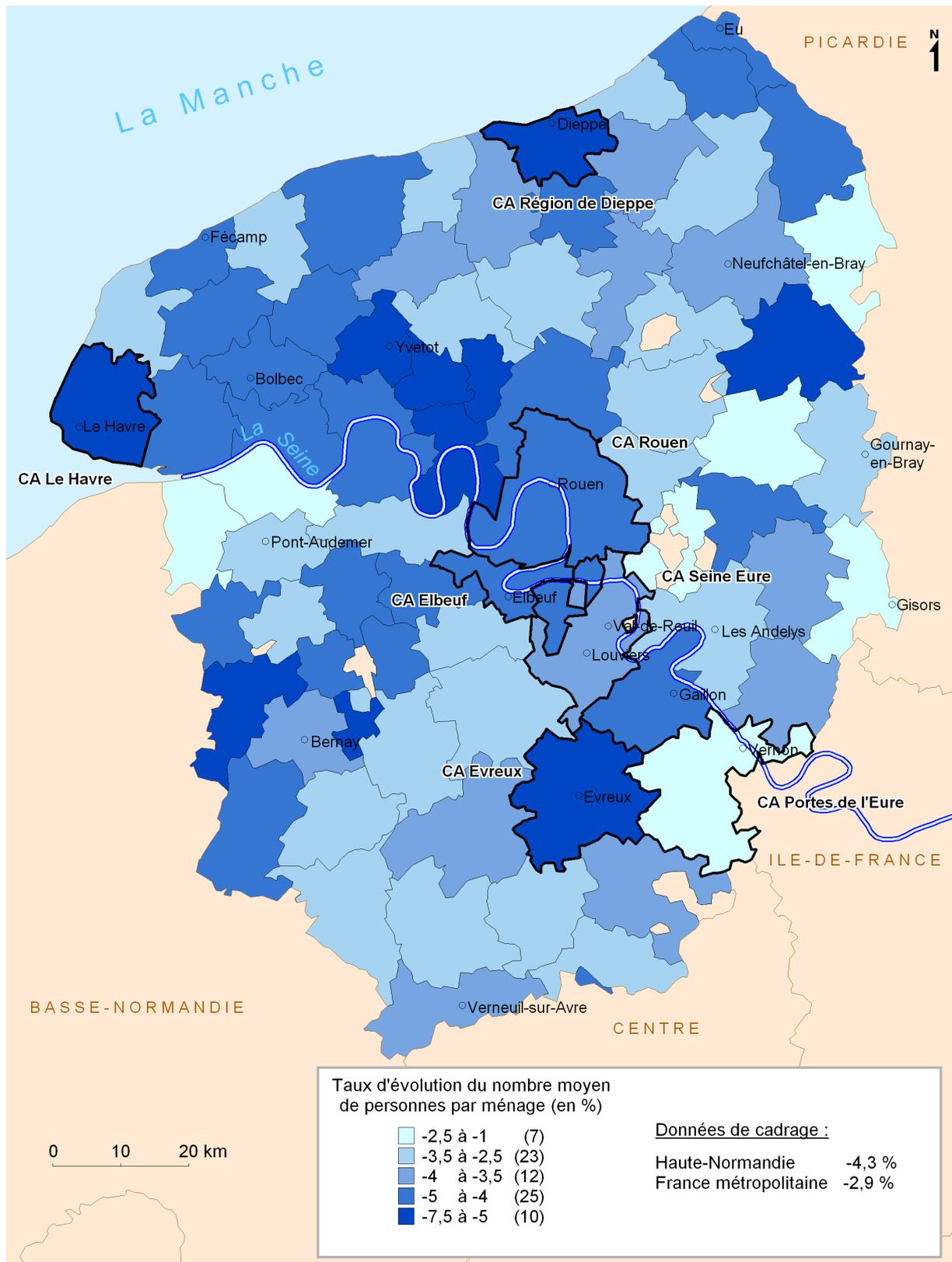
L'évolution de la taille des ménages selon les territoires est cependant plus ou moins forte, comme le montre la carte page suivante.

Les communautés d'agglomération d'Évreux, de Dieppe et du Havre continuent à enregistrer un desserrement plus prononcé entre 1999 et 2005, (-5,5%) 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. C'est sur la communauté de communes de la Risle Charentonne que l'évolution de la taille des ménages est la plus marquée (-7,5%).

En 2005, l'agglomération de Rouen comptabilise le nombre moyen de personnes par ménage le plus bas (2,21 personnes), suivie par l'agglomération dieppoise (2,28 personnes).

La 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.

Évolution de la taille des ménages par E.P.C.I. 1999-2005



sources : GEO FLA® (IGN), Filocom 2005 Ministère de l'Équipement d'après la DGI | © DRE-HN Service Aménagement et Prospective Territoriale - pôle SIG - mars 2007

I.A.2.c Précarité des ménages

La région reste plus fortement touchée par les difficultés économiques. Le taux de chômage régional, bien qu'en diminution atteint encore 9,4% fin 2006, contre 8,6% au niveau national. Les deux départements suivent une évolution comparable à celle de la région. La situation du département de ***l'Eure*** continue d'être plus favorable avec un peu plus d'un point d'écart (1,1) par rapport à la ***Seine-Maritime*** (8,7% contre 9,8%).

Dans ce contexte morose, fin 2006, la région compte 34 365 bénéficiaires du R.M.I.

En ***Seine-Maritime*** le nombre de bénéficiaires s'élève à 26 735 (soit 392 allocataires en moins comparé à 2005) et à 7 630 dans ***l'Eure*** (+82 comparé à 2005).

En 2005, le nombre d'allocataires haut normands touchant le Revenu Minimum d'Insertion et logeant dans le parc social est de 33,5%, soit 9 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 2005, le croisement de ces indicateurs indique que le parc de résidences principales en Haute-Normandie est occupé par 401 072 ménages « propriétaires occupants » (59,3% du parc des résidences principales), 151 782 ménages locataires du parc social (22,4% du parc des résidences principales), et 123 766 locataires du parc privé (18,3%). Comparée à la situation en 2003, la part des ménages propriétaires est restée stable; le poids des locataires du parc social a légèrement diminué (22,3% des R.P. en 2003) à la différence du parc privé dont le nombre de locataires a augmenté plus significativement (17,9% des R.P. en 2003).

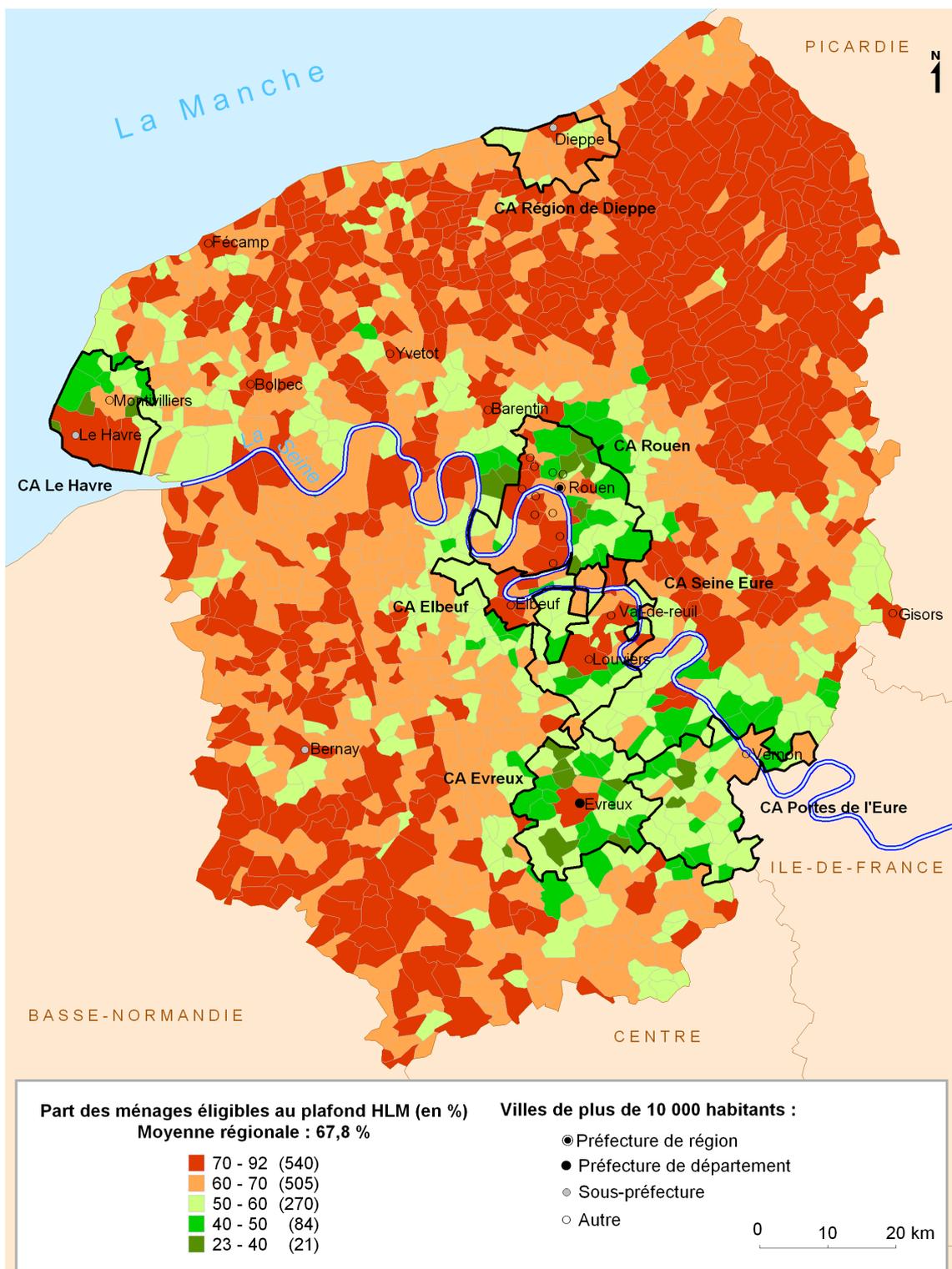
A l'intérieur du parc social, près de six ménages sur dix ont des ressources inférieures à 60% du plafond H.L.M., parmi lesquels près d'un quart avec des ressources inférieures à 30% du plafond H.L.M. Le poids de ces ménages pauvres est quasi identique dans les deux départements.

Dans le parc locatif privé, 45% des ménages ont des ressources inférieures à 60% du plafond, la part des ménages pauvres représentant 17,5%. 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. Cependant le poids de cette catégorie diminue dans les deux parcs, comparé à 2003 (respectivement -2,3% et -3%). Ce phénomène est beaucoup plus marqué dans le département de ***l'Eure*** (-7,8% pour le parc privé et -7,6% pour les propriétaires).

² Fichier des logements à la commune

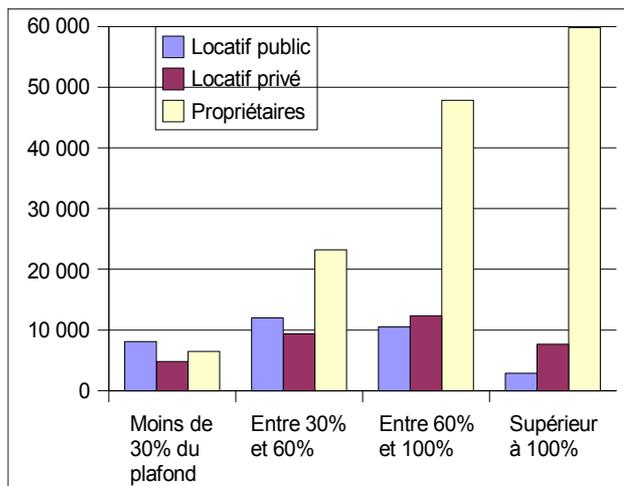
³ Prêt locatif à usage social

Part des ménages éligibles au plafond H.L.M. en 2005

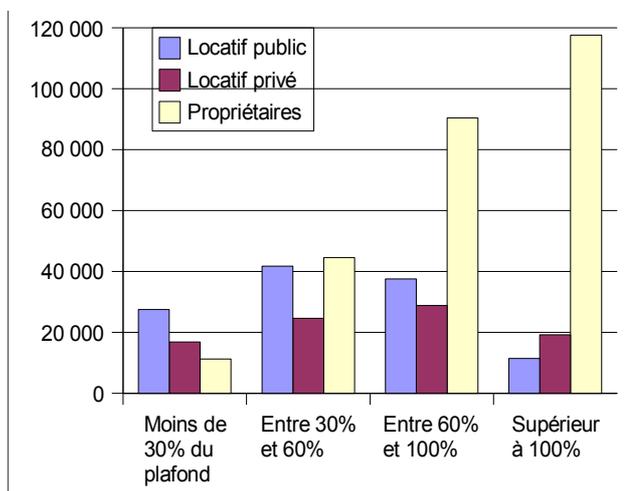


Répartition des ménages selon le plafond de ressources d'accès au P.L.U.S. en 2005 ⁽⁴⁾

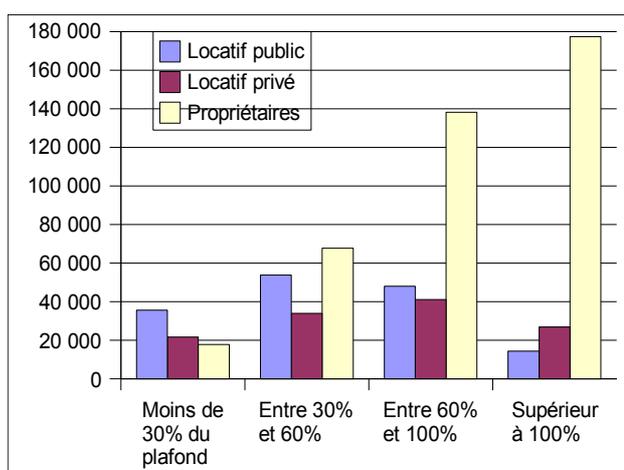
Eure	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	8 120 24,20%	4 813 14,10%	6 500 4,70%
Entre 30% et 60%	12 014 35,80%	9 367 27,40%	23 234 16,90%
Entre 60% et 100%	10 513 31,30%	12 362 36,10%	47 852 34,80%
Supérieur à 100%	2 889 8,60%	7 672 22,40%	59 795 43,50%
Total	33 536	34 214	137 381



Seine-Maritime	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	27 525 23,30%	16 895 18,90%	11 257 4,30%
Entre 30% et 60%	41 730 35,30%	24 646 27,50%	44 513 16,90%
Entre 60% et 100%	37 546 31,80%	28 785 32,10%	90 345 34,30%
Supérieur à 100%	11 445 9,70%	19 226 21,50%	117 576 44,60%
Total	118 246	89 552	263 691



Haute-Normandie	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	35 645 23,50%	21 708 17,50%	17 757 4,40%
Entre 30% et 60%	53 744 35,40%	34 013 27,50%	67 747 16,90%
Entre 60% et 100%	48 059 31,70%	41 147 33,20%	138 197 34,50%
Supérieur à 100%	14 334 9,40%	26 898 21,70%	177 371 44,20%
Total	151 782	123 766	401 072



⁴ Source FILOCOM

A l'échelle plus fine des territoires, les ménages aux revenus très modestes (< à 30% du plafond H.L.M.) logés dans le parc social, se trouvent sur les communautés d'agglomération de Seine-Eure, d'Évreux, d'Elbeuf, puis du Havre avec plus du quart des ménages recensés.

La communauté d'agglomération d'Elbeuf accueille dans le parc locatif privé un poids identique de ménages à très faibles ressources; arrivent ensuite les communautés d'agglomération de Dieppe avec 24% des ménages et du Havre avec 20% de ménages.

En 2003, la région compte toujours un nombre de foyers fiscaux non assujettis à l'impôt sur le revenu, supérieur à celui observé au niveau national (48,39 % contre 47,6%), bien que l'écart se soit réduit légèrement par rapport à 2002. Le département de *l'Eure* enregistre une situation plus favorable avec un nombre de foyers non imposés de plus de deux points inférieur à celui de la région (46,20%), alors que *la Seine-Maritime* se situe près d'un point au-dessus (49,36%).

A l'échelle infra départementale, la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure comptabilise toujours le nombre de foyers non imposés le plus faible avec 42,45%, 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 (54,02%) et que la situation s'est aggravée entre 2002 et 2003.

A noter que l'on observe, à l'image de la France entière, une légère remontée en 2003, du nombre de foyers non imposés haut-normands, due exclusivement au département de *la Seine-Maritime*.

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	Poids des foyers non imposés 2003
C.A. Évreux	42,47	43,20	43,86	44,02	45,02
C.A. Seine Eure	50,21	49,98	50,34	50,21	50,62
C.A. Porte de l'Eure	41,80	41,60	42,31	42,16	42,45
C.A. Rouen	45,92	46,17	46,68	46,80	47,21
C.A. Elbeuf	51,40	51,50	51,76	51,98	52,95
C.A. Le Havre	49,33	49,72	49,92	49,68	50,00
C.A. Région de Dieppe	52,71	52,86	53,86	53,77	54,02
Eure	45,95	46,01	46,39	46,26	46,20
Seine-Maritime	48,72	48,92	49,32	49,15	49,36
Haute-Normandie	47,88	48,03	48,43	48,26	48,39
France	46,98	47,06	47,38	47,35	47,6

⁵ Source INSEE DGI revenus des ménages

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

Au 1^{er} janvier 2006, le parc locatif social haut-normand comptait 166 846 logements, augmentant légèrement par rapport à l'année précédente (+0,2%). Il occupe une place importante parmi les résidences principales (22,5%) et présente une densité de 94 logements pour 1000 habitants. La représentation du logement social n'est pas homogène sur toute la région : l'*Eure* affiche une densité nettement plus faible que la *Seine-Maritime*. Dans les communautés d'agglomération où trois quarts du parc régional y sont concentrées, la densité du logement H.L.M. est très importante à l'exception de la C.A. des Portes de l'Eure qui possède 74 logements sociaux pour 1000 habitants.

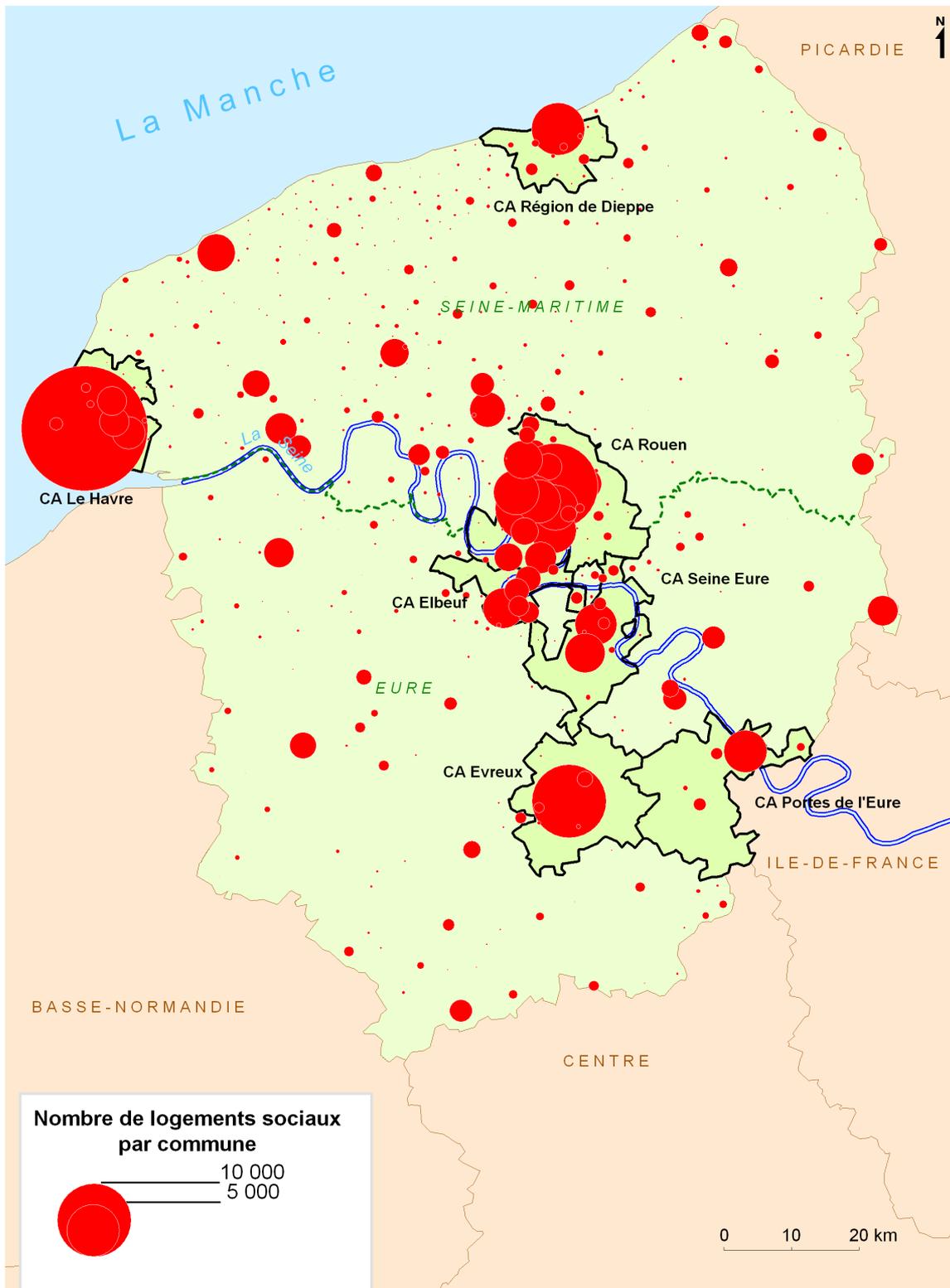
Parc social au 1/01/2006⁶

	Parc total au 01/01/05	Parc total au 01/01/06	Evolution 06/05 en %	Parc pour 1000 habitants (RP 1999)	Part dans les résidences principales en %
Haute-Normandie	166 525	166 846	0,2	93,7	22,5
Eure	37 710	37 862	0,4	70,0	17,0
Seine-Maritime	128 815	128 984	0,1	104,1	24,9
CA Seine Eure	7 625	7 590	-0,5	130,5	34,1
CA Portes de l'Eure	4 074	4 115	1,0	74,1	18,6
CA Rouen	54 234	54 444	0,4	134,5	30,8
CA Elbeuf	7 204	7 214	0,1	128,3	30,6
CA Le Havre	34 828	34 725	-0,3	136,1	32,8
CA Dieppe	6 086	6 078	-0,1	115,4	26,4
CA Evreux	10 748	10 699	-0,5	134,3	31,9
Ensemble CA	124 799	124 865	0,1	129,8	30,7

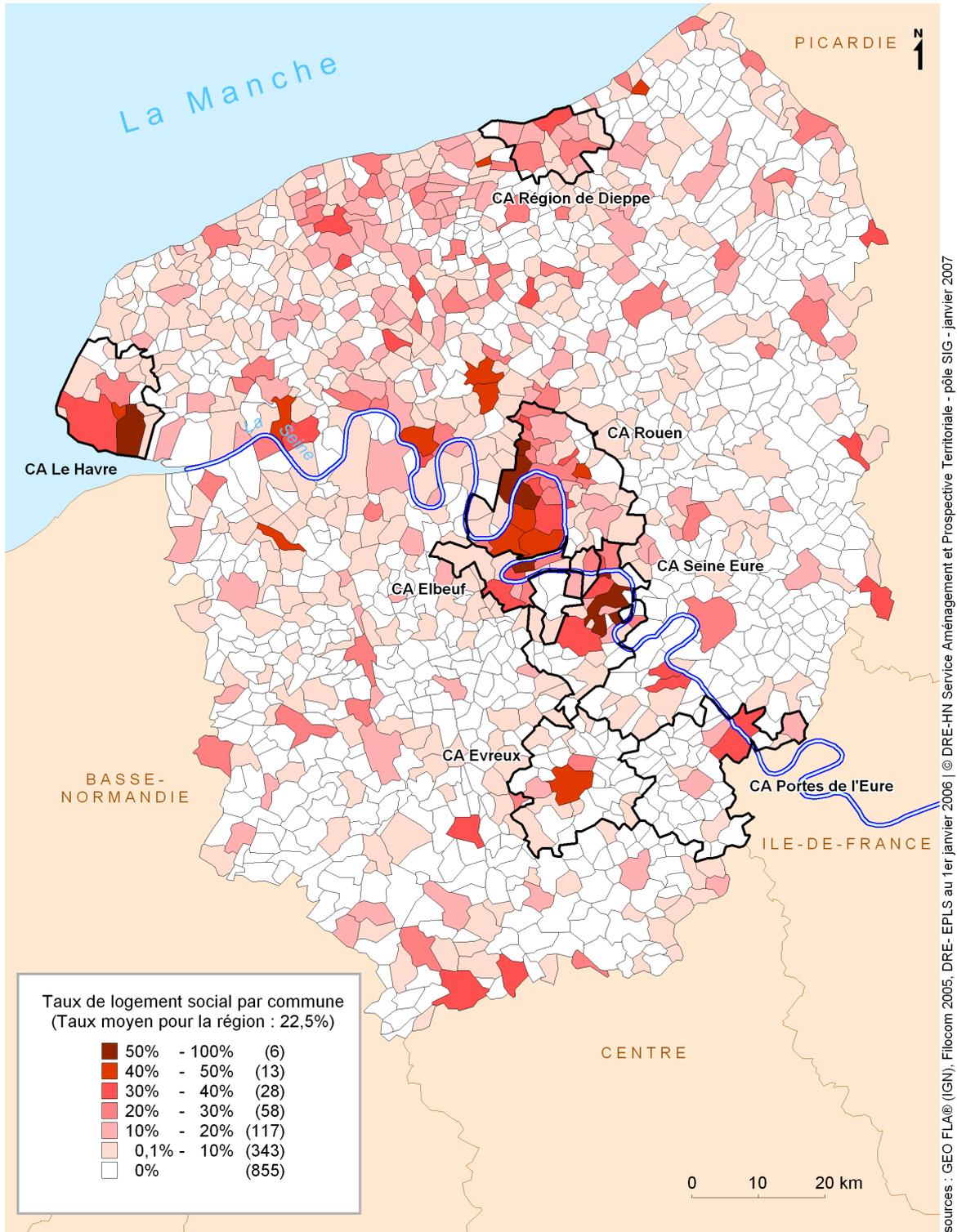
Le parc est caractérisé par son ancienneté, nettement supérieure à la moyenne nationale, particulièrement en *Seine-Maritime*, où près de 7 logements sur 10 ont plus de 25 ans.

⁶ Dre Haute-Normandie enquête EPLS

Nombre de logements sociaux par commune au 01.01 2006



Taux de logements sociaux par communes au 01.01 2006 rapporté au parc total en 2005



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. H.L.M. occupent une place prépondérante au sein des organismes gestionnaires. Ces structures sont plus petites que les offices publics, mais plus nombreuses. Elles gèrent plus de la moitié du parc régional contre 40% pour les quatre O.P.A.C. La part des S.E.M. oscille autour de 6% depuis quelques années.

Répartition du parc par bailleurs sociaux en Seine-Maritime

Organismes	Nombre de logements	Part du parc départemental en %
OPAC de Seine-Maritime	26 424	20,5%
OPAC du Havre	15 234	11,8%
SA HLM Immobilière 3F - Siège	11 639	9,0%
SA Quevilly Habitat	8 241	6,4%
OPAC de Rouen	8 062	6,3%
SA HLM de construction immobilière familiale de Normandie	7 320	5,7%
SA HLM Sodineuf Habitat Normand	7 100	5,5%
SA HLM LogiSeine	6 139	4,8%
Seine Manche Immobilière SA	5 942	4,6%
SA HLM La Plaine normande	4 050	3,1%
SA HLM de l'Estuaire de la Seine	3 340	2,6%
SA HLM Le Foyer stéphanois	3 135	2,4%
SA HLM de la région d'Elbeuf	3 063	2,4%
SA HLM Vallées de l'Austreberthe et de Cailly	2 829	2,2%
SAEM de Normandie	2 506	1,9%
SA HLM Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	2 484	1,9%
Seine Habitat	2 239	1,7%
SA HLM Atlantique	2 177	1,7%
SA Havraise de logements économiques	2 077	1,6%
SA Goumaysienne d'HLM	1 223	0,9%
SA HLM Le Foyer du Toit familial	906	0,7%
SAIEM de la ville d'Elbeuf	738	0,6%
SIEM d'Oissel et de la région	640	0,5%
SAEM de la ville du Trait	552	0,4%
SCP d'HLM Propriété familiale Normandie	512	0,4%
SONACOTRA	187	0,1%
SA Normande d'HLM d'Habitation	141	0,1%
Société Nationale Immobilière (SNI)	30	0,0%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	20	0,0%
SAEM de Montreuil-Bagnolet - Cabinet LEM	19	0,0%
Foncière Logement	15	0,0%
Total	128 984	

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	Nombre de logements	Part du parc départemental
OPAC de l'Eure	15 561	41,1%
Société immobilière du logement de l'Eure	5 684	15,0%
SAEM Le Logement de l'Eure	4 700	12,4%
SA HLM Le Logement familial de l'Eure	4 316	11,4%
CD Habitat *	2 635	7,0%
SA HLM Immobilière 3F - Siège	1 536	4,1%
SA HLM Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	722	1,9%
SA HLM de construction immobilière familiale de Normandie	705	1,9%
SA HLM Le Foyer stéphanois	614	1,6%
SA HLM La Plaine normande	489	1,3%
SA HLM rurale de l'Eure	447	1,2%
SCP d'HLM Propriété familiale Normandie	131	0,3%
Société Nationale Immobilière (SNI)	98	0,3%
SA HLM de la région d'Elbeuf	77	0,2%
SA HLM Coopération et Famille	53	0,1%
SA Normande d'HLM d'Habitation	42	0,1%
SIEM d'Oissel et de la région	42	0,1%
SA HLM Picardie Habitat	7	0,0%
Société fondrière d'habitat et d'humanisme	3	0,0%
Total	37 862	

*CD Habitat : gestionnaire du patrimoine de la SAIEM Agire issue de la fusion de LOGIREV et GFF Habitat le 1^{er} juillet 2005

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 au 1/01/ 2006:

Au 01/01/2006, la vacance supérieure à 3 mois a baissé significativement sur le territoire haut-normand à l'exception de **l'Eure**, où le taux de vacance est stable. En **Seine-Maritime** il perd notamment 0,8 point pour s'établir à 1,4%.

Au sein des communautés d'agglomération, la tendance générale est à la baisse, hormis dans la C.A. d'Évreux où la vacance a augmenté d'un point entre 2005 et 2006. Les disparités subsistent entre les collectivités : une vacance quasi-inexistante dans la région de Dieppe (0,2%) alors qu'aux Portes de l'Eure, le taux est de 4,9%.

Entre 2005 et 2006, le taux de mobilité (calculé à partir des emménagements dans les logements proposés à la location depuis au moins un an) a sensiblement baissé. A l'échelon départemental, la **Seine-Maritime** affiche une diminution un peu plus accentuée de la rotation des ménages que la région. On assiste à un phénomène inverse dans **l'Eure**, qui enregistre plus d'emménagements dans son parc au cours de l'année 2005.

A l'échelle intercommunale, les régions elbeuvienne et dieppoise se caractérisent par des taux de mobilité bas. La C.A. de Dieppe accuse en outre, une baisse de la mobilité dans son parc (8,3% au 01/01/06). A l'opposé, dans l'agglomération d'Évreux, le nombre d'emménagements a nettement augmenté en 2005, cette hausse se traduisant par +3,1 points. Son taux, le plus élevé des collectivités, s'élève à 13,4%.

Vacance et mobilité au 01/01/2006⁽⁷⁾

	Taux de vacance > 3 mois			Taux de mobilité		
	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2006
Haute-Normandie	2,1	2,2	1,7	11,2	10,5	10,4
Eure	2,2	2,4	2,4	13,1	11,9	12,5
Seine-Maritime	2,0	2,2	1,4	10,7	10,2	9,8
CA Evreux	3,0	1,9	2,9	13,6	10,3	13,4
CA Seine Eure	2,8	3,6	3,2	12,5	13,4	11,8
CA Portes de l'Eure	4,7	5,2	4,9	10,6	10,8	10,8
CA Rouen	1,3	1,8	1,1	11,4	10,3	9,9
CA Elbeuf	3,9	3,4	1,7	13,2	13,1	11,8
CA Le Havre	4,3	4,2	2,8	9,5	9,3	9,5
CA Dieppe	0,4	0,7	0,2	7,7	8,6	8,3
Ensemble CA	2,6	2,7	2,0	11,0	10,3	10,3
France métropolitaine	1,5	1,3	Nd	10,3	10,1	Nd

Nd : données non disponibles

I.B L'offre nouvelle de logements de 2001 à 2006

Au niveau régional, l'évolution de la construction neuve sur les six dernières années (2001-2006), constitue une partie de la réponse apportée aux besoins de logements.

45 874 logements ont été réalisés au niveau régional, ***l'Eure*** contribuant à hauteur de 16 977 logements (37%), soit une moyenne annuelle de 2 800 logements, et la ***Seine-Maritime*** pour 28 897 logements (63%), soit une moyenne annuelle de 4 800 logements.

Production régionale de logements neufs ⁽⁸⁾

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Cumul 6 ans
Individuels							
Eure	1 954	2 101	2 421	2 278	2 363	2 448	13 565
Seine-Maritime	2 829	2 498	2 564	2 801	3 094	3 525	17 311
Haute-Normandie	4 783	4 599	4 985	5 079	5 457	5 973	30 876
Collectifs							
Eure	330	342	714	587	633	806	3 412
Seine-Maritime	1 458	1 254	1 590	1 639	2 593	3 052	11 586
Haute-Normandie	1 788	1 596	2 304	2 226	3 226	3 858	14 998
Total							
Eure	2 284	2 443	3 135	2 865	2 996	3 254	16 977
Seine-Maritime	4 287	3 752	4 154	4 440	5 687	6 577	28 897
Haute-Normandie	6 571	6 195	7 289	7 305	8 683	9 831	45 874

⁷ Source DRE Haute-Normandie enquête EPLS

⁸ Source DRE Haute-Normandie Sitaldel

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

La bonne tenue de la construction de logements constatée en 2005 se poursuit en 2006 avec 9 831 mises en chantier, soit une augmentation de 13% (+1 148 logements), rythme plus modéré cependant qu'en 2005 (+ 19%). Ce bon résultat bénéficie en grande partie à la ***Seine-Maritime*** (+15,6% par rapport à 2005) et dans une moindre mesure à ***l'Eure*** (+ 8,6%) qui gagne cependant deux points par rapport à 2005. Il faut remonter au début des années 1980 pour retrouver un niveau de production régional équivalent.

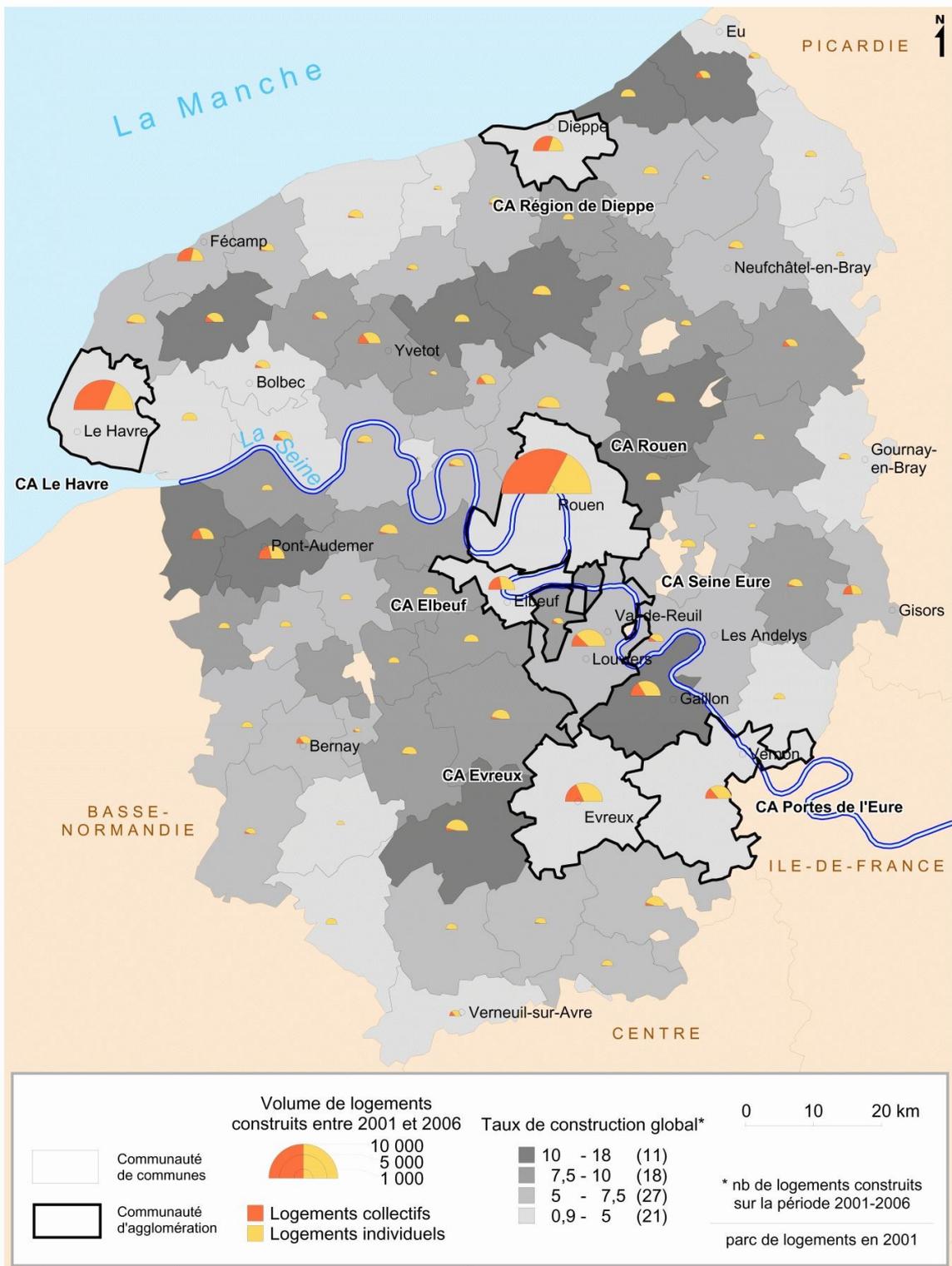
Cette activité soutenue est à l'image de celle constatée au **niveau national**, avec 421 000 logements mis en chantier, ce qui représente une hausse de 2,6% par rapport à l'année précédente.

On note au niveau national un ralentissement particulièrement prononcé dans l'habitat collectif (4,6% en 2006, contre 23% en 2005), mais la croissance des mises en chantier y reste cependant plus forte que dans l'habitat individuel diffus (+1% en 2006) ainsi que dans l'individuel groupé (+0,3%).

On assiste au niveau régional à une relative reprise de l'activité de la construction neuve, puisque sur les huit dernières années (1999-2006), la production de logements ordinaires dépasse de plus de 8 500 logements, celle constatée sur les neuf années précédentes (1990-1999).

Malgré la nette augmentation du nombre de construction, le parc de logements ne croît pas suffisamment pour couvrir les besoins liés aux changements sociétaux (décohabitation, augmentation des familles mono parentales, vieillissement de la population...)

Construction neuve en Haute-Normandie de 2001 à 2006



sources : GEO FLA® (IGN), Filocom 2005 Ministère de l'Équipement d'après la DGI | © DRE-HN Service Aménagement et Prospective Territoriale - pôle SIG - mars 2007

En 2006, 58% de la production de logements se situent en dehors des sept communautés d'agglomération.

Les sept communautés d'agglomération totalisent un peu plus de 4 000 logements (42%); la C.A. de Rouen concentre à elle seule plus de la moitié des réalisations (53%).

Après une bonne année 2005, la communauté d'agglomération d'Elbeuf enregistre une baisse significative de sa production en 2006.

La part des logements collectifs à l'intérieur du parc de logements commencés sur les sept agglomérations en 2006, représente un peu plus de 6 logements sur dix. Cumulé sur six, l'écart se resserre entre les logements collectifs et individuels, avec respectivement 56% et 44% des réalisations.

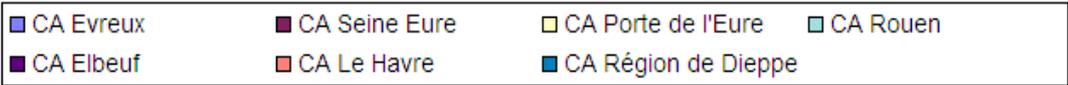
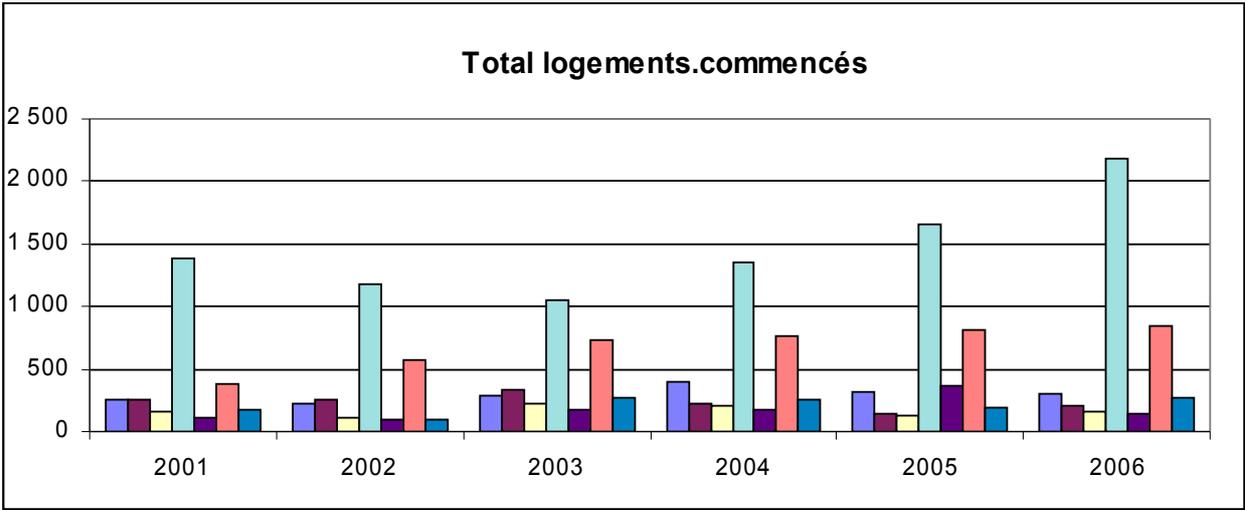
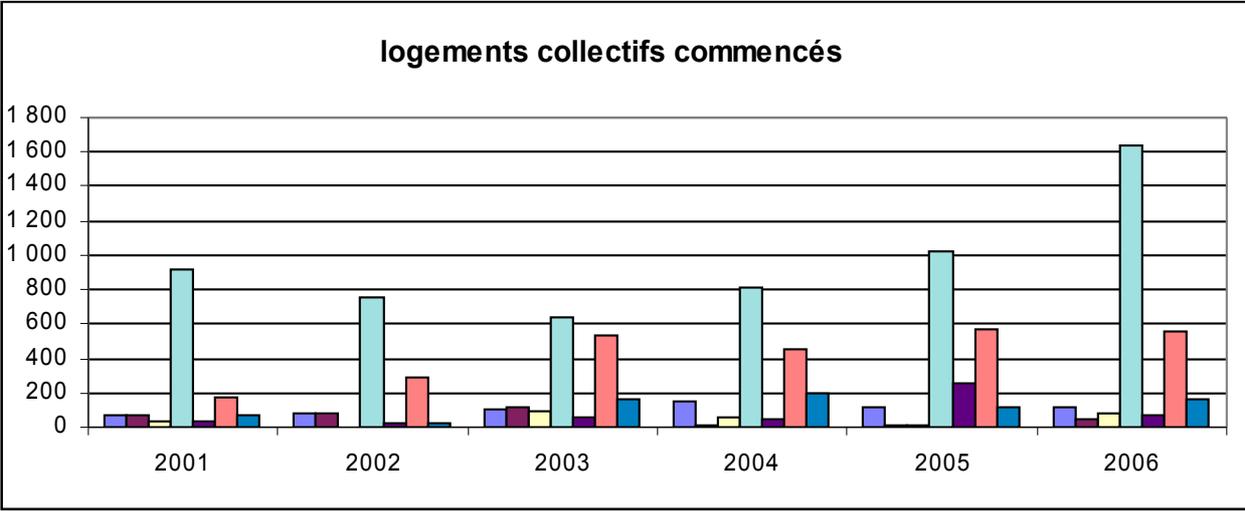
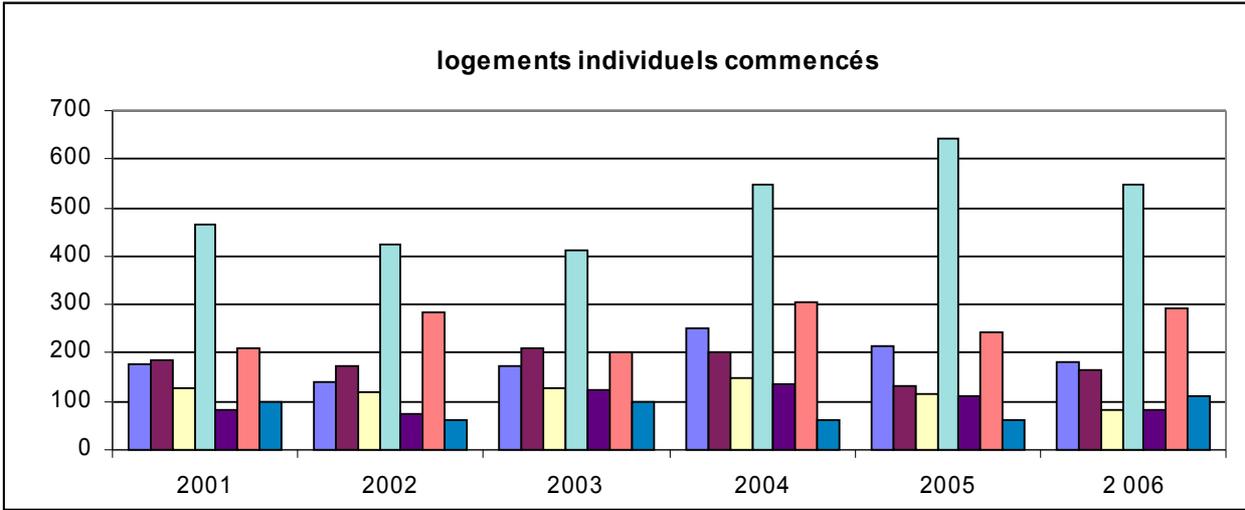
Si l'on regarde le rythme de construction par an pour 1000 habitants sur les 6 années écoulées, c'est la C.A. Seine-Eure qui enregistre la plus forte activité, avec un rythme de 4,05 logements, suivie par Dieppe (3,9 logements) puis Évreux (3,74 logements). La C.A. de Rouen se situe à 3,6 logements par an, la C.A. du Havre arrivant en dernier avec un rythme de 2,68 logements par an .

Production de logements neufs par communauté d'agglomération ⁽⁹⁾

Communautés d'agglomération	Année 2001	Année 2002	Année 2003	Année 2004	Année 2005	Année 2006	Cumul 6 ans
C.A. Évreux	251	227	284	401	326	300	1 789
C.A. Seine Eure	258	256	330	216	141	214	1 415
C.A. Porte de l'Eure	160	118	221	211	133	164	1 007
C.A. Rouen	1 387	1 186	1 046	1 360	1 660	2 189	8 828
C.A. Elbeuf	119	98	177	180	367	151	1 092
C.A. Le Havre	378	579	734	762	817	844	4 113
C.A. Région de Dieppe	172	89	265	254	184	269	1 233
Total général	2 725	2 553	3 057	3 383	3 628	4 131	19 477

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
DRE Haute- Normandie/SHC - 29/06/2007

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

I.C.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. ⁽¹⁾.

I.C.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.C.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*.

En 2007, un travail de mise à jour des objectifs de production de logements par territoires, sera effectué avec les nouvelles projections démographiques de l'INSEE .

¹¹ Programme Local de l'Habitat

Les résultats des projections démographiques ⁽¹²⁾

Territoires	RGP 99	01/2010	01/2015
C.A. Évreux	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

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.

¹² Source INSEE

Résultats des besoins globaux en logements - période 1999-2010 ⁽¹³⁾

Territoires	Evolution du nombre de ménages	Décohabitation	Renouvellement du parc	Vacance	Résidences secondaires	Total
C.A. Évreux	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
dont C.A. Porte de l'Eure	3 631	0	233	156	-361	3 659
C.A. Seine Eure et communes proches	4 734	239	258	-99	0	5 131
dont C.A. Seine Eure	4 246	215	233	-133	0	4 561
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
dont C.A. du Havre	5 382	0	1 138	-759	0	5 761
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

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 2006 sont atteints, voire légèrement dépassés, *l'Eure* devant encore augmenter de près d'un tiers son niveau de production annuel.

¹³ Source Cresge

I.D La demande locative sociale et les attributions entre le 1/09/2005 et le 1/09/2006

L'observatoire régionale de la demande locative sociale créée en 2004 par l'U.S.H. permet de disposer d'informations sur les flux de demandes et d'attributions et sur les caractéristiques socio-économiques des demandeurs, à l'échelle fine des territoires.

L'analyse régionale de la demande entre le 1/09/2005 et le 1/09/2006 révèle encore un nombre de demandes à la hausse, avec 49 420 demandes en instance, contre 46 700 en 2005, soit une augmentation de près de 6% sur un an.

33 900 demandes sont des demandes nouvelles, auxquelles s'ajoutent 15 400 demandes de renouvellement. 96% des demandeurs résident déjà sur le territoire haut-normand.

Près du quart, soit 12 000 demandeurs ne bénéficient pas d'un logement en propre (ménages hébergés dans la famille ou voulant décohabiter, ménages en hébergement d'urgence ou S.D.F.) . Les autres demandeurs habitent un logement dans le parc privé (22 500 demandeurs) ou sont locataires du parc public (15 500 demandeurs).

La pression de la demande est de plus en plus forte avec 1 attribution pour 3,5 demandes en 2006, contre 2,9 en 2004. Les demandes des jeunes ménages sont proportionnellement les mieux satisfaites et participent à un rajeunissement de l'occupation du parc.

Près de 20% des demandes (9 500) étaient en instance depuis plus de 18 mois, dont plus de 7 demandes sur 10 comptabilisées en *Seine-Maritime* .

Les types de logements souhaités sont prioritairement les T3 (40%), puis à quasi égalité les T2 (25%) et les T4 (24%).

Les demandeurs sont des jeunes de moins de 30 ans pour 33 % ; on relève de même une forte proportion de personnes seules (35%).

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

II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2006

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

Les grands axes de la politique sont les suivants :

II.A.1.a Poursuivre les efforts engagés pour la réussite du Plan de Cohésion 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 Plan de Cohésion Sociale. (500 000 logements locatifs sociaux sur 5 ans et 200 000 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 efforts de production doivent se concentrer sur les territoires où les tensions du marché sont les plus importantes, c'est à dire les territoires où les loyers du marché sont plus élevés par rapport aux loyers du parc social, ceux d'où émane une forte demande et ceux des communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi «Solidarité et Renouvellement Urbain». La déclinaison de cette politique doit s'appuyer sur une connaissance approfondie des territoires.

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

Les Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées copilotés par L'État et le département recensent les besoins de populations défavorisées. Ces besoins 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, notamment sous forme de maisons relais.

Face aux besoins croissants constatés pour loger les personnes âgées et handicapées et à la nécessité de disposer d'une offre sociale sur ce secteur, les établissements sociaux et médico-sociaux peuvent désormais être financés en P.L.S. sous certaines conditions. Les travaux de réhabilitation ou de restructuration d'établissements ayant obtenu un financement initial de L'État , pourront bénéficier d'un financement P.A.L.U.L.O.S..

Le financement de la sécurisation des hébergements collectifs de type C.H.R.S., C.A.D.A., hôtels sociaux, centres d'hébergement d'urgence doit être poursuivi.

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. Par ailleurs L'État mobilisera ses propres terrains et ceux des établissements publics sous tutelle, afin de réaliser des logements.

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

Les projets de rénovation urbaine sont entrés dans leur phase opérationnelle. Ils permettent de traiter les problèmes de renouvellement du parc obsolète et de gestion de proximité dans un certain nombre de quartiers prioritaires.

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) au niveau national.

Une mobilisation des conseils généraux et régionaux sur les projets A.N.R.U. a été souhaitée lors de ce « deuxième tour ». Les projets du deuxième cercle de priorités ont été finalisés en 2006 et validés par le Comité National d'Engagement.

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 Plan de Cohésion Sociale.

II.A.1.e Mettre à niveau le parc existant

La mise à niveau du parc (hors A.N.R.U.) est aussi essentielle à la satisfaction de la demande des habitants, mais aussi pour éviter le basculement d'immeubles dans des procédures lourdes de rénovation urbaine. Pour ces raisons, L'État s'est engagé à financer comme en 2005, 40 000 P.A.L.U.L.O.S.. Afin de quantifier le besoin annuel, il est demandé aux bailleurs de développer des plans stratégiques de patrimoine.

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

Cette action repose sur

- ➔ Les dispositions de la loi E.N.L avec l'application d'une T.V.A. à 5,5% pour l'accession sociale dans les quartiers de rénovation urbaine, pour les ménages sous plafond de ressources P.L.S.
- ➔ L'extension du prêt à 0 % à l'acquisition de logements anciens sans travaux
- ➔ La réservation d'une enveloppe de prêts pour la mise en œuvre du Prêt Social de Location Accession sur l'ensemble du territoire
- ➔ La mise en oeuvre 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. Ces programmes peuvent être financés en utilisant selon le cas, les dispositifs de T.V.A. à 5,5% dans les quartiers de rénovation urbaine accompagnés de subventions A.N.R.U. ou le dispositif de location-accession. Les projets peuvent faire appel également à un mécanisme d'acquisition du foncier en différé mis en oeuvre par les collectivités.

II.A.1.g Poursuivre la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés (35 000 logements en 2006)

Cette priorité doit être développée en secteurs tendus ainsi que dans les communes concernées par l'article 55 de la loi S.R.U., les logements privés conventionnés à l'A.P.L. étant décomptés au titre de cet article.

II.A.1.h Remettre sur le marché 16 000 logements vacants

L'accent est mis sur les réhabilitations de logements vacants au-dessus des commerces qui bénéficient par ailleurs d'une subvention majorée. La loi Engagement National pour le Logement promulguée au mois de juillet propose des mesures fiscales destinées à combattre la vacance.

II.A.1.i Lutter contre les logements indignes en traitant 13 000 logements

Les projets relatifs aux copropriétés en difficultés doivent être retenus prioritairement. Par ailleurs la mise en place de « protocole d'éradication de l'habitat indigne » est préconisée.

II.A.1.j Améliorer les logements des propriétaires occupants

Le maintien des propriétaires aux ressources modestes dans un logement décent (présence des trois éléments de confort) est à poursuivre. Dorénavant les travaux réalisés en auto-réhabilitation pourront être subventionnés.

II.A.2 L'évolution du contexte législatif

Rappel des grands thèmes du volet logement de la **loi Liberté et Responsabilités locales**:

- 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

- 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.

La loi **Engagement National pour le Logement** (E.N.L.) promulguée le **16 juillet 2006** est venue renforcer le volet logement du Plan de Cohésion Sociale.

Les principales dispositions de cette loi qui comporte 112 articles, s'articulent autour de quatre engagements forts:

1- Aider les collectivités à construire du logement

La loi assouplit les conditions de mobilisation et de cession du patrimoine immobilier de L'État en faveur de la construction de logements sociaux. Les documents d'urbanisme sont rendus plus opérationnels grâce aux mesures suivantes:

- un échéancier des nouvelles zones à urbaniser peut être intégré dans les plans locaux d'urbanisme
- les coefficients d'occupation des sols peuvent être majorés de 50% pour les communes de plus de 20 000 habitants construisant au moins la moitié de logements sociaux
- des secteurs des P.L.U. pourront être réservés à la construction d'un pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires
- la concertation des E.P.C.I. et des bailleurs sociaux concernés est obligatoire lors de l'élaboration des P.L.U.

2 - Augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés

Deux nouveaux dispositifs fiscaux sont créés pour stimuler l'offre locative privée:

- dans l'immobilier neuf, le « Borloo populaire » bénéficie aux ménages modestes en leur offrant des loyers inférieurs de 30% au prix du marché
- dans le parc existant, le « Borloo dans l'ancien » offre au bailleur qui passe une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat, d'une durée de 6ans (sans travaux) ou de 9 ans (avec travaux), une déduction fiscale forfaitaire de 30 à 45% selon le niveau de loyer pratiqué (intermédiaire, social ou très social).

Deux mesures fiscales destinées à combattre la vacance sont instaurées:

- une déduction fiscale de 30% sur les loyers perçus pendant 2,5 ans au bénéfice des propriétaires qui remettent leurs logements sur le marché avant fin 2007
- la possibilité pour les communes d'appliquer la taxe d'habitation pour des logements vacants depuis plus de 5 ans.

3- Favoriser l'accession sociale à la propriété

- le montant du prêt à taux zéro est majoré (15 000 euros maximum) dans le neuf pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du P.L.U.S.
- l'acquisition d'un logement social par son locataire est encouragée
- taux réduit de T.V.A. à 5,5% pour les opérations dans les quartiers de rénovation urbaine et en périphérie des Z.U.S.

4 - **Renforcer l'accès de tous à un logement confortable**

Le mode d'attribution des logements est réformé pour mieux accompagner les ménages fragiles

- information sur le délai maximum de réponse
- possibilité de saisine de la commission de médiation

La lutte contre l'habitat indigne est encouragée

- les locataires pourront demander la mise aux normes de décence de leur logement et des sanctions pénales pourront être prononcées

Parmi les nombreuses autres mesures figurent

- l'absence d'interruption de fourniture d'eau, de gaz, de chauffage, d'électricité pendant la période hivernale (1er novembre- 15 mars)
- la prise en compte des dépenses d'énergie dans les procédures de surendettement.

Au cours de l'année 2007, plusieurs réunions seront organisées à destination des élus pour présenter les grands axes de cette loi.

II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2006

II.B.1 La politique de rénovation urbaine

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

La mise en oeuvre d'un tel programme d'investissement ne peut se réaliser sans la mobilisation de l'ensemble des partenaires régionaux. L'année 2006 a permis de mener les discussions avec l'A.N.R.U., L'État, la Région et les deux départements pour que puisse se concrétiser un effort collectif de solidarité régionale et départementale sans précédent. Ainsi sur la base de ce travail, une convention régionale de partenariat en faveur de la rénovation urbaine, qui sera signée début 2007, prévoit un financement des projets à hauteur de 635 millions d'euros répartis de la manière suivante :

- l'A.N.R.U. : 400 millions d'euros
- la Région : 110 millions d'euros
- le Département de l'Eure : 40,1 millions d'euros
- le Département de Seine-maritime: 85 millions d'euros

Cette contribution de 635 millions d'euros complétera les financements des maîtres d'ouvrages des opérations qui sont principalement les villes ou agglomérations ainsi que les bailleurs sociaux. Elle permettra de réaliser l'ensemble des projets de rénovation urbaine prévus en Haute-Normandie.

- ➔ En ce qui concerne les sept sites compris dans le « **premier cercle** » des priorités de l'A.N.R.U., la convention cadre de partenariat permettra de présenter en 2007, pour validation à l'A.N.R.U., les avenants finalisés au cours de cette année.

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

Dans **l'Eure**, il s'agit

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

Les avenants aux conventions déjà signées avec l'A.N.R.U. porteront le programme de rénovation urbaine dans ces quartiers à 5 000 démolitions, 7 100 reconstructions (dont 4 470 P.L.U.S.- P.L.A.I), 13 400 réhabilitations qui couplées aux travaux d'aménagements et d'équipements représenteront un coût d'investissement total de **près d'un milliard deux cent mille euros**.

- ➔ En ce qui concerne les six autres sites candidats dans le cadre des priorités régionales (sites du « **deuxième cercle** »), l'accord cadre permet d'ajouter aux sites de **l'Eure** déjà retenus, la prise en compte par l'A.N.R.U. de l'ensemble des projets de **Seine-Maritime**.

Ainsi l'ensemble des sites du deuxième cercle feront l'objet d'une convention pluriannuelle avec l'A.N.R.U. et les projets pourront être engagés en 2007.

Des priorités de la Haute-Normandie retenues au titre du deuxième cercle,

Quatre se situent en **Seine- Maritime** :

- Quartier Sud du Havre, Gonfreville l'orcher (Teltow, 1^{er} mai, Elsa Triolet), Fécamp (Ramponneau), Dieppe (Neuville et Val Druel)

Trois dans **l'Eure**:

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

Enfin les échanges des partenaires ont permis également de s'accorder pour permettre la réalisation des projets des autres sites éligibles au financement de l'A.N.R.U. au travers des enveloppes déconcentrées gérées par les préfets (sites du 3^{ème} cercle).

Les projets des sites du **troisième cercle** restent à finaliser en 2007.

Il s'agit des quatre sites situés en **Seine- Maritime**:

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

La politique de rénovation urbaine s'accompagne par ailleurs d'actions sur des quartiers fragiles pour lesquels des mesures de prévention apparaissent indispensables: tel est le cas en Seine-Maritime des sites de Bolbec et Cléon qui feront l'objet d'un accord spécifique parallèle à la convention cadre conclue avec l'A.N.R.U.

Le tableau ci-après rappelle pour la période 2004 / 2013 les investissements prévus pour le programme global de renouvellement urbain sur les différents sites.

¹⁴ Grand Projet de Ville

¹⁵ Opération de Rénovation Urbaine

**Projets de renouvellement urbain : programmes d'investissement 2004 / 2013 au
31/12/2006**

Seine maritime		programme global de renouvellement urbain - sur la période 2004-2013 en cas de convention pluriannuelle - sur la période 2004-2011 en cas de financements ponctuels au titre des opérations isolées			
	commune	ZUS <i>et demandes dérogation article 6</i>	Programme global d'investissements sur la période 2004 - 2008 ou 2009	Financements recherchés auprès de l'ANRU	
1	1er cercle	Le Havre GPV	Caucrauville, le Mont-Gaillard la Mare Rouge, le Bois de Bléville	301 M€ +51 M€	84,7 M€ + 1M€ (24%)
2		Rouen GPV	Grammont les Hauts de Rouen	308 M€	96,3 M€ (31 %)
3		Elbeuf ORU	Le Puchot - les Mesliers - Mont-Duve + article 6 (Parc Saint-Cyr et quartier Blin-Blin)	Le Puchot - 1 ^{ère} et 2 ^e phases 24,2 M€ Le Puchot - 3 ^e phase 24,0 M€ Parc Saint-Cyr 40,7M€ (2007-2011) et quartier Blin-Blin 17,3M€ (2012)	Le Puchot - 1 ^{ère} et 2 ^e phases 7,6 M€ (31 %) Le Puchot - 3 ^e phase 6,9 M€ Parc Saint-Cyr et quartier Blin-Blin 7,7M€ (19%) (2007-2011)
4		Saint-Étienne- du-Rouvray ORU	Château Blanc - Hartmann - La Houssière + article 6 (Cité Verteine, Cité Thorez et secteur des Cateliers)	118 M€	30 M€ (25%)
5		Canteleu ORU	Cité Verte - Cité Rose + article 6 centre-ville	91 M€	26 M€ (28 %)
6	Propositions 2Ème cercle	Le Havre (quartiers Sud)	Les Neiges Eure-Brindeau + dérogation article 6	79 M€	15,6 M€ (20%)
7		Gonfreville-l'Orcher	quartiers Est	36 M€ (opérations éligibles aux financements de l'ANRU)	12 M€ (34 %)
8		Fécamp	le Ramponneau	55,4M€	16,3 M€ (29 %)
9		Dieppe	Neuville Nord + Val Druel	92,8M€	28,6M€ (31%)
10	Opérations isolées: 3ème cercle	Le Petit-Quevilly	Saint-Julien / Les Bruyères Nobel Bozel	9,7 M€ en attente intentionsjusqu'en 2011	2,0 M€ (21 %)
12		Sotteville-lès-Rouen	Ferdinand Buisson Gadeau de Kerville	ZUS Ferdinand Buisson et Gadeau de Kerville	___ M€ (___ %)
13		Yvetot	quartier Briqueterie - Rétimare hors ZUS dérogation article 6	16,8 M€	3,2 M€ (19 %)
14		Oissel	Cité des Landaus dérogation article 6	___ M€	___ M€ (___ %)
TOTAL			programmes d'investissements : plus d'1,2 milliard d'€	financements ANRU : près de 290 M€	

Eure		programme global de renouvellement urbain - sur la période 2004-2008 ou 2009 en cas de convention pluriannuelle - sur la période 2004-2011 en cas de financements ponctuels au titre des opérations isolées			
	commune	ZUS <i>et demandes dérogation article 6</i>	Programme global d'investissements sur la période 2004 - 2008 ou 2009	Financements recherchés auprès de l'ANRU	
1	1er cercle	Evreux ORU	La Madeleine	206M€	57 M€ (29%)
2		Val de Reuil	Germe de ville	88 M€	28 M€ (34%)
3	Propositions 2e cercle	Pont Audemer	Article 6 quartiers de l'étang et de l'Europe	45M€	10M€ (23%)
4		Vernon	Boutardes	64 M€	21M€ (33%)
5		Louviers	Maison Rouge	36M€	5M€ (16%)
TOTAL			programmes d'investissements : 439 M€	financements ANRU : 121 M€	

Haute-Normandie		Total 18 projets		
			programmes d'investissements : près de 1,7 milliard d'€	financements ANRU : près de 410* M€ * y compris les opérations du 3ème cercle

Sites de Rénovation urbaine en Haute-Normandie



sources : DRE-DDE27-DDIE76 | IGN GEO FLA (E)
DRE-HN service Aménagement Prospective Territoriale - pôle SIG | conception : avril 2007

Volet logements des programmes de rénovation urbaine des sites du premier cercle de Haute - Normandie

SITES DU 1er CERCLE: SEINE-MARITIME

Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements	
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre			
CANTELEU	Programme prévisionnel	Convention initiale	132	0	132	859	798	859	2516	132					169
			Sur site	Hors site	16		21								
	Avenant 2007	75	0	75	1348	2553	0	3901	75		15	25		115	
	Total	207	0	207	2207	3351	859	6417	207		16	15	46		
	Avancement 2004-2006 **	24	0	24	764	798	764	2326	34		16			40	
Sur site	Hors site											16			
ELBEUF	Programme prévisionnel	Convention initiale	43	0	43	305	917	448	1670	52		Total			80
			Sur site	Hors site	28										
	Avenant 2007	341	0	341	581	477	488	1546	338					338	
	Total	384	0	384	886	1394	936	3216	390		28				
	Avancement 2004-2006 **	8	0	8	246	487	154	887	52					52	
Sur site	Hors site											16			
LE HAVRE	Programme prévisionnel	Convention initiale	1742		1742	3143	6005			1344					1721
			Sur site	Hors site	200	177									
	Avenant 2006	106	17	123	6	-174	0	0	107		-100	-48	85	44	
	Total	1848	17	1865	3149	5831			1451		100	129	85		
	Avancement 2004-2006 **	1513		1513	1773	4137			283					283	
Sur site	Hors site														
ROUEN	Programme prévisionnel	Convention initiale	667		667	2765	2975		5740	663					1550
			Sur site	Hors site	118	366	47	326							
	Avenant 2007	78		78	4	-313		-309	104			21	425	550	
	Total	745		745	2769	2662	5431		767		118	366	68		751
	Avancement 2004-2006 **	399		399	1362	574		1936	102					102	
Sur site	Hors site														
SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	Programme prévisionnel	Convention initiale	522		522	863	580	584	2027	522					1010
			Sur site	Hors site	111	102	25	250							
	Avenant 2007	291		291		150	100	350	291		15			306	
	Total	813		813	863	730	684	2277	813		111	117	25		250
	Avancement 2004-2006 **	434		434	585	305	584	1474	168		21		25	0	214
Sur site	Hors site											46			
TOTAL SEINE-MARITIME	Programme prévisionnel	Convention initiale	3106	0	3106	7935	11275	1891	11953	2713					4500
			Sur site	Hors site	473	645	93	576							
	Avenant	891	17	908	1939	2693	588	5488	915		-100	-18	131	425	1353
	Total	3997	17	4014	9874	13968	7910	11910	3628		373	627	224	1001	
	Avancement 2004-2006 **	2378	0	2378	4730	6301	1502	6623	639		37	0	25	0	701
Sur site	Hors site											62			

** nombre de logements financés

SITES DU 1er CERCLE : EURE

Site		Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
EVREUX *		Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI		PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	
Programme prévisionnel	Convention initiale	803		803	1508	1386	358	3252	707						787 (+ 8 logements locatifs privés)
										Sur site	Hors site		40	40	
									0	707	80				
	Avenant 2007														
Total		803	0	803	1508	1386	358	3252	707			40	40		
Avancement 2004-2006 **		325	0	325	1063	367	298	1728	190						228 (+8 logements locatifs privés)
										0	190				
VAL DE REUIL *		Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI		PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	
Programme prévisionnel	Convention initiale	217	25	242	2035	1514	2376	5925	111						186
										Sur site	Hors site		45	10	
									21	90	75				
	Avenant 2007														
Total		217	25	242	2035	1514	2376	5925	111			45	10	20	
Avancement 2004-2006 **		217	25	242	649	756	1396	2801	5						5
										5					
TOTAL EURE		Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI		PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	
Programme prévisionnel	Convention initiale	1020	25	1045	3543	2900	2734	9177	818						973
										Sur site	Hors site	0	85	50	
									21	797	155				
	Avenant		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total		1020	25	1045	3543	2900	2734	9177	818		0	85	50	20	
Avancement 2004-2006 **		542	25	567	1712	1123	1694	4529	195		0	0	0	0	233
												0			

* Pas d'avenant encore sur ces 2 sites (élaboration et signature prévus pour 2007)

TOTAL REGION		Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI		PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	
Programme prévisionnel	Convention initiale	4126	25	4151	11478	14175	4625	21130	3531						5473
										Sur site	Hors site	473	730	143	
									1188	2343	1942				
	Avenant		891	17	908	1939	2693	588	5488	915	147	-100	-18	131	
Total		5017	42	5059	13417	16868	10644	21087	4446	147	373	712	274	1021	
Avancement 2004-2006 **		2920	25	2945	6442	7424	3196	11152	834	147	37	0	25	0	934
												62			

** nombre de logements financés

II.B.1.a Seine-Maritime

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

Un avenant été signé le 10 octobre 2006 avec l'A.N.R.U. pour les sites du G.P.V. du Havre.

Les avenants pour Canteleu, Elbeuf, Rouen et Saint Étienne du Rouvray pourront faire l'objet d'une signature avec l'A.N.R.U. en 2007.

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, il est évalué à 352 M€ (301M€ dans la convention initiale + avenant à 51 M€) pour un financement de l'A.N.R.U. à hauteur de 85,7 M€. 1 849 logements démolis et 1 516 reconstruits dont 1 169 en dehors de ces quartiers. En 2006, 372 logements ont fait l'objet d'une démolition et 167 logements ont été financés au titre de la reconstitution de l'offre, pour un montant total de 13,293 M€. Les investissements en matière d'aménagements et d'équipements se sont élevés à 3,750 M€ .
G.P.V. de ROUEN	Le programme est évalué à 308 M€ sur les Hauts de Rouen et le quartier Grammont (315 M€ dans la convention initiale) pour une participation de A.N.R.U. de 96 M€. 745 logements démolis et quasiment autant de reconstruits (767) dont 240 hors site. Fin 2006, le programme de démolition était avancé à hauteur de 53 %, celui de construction de logements à hauteur de 13 % et celui de la réhabilitation à hauteur de 65 %.
O.R.U. de CANTELEU	Le projet prévoit l'investissement de 91 M€ et la sollicitation de A.N.R.U. pour environ 26 M€. Le programme de la cité rose et la cité verte prévoit la démolition de 207 logements dont un tiers sera reconstruit sur site. L'ensemble des logements de la cité verte (1349) sera réhabilité.
O.R.U. de ST-ETIENNE DU ROUVRAY	Le programme est évalué à 118 M€ pour une sollicitation de l'A.N.R.U. à hauteur de 30M€. Le projet prévoit la démolition de 813 logements et la reconstruction de 813 logements dont 246 hors site. En 2006, 85 démolitions et 98 logements pour la reconstitution de l'offre ont été subventionnés ce qui représente une subvention A.N.R.U. de 3,772 M€ tous types d'opérations confondues.
O.R.U. d'ELBEUF	Le programme est évalué à 107 M€ pour une participation de l'A.N.R.U. à hauteur de 25 M€. Le programme se découpe en plusieurs projets sur les sites du Puchot (3 phases), Blin et Blin et Saint Cyr . Au Puchot, il est prévu la démolition de 124 logements et 133 reconstructions dont 44 hors site. Il n'est pas prévu de démolition sur le quartier Blin et Blin; par contre 260 démolitions sont prévues sur le quartier Saint Cyr et 260 logements seront reconstruits sur site. En 2006, aucun logement n'a été réalisé et 533 M€ ont été consacrés au financement d'aménagements extérieurs au Puchot.
LE HAVRE – QUARTIERS SUD : LES NEIGES ET EURE BRINDEAU	Le projet est estimé à 85 M€; près de 600 démolitions sont prévues (dont 330 concernent des logements-foyers).
GONFREVILLE L'ORCHER	Le dossier est estimé à environ 44 M€ d'investissement pour une participation recherchée de l'A.N.R.U. de 10 M€. 98 logements seront démolis et 105 logements seront 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	Le programme est évalué à 55 M€ et la sollicitation de l'A.N.R.U. s'élève à 16,3 M€. Le projet prévoit 128 démolitions et 122 reconstructions dont 55 hors site.
PETTI QUEVILLY	Le programme prévoit des interventions sur deux quartiers (Saint Julien et Nobel Bozel). Sur Saint Julien, 20 démolitions et 54 reconstructions dont 44 hors sites sont prévues. L'étude est en cours sur Nobel Bozel. Ces deux projets s'inscrivent dans le 3 ^{ème} cercle des opérations A.N.R.U. et ne font pas l'objet d'une convention pluriannuelle.
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	Sur les 2 ZUS « Gadeau de Kerville » et « Ferdinand Buisson » et dans le cadre de l'enveloppe annuelle relative au 3 ^{ème} cercle, deux opérations de résidentialisation concernant 388 logements ont été financées, ainsi que deux opérations d'amélioration de la qualité de service (A.Q.S.) pour 782 logements.

OISSEL	Le projet d'habitat social « les Landaux » (120 logements sociaux) concerne des opérations de démolitions (24), de réhabilitation, de résidentialisation et d'aménagement d'espaces publics. Une étude pré-opérationnelle a été financée en 2006 dans le cadre du 3 ^{ème} cercle.
YVETOT	Le quartier de Briqueterie-Rétimare a fait l'objet en 2006 de financements de la part de l'A.N.R.U. (3 ^{ème} cercle) pour des aménagements et des opérations de résidentialisation pour 476 logements.

■ **Le relogement des habitants des immeubles voués à la démolition dans les sites A.N.R.U. :**

Sur chaque site, en lien avec les bailleurs concernés, il est mis en place une procédure de relogement des ménages des immeubles voués à la démolition. Quel que soit le site, le processus de relogement doit respecter les principes suivants :

- **L'information des locataires** sur le déroulement du projet et leurs droits
- **La réalisation d'un diagnostic partagé bailleur/collectivité/acteurs sociaux** de la situation des locataires
- **la mobilisation des outils d'accompagnement social** qui à l'issue de ce diagnostic, s'avèrent nécessaire : en particulier mobilisation des outils du P.D.A.L.P.D. (accompagnement social de territoire, accompagnement individuel des locataires ...)
- **L'élaboration et le suivi du plan de relogement :**
 - identification des opportunités de relogement pouvant répondre aux besoins des ménages
 - proposition de plusieurs solutions de relogement répondant aux besoins du ménage et aux enjeux d'équilibre de peuplement
 - mise en place d'outils de suivi des relogements partagés avec l'ensemble des acteurs concernés
 - mise en place d'instance permettant, avec l'ensemble des acteurs compétents, le règlement des situations difficiles.

Les bailleurs sociaux, membres de l'USH HN, se sont engagés à respecter l'ensemble de ces principes dans le cadre d'une charte : la "charte relative aux démarches de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des opérations de démolitions en Seine-Maritime" signée le 15 juin 2004 par le Préfet de Région, Préfet du Département de la Seine-Maritime et le Président de l'U.S.H de Haute-Normandie.

→ **A Canteleu**

Le processus de relogement :

Il est géré par deux comités: un comité technique et un comité de suivi opérationnel

Le comité technique de relogement coprésidé par le bailleur et la ville, est chargé de suivre l'état d'avancement des actions mises en place par le comité de suivi opérationnel. Le comité technique se réunit une fois par trimestre pour faire le bilan du relogement. Le bailleur présente l'avancement des relogements, fait état des propositions effectuées, refusées et acceptées .

Il permet également d'étudier le relogement dans les PLUS/CD et de suivre les « opérations tiroir » éventuellement programmées.

Le comité de suivi opérationnel des relogements est l'instance de concertation entre les acteurs de terrain. Il est composé des niveaux opérationnels du bailleur, du prestataire d'accompagnement social, du Conseil Général et de la Caisse d'allocations Familiales. Celui-ci peut être élargi à tout autre partenaire. Il est chargé de mettre en oeuvre de manière concertée les actions d'accompagnement selon les orientations du comité de pilotage de l'opération de renouvellement urbain.

L'accompagnement des ménages :

Au terme du 1^{er} diagnostic partagé établi par Habitat 76 et la Ville de Canteleu auprès des 115 ménages occupant les bâtiments à démolir, il ressortait que 28 ménages nécessitaient d'être suivis dans le cadre d'un accompagnement social de territoire.

Cet accompagnement social de territoire a été mis en place pour les deux opérations de relogement en cours (Bâtiments D de la cité Rose et Maine de la cité Verte) pour aider les locataires dans l'appropriation de leur nouveau logement et de leur nouvel environnement et pour les accompagner dans les démarches administratives.

Le suivi des relogements:

Bâtiment M2 : les 20 ménages ont été relogés

Bâtiment D : 26 sur 77 ménages ont été relogés

Bâtiment « Maine », 5 ménages sur 18 ont été relogés.

→ A Elbeuf

Le processus de relogement:

Une commission de relogement spécifique à l'Opération de Renouvellement Urbain a été mise en place pour accompagner les relogements des deux premières phases. Cette commission regroupe l'ensemble des partenaires de l'O.R.U impliqués dans le secteur du logement et de l'accompagnement social : la ville, l'Etat, le Conseil Général, les bailleurs sociaux, la CAF, le CCAS, le Centre Social du Puchot. Elle a pour mission de veiller à assurer des conditions de relogement optimum à l'ensemble des familles concernées. Elle veille particulièrement, dans le cadre de réunions régulières, à l'adéquation des offres de relogement aux souhaits et possibilités des familles. Elle se réunit tous les 2 mois pour faire le point sur l'avancement du plan de relogement.

L'accompagnement des ménages :

Pour la première phase du projet de rénovation du Puchot (immeubles PROVENCE et SAINT-JEAN soit 27 logements), sur les 25 familles concernées, 9 ont fait l'objet d'un accompagnement social notamment sur le volet de l'insertion par l'emploi.

Pour la seconde phase, (démolition immeuble ANJOU - 35 logements), le relogement concernait 18 familles. La procédure d'accompagnement social des familles a été confiée à l'Association ENSEMBLE et s'est traduite par la mise en oeuvre de mesures d'apurement de situations d'impayés et d'accompagnement budgétaire et des mesures d'insertion vers l'emploi.

Suivi des relogements :

Quartier Puchot 1ère phase : 25 ménages relogés en 12 mois dont 19 dans le quartier

Quartier Puchot 2ème phase : 16 familles sur 18 ont été relogées sur la ville (15 dont 13 dans le quartier) ou l'agglomération.

Pour la suite du projet, et afin de gérer l'augmentation du nombre de relogement à venir (341 relogements) et l'implication de plusieurs bailleurs (seul un bailleur était concerné par les premières démolitions) les partenaires souhaitent renforcer leurs actions sur cette problématique en tirant les enseignements des difficultés rencontrées par le bailleur unique lors des premiers relogements. Ainsi, la ville et l'Etat élaborent de nouveaux outils de suivi des relogements (situation des familles, offre de logement existante, mise en place de démarches inter-bailleur ...)

→ Au Havre, quartiers nord

Le processus de relogement:

Il n'y a pas de comité technique du suivi du relogement mis en place globalement pour l'ensemble du projet des quartiers nord du Havre. Chaque bailleur organise des comités pour l'ensemble des opérations le concernant, environ tous les quatre mois.

Lors de ces comités techniques, les bailleurs présentent l'état d'avancement des relogements ainsi que les différentes propositions (jusqu'à 4) faites auprès des locataires.

Sont invités à ces comités la Ville du Havre, le CCAS du Havre, les acteurs sociaux du Département, la DDE, la CAF, l'USH, l'ASLAH et l'AHAPS.

L'accompagnement des ménages:

L'association AHAPS est missionnée par l'ensemble des bailleurs pour assurer l'accompagnement social au relogement des familles dont le bailleur a diagnostiqué le besoin. Ce diagnostic est éventuellement complété par les acteurs du territoire.

L'association ASLAH, financée par l'A.N.R.U, assiste les bailleurs pour les relogements les plus complexes concernant des familles très nombreuses (voire polygames) ou présentant des «problèmes de comportement», afin de faire remonter aux instances concernées les besoins en PLAI.

Pour les prochains comités de relogement, une attention particulière sera portée aux conditions financières des relogements (taux d'effort, ressources financières de familles, sous plafond PLAI ou PLUS) au regard des obligations inscrites dans le nouveau règlement de l'A.N.R.U.

Le suivi des relogements :

L'opération des quartiers nord prévoyait la démolition de 1 979 logements (convention initiale+ avenant), impliquant de reloger 789 familles. Sur ces 789 relogements, tous ceux qui faisaient suite à des démolitions prévues à la convention initiale ont été effectués (718 relogements au 30janvier 2007 dont 326 sur le quartier), les relogements restant à traiter proviennent des démolitions supplémentaires programmées dans l'avenant (Bois de Bléville et Mare Rouge).

→ A Gonfreville l'Orcher

Le processus de relogement :

Un comité technique de relogement rassemble la Ville de Gonfreville l'Orcher, le CCAS , les acteurs sociaux du Département, la DDE, la CAF, le bailleur Habitat 76 (unique bailleur concerné sur le projet) et l'AHAPS.

La périodicité de ces comités de relogement est d'environ 3 à 4 mois.

L'accompagnement des ménages :

L'association AHAPS est missionnée par Habitat 76 pour assurer l'accompagnement social au relogement des familles. Cet accompagnement a fait l'objet d'un diagnostic partagé par le bailleur et l'ensemble des acteurs du territoire (Ville, partenaires sociaux).

Le suivi des relogements :

Le nombre de démolitions prévues dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Teltow est de 98 logements.

Sur ces démolitions, 92 logements étaient occupés. En mars 2007, 73 familles étaient relogées dont 6 en dehors du parc et sur les 19 familles restantes, 8 ont des propositions en cours.

→ A Rouen

Le processus de relogement:Un comité technique de suivi du relogement est mis en place pour suivre le volet relogement du GPV de Rouen. Il se réunit tous les deux mois afin de faire un point sur la situation. Des tableaux de suivi individualisés ont été mis en place, ils permettent de mettre en exergue les besoins et les différentes offres de relogement faites aux familles pour être relogées.

L'accompagnement des ménages : Des comités de suivi social pour les habitants permettent d'aborder les problématiques des familles dans des situations sociales lourdes. L'association ENSEMBLE est missionnée pour les diagnostics sociaux et l'accompagnement social au relogement. Un suivi précis des familles relogées permet de mettre en avant les besoins en PLA-I et de faire intervenir les partenaires sociaux adéquats.

Suivi des relogements :

Au total sur les 745 démolitions prévues il y avait 368 familles à reloger.

160 ménages n'avaient pas encore été relogés fin 2006 car les diagnostics n'ont pas encore commencé ou débutent tout juste sur certains immeubles à démolir.

Deux tiers des familles ont été relogées, à leur demande sur le quartier d'origine. L'implication de tous les partenaires sociaux et bailleurs concernés par le GPV de Rouen est importante. Au delà du travail d'accompagnement social des familles, les bailleurs présents sur le terrain se mobilisent pour assurer des parcours résidentiels positifs à leur locataire en proposant un relogement dans les logements neufs à construire avec des loyers cohérents avec leurs capacités financières. Cette implication des partenaires sociaux et décisionnels est un des atouts du dispositif de relogement sur le GPV de Rouen.

→ A Saint Etienne du Rouvray

Le processus de relogement :

Les relogements sont menés sous l'égide du bailleur et de la la Ville dans le cadre d'une mission relogement. Cette mission intervient en amont des commissions d'attributions. Elle assure le suivi au niveau individuel des besoins de relogement et de l'offre disponible. Elle prépare les attributions des logements existants conservés sur le site, les attributions des logements reconstruits sur et hors site. Le fonctionnement de la mission et les règles de principe des attributions font l'objet d'un protocole d'accord Ville/bailleur pour chacune des ORU de secteur.

La mission établit également des tableaux de suivi des relogements destinés à informer les partenaires et faciliter le pilotage de leurs interventions à l'occasion des réunions mensuelles de la Cellule Opérationnelle. Ces tableaux comportent d'une part le suivi des familles à reloger immeuble par immeuble et d'autre part le suivi des attributions dans les reconstructions sur site et hors site.

L'accompagnement des ménages :

L'enquête sociale relogement, réalisée en amont de l'opération par le bailleur, peut dans un premier temps, mettre en évidence la nécessaire intervention du Centre Communal d'Action Sociale de la Ville. Cette enquête sert ensuite de base à la réalisation du diagnostic social partagé, élaboré au sein du groupe de travail Accompagnement Social de l'ORU de secteur concernée. Ce document définit les mesures spécifiques d'accompagnement social qui pourront être mises en place dans le cadre du dispositif de territoire du conseil général afin de faciliter les relogements et le suivi des familles présentant de grandes difficultés.

Le suivi des relogements :

La convention initiale prévoyait 522 démolitions et 305 ménages à reloger.

269 ménages ont été relogés sur les 305 au 31/12/06.

107 démolitions supplémentaires sont prévues dans le nouveau projet et environ 70 ménages à reloger.

II.B.1.b Eure

Les deux sites du premier cercle de l'Eure ont fait l'objet de conventions avec l'A.N.R.U.:

- **la Madeleine à Évreux** : convention signée le 2 juin 2005 . Une revue de projet a eu lieu le 22 septembre 2006 et un avenant est en préparation.

- **Val de Reuil** : convention signée le 26 septembre 2005 . Une revue de projet a eu lieu le 21 novembre 2006.

Pour les trois sites du 2^{ème} cercle :

Le dossier de **Pont-Audemer sur le quartier de l'Étang et de l'Europe**, a été validé par le comité d'engagement du 29 juin 2006, la convention a été signée avec l'A.N.R.U. le 29 janvier 2007.

Le projet de rénovation urbaine de **Vernon sur la Z.U.S. des Valmeux, Blanchères, Boutardes** dans la continuité de l'opération de renouvellement conduite de 1999 à 2004 a été validé par le comité d'engagement du 23 novembre 2006, la convention est en cours de rédaction.

Le projet de rénovation urbaine de **Louviers sur la Z.U.S. « Maison Rouge »** a été soumis à la réunion technique partenariale de l'A.N.R.U. Le 22 janvier 2007. Un comité d'engagement est prévu avant l'été 2007.

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% du montant des projets de rénovation urbaine de l'Eure.

Cette convention sera reprise dans le cadre de la signature de la convention quadripartite Région, Département de Seine-Maritime, Département de l'Eure et A.N.R.U.

Sites A.N.R.U.

SITES	Avancement du dossier A.N.R.U.
Le quartier de la Madeleine à ÉVREUX	<p>Le programme est évalué à 195 M€ (base de financement) pour un financement de l'A.N.R.U. à hauteur de 57 M€ (29%). La convention initiale avec l'A.N.R.U. prévoit un engagement initial des collectivités locales à hauteur de 41,5 M€ (21%).</p> <p><u>5 objectifs d'aménagement et de renouvellement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><u>Le projet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 803 logements sont démolis et 707 sont reconstruits en dehors du quartier. 1 508 logements sont réhabilités, 1 386 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... <p><u>La mise en œuvre au 31/12/2006 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - construction de 228 logements locatifs sociaux : 93 P.L.U.S., 122 P.L.U.S.-C.D. et 13 P.L.A.I. - 325 logements locatifs sociaux en démolition - 1 063 logements en réhabilitation - 367 logements en résidentialisation - 298 logements en Amélioration de la Qualité de Service (A.Q.S.) - 8 logements privés en création sur le quartier - 6 opérations d'aménagement - 4 opérations d'équipement (l'hôtel de l'agglomération livré et occupé, l'école Maxime Marchand, la maison de quartier, la maison sociale du Département) - 5 opérations d'ingénierie prévues dans la convention. <p>pour un engagement financier de A.N.R.U. à hauteur de 22 582 146 €.</p> <p>Les partenaires ont travaillé durant l'année 2006 sur les actions d'accompagnement telles que la gestion urbaine de proximité, ou l'insertion par l'économique. La Charte locale d'insertion a été signée officiellement le 15 décembre 2006 mais sa mise en œuvre est effective depuis le début de la mise en œuvre du programme avec comme partenaires privilégié le P.L.I.E. La Convention de Gestion Urbaine de Proximité est toujours en cours de négociation entre les collectivités et les bailleurs. Parallèlement le PHARE, GIP chargé de mettre en œuvre le projet social du quartier a trouvé toute sa mesure et a initié des actions avec l'ensemble des acteurs de terrains.</p> <p>Une revue de projet s'est déroulée en septembre 2006 menée par l'A.N.R.U.; les représentants de l'agence ont noté que ce projet était largement engagé. Ils ont rappelé toutefois l'importance d'une recherche active d'opportunité foncière pour la reconstitution de l'offre, la nécessité de la définition précise des programmes de</p>

	<p>restructuration commerciale et la nécessité de veiller au parcours résidentiel des familles relogées avec l'accès aux programmes récents.</p> <p>Outre les opérations à engager en 2007, les partenaires ont à élaborer le bilan d'étape de la convention prévu à son deuxième anniversaire ainsi que la rédaction et la négociation avec l'A.N.R.U. d'un premier avenant.</p> <p>Cet avenant devra notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ définir précisément la restructuration commerciale (maîtrise d'ouvrage, échéancier, plan de financement), ➤ identifier les parcelles des programmes complémentaires pour assurer la reconstitution au titre de « la règle du un pour un » <p>Ce projet d'avenant devra tenir compte par ailleurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ du réajustement du coût de la restructuration du groupe scolaire Romain Rolland, ➤ du programme de réhabilitation de 240 logements récemment intégrés dans le patrimoine de SAIEM AGIRE, ➤ de la restructuration de l'immeuble Chêne (fermeture du passage), ➤ du réajustement du coût de construction de la Maison Sociale Départementale.
O.R.U. de VAL de REUIL	<p>Le programme est évalué à 82 M€ (base de financement) pour une participation de l'A.N.R.U. de 28 M€ (34%). La convention initiale avec l'A.N.R.U. prévoit un engagement de l'ensemble des collectivités locales à hauteur de 23 M€ (28%).</p> <p><u>Les dysfonctionnements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>Les objectifs du projet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>Le projet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 217 logements sont démolis et 111 sont reconstruits dont 21 sur site. 2 035 logements sont réhabilités, 1 514 sont résidentialisés et 2 376 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... <p><u>La mise en œuvre au 31/12/2006:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - construction de 5 logements locatifs sociaux (P.L.U.S.-C.D.) - 217 logements locatifs démolis, - 5 logements en changement d'usage - 649 logements en réhabilitation - 756 logements en résidentialisation - 1 396 logements en A.Q.S. - 8 opérations d'aménagement (voiries, place des 4 Saisons, jardin public...) - 2 opération d'équipement (relais bus et Maison Sociale départementale) - 7 opérations d'ingénierie prévues dans la convention <p>pour un engagement financier de A.N.R.U. à hauteur de 12 329 235 €.</p> <p>Une revue de projet s'est déroulée en novembre 2006 avec l'A.N.R.U.. Les représentants de l'agence ont noté que ce projet prenait du retard dans sa mise en œuvre opérationnelle et ont souhaité que soit revu le mode de pilotage et de suivi du projet avec la mise en place d'une mission d'O.P.C.U.</p>

AUTRES SITES	Avancement du dossier A.N.R.U.
<p>PONT AUDEMER : quartier de l'Europe et des Étangs (dérogation à l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003)</p>	<p>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 45 M€ (base de financement) pour une participation de l'A.N.R.U. de 10 M€ (23%). La convention initiale avec l'A.N.R.U. prévoit un engagement de l'ensemble des collectivités locales à hauteur de 6.7 M€ (16%).</p> <p><u>Difficultés des quartiers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>Les objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>Le projet prévoit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 258 démolitions de logements, - 270 reconstructions - 65 logements réhabilités - 65 logements résidentialisés, - 3 opérations d'aménagements d'espaces extérieurs - 1 opération d'équipement (la création d'une maison de quartier). <p><u>La mise en œuvre au 31/12/2006 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 31 logements démolis - 108 constructions de logements locatifs sociaux (P.L.U.S.-C.D.) - 2 opérations d'aménagement <p>pour un engagement de A.N.R.U. à hauteur de 2 177 391 €.</p>
<p>VERNON : Z.U.S. des Valmeux Blanchères – Boutardes.</p>	<p>Le projet de rénovation urbaine est évalué à 64 M€ pour une participation appelée de l'A.N.R.U. De 21 M€ (33%). L'engagement financier de l'ensemble des collectivités locales s'élève en 2006 à 15 M€ (24%).</p> <p><u>Les dysfonctionnements :</u></p> <p>Isolement de la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ménages peu motorisés - Manque de transports publics - Entrée unique du quartier - Absence de liaison avec le centre ville et les quartiers adjacents <p>Insécurité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dégradations volontaires - Squats - Délinquance touche de plus en plus les jeunes <p><u>Les objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - intégrer le projet dans la stratégie globale de développement de la ville ; - désenclaver le secteur, - offrir au quartier une mixité de l'habitat, - la création sur le site d'un ensemble d'équipements structurants et dynamiques, - l'implantation de commerces de proximité, - un projet social pour accompagner le projet urbain. <p><u>Le programme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 186 logements à démolir, - 186 logements locatifs sociaux en reconstruction dont 45 sur site, - 541 logements à réhabiliter, - 747 logements à résidentialiser, - 30 boxes à construire (A.Q.S.). - 35 logements individuels par l'A.F.L. - 21 opération d'aménagement, - 7 opérations d'équipement,

	- 10 opérations d'ingénierie.
LOUVIERS : Z.U.S. Maison Rouge	<p>Le projet de rénovation urbaine est évalué à 36M€ pour une participation appelée à l'A.N.R.U. de 5.3M€ (16%). L'ensemble des collectivités locales s'est engagé financièrement à hauteur de 12.6M€ (39%).</p> <p><u>Les dysfonctionnements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>Les objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - une intervention pour une revalorisation des espaces extérieurs, - l'intégration du quartier à la ville, - la recherche d'une mixité de fonctions, - offrir au quartier une mixité de l'habitat, - un projet social accompagne le projet urbain. <p><u>Le programme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 68 logements à démolir, - 6 logements en changement d'usage, - 74 logements locatifs sociaux à reconstruire dont 16 sur site, - 386 logements à réhabiliter, - 648 logements à résidentialiser, - 4 opérations d'aménagement - 6 opérations d'équipement (commerces, crèche, centre social, futsal,...), - 3 opérations d'ingénierie.

Chacun de ces sites fait l'objet en parallèle d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (C.U.C.S.) signé début 2007.

■ **Le relogement des habitants des immeubles voués à la démolition dans les sites A.N.R.U. :**

La D.D.E. et la D.D.A.S.S. ont initié la mise en place d'une procédure de relogement sur le département de l'Eure afin d'uniformiser les procédures et les pratiques des plans de relogement liés aux démolitions des sites A.N.R.U.

Le conseil général à ce titre, réserve une ligne budgétaire de 140 000 € pour l'accompagnement social des familles confrontées à des problèmes de relogement .

La première étape de la démarche a consisté à fixer les objectifs poursuivis dans les procédures de relogement. Afin d'avoir une méthodologie comprise de tous les partenaires, un **protocole-type de relogement** a été rédigé précisant la nécessité de l'instauration d'un **groupe particulier** (cellule de relogement) destiné au suivi des relogements dans chaque secteur concerné par des démolitions.

Ce protocole de relogement décrit l'ensemble des étapes à suivre pour mener à bien les relogements et détermine le rôle de chacun des partenaires.

Le **groupe cellule de relogement**, rassemble l'ensemble des partenaires intéressés aux relogements des immeubles voués à la démolition : collectivités, bailleur maître d'ouvrage de la démolition et bailleurs pouvant proposer des solutions de relogement, D.D.E., D.D.A.S.S., C.C.A.S., C.A.F., Conseil Général... Il suit au cas par cas les relogements effectués à l'aide d'un tableau qui fait ressortir les attentes des locataires, la nouvelle destination (avec la commune, la typologie de logement, le loyer). L'objectif est de vérifier la cohérence du relogement par rapport aux souhaits du locataire mais plus globalement par rapport à la viabilité de son projet.

➔ **A Val-de-Reuil**, cette démarche initiée sur l'O.R.U. de pour 2 immeubles à démolir, a permis de dresser le bilan suivant :

le groupe de relogement forme ainsi une équipe projet, relayant auprès des différentes structures l'ensemble du travail accompli, permettant de dénouer des solutions grâce au partage des objectifs et à la connaissance commune des contraintes de chacun. Moteur de l'opération, le groupe a permis d'impulser l'ensemble du travail.

- Une étude menée en 2004 par Économie et Humanisme sur la situation des ménages relogés dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de Val de Reuil a permis d'établir l'intérêt d'une telle démarche et propose les pistes d'amélioration de la procédure notamment en terme de communication envers les habitants.

C'est sur ce dernier point que les partenaires s'attachent à être vigilants pour une meilleure appropriation du projet par les habitants qui leur permettra de se projeter dans leur nouveau logement.

Une cellule de relogement fonctionne dans les trois sites d'Évreux, Pont Audemer et Vernon avec un rythme moyen d'une séance par mois. Les relogements et démolitions dans le cadre de l'Opération de Rénovation Urbaine à Val de Reuil sont achevés et ne sont pas commencés à Louviers.

→ **A Évreux sur le quartier de la Madeleine**

499 familles étaient à reloger au 1^{er} janvier 2003; 170 étaient relogées fin septembre 2006.

Le diagnostic social et le suivi des ménages les plus en difficulté est assuré par l'U.D.A.F. missionnée par le Conseil Général pour cette opération de rénovation urbaine dans le cadre de l'accompagnement social des familles.

Outre le travail sur le relogement des ménages, la cellule de relogement a mis en exergue d'autres problématiques en parallèle :

- la décohabitation des ménages polygames

Concernant la suroccupation engendrée par des ménages en situation de polygamie, un groupe spécifique issu de la cellule de relogement est chargé de mettre en œuvre le relogement des ménages décohabitants. Un opérateur social (l'association ALFA) est financé par la D.D.A.S.S. L'action est menée en binôme avec la Maison de la Médiation et du Droit. La décohabitation des ménages prend appui sur une procédure élaborée par la D.D.A.S.S. et validée par le service des nationalités de la préfecture. Sur Évreux les 5 familles identifiées ont toutes décohabitées.

- l'accès au P.L.A.I.

40 logements en P.L.A.I. sont financés par l'A.N.R.U. en raison de la taille des familles à reloger et de l'adaptation du programme aux populations concernées. Pour autant, la cellule de relogement et le bailleur réalisant les P.L.A.I. se trouvent confrontés à une difficulté d'attribution, les familles refusant les logements essentiellement parce qu'elles veulent rester sur le quartier (où aucune construction n'est prévue). Afin de faciliter l'attribution des logements en P.L.A.I., un groupe issu de la cellule de relogement mène une réflexion notamment en matière de communication envers les habitants.

→ **A Pont Audemer**

258 familles étaient à reloger; 250 sont relogées au 31 décembre 2006.

Le diagnostic social et le suivi des ménages les plus en difficulté est assuré par l'association Aurore missionnée par le Conseil Général pour cette opération de rénovation urbaine dans le cadre de l'accompagnement social des familles.

Le processus de relogement s'achevant, les partenaires ont souhaité retourner vers les familles concernées afin de faire un point sur leur parcours résidentiel, mais aussi leur donner la parole. La cellule de relogement a pour cela lancé une enquête auprès des personnes relogées (en cours) et mis en place avec des professionnels, un atelier théâtre (en cours) spécifique autour du relogement et de la transformation des quartiers. Basé sur le volontariat des personnes, l'objectif est de restituer, sous forme d'écriture puis de jeu théâtral, le ressenti des habitants des quartiers, relogés ou non, quant à ces transformations d'espaces qui ont bouleversé leur quotidien.

Une réflexion est également en cours sur la question de la maîtrise des charges locatives pour les locataires qui sont passés d'un logement avec charges collectives à un logement où ils doivent seuls gérer leur charges (eau, Edf, Gdf...).

→ A Vernon

186 familles sont à reloger. La cellule de relogement a défini les éléments de méthodes notamment en terme de communication envers les habitants. La phase de relogement va démarrer en 2007.

II.B.2 Le financement du parc locatif social

Au niveau **national**, le nombre de logements sociaux financés en 2006 atteint **91 800 logements**, soit un taux de réalisation de près de 92% par rapport aux objectifs (sans les 10 000 logements de la Foncière logement).

II.B.2.a Poursuite des efforts engagés pour la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale

Le plan de cohésion sociale a fixé un objectif régional sur 5 ans prévoyant la réalisation de 11 610 logements P.L.U.S et P.L.S., soit 2 320 logements par an en Haute-Normandie. En 2005, première année de mise en application du plan, l'objectif a été atteint à 97 % avec la réalisation de 2 040 logements.

Pour 2006, l'objectif fixé pour notre région s'élève à 2 190 logements dont 330 P.L.S. et 1 860 P.L.U.S. P.L.A.I.

Au 1er janvier 2006, les quatre communautés d'agglomération ayant signé une convention de délégation de compétence des aides à la pierre représentent 20% de la production de logements.

La répartition des objectifs régionaux du plan de cohésion sociale a été réalisée pour le logement locatif social selon 3 indicateurs :

- capacité des territoires à produire du logement social sur la base des tendances constatées sur les dix dernières années,
- besoins résultant de la demande locative sociale telle qu'observée par l'U.S.H. Haute-Normandie en 2004 sur les différents territoires,
- besoins issus des prévisions d'évolution du nombre de ménages sur les territoires.

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

La priorité donnée à la production d'une offre nouvelle s'est traduite par la réalisation de 1 307 logements P.L.U.S. et P.L.A.I. (1 501 logements en 2005). Le département de **Seine-Maritime** avec 571 logements recule par rapport à l'année 2005 (886 logements). En revanche la production dans l'Eure est en augmentation avec 736 logements subventionnés en 2006, contre 615 logements en 2005.

La part des logements d'intégration (P.L.A.I.) dans cette offre nouvelle est en retrait par rapport à 2005 (141 logements) avec 95 logements réalisés dont 42 en **Seine-Maritime** et 53 logements dans l'Eure.

Les subventions correspondant à la réalisation de ces logements P.L.U.S. et P.L.A.I. s'élèvent en **Seine-Maritime** à 1,740 millions d'euros et 2,486 M€ dans l'Eure.

Il convient de souligner les excellents résultats de notre région en matière de P.L.S. avec le financement de 836 logements (543 logements en 2005). La répartition entre les deux départements indique que la **Seine-Maritime** a réalisé 672 logements et l'Eure 164 logements. Parmi ces logements, 403 relèvent de sept structures médico-sociales en Seine- Maritime.

S'ajoutent 242 logements P.L.S. de la foncière logement réalisés en *Seine-Maritime*.

Le prêt social de location accession reste stable avec 80 prêts délivrés.

Dans le secteur de la réhabilitation du parc social, 3,847 M€ de subventions P.A.L.U.L.O.S. ont été octroyés aux organismes H.L.M. Ces subventions ont permis l'amélioration de 1 860 logements en Haute-Normandie. Une grande partie de ce financement est destinée aux opérations prévues dans les protocoles de redressement des organismes en difficulté financière ou des foyers de travailleurs migrants.

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

Depuis 2004, l'A.N.R.U. a vocation à financer l'ensemble des actions concourant à la production, l'amélioration ou la démolition des logements locatifs sociaux situés dans les Z.U.S. ainsi que, à titre exceptionnel, dans les quartiers présentant des caractéristiques analogues dits « article 6 ».

L'agence constitue le guichet unique et a distribué, en 2006, 53,039 M€ en Haute-Normandie en recul par rapport à l'année 2005 (59,412 millions d'€)

L'agence a néanmoins subventionné la construction de 406 logements P.L.U.S. et P.L.A.I. . En *Seine-Maritime* 316 logements ont été financés pour un montant de 4,234 millions d'euros. Ces chiffres évoluent peu par rapport à 2005 avec 309 logements pour 4,041 millions d'euros.

Dans le département de *l'Eure* la baisse est plus sensible avec 90 logements financés et pour 1,161 millions d'euros de subventions. En 2005, l'A.N.R.U. avait subventionné 208 logements pour 3,215 millions d'euros, en lien avec la programmation définie dans les différentes conventions A.N.R.U.

Le financement de la réhabilitation du parc social en site A.N.R.U. augmente en 2006 avec 13,573 millions d'euros pour 3 045 logements . Ces chiffres progressent de 45 % par rapport à 2005.

Les démolitions représentent 641 logements en *Seine-Maritime* et 111 logements dans *l'Eure* pour 15,586 millions d'euros en *Seine-Maritime* et 1,442 millions d'euros dans *l'Eure*

Les travaux de résidentialisation s'élèvent à 8,919 millions d'euros pour 5 033 logements.

Les aménagements de proximité ont été subventionnés par l'A.N.R.U. pour un montant de 4,929 millions d'euros et l'assistante à la maîtrise d'oeuvre représentent 1,710 millions d'euros.

Enfin, des opérations pour l'amélioration de la qualité de service ont été engagés en financement pour un montant de 0,718 millions d'euros pour 1 546 logements.

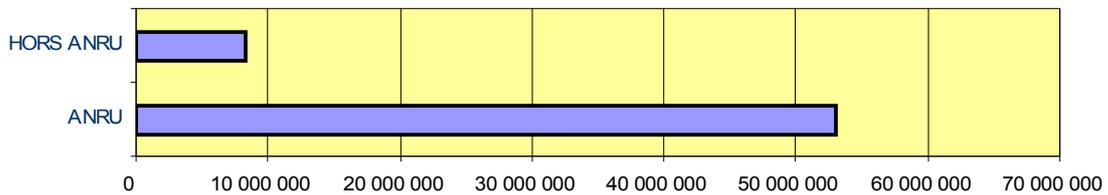
Financement du parc locatif social en 2006 en Haute-Normandie

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	783 605	2 384 294	3 167 899	144	1047	1191	5 442	2 277	2 660	
PLUS AA	105 826	77 987	183 813	11	27	38	9 621	2 888	4 837	
PLUS CD NEUF	4 142 722	328 036	4 470 758	237	137	374	17 480	2 394	11 954	
PLUS CD AA	16 878	4 660	21 538	1	1	2	16 878	4 660	10 769	
SOUS TOTAL	5 049 031	2 794 977	7 844 008	393	1212	1605	12 847	2 306	4 887	
PLAI NEUF	92 248	828 123	920 371	4	58	62	23 062	14 278	14 845	
PLAI AA	255 457	603 626	859 083	9	37	46	28 384	16 314	18 676	
SOUS TOTAL	347 705	1 431 749	1 779 454	13	95	108	26 747	15 071	16 476	
TOTAL	5 396 736	4 226 726	9 623 462	406	1307	1713	13 292	3 234	5 618	
PLS NEUF				6	821	827				
PLS AA				15	15					
PLS FONCIERE				242	242					
PSLA				10	80	90				
TOTAL LOGEMENTS				16	1158	1174				
REHABILITATION										
PALULOS	13 573 075	3 795 018	17 368 093	3045	1828	4873	4 457	2 076	3 564	
PEIT'TRAVAUX	52 809		52 809	32		32	1 650		1 650	
TOTAL	13 573 075	3 847 827	17 420 902	3 045	1 860	4 905	4 457	2 069	3 552	
DEMOLITION										
DEMOLITION	17 029 826	216 966	17 246 792	721	207	928	23 620	1 048	18 585	
AUTRES SUBVENTIONS										
AQS	718 724	718 724		1546	1546		465	465		
RESIDENTIALISATION	8 919 907	8 919 907		5033	5033		1 772	1 772		
AMGIS PROXIMITE	4 929 558	4 929 558								
ASSISTANCE MO	1 710 220	1 710 220								
INGENIERIE	761 646	761 646								
EQTS PUBLICS PROX										
CHGT D'USAGE										
SURCHARGE FONCIERE										
HEBERG. URGENCE										
TOTAL	17 040 056	17 040 056		6 579	6 579					
SUBVENTIONS D'ETUDES										
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude			
PSP										
OPAH										
HABITAT										
MOUS	191 875									
TOTAL	191 875									
SUBVENTIONS DIVERSES										
FILLS										
GENS DU VOYAGE	1 021 843			98						
TOTAL	1 021 843									
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	53 039 693							
		Hors ANRU	9 505 237							
		Général	62 544 930							

SUBVENTIONS ETAT ANNEE 2006

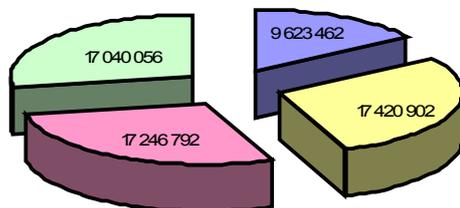
HAUTE NORMANDIE

Subventions en Euros

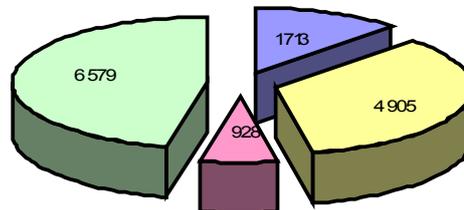


TOTAL

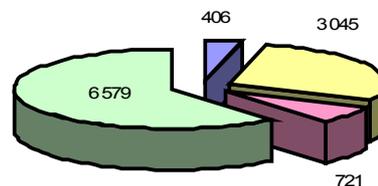
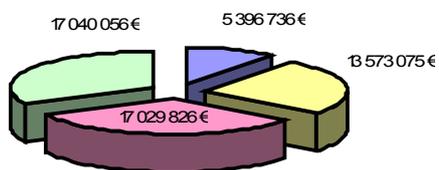
Montant de subventions



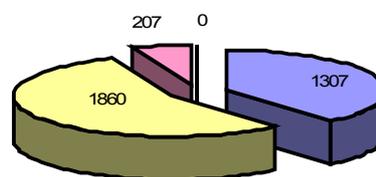
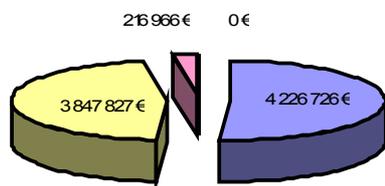
Nombre de logements hors PLS



dont ANRU



dont HORS ANRU



Offre nouvelle
 Réhabilitation
 Démolition
 Autres subventions

Financement du parc locatif social en 2006 dans l'Eure

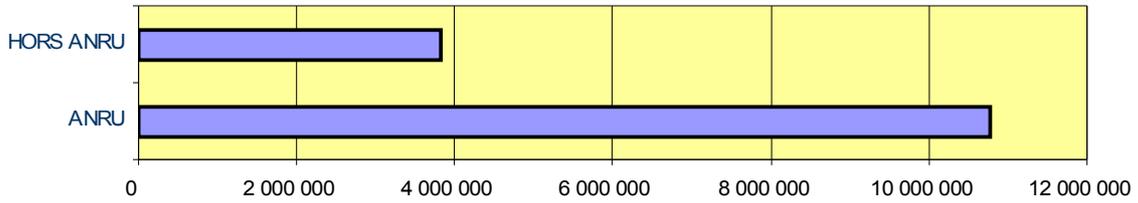
EURE									
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement		
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total
OFFRE NOUVELLE									
PLUS NEUF	318 804	1 378 579	1 697 383	55	565	620	5 796	2 440	2 738
PLUS AA		37 835	37 835		9	9		4 204	4 204
PLUS CD NEUF	671 112	281 248	952 360	30	108	138	22 370	2 604	6 901
PLUS CD AA		4 660	4 660		1	1		4 660	4 660
SOUS TOTAL	989 916	1 702 322	2 692 238	85	683	768	11 646	2 492	3 506
PLAI NEUF		462 601	462 601		32	32		14 456	14 456
PLAI AA	172 053	321 374	493 427	5	21	26	34 411	15 304	18 978
SOUS TOTAL	172 053	783 975	956 028	5	53	58	34 411	14 792	16 483
TOTAL	1 161 969	2 486 297	3 648 266	90	736	826	12 911	3 378	4 417
PLS NEUF					149	149			
PLS AA					15	15			
PLS FONCIERE									
PSLA					29	29			
TOTAL LOGEMENTS					193	193			
REHABILITATION									
PALULOS	4 202 720	1 112 410	5 315 130	829	953	1782			2 983
PEIT'T TRAVAUX									
PALULOS COMMUNALE		4 381	4 381		4	4			1 095
TOTAL	4 202 720	1 116 791	5 319 511	829	957	1 786	5 070	1 167	2 978
DEMOLITION									
DEMOLITION	1 442 860	216 966	1 659 826	80	207	287	18 036	1 048	5 783
AUTRES SUBVENTIONS									
AQS	511 661		511 661	234		234	2 187		2 187
RESIDENTIALISATION	2 241 857		2 241 857	565		565	3 968		3 968
AMGTS PROXIMITE	138 089		138 089						
ASSISTANCE MO	1 076 338		1 076 338						
INGENIERIE									
EQIS PUBLICS PROX									
CHGT D'USAGE									
SURCHARGE FONCIERE									
HEBERG. URGENCE									
TOTAL	3 967 945		3 967 945	799		799			
SUBVENTIONS D'ETUDES									
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude		
PSP									
OPAH									
HABITAT									
MOUS									
TOTAL									
SUBVENTIONS DIVERSES									
FILLS									
GENS DU VOYAGE									
TOTAL									
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS	ANRU		10 775 494						
	Hors ANRU		3 820 054						
	Général		14 595 548						

SUBVENTIONS ETAT ANNEE 2006

EURE

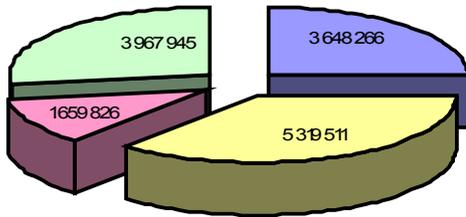
ANRU

Subventions en Euros

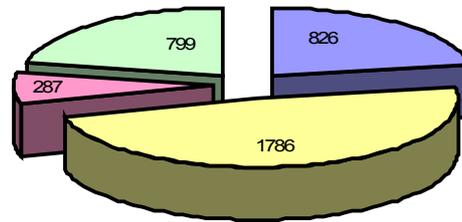


TOTAL

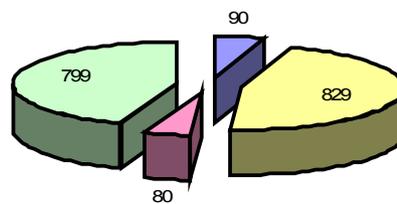
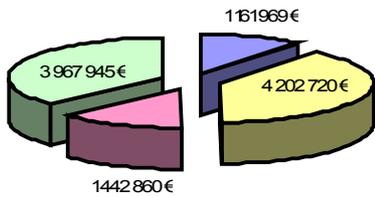
Montant de subventions



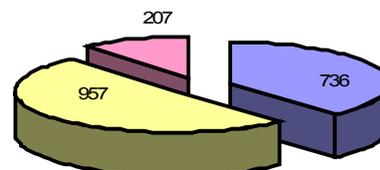
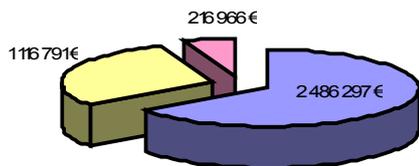
Nombre de logements hors PLS



dont ANRU



dont HORS ANRU



Offre nouvelle
 Réhabilitation
 Démolition
 Autres subventions

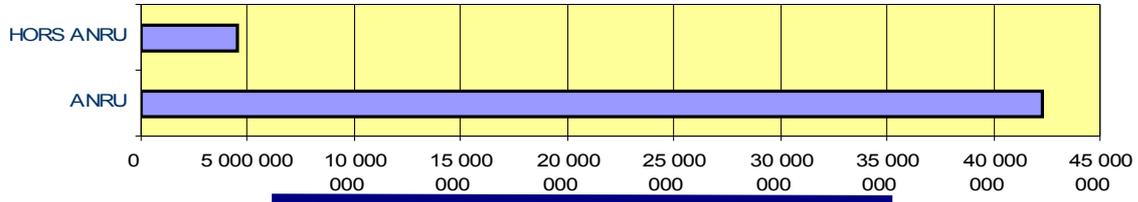
Financement du parc locatif social en 2006 en Seine-Maritime

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	464 801	1 005 715	1 470 516	89	482	571	5 222	2 087	2 575
PLUS AA	105 826	40 152	145 978	11	18	29	9 621	2 231	5 034
PLUS CD NEUF	3 471 610	46 788	3 518 398	207	29	236	16 771	1 613	14 908
PLUS CD AA	16 878		16 878	1		1	16 878		16 878
SOUS TOTAL	4 059 115	1 092 655	5 151 770	308	529	837	13 179	2 066	6 155
PLAI NEUF	92 248	365 522	457 770	4	26	30	23 062	14 059	15 259
PLAI AA	83 404	282 252	365 656	4	16	20	20 851	17 641	18 283
SOUS TOTAL	175 652	647 774	823 426	8	42	50	21 956	15 423	16 469
TOTAL	4 234 767	1 740 429	5 975 196	316	571	887	13 401	3 048	6 736
PLS NEUF				6	672	678			
PLS AA					242	242			
PLS FONCIERE									
PSLA				10	51	61			
TOTAL LOGEMENTS				16	965	981			
REHABILITATION									
PALULOS	9 370 355	2 682 608	12 052 963	2216	875	3091	4 228	3 066	3 899
PETITS TRAVAUX									
PALULOS COMMUNALE		48 428	48 428		28	28	1 730		1 730
TOTAL	9 370 355	2 731 036	12 101 391	2 216	903	3 119	4 228	3 024	3 880
DEMOLITION									
DEMOLITION	15 586 966		15 586 966	641		641	24 317		24 317
AUTRES SUBVENTIONS									
AQS	207 063		207 063	1312		1312			158
RESIDENTIALISATION	6 678 050		6 678 050	4468		4468			1 495
AMGTS PROXIMITE	4 791 469		4 791 469						
ASSISTANCE MO	633 882		633 882						
INGENIERIE	761 646		761 646						
EQTS PUBLICS PROX									
CHGT D'USAGE									
SURCHARGE FONCIERE									
HEBERG. URGENCE									
TOTAL	13 072 111		13 072 111	5 780		5 780			
SUBVENTIONS D'ETUDES									
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude		
PSP									
OPAH									
HABITAT									
MOUS		191 875							
TOTAL		191 875							
SUBVENTIONS DIVERSES									
FILS									
GENS DU VOYAGE		1 021 843			98			10 427	
TOTAL		1 021 843			98			10 427	
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	42 264 198						
		Hors ANRU	5 685 183						
		Général	47 949 381						

SUBVENTIONS ETAT ANNEE 2006

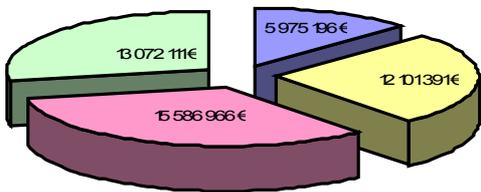
SEINE MARITIME

Subventions en Euros

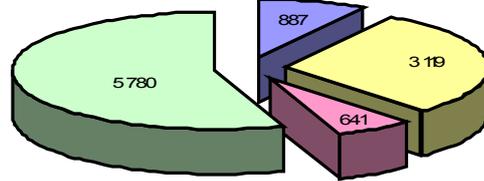


TOTAL

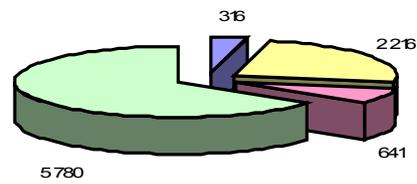
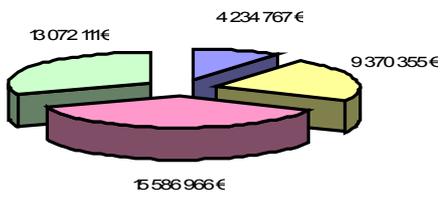
Montant de subventions



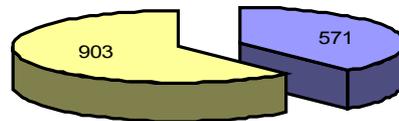
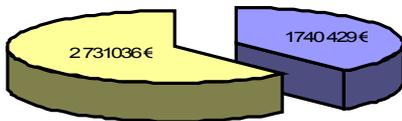
Nombre de logements hors PLS



dont ANRU

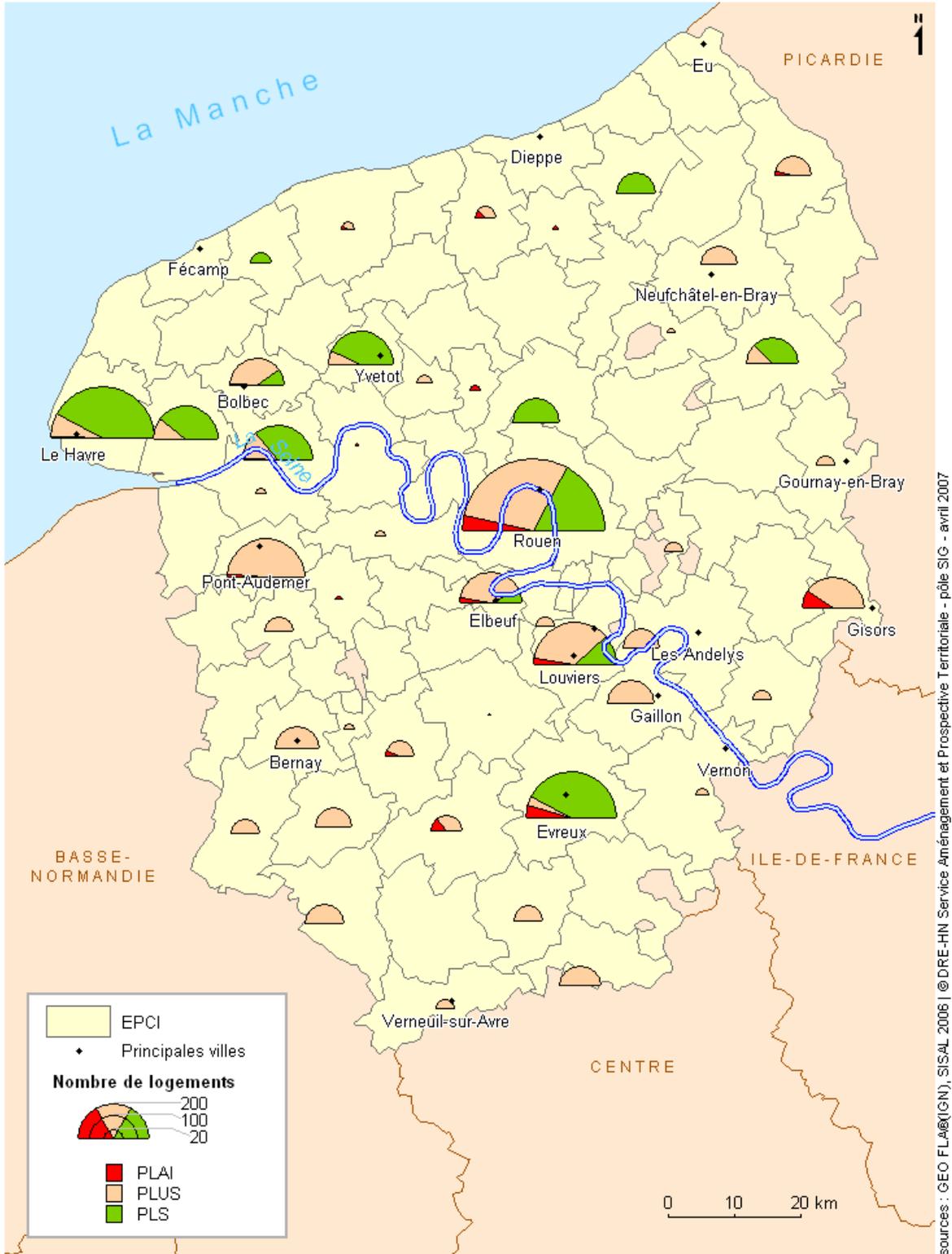


dont HORS ANRU



Offre nouvelle
 Réhabilitation
 Démolition
 Autres subventions

Financement du logement social (hors A.N.R.U.) en 2006 par E.P.C.I.



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

2006 marque pour l'Agence Nationale de l'Habitat une étape importante de son développement.

La nouvelle agence, consacrée par la loi Engagement National pour le Logement, voit ses missions élargies, ce que traduit sa dénomination nouvelle. Cet élargissement s'est concrétisé par la prise en compte pour les aides de tous les logements dès lors qu'ils ont l'usage de résidence principale et par le nouveau conventionnement sans travaux.

L'A.N.A.H. a également poursuivi ses efforts pour la mise en oeuvre du P.C.S. avec des objectifs nationaux dépassés en matière de logements à loyers maîtrisés, des résultats encourageants pour la remise sur le marché de logements vacants ainsi qu'en faveur de la lutte contre l'habitat indigne.

2006, année de montée en régime du Plan de Cohésion Sociale en Haute-Normandie

En 2006, l'A.N.A.H. a engagé en Haute-Normandie, 10,56 M€ de subvention pour la réhabilitation du parc privé, soit une augmentation de 20 % par rapport à 2005. Sur ces 10,56 M€, 6,80 M€ ont été consacrés au parc locatif et 3,77M€ au parc des propriétaires occupants aux ressources modestes.

Au total, **2 058 logements ont été subventionnés** en 2006 dont 530 en locatif et 1 528 pour les propriétaires occupants.

Dotations et nombre de logements financés en 2006

	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	2,89	2,53	170	1,24	482	1,29
Seine-Maritime	7,93	8,03	360	5,55	1046	2,48
Région	10,82	10,56	530	6,79	1528	3,77

Parmi les **530 logements locatifs** subventionnés, 226 (43 %) étaient vacants avant travaux et ont été remis sur le marché avec les trois éléments de confort et 324 (61 %) ont fait l'objet, après travaux, d'un loyer maîtrisé (loyers intermédiaires et conventionnés, sociaux ou très sociaux).

71% des subventions ont été engagées dans le cadre d'opérations programmées (O.P.A.H., P.I.G. et P.S.T.).

Il convient de noter la montée en puissance de la part des logements à loyer maîtrisé dans l'ensemble des logements subventionnés : cette part a en effet progressé de 39 % entre 2005 et 2006 et de 60 % depuis 2003. Malgré cette forte progression, les résultats du Plan de Cohésion Sociale restent insuffisants avec seulement 48 % de l'objectif atteint en matière de logements à loyer maîtrisé.

Pour la **lutte contre l'habitat indigne** qui constitue une thématique difficile, les résultats sont sur la bonne voie pour les logements locatifs, 95 logements subventionnés, mais encore trop embryonnaires pour les logements des propriétaires occupants : 13 logements.

Parmi les **1528 logements** subventionnés pour les **propriétaires occupants**, 220 l'ont été pour des travaux d'adaptation du logement au handicap ou pour le maintien dans leur logement de personnes âgées et 913 (60 %) pour des propriétaires occupants aux ressources les plus modestes (P.O.TSO).

Les subventions attribuées ont généré 42,5 M€ de travaux subventionnés, dont 30,1 M€ pour les travaux initiés par les propriétaires bailleurs et 12,4 M€ pour ceux des propriétaires occupants.

En 2006, 9 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.

La mise en place des délégations de compétences des aides à la pierre :

2006 a été la première année de mise en oeuvre des délégations de compétence des aides à la pierre pour les quatre Communautés d'Agglomération de la région Dieppoise, du Havre, d'Elbeuf et de Seine-Eure. Ces collectivités ont engagé 3,2 M€ de subvention, soit 30 % du montant total des subventions engagées en Haute-Normandie. Les délégataires ont assuré 35 % des logements à loyer maîtrisé réalisés en Haute-Normandie dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale.

Les crédits d'ingénierie :

Depuis 2005, pour mieux prendre en compte les objectifs prioritaires de réhabilitation souhaités par l'A.N.A.H. et apporter une meilleure efficacité aux études réalisées ainsi qu'à leur impact sur les programmes mis en oeuvre, c'est le budget de l'A.N.A.H. qui prend en charge les aides à l'ingénierie des opérations programmées.

En 2006 en Haute-Normandie, 218 000 € de subventions ont été attribuées à 14 maîtres d'ouvrage d'opérations programmées (3 villes, 8 Communautés de Communes, 2 Communautés d'Agglomération et un syndicat mixte), que ce soit pour des études (7) ou des suivi-animation d'O.P.A.H. ou de P.I.G. (7).

Bilan 2006 du Plan de Cohésion Social - A.N.A.H. et collectivités délégataires

Logements	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés/ dont loyers très sociaux	Total Loyers maîtrisés	Vacants remis sur le marché	Habitat indigne	
					Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
Hors délégataires	126	80/31	206	113	15	78
Délégataires	58	60/5	118	113	1	17
Haute-Normandie	184	140/36	324	226	16	95
Eure	59	19/12	78	40	3	33
Hors délégataires						
CA Seine-Eure (C.A.S.E.)	3	0/0	3	3	0	3
Seine-Maritime	125	121/24	246	186	13	62
Hors délégataires	70	61/19	131	76	12	48
CA de Dieppe	20	31/2	51	36	0	1
CA du Havre	8	1/1	9	2	1	9
CA d'Elbeuf	27	28/2	55	72	0	4

Rappel des objectifs régionaux P.C.S. :

- Loyers Maîtrisés: 670 logements
- Vacants remis sur le marché: 360
- Habitat indigne: 410

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

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

3) 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

4) A.N.A.H. sociale

Adaptation du logement au handicap

Bailleurs impécunieux

Locataires de condition modeste

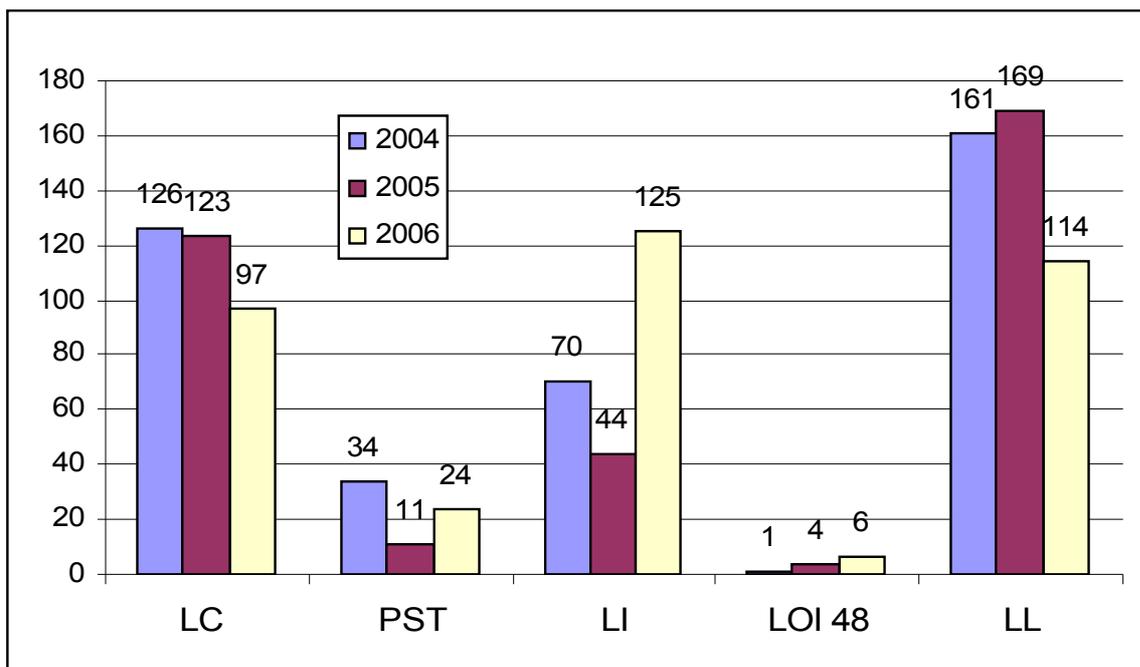
Tout dossier ne correspondant pas à l'une des thématiques du niveau A, aussi bien en secteur diffus, qu'en O.P.A.H. fait l'objet d'un rejet immédiat.

En 2006, la production de logements à loyers maîtrisés a représenté 68 % des logements subventionnés, soit 246 logements, dont 186 dans le secteur d'une O.P.A.H ou d'un P.I.G..

La consommation des crédits d'un montant de 3,58 M€ est en hausse de près de 16 % par rapport à 2005.

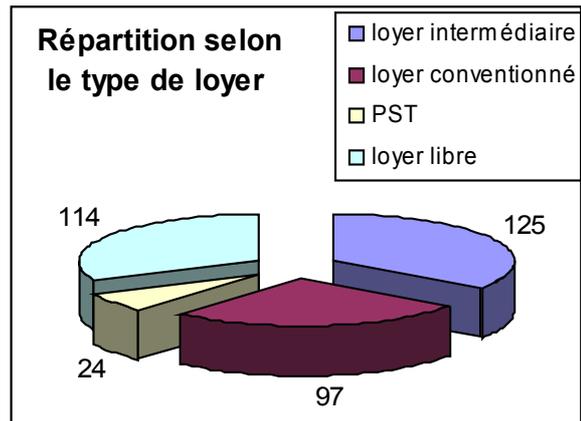
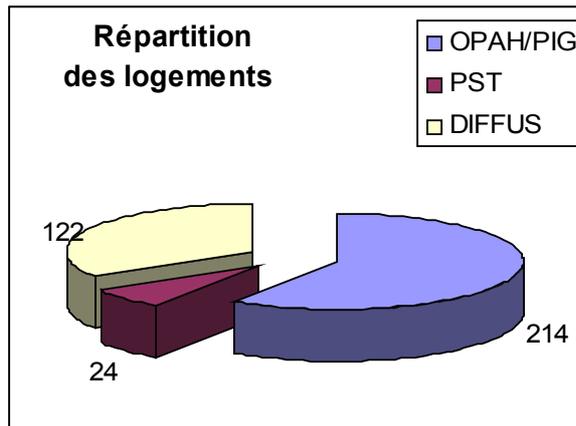
Le taux de rejet des dossiers de demandes émanant des propriétaires-bailleurs et propriétaires occupants s'est élevé à 7 % en 2006.

Comparatif logements 2004 / 2005 / 2006



LC: logement conventionné - PST: Programme Social Thématique- LI: logement intermédiaire- LL: loyer libre

Propriétaires bailleurs



→ Propriétaires-occupants

Priorités en 2006:

Niveau A prioritaire :
dossiers concernant

- Le dispositif Site pour la Vie Autonome (S.V.A.) (handicap)
- 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 2006, 1 046 logements ont été subventionnés pour une consommation de 2,47 M€, soit une subvention moyenne de 2 360 € par logement (pour mémoire en 2005 : 889 logements pour 2,52M€).

Près de 9 logements sur 10 ont été financés en secteur diffus.

→ Actions particulières

Habitat indigne et non décent :

- Mis en place et formalisation du partenariat

Le rapprochement des services de l'État D.D.A.S.S., D.D.E. et A.N;A.H. a démarré en février 2005 et a permis la rédaction d'un projet de protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne en Seine Maritime et d'une note de problématique.

En 2006, le Département, les C.A.F., la C.M.S.A., les communautés d'agglomération délégataires des aides à la pierre, les communes disposant d'un service communal d'hygiène et de santé et l'association départementale des Maires ont été associés à la démarche, ce qui a permis la **constitution d'un Pôle Départemental**, outil de lutte contre l'Habitat Indigne du plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées. Au sein de ce Pôle, chaque partenaire a été invité à réfléchir à ses engagements au titre de la lutte contre l'habitat indigne et à participer et à faire part des difficultés

rencontrées tant dans le repérage et le traitement des logements insalubres que dans celui des logements non décents (autre priorité du pôle).

Le protocole départemental a été finalisé¹⁶ et transmis à tous les partenaires pour signature fin décembre 2006.

Un schéma d'organisation du Pôle a été validé par l'ensemble des partenaires. Il sera soumis, pour avis au comité responsable du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, instance de décision et de validation du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. Ce Pôle est co-piloté par les services de l'État D.D.E.-D.D.A.S.S.; un poste d'animateur du Pôle a été créé à la D.D.A.S.S. au 2ème semestre 2006, avec pour objectif prioritaire la mise en place des groupes de travail à partir de 2007.

- Repérage et échange de données D.D.A.S.S.-D.D.E.-A.N.A.H.

Le travail partenarial D.D.A.S.S.-D.D.E.-A.N.A.H. initié en avril 2005 dans le repérage des logements potentiellement indignes, a été consolidé en 2006 avec l'échange mensuel d'un tableau de bord des situations.

Toutes les situations d'habitat potentiellement indigne identifiées dans les dispositifs du P.D.A.L.P.D. (Covaprol¹⁷ et comités locaux) sont centralisées à la D.D.E. dans une base de données, qui est ensuite transmise à la D.D.A.S.S. et à l'A.N.A.H. pour traitement et suivi des dossiers.

- La D.D.A.S.S. engage les procédures administratives appropriées.
- L'A.N.A.H. sollicite les opérateurs (O.P.A.H. et P.I.G.) pour que les propriétaires effectuent les travaux qui s'imposent et puissent bénéficier de subventions (majorées en cas de sortie d'insalubrité).

La D.D.E. et l'ensemble des partenaires du P.D.A.L.P.D. examinent les situations dans le cadre des comités locaux (au nombre de huit dans le département) pour accompagner les ménages en difficultés dans leur projet de relogement ou de maintien dans les lieux. La D.D.E. informe également les partenaires des procédures qui sont mises en œuvre par la D.D.A.S.S. (notamment dans le cas d'arrêté d'insalubrité qui entraîne la suspension des loyers pour le locataire et de l'allocation logement).

Tableau de bord du suivi des situations en 2006

Nombre de situations transmises à la D.D.A.S.S.	32
arrêtés d'insalubrité	7
infractions au Règlement Sanitaire Départemental	8
dysfonctionnements liés à l'occupation (surpeuplement, absence d'entretien)	1
visites D.D.A.S.S. impossibles (inoccupé, adresse inexacte)	3
logement vendu et occupants partis	1
en attente des suites à donner par la D.D.A.S.S.	5
aucune information de la D.D.A.S.S.	7
Nombre de situations suivies dans les comités locaux du P.D.A.L.P.D.	21
ménages relogés ou projets de relogement à finaliser	8
➤ dont relogés en P.L.A. I.	2
dossiers sortis du comité local pour absence de coopération	2
en recherche de logement (suivi comité local)	11
Nombre de situations transmises à l'opérateur du P.I.G. P.C.S.	15
➤ dont situations ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité	5
travaux engagés / dossiers de demande de subvention déposés à l'A.N.A.H.	0

¹⁶ À l'exception des engagements de la CODAH, du fait de la réorganisation de ses services. Ils devraient nous être transmis au 1^{er} trimestre 2007.

¹⁷ COVAPROL : Commission d'Orientation et de Validation des PROJets Logement

Handicap :

La délégation départementale A.N.A.H. 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 2006, 133 logements ont fait l'objet d'aide spécifique A.N.A.H.

→ O.P.A.H. et P.I.G. en cours en 2006

		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. RU	ELBEUF	Du 22/09/2006 au 22/09/2011	Insalubrité Loyers maîtrisés
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. RU	BOLBEC	Du 29/11/2006 au 29/11/2011	Loyers maîtrisés Vacance Insalubrité
O.P.A.H.	ROUEN	Du 05/11/2002 au 31/12/2006	Habitat dégradé sur l'ensemble de la commune
O.P.A.H.	Communauté de communes de la Côte d'Albâtre	Du 20/10/2005 au 20/10/2010	Loyers maîtrisés Vacance Insalubrité

Deux territoires du département : les communautés de communes de Port Jérôme et le canton de Bolbec d'une part et la communauté de communes de Forges les Eaux d'autre part ont engagé en 2006, les études préalables au lancement d'un programme d'intérêt général (P.I.G.). Ces procédures de P.I.G. devraient être lancées en 2007.

Par ailleurs, **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.) **est opérationnel depuis 2006.**

Enfin un Programme Social Thématique (**P.S.T.**) est en cours sur la totalité du département.

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 2006	Secteur programmé	Secteur diffus
<u>Niveau 1</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Travaux permettant de rendre les logements dignes (lutte contre l'insalubrité, le péril, l'accès au risque saturnin) ➤ Travaux destinés à remettre les logements en conformité avec les normes minimales de décence (clos et couvert, installation d'éléments de confort manquant, conformité des réseaux de distribution électrique, de gaz, lutte contre l'humidité...) ➤ Travaux relatifs à l'accessibilité et au maintien à domicile des personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite ➤ Autres travaux destinés à améliorer la santé, la sécurité des occupants 		Même niveau de recevabilité
<u>Niveau 2</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Logement à loyers maîtrisés 		Même niveau de recevabilité
<u>Niveau 3</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Remise sur le marché de logements vacants 		Même niveau de recevabilité
<u>Niveau 4</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Conventionnement sans travaux 		Même niveau de recevabilité
<u>Niveau 5 (*)</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Développement durable (isolation thermique, phonique, développement d'énergie renouvelable...) 		Même niveau de recevabilité
<u>Niveau 6 (*)</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Logements à loyer libre permettant d'équilibrer une opération mixte (avec du loyer intermédiaire et conventionné par exemple) 		Même niveau de recevabilité
<u>Niveau 7 (*)</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Logements à loyers libres, travaux autres que ceux mentionnés en 1, 3 et 5 (*) 		

(*) 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
2003	864 261 €	141	49	13	62
2004	1 142 357 €	254	41	28	69
2005	1 330 310 €	277	78	21	99
2006	1 243 711 €	170	59	19	78

La consommation de crédits consacrée aux propriétaires bailleurs a sensiblement diminué entre 2006 et 2005 (1 243 711 € au lieu de 1 330 310 €).

Le nombre de logements à loyers maîtrisés n'a pas été aussi important que l'an passé.

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 pour développer les logements à loyers maîtrisés dans le parc privé ancien..

➔ **Propriétaires occupants :**

Priorités 2006	Secteur programmé	Secteur diffus
Niveau 1 <ul style="list-style-type: none"> ➤ Travaux permettant de rendre les logements dignes (lutte contre l'insalubrité, le péril, l'accès au risque saturnin), ➤ Travaux destinés à remettre les logements en conformité avec les normes minimales de décence (clos et couvert, installation d'éléments de confort manquant, conformité des réseaux de distribution électrique, de gaz, lutte contre l'humidité...), ➤ Travaux relatifs à l'accessibilité et au maintien à domicile des personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite, ➤ Autres travaux destinés à améliorer la santé, la sécurité des occupants 	Même niveau de recevabilité	
Niveau 2 Dossiers revêtant un caractère très social (T.S.O.) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Travaux relatifs au développement durable (isolation thermique, phonique, développement d'énergie renouvelable...) ➤ Autres travaux 	2 - 1	2 - 3
	2 - 2	2 - 4
Niveau 3 Dossiers relevant des plafonds de ressources classiques (P.A.H.) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Travaux relatifs au développement durable (isolation thermique, phonique, développement d'énergie renouvelable...) 	3 - 1	
Niveau 4 (*) Dossiers relevant des plafonds de ressources classiques (P.A.H.) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Autres travaux (*) 	4	

(*) 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.
2003	1 320 093	641	404
2004	1 507 528	691	407
2005	1 456 326	647	353
2006	1 294 139	482	323

Le nombre de logements occupés par leur propriétaire et financés par l'A.N.A.H. ainsi que le montant de subventions sont en diminution.

Les dossiers revêtant un caractère très social sont prioritaires et représentent plus de 65% 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 2006**

La circulaire n°C 2004-01 du 9 décembre 2004 relative à la programmation des crédits indique 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 2006, un nouveau programme d'intérêt général a pu être signé et est venu s'ajouter aux dispositifs antérieurs. De même, deux nouvelles O.P.A.H. ont été signées.

Programmes en cours en 2006

Secteur géographique	Date de début	Date de fin
O.P.A.H.		
C.A.S.E.	13/05/2004	13/05/2007
Roumois Nord	26/06/2003	26/06/2006
Bernay	5/01/2006	5/01/2009
Les Andelys	18/12/2006	18/12/2009
P.I.G.		
Thiberville	03/06/2005	03/06/2008
Amfreville	03/06/2005	03/06/2008
Breteuil	14/05/2004	14/05/2007
Le Neubourg	04/12/2006	04/12/2009
Quilleboeuf	19/11/2003	19/11/2006
Beuzeville	05/11/2003	05/11/2006
Cornailles	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 2006	Dossier Propriétaires occupants/Propriétaires bailleurs		
	engagement prévu	engagement réalisé	Taux de réussite
Le Neubourg		41 923€	
Évreux III		16 115€	
Roumois Nord		145 056€	
Pont-Audemer	219 000€	115 941€	53%
Bernay	225 000€	106 187€	47%
Total		425 222€	50%

Le taux de consommation des crédits réservés aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux propriétaires occupants est de 50%.

Les P.I.G.

Année 2006	Dossiers PO/PB		
	engagement prévu	engagement réalisé	Taux de réussite
Fleury sur Andelle	120 000€	207 910€	173%
Vieuvre Lieuvin	44 000€	10 994€	25%
Val de Risle	58 000€	45 709€	79%
Cormeilles	46 000€	213 233€	463%
Beuzeville	60 000€	57 782€	96%
Quillebeuf sur Seine	61 400€	53 251€	87%
Breteuil sur Iton	77 300€	90 891€	118%
Amfreville la Campagne	123 000€	94 904€	77%
Thiberville	116 000€	237 704€	205%
Total	705 700€	1 012 378€	143%

→ 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'arrêt 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 *P'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 délégués 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 sollicitées pour un financement complémentaire ; les protocoles ou conventions affichent 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 y compris pour les territoires délégués

Nombre de logements financés	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés	Loyers maîtrisés	Logts vacants	Dont primés	Habitat indigne P.O	Habitat indigne P.B
Objectifs	85	103	188	109	23	60	54
Réalisés	59	19	78	40	22	3	33
Taux de réussite	69%	18%	41%	37%	96%	5%	61%

Les objectifs de *l'Eure* n'ont pas été atteints cette année.

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 sur Broglie Beaumesnil et d'un P.I.G. ciblé en partie sur l'habitat indigne à Rugles devraient cependant contribuer à améliorer les résultats obtenus en 2006.

II.B.4 L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain

En Seine-Maritime, quatre communes situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants et comptant moins de 20 % de logements sociaux sont concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Il s'agit des communes de Bois Guillaume, Bonsecours, Franqueville Saint Pierre et Mesnil Esnard au sein de l'agglomération de Rouen. En application de la circulaire du 27 décembre 2001 qui précise les modalités de mise en oeuvre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, le préfet notifie chaque année un décompte de logements locatifs sociaux aux communes.

C'est le différentiel entre les logements décomptés au premier janvier de l'année considérée et le chiffre représentant 20 % des résidences principales, qui fonde le calcul du prélèvement fiscal dont sera redevable la commune. Ce prélèvement pourra être minoré par les dépenses engagées par la commune pour réaliser du logement social.

La situation des 4 communes du département est la suivante au titre de l'inventaire des logements au 1/01/2006 :

Commune	Résidences principales au 1.1.06 (x)	Nombre de logements locatifs sociaux au 1.1.06 notifiés à la commune (y)	Taux de logements locatifs sociaux (y)/(x) en %	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales (20 % de x) x (z)	Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 20 % (z) – (y)
Bois-Guillaume	5 510	347	6 %	1102	755
Bonsecours	3 023	485	16 %	604	119
Franqueville Saint Pierre	1 928	191	10 %	385	194
Mesnil Esnard	2 678	132	5 %	535	403

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a introduit dans son article 65 quelques modifications relatives :

- ➔ au nouveau décompte des logements locatifs sociaux ; désormais sont retenus
 - les logements conventionnés dont la convention est arrivée à échéance, pendant une durée de cinq ans après l'expiration de la convention
 - les logements H.L.M. vendus à partir du 1^{er} juillet 2006 à leurs locataires, pendant cinq ans à compter de leur vente
 - les logements conventionnés A.N.A.H. à loyer social ou très social (inclus les logements privés conventionnés sans travaux)
- ➔ aux modalités de calcul du prélèvement fiscal

- le régime du taux forfaitaire est abandonné au profit du calcul proportionnel sur la base de 20 % du potentiel fiscal multiplié par le nombre de logements manquants pour atteindre 20 % des résidences principales
- ➔ aux dépenses déductibles
 - sont éligibles comme dépenses déductibles, les dépenses effectuées en faveur de la création d'emplacements d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage
 - les moins values résultant de la mise à disposition par bail emphytéotique de terrains pour la réalisation de logements sociaux
 - la possibilité de reporter les dépenses déductibles sur plus d'un an si celles ci concourent à favoriser la réalisation d'une part significative de l'obligation triennale de logements locatifs sociaux (en attente parution d'un décret)

Pour l'année 2006, la seule modification apportée par la loi E.N.L. qui a reçu une application immédiate, est la nouvelle règle de calcul du prélèvement.

Ainsi, seule la commune de Bois Guillaume est redevable au titre de l'année 2006, d'un prélèvement fiscal d'un montant de 147 504 € qui sera versé à la Communauté d'Agglomération de Rouen.

Dans *P'Eure*, une seule collectivité située dans l'agglomération d'Evreux est concernée par l'article 55; il s'agit de la commune de Saint Sébastien de Morsent.

Il manque au 01/01/2005, 93 logement locatifs sociaux pour que la commune atteigne l'objectif de 20% (soit 318 logements locatifs sociaux).

II.B.5 Les délégations de compétence

En *Seine-Maritime*, au 1er janvier 2006, trois agglomérations ont pris la délégation de compétence des aides à la pierre:

- La communauté d'agglomération Havraise (C.O.D.A.H.),
- La Communauté d'agglomération d'Elbeuf Boucle de Seine (C.A.E.B.S.),
- La communauté d'agglomération de Dieppe Maritime (C.A.D.M.).

Il s'agit pour ces trois communautés d'agglomération d'une délégation sur trois ans, en l'absence d'un P.L.H. conforme. Pour les communautés d'agglomération d'Elbeuf et de Dieppe, la démarche d'élaboration d'un P.L.H. est en cours en 2006 :

➔ Les objectifs et les moyens sur les 3 années (2006-2008) se présentent comme suit :

Communautés d'agglomération	Parc social offre nouvelle*	Parc privé loyers maîtrisés	Parc privé logements indignes	Moyens financiers délégués
C.O.D.A.H.	396	360	155	5,7M€
C.A.E.B.S.	306	187	69	4,1M€
C.A.D.M.	252	180	83	3,5M€

*logement social financé en P.L.U.S., P.L.A. I. et P.L.S.

Pour l'année 2006, les délégataires représentent :

- 24 % de l'objectif de production de logement social en *Seine-Maritime*
- 45 % de l'objectif global sur le parc privé

➔ Les spécificités propres à chaque territoire

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

- Avec deux projets de renouvellement urbain, la nécessaire reconstitution de l'offre sociale prend le pas sur l'offre nouvelle notamment sur la ville du Havre (350 logements à reconstruire chaque année sur la durée de la convention A.N.R.U.).
- Un projet de renouvellement urbain de Gonfreville l'Orcher retardée dans l'attente des décisions relatives aux opérations du 2^{ème} cercle de l'A.N.R.U..
- Une programmation de logement locatif social au titre du plan de cohésion sociale (P.C.S.) est préconisée sur les communes moyennes et les petites communes de l'agglomération.
- Des projets émanant des bailleurs sociaux inscrits à la programmation 2006/2008 nettement insuffisants en nombre pour atteindre les objectifs contractualisés dans le cadre de la délégation
- Un programme de transformation et de restructuration des foyers de travailleurs migrants très importants.
- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (O.P.A.H. RU) limitée aux quartiers Sud du Havre. La volonté affichée de la C.O.D.A.H. d'engager parallèlement à l'O.P.A.H. RU, une O.P.A.H. sur le quartier gare et un P.I.G. communautaire sur le reste du territoire de l'agglomération. Des résultats sont escomptés pour le début d'année 2007, après que les opérateurs en charge des suivi-animation auront été arrêtés.

2- La communauté d'agglomération d'Elbeuf

- Un projet de renouvellement urbain conventionné avec l'A.N.R.U., négociation d'un avenant en cours qui pourrait faire évoluer sensiblement les enjeux de démolition-reconstruction.
- Une programmation de logements sociaux au titre de l'offre nouvelle proche des objectifs contractualisés. Il est envisagé de revoir ces objectifs à la hausse à l'issue de la démarche P.L.H. en cours.
- Un projet de restructuration de foyer de travailleurs migrants à préciser en terme d'estimation financière et de calendrier ;
- Une O.P.A.H. de renouvellement urbain multi-sites sur la ville d'Elbeuf qui a démarré à l'automne 2006. Un engagement de la C.A.E. d'initier une opération programmée sur le reste du territoire de l'agglomération (O.P.A.H. ou P.I.G.). Deux projets à l'initiative d'investisseurs privés à la frange du périmètre de l'O.P.A.H. RU ont à eux seuls permis d'atteindre les objectifs définis dans la convention. Avec un complément de moyens financiers, la C.A.E. a dépassé très largement les objectifs fixés au titre du parc privé.
- Une utilisation fléchée des crédits P.A.L.U.L.O.S. pour honorer le programme de réhabilitation d'un bailleur social en protocole de redressement C.G.L.L.S.

3- La communauté d'agglomération de Dieppe Maritime (C.A.D.M.)

- Un projet de renouvellement urbain à valider par l'A.N.R.U. dans le cadre du 2^{ème} cercle.
- Une programmation de logements sociaux au titre de l'offre nouvelle insuffisante pour atteindre les objectifs contractualisés, alors que cette agglomération se caractérise par un besoin fort de logement social (observatoire de la demande de l'U.S.H. précise : 7,2 demandes pour une attribution au 1^{er} septembre 2005).

- Une O.P.A.H. de renouvellement urbain en cours sur le cœur historique de Dieppe. Une évaluation et une suite à donner à l'O.P.A.H. de centre ville. Parallèlement un projet de P.I.G. communautaire reste à définir sur le reste de l'agglomération.
- Un projet de maison-relais à confirmer sur Dieppe pour l'accueil des personnes en difficulté.

Dans le département de ***P'Eure***, la Communauté d'agglomération Seine-Eure s'est engagée au 1/01/2006, dans la délégation de compétence des aides à la pierre.

Les objectifs de construction de logements locatifs sociaux et de réhabilitation du parc privé étaient ambitieux, afin de répondre aux enjeux du P.L.H. révisé, à savoir l'augmentation de l'offre de logements et la mobilisation du parc existant.

Pour le parc public, les objectifs du Plan de Cohésion Sociale ont été atteints pour les P.L.U.S./P.L.A. I. (98 P.L.U.S.- 6 P.L.A. I.) et dépassés pour les P.L.S. avec 35 P.L.S. financés pour un objectif initial de 20 P.L.S.

En ce qui concerne le parc privé, si le taux de réussite reste faible pour les loyers maîtrisés (19%), pour la remise sur le marché de logements vacants, le taux atteint 30%; les résultats concernant la lutte contre l'habitat indigne sont de 75% pour les propriétaires bailleurs.

La C.A.S.E. réfléchit à la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général, l'O.P.A.H. en cours arrivant à échéance. La mise en service devrait se faire dans le courant du 2ème semestre 2007.

Au 1/01/2007, l'ensemble du département sera couvert par les délégations de compétence, la communauté d'agglomération d'Evreux et le Conseil général de l'Eure ayant demandé la délégation des aides à la pierre.

Les conventions pour une durée de six ans entre l'Etat, l'A.N.A.H. et les deux nouvelles collectivités seront signées au premier trimestre.

II.B.6 La politique foncière

On constate sur l'ensemble des territoires de Haute-Normandie une progression importante des coûts de foncier et de l'immobilier:

Ainsi entre 2000 et 2004 :

- + 37% sur les appartements avec un prix moyen en 2004 de 1 320 € le m²
- + 35% sur les maisons avec un prix moyen en 2004 de 124 780 € par pièce
- + 52% sur les terrains à construire avec un prix moyen en 2004 de 23 € au m²

Ces prix moyens régionaux masquent de grandes disparités territoriales.

Les secteurs qui concentrent les prix les plus élevés, tous produits confondus, sont les franges de l'Île de France notamment l'est de l'Eure

Confrontés à cette montée des prix de l'immobilier et à une forte reprise de la construction, les bailleurs sociaux sont de plus en plus en situation de concurrence avec la promotion privée pour l'acquisition de terrains et particulièrement sur les agglomérations.

La « crise du foncier » est aussi liée à l'inadaptation des documents d'urbanisme à l'échelle communale à la production de logements sociaux et au déficit en Haute-Normandie de zones d'urbanisation opérationnelles.

Les opérations de logement social sont de taille de plus en plus réduites et de plus en plus diffuses sur le territoire rural et les petites agglomérations secondaires.

Une estimation du foncier nécessaire pour réaliser de 2006 à 2009 sur les 7 communautés d'agglomération de près de 9 000 logements sociaux (P.C.S. + A.N.R.U.) a mis en évidence un besoin

d'environ 200ha (si on poursuit les tendances de dédensification c'est à dire 50% collectif et 50% individuel).

II.B.6.a Action de l'État

- La possibilité d'une libération des terrains de l'Etat

En *Seine-Maritime*, le recensement des terrains de l'Etat fait apparaître des potentialités mais elles sont ponctuelles

Le recensement engagé à l'automne 2005 des terrains de l'Etat « mutables » n'a pas fait apparaître de potentialités majeures, les terrains identifiés étant soit inconstructibles soit impropres à la réalisation de logements sociaux.

Seules des perspectives pourraient être envisagées sur des terrains de l'Education Nationale sur l'agglomération de Rouen où une analyse du potentiel lié au transfert d'une partie du pôle universitaire vers le technopôle du Madrillet est à conduire.

Au cas par cas des immeubles de l'Etat, notamment les anciennes subdivisions des services de l'Equipement, font l'objet d'examen régulier et certains pourront peut être faire l'objet de la réalisation de logements sociaux (quelques dizaines tout au plus).

Dans *l'Eure*, l'examen des terrains de l'Etat n'a pas fait apparaître de potentiel à court et moyen terme.

Concernant les emprises du ministère de la défense, les casernes de Dieppe, Vernon ; Rouen ; Petit-Quevilly ont déjà fait l'objet de projets de reconversion en logements et locaux d'activités tertiaires. Ces projets sont à des stades d'avancement différent.

- La possibilité d'une libération des terrains de RFF et SNCF

Les terrains RFF et SNCF potentiellement mutables totalisent environ 7 ha. Ils sont situés sur Le Havre, Rouen et Sotteville-lès-Rouen

Communes	Fonciers repérés	Surface
Sotteville-lès-Rouen	Rue de Paris	2ha
Sotteville-lès-Rouen	Cour fret et poste	2ha
Le Havre	Rue Démidoff	1,9ha
Le Havre	Graville-gare	?

Il ressort de l'analyse qu'aucun des terrains identifiés n'est mobilisable dans un délai inférieur à trois ans pour mettre en oeuvre un projet de logements social.

La mutabilité de ces terrains doit être analysée en phase avec les collectivités locales. Ainsi la ville de Sotteville a engagé des études avec l'E.P.F. Normandie sur l'opportunité de la mutabilité de ces terrains et la faisabilité foncière.

II.B.6.b Actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2006

Le cœur de métier de l'E.P.F. Normandie est le **portage foncier**. Sur les deux régions normandes, l'E.P.F. porte actuellement pour le compte des collectivités 260 ha à vocation habitat (8 % du stock), et 1 080 ha à vocation mixte (35 % du stock).

Au titre de l'année 2006, sur les 27,9 M€ d'acquisitions, la destination Habitat représente 10,4 M€ (soit 37 %), en hausse de 11% par rapport à 2005. Par ailleurs, les cessions foncières destinées au développement de l'habitat représentent 6,1 M€, soit 40 % de l'ensemble des cessions E.P.F.

A noter qu'en matière d'action foncière, à partir du 1^{er} janvier 2007, le taux d'actualisation des biens portés par l' E.P.F. est abaissé à 1% par an.

- Outils d'aide à la production de logements proposés aux collectivités et aux bailleurs sociaux

- 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 de co-financer et d'assumer la maîtrise d'ouvrage d'études visant à établir une stratégie d'action foncière satisfaisant aux besoins en matière d'aménagement, et en premier lieu d'habitat. Pour ce faire, le potentiel de foncier mutable est recensé et qualifié, travail constituant le support à la mise au point de programmes pluri-annuels d'acquisitions foncières.

Dix études de ce type ont été lancées (agglomérations de Rouen, d'Elbeuf, du Havre, de Caen, Seine-Eure, d'Evreux, de Dieppe, de Cherbourg, Seine-Austreberthe, du Pays d'Argentan). Les 8 premières citées sont aujourd'hui achevées. Elles ont permis de mettre au point des Programmes d'Actions Foncière dont cinq sont aujourd'hui signés.

- Fonds de minoration foncière

Le FMF permet d'abaisser le coût du foncier porté par l' E.P.F. lorsqu'un projet de logements sociaux s'avère être en surcharge foncière. Le financement est assuré par les co-financeurs que sont l'Etat, la Région, les collectivités locales et l' E.P.F.

Bilan de la minoration foncière :

En 2006, le Conseil d'Administration de l' E.P.F. a validé 13 dossiers de minoration, totalisant 381 logements. Pour cette seule année, le montant d'engagement s'est élevé à 1,05 M€, ce qui équivaut à la totalité des engagements des 5 années précédentes (1,15 M€).

Cette progression montre que le montage du dispositif nécessitait un temps de développement. Il est aujourd'hui reconnu des bailleurs et des collectivités locales.

Avenir du dispositif :

Le Contrat de Plan Etat Région, auquel le Fonds était adossé depuis 2000, est achevé depuis le 31 décembre 2006. Une convention associant l'E.P.F. à la Région et aux Départements sera prochainement signée pour pérenniser le dispositif au cours de la prochaine période de contractualisation.

- Fonds friches

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

Depuis 1993, plus de 300 ha ont ainsi été traités. Ces terrains remis sur le marché sont souvent situés en milieu urbain. Environ 40 % sont destinés à de l'habitat

Le dispositif sera poursuivi dans le cadre de la prochaine convention associant l'E.P.F. à la Région et aux Départements.

- Fonds mutualisé d'intervention

En matière d'habitat, le dispositif permet de réhabiliter et restructurer les îlots dégradés, au travers de co-financements et de maîtrise d'ouvrage EPF, aussi bien dans les phases études que pour les travaux de curetage/réhabilitation.

Au cours de l'année 2006, 5 opérations ont été expérimentées en Haute-Normandie. Celles-ci sont de taille moyenne (entre 6 et 10 logements).

L'intérêt suscité par le dispositif va conduire à sa pérennisation dans le cadre de la convention E.P.F. - Région - Départements.

D'ores et déjà, le Conseil général de ***l'Eure*** a statué en faveur d'une participation au Fonds Mutualisé d'Intervention, dans le cadre de sa politique départementale pour le logement et la rénovation urbaine.

- ➔ Dispositif de bonification et de différé d'amortissement du foncier C.D.C./E.P.F.

Depuis la signature fin 2006 de la convention E.P.F. - Caisse des Dépôts et Consignations de Haute-Normandie, les bailleurs sociaux acquéreurs des terrains portés par l'Etablissement peuvent bénéficier d'un différé d'amortissement de leur prêt foncier C.D.C.

Il s'agit, afin de faciliter le montage des opérations de logement social, de proposer au-delà de la minoration foncière, un différé de paiement de 3 ans sur la valeur minorée du foncier en maintenant le taux d'actualisation réduit de l'E.P.F. (1%), le paiement de l'E.P.F. étant garanti par le prêt foncier de la C.D.C. Cet avantage de taux représente sur trois ans un abaissement substantiel de la charge foncière liée au terrain tout en permettant de porter la durée effective de remboursement du foncier à 53 ans et d'instaurer un différé d'amortissement de 3 ans.

- Démarches expérimentales

Le Conseil d'Administration du 11 avril 2006 a autorisé le Directeur Général de l'E.P.F. Normandie à développer avec les collectivités intéressées les pistes d'actions suivantes :

- ➔ augmentation du portefeuille foncier lié à l'habitat

Cette action d'ingénierie vise à co-financer à hauteur de 75 % des actions externalisées permettant d'analyser en 6 à 8 mois le foncier mutable des communes qui le souhaitent (visites de sites, analyses des D.I.A. et des biens en vente), puis de réaliser des études de capacité et de faisabilité d'opérations de logement social. Ces travaux débouchent sur une programmation volontariste d'acquisitions foncières. Deux études de ce type sont en cours en Basse-Normandie.

- ➔ aide au montage d'opérations de logement adaptés au vieillissement et au handicap ; aide au montage d'opérations d'hébergements temporaires pour les jeunes

En consacrant des ressources en terme de maîtrise d'ouvrage d'étude et en terme de financement, l'E.P.F. souhaite réduire au maximum l'obstacle foncier sur ces thématiques sensibles, faisant l'objet de demandes spécifiques des collectivités.

En Haute-Normandie, 3 opérations sont d'ores et déjà programmées : à Fécamp (logements pour personnes âgées) et Rouen (2 projets A.N.L.A.J;T.).

II.B.7 Activités des financeurs CDC et UESL en 2006

II.B.7.a L'Union d'Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L.):

Rappel de l'histoire

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 19 salariés depuis l'ordonnance d'août 2005.

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'accès à la propriété à des taux privilégiés.

Depuis 1977, le 1% finance les aides à la personne : 0,50% de la masse salariale est allouée 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.

Bilan d'activités du « 1% » Logement en 2006

La loi portant Engagement National pour le Logement (E.N.L.), promulguée le 13 juillet 2006, constitue le principal volet du pacte national pour le logement qui intègre notamment la loi de programmation et d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine, et la loi de programmation pour la cohésion sociale.

Les principales dispositions qui concernent plus directement le « 1% Logement » portent sur :

- la prolongation de 2 ans, de 2011 à 2013, du **Programme National pour la Rénovation Urbaine (P.N.R.U.)**. L'enveloppe globale « 1% Logement » affectée à l'A.N.R.U. a été portée à 5 Milliards d'Euros, sur la période 2004/2013.
- le reversement aux C.I.L. des 2/3 de la collecte perçue par les organismes H.L.M. et S.E.M., non associés à l'U.E.S.L.

Par ailleurs, en application de l'ordonnance du 2 août 2005, le seuil d'assujettissement des employeurs à l'effort de construction a été relevé de 10 à 19 salariés.

Par contre, les salariés des entreprises concernées par cette disposition réglementaire, continueront de bénéficier des produits et services des C.I.L.

Au 31 décembre 2006, l'U.E.S.L. nationale comptait **122** associés (105 C.I.L. et 17 C.C.I.), contre 203 (162 C.I.L. et 41 C.C.I.), à sa création.

En Haute-Normandie, l'activité de l'année 2006 du « 1% Logement », par le biais des trois C.I.L. locaux, CILiance (ROUEN-ELBEUF-DIEPPE-LE TREPORT), le C.I.L. de la Région Havraise, et le G.I.L.E. sur le département de *P'Eure*, ainsi que quelques C.I.L. nationaux (GIC, SOLENDI, ASTRIA...), ont participé au volet logement du plan de cohésion sociale, par l'apport de financements dans la production de nouveaux logements locatifs sociaux et la politique de rénovation urbaine, ainsi que par des aides auprès des salariés des entreprises, assujetties au « 1% Logement ».

- ➔ Interventions de façon indirecte, par le versement sous forme de subventions à l'UESL (fonds mutualisés) de :

- **8,532 K€** pour financer les investissements de la Foncière Logement. Trois opérations ont été mises en location en Haute-Normandie : à St Sébastien de Morsant (34logements)et deux à Rouen, rue des Bons Enfants (11 logements) et rue Malouet (24 logements).
- **2,255 K€** pour financer les opérations de renouvellement urbain dans le cadre de l'A.N.R.U.

➔ Intervention de façon directe auprès des bailleurs sociaux

- Au titre du Concours « 1% Relance » par l'engagement de 3,788 K€, sous forme de subvention en contrepartie de réservation de **333 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 répartis sur **58 opérations**, représentant environ 1 035 logements et ont été accordés à **16 bailleurs sociaux**.

Les règles communes mises en place prévoient que la participation maximale par réservation en droit de suite d'une durée de 25 ans est de 13 000 € en zone 2 et de 11 000 € en zone 3; la participation moyenne s'est élevée à **11 375 €** par logement réservé.

- Au titre des autres opérations financées en P.L.U.S. C.D., hors site A.N.R.U., P.A.L.U.L.O.S., P.L.S., et location-accession, sous forme de prêts pour un montants de **8, 819 K €**

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

Aides aux ménages

	CIL LOCAUX		CIL NATIONAUX		TOTAL LOCAUX et NATIONAUX	
	Nombre	Montant en K€	Nombre	Montant en K€	Nombre	Montant en K€
AIDES DIRECTES						
Aides LOCA PASS Cautions (engagements donnés)	3727	30523	2817	23409	6544	53 932
Dépôts de garantie (avances remboursables)	4463	9071	3675	2853	8138	11 924
MOBILI PASS (subventions)	469	926	280	539	749	1465
Prêts PASS TRAVAUX	1642	10216	1447	9009	3089	19 225
Prêts classiques aux personnes physiques	1095	8731	251	2176	1346	10 907

En termes de ressources, les C.I.L. locaux ont enregistré une collecte de 16,6 M€, auprès de 2 065 entreprises (déduction faite des entreprises de 10 à 19 salariés).

II.B.7.b La Caisse des Dépôts et Consignation :

	Engagement standard		
	Montant en M €	% du montant total	Nb logements financés
Construction sociale	109 794	45,1%	1 976
Construction très sociale	6 179	2,5%	213
Construction sociale intermédiaire (PLS)	15 269	6,3%	239
Construction intermédiaire	1 671	0,7%	14
Sous-total développement du parc social	132 913	54,56%	2 442
RU parc social	61 292	25,2%	4 779
RU aménagement	70	0,0%	0
Entretien du parc	38 034	15,6%	3 763
Sous-total politique de la ville et entretien du patrimoine	99 396	40,80%	8 542
PEX	2 891	1,2%	28
Hébergement populations spécifiques	8 405	3,5%	366
Sous-total hébergement spécifique et divers	11 296	4,64%	394
TOTAL	243 605	100,0%	11 378

II.B.8 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 (Siloge, 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.

La SECOMILE, organisme très actif en production de logements P.L.U.S. au cours des dernières années, devrait adopter son plan stratégique au 1er semestre 2007.

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	Poids de leur parc au 1/01/2005 (nb de logt)	État d'avancement de la démarche
O.P.A.C. Alcéane	15 458	PSP terminé janvier 2004, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
S.A.H.L.M. Seine Habitat	2 289	PSP terminé, dossier de synthèse communiqué et présenté à la D.D.E. en juin 2006
S.A. H.L.M. Quevilly Habitat	8 223	PSP terminé novembre 2004, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
S.A. H.L.M. région d'Elbeuf	3 077	PSP terminé mars 2004, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
S.A. H.L.M. Estuaire de la Seine	3 302	
S.A. H.L.M. Immobilière Basse Seine	11 519	PSP terminé, dossier de synthèse communiqué et présenté à la D.D.E en juin 2005.
S.A. H.L.M. Le Foyer Stéphanois	3 181	PSP terminé octobre 2004, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
SIEMOR	640	PSP en cours, financé en 2005
SA Seine Manche Immobilière	5 967	
Bailleur n'ayant pas demandé de subvention		État d'avancement de la démarche
S.A. H.L.M. Sodineuf Habitat Normand	7 106	
HABITAT 76	26 398	PSP terminé octobre 2004, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
S.A. H.L.M. Atlantique	2 057	PSP terminé décembre 2003, dossier de synthèse communiqué à la D.D.E.
O.P.A.C. Rouen Habitat	8 062	PSP terminé, document en D.D.E.
SA HLM Logiseine	6 147	PSP terminé, document en D.D.E.

II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2006

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.

Instauré par la loi de décentralisation de 1983 comme outil d'étude et d'analyse, de portée institutionnelle avec la loi Chevènement de 1999, le P.L.H. acquiert un statut juridique avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Il s'inscrit désormais dans un rapport de compatibilité avec le S.C.O.T., le PLU devant être compatible avec les orientations du P.L.H.

Avec la loi Liberté et Responsabilité Locale d'août 2004, le P.L.H. devient l'outil stratégique et opérationnel des E.P.C.I, les objectifs étant déclinés dans un programme d'actions et détaillés par secteurs géographiques.

Le P.L.H vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Il 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.

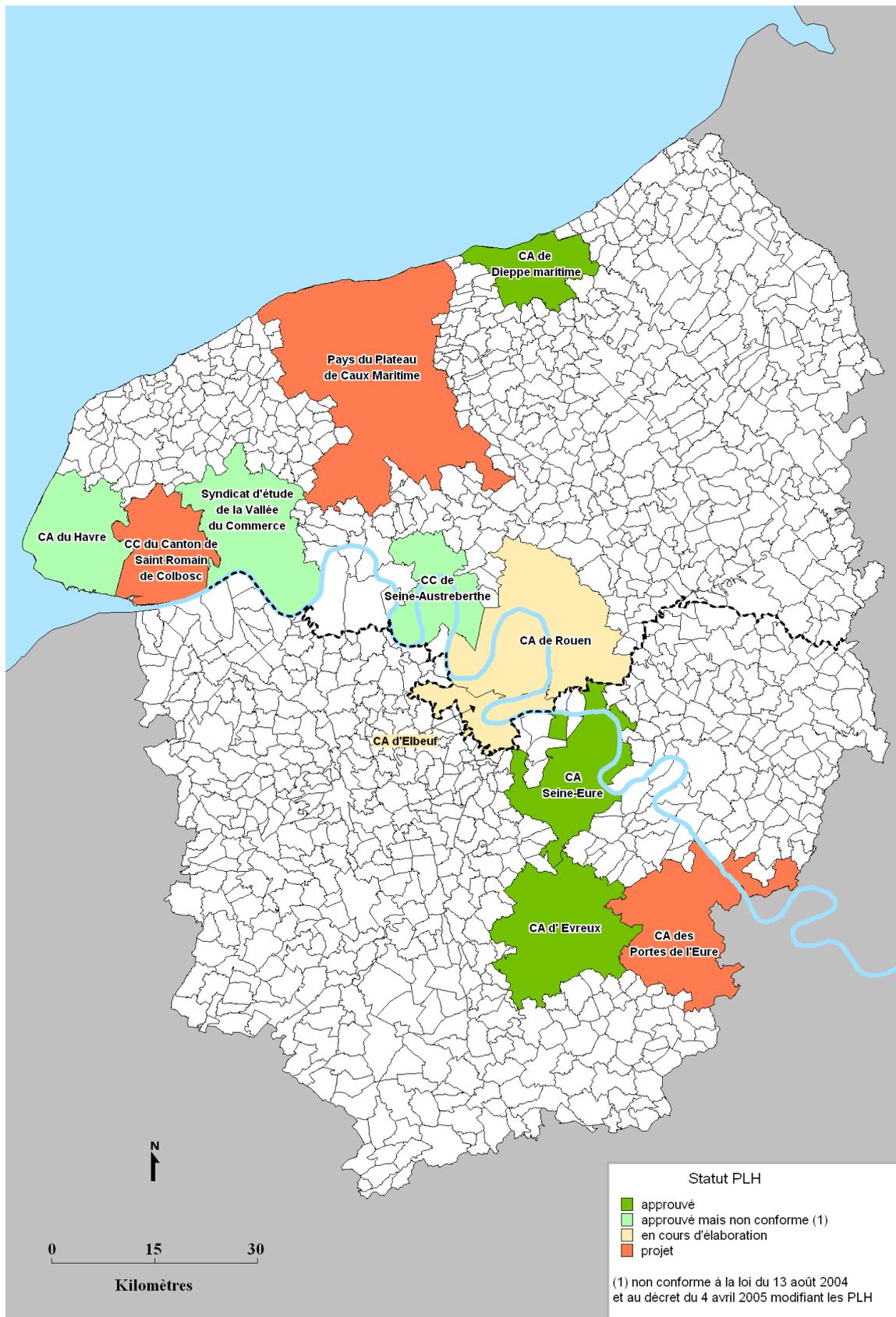
Il définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

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.

La loi engagement National pour le Logement du 13/07/2006, prévoit des dispositions nouvelles dont les principales sont rappelées ci-dessous:

- Mesures d'application immédiate
 - le diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées
 - obligation d'élaborer un P.L.H. pour les communautés de communes de plus de 50 000 habitants ayant une commune centre de plus de 15 000 habitants
 - rétablissement de la possibilité de fixer les objectifs dans le cadre d'un P.L.H., pour les communes relevant de l'article 55
- En attente de décrets en conseil d'état
 - mise en place d'accord collectif intercommunal en matière d'attribution de logements locatifs sociaux
 - mise en oeuvre du dispositif des suppléments de loyers

P.L.H. en Haute-Normandie
Approuvés ou en cours d'élaboration en 2006



sources : services de l'Équipement - IGN BD CARTO®
DRE-HN / service Aménagement Prospective Territoriale - pôle SIG - avril 2007

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 2006
Communauté d'Agglomération du Havre	<p>L'élaboration du P.L.H. est décidé en décembre 2001 à l'échelle des 17 communes du territoire.</p> <p>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.</p> <p>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 l'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. Le P.L.H. a été validé par la C.O.D.A.H. lors du conseil communautaire du 18 avril 2006; il fixe les orientations de développement de l'agglomération pour la période allant de 2004 à 2008.</p> <p>Engagée dans une convention de délégation des aides à la pierre pour 3 ans (2006-2008), la C.O.D.A.H. devra dès la fin de l'année 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.</p>
Communauté d'Agglomération de Rouen	<p>En mai 2004, la C.A.R. a pris une délibération pour l'élaboration d'un nouveau P.L.H.</p> <p>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.</p> <p>En 2006, la C.A.R. a poursuivi les travaux d'élaboration du P.L.H. en arrêtant les grandes orientations de son projet et en définissant son programme d'actions. Fin 2006, ces orientations ont été débattues avec les huit nouvelles communes (situées dans le prolongement des plateaux Est) qui ont adhéré à la communauté d'agglomération le 1er janvier 2007.</p> <p>Le premier semestre 2007 sera consacré à la phase de validation par l'ensemble des 45 communes qui constituent la communauté d'agglomération. La mise en oeuvre du P.L.H. est prévue pour la fin de l'année 2007.</p>

Communauté d'Agglomération d'Elbeuf	<p>En juin 2004, la C.A.E.B.S. a pris une délibération pour l'élaboration d'un nouveau P.L.H.</p> <p>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 ».</p> <p>Durant l'année 2006, la C.A.E.B.S. a conduit de nombreuses réflexions avec ses partenaires, pour lui permettre sur la base d'un diagnostic de territoire, de se fixer des orientations prioritaires et un programme d'actions. Ce programme d'actions a été présenté aux partenaires et validé lors d'un comité de pilotage qui s'est tenu en janvier 2007.</p> <p>Comme pour l'agglomération rouennaise, la C.A.E.B.S. se donne l'échéance de fin du 1^{er} semestre 2007 pour soumettre son projet aux dix communes constitutives de la communauté d'agglomération. Sa mise en œuvre est escomptée pour la fin d'année 2007.</p>
Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime	<p>Par délibération en date du 12 novembre 2003, la communauté d'agglomération a décidé l'élaboration d'un P.L.H.</p> <p>L'année 2006 a été pour la C.A.D.M., l'année de validation de son projet de P.L.H. auprès des communes membres de la communauté d'agglomération. Le P.L.H. de la C.A.D.M., soumis à l'avis du C.R.H. le 19 novembre 2006, a reçu un avis favorable. Après un dernier passage en conseil communautaire fin 2006, le P.L.H. entre maintenant dans sa phase de mise en œuvre (2006/2011)</p> <p>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 ». La C.A.D.M. n'a pas retenu d'étendre la durée de la convention de délégation à 6 ans, comme le lui permet la loi du 13 août 2004, alors qu'elle est maintenant dotée d'un P.L.H. conforme.</p>
Communauté de communes du canton de Bolbec – Communauté de communes de Port-Jérôme	<p>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.</p> <p>Ce P.L.H. n'a pas fait l'objet de convention d'application avec l'État.</p> <p>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.</p> <p>Courant 2006, les deux communautés de communes ont continué de travailler sur l'approfondissement de certaines problématiques et ont engagé une procédure de programme d'intérêt général (P.I.G.). Parallèlement un projet de regroupement des deux communautés de communes avec celle de Caudebec-Brotonne pourrait donner l'assise suffisante au souhait de ce territoire de prendre la compétence en matière d'attribution des aides à la pierre, sous réserve toutefois de redéfinir le P.L.H. à l'échelle de cette nouvelle entité.</p>

Communauté de Communes de Seine Austreberthe	<p>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.</p> <p>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...)</p>
Communautés de Communes constitutives du PAYS Plateau de Caux-Maritime.	<p>Le Pays constitué de 5 communautés de communes, a affiché dans sa charte de pays, l'élaboration d'un P.L.H.</p> <p>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.</p> <p>Le porter à connaissance de l'État a été transmis en juin 2006 aux différents E.P.C.I., chacun étant tenu de produire un document de synthèse (orientations et programme d'actions) propre à son territoire. Fin 2006, un B.E.T. a été retenu pour engager les différentes étapes d'élaboration d'un projet de P.L.H.</p>
Communauté de Communes de Saint Romain de Colbosc	<p>Impliquée dans la réflexion de schéma de cohérence territoriale du Pays du Havre- Pointe de Caux Estuaire, la communauté de communes a décidé l'élaboration d'un P.L.H. par délibération en date de septembre 2006.</p> <p>Le PAC de P.L.H. définissant les enjeux de l'Etat sur ce territoire est en cours d'élaboration.</p>

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 2006
Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure	<p>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.</p> <p>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 habitat à la C.A.P.E.</p> <p>Par courrier en date du 20 janvier 2004, la C.A.P.E. a informé l'Etat de la prochaine élaboration du P.L.H., parallèlement à l'élaboration du S.C.O.T. (schéma de cohérence territorial).</p> <p>La C.A.P.E., dans la perspective de la prochaine élaboration de son P.L.H., a retenu le bureau d'étude CODRA pour réaliser un diagnostic habitat sur son territoire.</p>

<p>Communauté d'Agglomération d'Évreux</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le conseil communautaire a validé le projet de diagnostic en Juin 2004.</p> <p>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. a été adopté par délibération du conseil communautaire le 15 décembre 2006, il répond aux exigences de la loi du 13 août 2004, en assurant la répartition territoriale des prévisions de logements, en améliorant la connaissance du marché foncier par la création d'un observatoire du foncier et avec la mise en place d'un observatoire de l'habitat intercommunal. Le projet a reçu un avis favorable à l'unanimité du C.R.H. fin 2006.</p>
<p>Communauté d'Agglomération Seine-Eure</p>	<p>Le P.L.H. a été adopté par le conseil communautaire en septembre 2004, après avis favorable du C.D.H.</p> <p>Il devait être mis en conformité avec les nouvelles dispositions de la loi liberté et responsabilités locales.</p> <p>A cet effet la Communauté d'Agglomération a missionné un bureau d'étude chargé par ailleurs d'aider la collectivité dans sa démarche de demande de délégation de compétence. Le P.L.H. actualisé a fait l'objet d'un avis favorable à l'unanimité du C.R.H. fin 2006.</p>

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

Les collectivités territoriales, en complément ou déclinaison des politiques conduites et financées par l'État, se sont engagées depuis de nombreuses années dans la politique du logement. Celles-ci trouvent leur traduction dans les Programmes Locaux de l'Habitat 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.

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

Les modalités d'interventions de la région s'inscrivent encore 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'économique 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.

Elle 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 2006, 9,96M€ détaillés dans le tableau ci-dessous. La forte augmentation par rapport à 2005, s'explique principalement par les crédits mobilisés au titre des aménagements de voirie et des espaces extérieurs dans le cadre du renouvellement urbain, qui sont passés de 0,6M€ en 2005 à 8M€ .

En 2007, la région Haute-Normandie envisage la refonte de l'ensemble de ses politiques d'aide au renouvellement urbain et au logement social. Le soutien financier de la région s'inscrira

- *d'une part dans le cadre de la convention cadre signée avec l'A.N.R.U.*
- *d'autre part dans l'objectif de promouvoir la qualité environnementale des logements sociaux dans le double souci de limiter les charges locatives et les dépenses énergétiques*

La poursuite d'une formule visant à minorer le coût du foncier en zone urbaine est également envisagée.

Bilan de l'intervention du Conseil régional en 2006 sur le logement

Thèmes d'intervention	Interventions	Eure			Seine-Maritime			Haute Normandie		
		Nb opérations	Nb logements concernés	crédits engagés	Nb opérations	Nb logements concernés	crédits engagés	Nb opérations	Nb logements concernés	crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accès sociale	Réalisation dans les Pays d'opérations de moins de 15 logements PLUS, PLUS-CD et PLUS-Acq Amél.	9	59	411 615 €	4	34	182 940 €	13	93	594 555 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	Réhabilitation des patrimoines communaux dans les Pays	7	9	40 697 €	11	27	171 614 €	18	36	212 311 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	<i>Sites ayant contractualisés avec l'ANRU (cercle 1 - GPV compris)</i>									
	Animation et communication des projets urbains			47 564 €			413 318 €			460 882 €
	Actions d'accompagnement et de participations des habitants						20 073 €			20 073 €
	Aménagements de voiries et d'espaces extérieurs			1 668 086 €			6 520 821 €			8 188 907 €
	Réalisation d'équipements publics			274 350 €			1 089 162 €			
	<i>Sites en attente de décision de l'ANRU (2eme cercle)</i>									
	Animation et communication des projets urbains						20 843 €			20 843 €
	Actions d'accompagnement et de participations des habitants			14 000 €			63 464 €			77 464 €
	Aménagements de voiries et d'espaces extérieurs									0 €
	Réalisation d'équipements publics						1 459 890 €			
	<i>Sites hors ANRU et 3 eme cercle</i>									
	Animation et communication des projets urbains									
	Actions d'accompagnement et de participations des habitants									0 €
	Aménagements de voiries et d'espaces extérieurs						104 445 €			104 445 €
Réalisation d'équipements publics						86 000 €			86 000 €	
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles										
Action en faveur du foncier	Participation au fonds de minoration foncière dans les territoires ayant contractualisé	2	76	30 853 €	6	191	168 326 €	8	267	199 179 €
Autres	Haute Qualité Environnementale : financement de l'AMO									0 €
	Bois énergie (MO collective)									0 €
	Chauffe-eau solaire (MO collective)			350 €						350 €
Montant total engagé par la Région Haute-Normandie en faveur de l'habitat en 2006										9 965 009 €

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

Conseil général de la Seine-maritime :

En 2006, le conseil général a adopté, après une démarche de concertation avec les acteurs locaux de l'habitat, une nouvelle stratégie d'intervention en faveur du logement axée sur les **trois principes** suivants:

- La prise en compte des particularités des territoires pour privilégier un aménagement équilibré et maîtrisé du territoire
 - par la cohérence et l'efficacité des interventions avec les acteurs locaux
 - en soutenant la mise en oeuvre de politiques intercommunales
- La solidarité, coeur de métier du département
 - en mettant en oeuvre des mécanismes de solidarités territoriales et sociales
 - en contribuant à une meilleure prise en compte des besoins particuliers de publics plus particulièrement fragilisés dans l'accès ou le maintien dans un logement
- La qualité de l'habitat et de l'environnement, thématique prioritaire du Projet Départemental de Développement Durable
 - en définissant et déclinant une démarche qualité environnementale
 - en renforçant son action en faveur de la décence des logements, notamment par le repérage de ces logements et la création d'une aide financière

La mise en oeuvre de cette politique s'appuie sur un certain nombre de mesures dont les principales sont rappelées ci-après:

- Faciliter l'accès et le maintien de tous dans un logement.
 - Aide en vue de minorer le surcoût de la charge foncière pour les opérations neuves ou en acquisition-amélioration en zone urbaine, mais aussi en zones péri-urbaine ou rurale où le problème n'est pas absent.
 - Aide au relogement des familles mal solvabilisées par l'A.P.L., notamment dans le cadre des projets de démolition-reconstruction.
 - Aide au développement d'une "offre sociale" :
 - Dans le parc privé en renforçant les aides à la réhabilitation du parc locatif dans les secteurs des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) et des O.P.A.H. renouvellement urbain (point nouveau). Un Programme d'Intérêt Général P.C.S. à l'échelle départementale a été lancé
 - Dispositif de soutien aux "résidences sociales" afin d'accroître l'offre de logement adaptée au public en difficulté provisoire et aide spécifique pour favoriser le logement intergénérationnel (maintien des personnes âgées à domicile et solution logement pour les étudiants).
- Prendre en compte les particularités locales
 - Mise en place d'un observatoire départemental de l'habitat, complémentaire de l'observatoire régional piloté par l'Etat pour :
 - Disposer d'une vision partagée des politiques habitat à l'échelle du département en mutualisant les informations existantes.
 - Asseoir le partenariat en contractualisant sur des objectifs précis avec les territoires qui se dotent de la compétence logement (communautés d'agglomération et communautés de communes), voire avec les territoires de Pays ayant une réflexion sur leur politique en matière d'habitat. Dans ce cadre, le Conseil Général financera les études stratégiques.
 - Contractualisation avec les bailleurs sociaux :
 - Redéfinition des modalités de garanties d'emprunts sur la base d'objectifs communs.

- Proposition de chartes d'objectifs définissant une démarche qualité sur des thématiques entrant dans les priorités départementales.
 - Aide aux bailleurs et aux communes sur les opérations de renouvellement urbain :
 - Concernant les avenants aux projets existants : action commune avec l'A.N.R.U. sur les objectifs et les financements.
 - Pour les opérations relevant du 2^{ème} cercle : discussion en bonne voie avec l'A.N.R.U., en vue d'une contractualisation sur les objectifs et les moyens.
 - Redéfinition des cofinancements pour les G.P.V. et les O.R.U.
Le conseil Général se réserve la possibilité d'intervenir sur les territoires non labellisés par l'A.N.R.U. mais qui méritent une action volontariste de renouvellement urbain (ex : Bolbec).
 - Soutien particulier envers les communes à fortes dominantes sociales (présence de Z.U.S.) par une majoration des aides à l'installation d'équipements publics.
 - Gestion du F.S.L. :
 - Mise en place de commissions calées sur les unités territoriales d'action sociale pour travailler avec l'ensemble des acteurs du logement social.
- ➔ Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'habitat et de l'environnement
- Mise en place d'une aide à de petites opérations d'habitat social bien intégrées dans les centres villes ou centres bourgs et prenant en compte une démarche d'urbanisation durable
 - Soutien des opérations de requalification de logements anciens privés avec intervention systématique sur les opérations de résorption de l'habitat indigne.
 - Intervention sur le parc privé et le parc social pour des opérations intégrant la maîtrise énergétique, la récupération d'eau fluviale, les énergies renouvelables (y compris en lien avec le Conseil Régional pour les propriétaires occupants à faibles ressources).

En 2006 : 17 M€ ont été engagés.

En 2007 le conseil général poursuivra la mise en oeuvre de sa nouvelle politique en matière d'habitat , notamment sur la thématique de l'aide au logement des publics en difficulté ;à titre d'exemple un fonds départemental de garantie des impayés et de caution de loyers sera mis en place pour les locataires à faible ressources.

Il contribuera aussi à apporter son soutien à l' amélioration de la qualité de l'habitat dans la perspective du développement durable ; à cet effet un appel à projet en partenariat avec le département de l'Eure et le conseil régional sera lancé auprès des bailleurs sociaux pour la réalisation d'une dizaine d'opérations avec le label HQE.

Enfin le conseil général s'engagera à soutenir tous les territoires de rénovation urbaine en signant une convention avec l'A.N.R.U.

Conseil général 76 : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2006	
		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)	350	1 685 174 €
	- Financement Prêt Location Accession	1	14 875 €
	- Aide à l'offre de logements intermédiaires (P.L.S., P.L.I.)	148	569 748 €
	- garantie d'emprunt		
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Aide complémentaire aux réhabilitations du parc public	16	63 000 €
	- Aide aux quartiers d'habitat social (sécurisation, démolition, transformation de logts vacants)	211	157 110 €
	- subvention aux études et animation d'O.P.A.H.	74	346 975 €
	- subvention aux logements privés : L.C./P.S.T. (P.B.) - aides aux P.O. (A.R.I., A.A.P.L., ...)	1848	2 785 491 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Aides globales dans les O.G.R.U. et G.P.V. :		
	- étude préalable		39 310 €
	- subvention au bâti	951	2 336 133 €
	- C.P.E.R. (politique de la ville...)		1 696 542 €
	G.P.V. Rouen	331	2 890 880 €
Le Havre	1910	2 790 430 €	
- Résidentialisation (SA, office, OPAC)	1129	487 266 €	
- subvention à la production de logements neufs			
- Autres sites :			
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Subvention P.L.A.- I.	17	182 487 €
	Autres actions :		
	- Subvention pour travaux résidence sociale	34	227 378 €
- Aide à la réhabilitation d'habitat indigne	5	25 000 €	
Action en faveur du Foncier	- Surcharge foncière (hors O.G.R.U.) - contribution au fonds de minoration foncière	24	90 119 €
Autres	Subventions de fonctionnement :		
- Gestion des aires d'accueil des Gens du Voyage	184 places	73 112 €	
- Action socio-éducative F.J.T.		248 997 €	
- A.D.I.L.		180 000 €	
- Information Logement (hors C.D.A.H.)		83 893 €	
- Abri 76		55 000 €	
- M.O.U.S. /P.S.T.		33 750 €	
- Etude P.L.H.		61 785 €	

Communauté d'agglomération de la région Dieppoise

Les réflexions de la communauté d'agglomération 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 arrêté par le conseil communautaire le 26 septembre 2006 et a reçu un avis favorable du Comité Régional de l'habitat le 18 décembre 2006.

Il a défini quatre axes prioritaires déclinés en actions :

- ➔ Maîtriser le foncier
 - Réalisation d'un programme d'action foncière
 - Intégration du Programme d'Action Foncière dans les Plans Locaux d'Urbanisme
 - Aide à la réalisation d'une Z.A.C. d'habitation ou d'un lotissement complexe

- ➔ Construire 300 logements nouveaux par an en assurant une mixité sociale
 - Fonds de minoration foncière
 - Développer une offre en logements locatifs sociaux
 - Développer une offre en accession aidée
 - Lancement d'un programme d'intérêt général (P.I.G.)
 - Intégration des normes HQE dans les logements

- ➔ Répondre à des besoins spécifiques
 - Logement des personnes âgées et des personnes handicapées
 - Hébergement d'urgence et logement temporaire
 - Logement des jeunes
 - Accueil des gens du voyage

- ➔ Animer et évaluer

La mise en œuvre de ces actions mobilise des financements de Dieppe-Maritime pour un montant d'environ 600 000 € par an ainsi que ses partenaires pendant la durée des 6 années du P.L.H. (2006/2011).

Parallèlement au titre de l'année 2006, Dieppe Maritime est intervenu pour apporter son soutien aux communes pour la réalisation de quatre opérations représentant 30 logements sociaux pour un montant de 78 000 €.

Depuis le 1er janvier 2006, la communauté d'agglomération a pris la délégation des aides à la pierre en faveur de la construction, de l'acquisition-amélioration et de la démolition de logements locatifs sociaux, de la rénovation de l'habitat privé et de l'amélioration de places d'hébergement.

Dans le cadre de la compétence « Equilibre social et Habitat », l'activité de Dieppe-Maritime a été la suivante:

Au titre du parc privé

- 122 dossiers ont été traités la Commission Local pour l'Amélioration de l'Habitat pour un montant de subvention de 1,275 M€, soit :
- 42 dossiers en secteur diffus pour 156 000 € (6 bailleurs, 34 propriétaires occupants et 2 programmes social thématique)
 - 83 dossiers en secteur programmé pour 1 119 000 € (77 bailleurs et 3 propriétaires occupants)

Ces résultats ont permis de répondre de façon satisfaisante aux objectifs inscrits en 2006 dans la convention avec un taux de réalisation de 83% pour les logements à loyers maîtrisés (50 logements),

de 307% pour les logements vacants remis sur le marché (60 logements) et de 92% pour le traitement des logements indignes (25 logements).

Au titre du parc social

Le P.L.H. prévoit la réalisation de 84 logements par an sur le territoire de l'agglomération dieppoise. Bien que les moyens financiers correspondants aient été mis en place par l'Etat, aucune des opérations programmées en 2006 ne s'est concrétisée. Trois raisons expliquent ce retard : les projets n'étaient pas suffisamment prêts pour être maintenus en 2006, les bailleurs tendent à concentrer leurs efforts sur les opérations A.N.R.U. et la rareté du foncier est un frein à la construction.

Enfin Dieppe-Maritime a effectué un grand nombre de démarches en 2006 pour mettre à disposition une aire d'accueil pour les gens du voyage :

- Définition avec les services de l'Etat des terrains potentiels et élaboration d'une carte,
- Passation d'une convention avec la S.A.F.E.R.,
- Consultation des notaires,
- Recherche auprès de la Chambre d'Agriculture,
- Insertion d'une annonce dans la presse locale et spécialisée,
- Identification d'emprises à l'étude préalable au programme d'action foncière.

Malgré ces démarches, aucun terrain n'a été trouvé à ce jour. Cependant, la communauté d'agglomération a résolu le problème d'un groupe de gens du voyage indûment installé sur une parcelle privée d'une commune de l'agglomération.

En 2007, outre l'organisation d'un séminaire de présentation du P.L.H. qui abordera sous forme de table ronde la problématique des logements sociaux et du foncier, la communauté d'agglomération lancera un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) à destination du parc privé; elle formalisera avec l'E.P.F.N. son programme d'action foncière. Elle continuera par ailleurs à se mobiliser pour atteindre les objectifs de réalisation de logements inscrits dans le P.L.H. afin d'assurer une plus grande mixité sociale.

C. A Dieppe maritime : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financements en 2006	
		Nbr de logements	Engagement des crédits
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux	- Subvention pour logements P.L.U.S.	14 6	45 500 € (2006) 12 000 € (déc 2005)
	- subvention pour logements P.L.S.	5	4 250 €
	Soutien à la réhabilitation du parc social ou privé existant	aide complémentaire à la P.A.L.U.L.O.S. communale - aide à la réhabilitation du parc privé	5 135
Sous - total		30	1 353 000 €
Prise en compte des besoins en logements des publics fragiles	- gens du voyage : indemnisation du propriétaire et travaux	-	9 867,49 €
Action en faveur du foncier	Contribution au fonds de minoration foncière	-	41 865 €
TOTAL			1 404 732,49 €

Communauté d'agglomération d'Elbeuf

Les actions en faveur de l'habitat de l' Agglomération d'Elbeuf en 2006, 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 et modifiée en 2006, 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.

L'année 2006 a été principalement consacrée à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat de l' agglomération d'Elbeuf. Les grandes orientations du P.L.H., validées en octobre, sont les suivantes :

- Accroître l'offre globale de logements par l'augmentation de la construction neuve (objectif de 300 logements par an)
- Agir sur le parc existant (public et privé) afin d'améliorer le cadre de vie et d'assurer le renouvellement urbain des villes
- Promouvoir la mixité et la diversité de l'offre
- Apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques de logements sur l'Agglomération
- Outiller le territoire et impulser une dynamique collective afin d'améliorer les capacités d'intervention sur l'habitat

Parallèlement, L' Agglomération s'est engagée en 2006 dans la délégation des aides à la pierre de l'Etat, outil complémentaire à la mise en œuvre du P.L.H..

Objectifs et réalisation pour le parc social :

Objectifs P.C.S. 2006	Logements financés
80 P.L.U.S.	63
5 P.L.A. I.	4
17 P.L.S.	10
30 P.S.L.A.	10

Objectifs et réalisation pour le parc privé :

	Logements à loyers maîtrisés			Remise sur le marché de logements vacants		Lutte contre l'habitat indigne		
	Loyers conventionnés	Loyers intermédiaires	Total Loyers maîtrisés	Total Logements	Dont primés	Logements PO	Logements PB	Total
Objectifs 2006	20	25	45	17	3	8	15	23
Engagements 2006	28	28	56	4	4	4	4	8

Le programme d'action foncière intercommunal a été remis à jour afin d'intégrer de nouveaux sites pouvant permettre la création de zones d'habitat.

Enfin l'agglomération s'est engagée dans la mise en oeuvre de l'O.P.A.H Renouvellement Urbain, pilotée par la ville.

L'année 2007 sera consacrée à deux projets :

- ➔ *La finalisation du projet de nouveau Programme Local de l'Habitat avec une adoption définitive prévue à l'automne 2007*
- ➔ *Le lancement d'un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) concernant le parc privé*

C A d'Elbeuf : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2006	
		Nombre de logements concernés	Crédits engagés
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.U.S. C.D. / P.L.S.	Délégation aide à la pierre 63 P.L.U.S. 10 P.L.S. 10 P.S.L.A. <u>P.L.H.</u> 51 P.L.U.S., 10 P.L.S., 9 P.L.I.	Crédits délégués 126 941,1 € - Crédits Agglo 272 000 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Subventions aux réhabilitations du parc public - Subventions aux propriétaires privés - Subventions dans le cadre des O.P.A.H. ou P.I.G.	Délégation aide à la pierre 107 P.A.L.U.L.O.S. Délégation aide à la pierre (A.N.A.H.) 102 P.L.H. (lancement de l'O.P.A.H. RU d'Elbeuf en octobre 2006)	Crédits délégués 292 909,43 Crédits délégués 1 118 191 € -
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- Participation dans le cadre de la gestion urbaine de proximité de l'O.R.U. d'Elbeuf. Signature de la charte territoriale « Flandre-Artois » - Fonds de concours à la ville d'Elbeuf pour l'O.R.U. (Aménagement)		665 644 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	Subvention P.L.A. I. Subvention de fonctionnement du C.A.S.A. (centre d'accueil des sans-abris) Aide à l'A.S.A.E. (Accueil solidarité de l' Agglomération elbeuvienne) pour l'acquisition d'un nouveau siège social et lieu d'écoute)	Délégation aide à la pierre 4 P.L.A. I.	Crédits délégués 72 781,9 € Crédits Agglo 13 234 € 75 000 €
Action en faveur du foncier	-Mise à jour du Programme d'Action Foncière intercommunal -Participation au fond de minoration foncière	3 opérations	45 619 €
Autres	Subvention prise en compte éléments environnementaux dans projet de logement social	54 P.L.U.S./10 P.S.L.A.	50 000 €

Communauté d'agglomération Havraise

Les grandes orientations de la politique de l'habitat sur le territoire de la C.O.D.A.H., en adéquation avec le Plan de cohésion Sociale et les grandes orientations de son P.L.H. sont :

- ➔ Un objectif quantitatif de construction de 1 020 logements par an correspondant au maintien de la population de l'agglomération, intégrant
 - un objectif conséquent de logements sociaux: 632 logements par an pour les années 2006 à 2008 correspondant aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale et aux objectifs A.N.R.U. de l'agglomération (3 dossiers sur les quartiers nord, sud du Havre et Teltow de Gonfreville l'Orcher (convention à venir)
- ➔ 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
- ➔ 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, avec 1000 logements par an de 2006 à 2008, intégrant les réhabilitations prévues dans le cadre des objectifs convenus avec l'A.N.R.U.
- ➔ Un objectif d'accentuation de la réhabilitation dans le parc ancien privé, avec comme résultat en 2006
 - 82 logements réhabilités avec des loyers maîtrisés
 - 49 logements au titre de la lutte contre l'habitat indigne, dont 70% concernaient des logements de « propriétaires-bailleurs »

En 2007 les orientations de la politique en matière d'habitat s'appuieront sur les objectifs inscrits dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et du P.C.S., notamment en soutenant financièrement les opérations de logements social et privé (mise en place d'un Programme d'Intérêt Général et inscription d' 1M € au budget de la C.O.D.A.H.) Parallèlement, la communauté d'agglomération poursuivra sa participation à la politique de renouvellement urbain des quartiers relevant de l'A.N.R.U.

C A Havraise : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2006	
		Nombre de logts concernés	Crédits engagés Hors A.N.R.U.
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- Financement logements sociaux + 9 réhabilitation	30	97 303,97€
	- Financement logements en prêt Location-accession	18	136 800 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	-Lancement d'une étude sur les besoins en réhabilitation du parc privé sur les communes de la C.O.D.A.H. dans le cadre d'un programme avec l'A.U.R.H. - Réhabilitation	166	386 259 €
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 :	200 caravanes	
	Fonctionnement (dispositif ponctuel d'accueil) Investissement		52 000€ 45 990€
Actions en faveur du foncier	- Contribution au fond de minoration foncière de 40% du coût du foncier Aide à la construction	31	85 725 €
	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 opérationnelles communes /E.P.F.N.		38 000 €
Observatoires		/	/

Communauté d'agglomération de Rouen

En 2006, l'agglomération de Rouen a poursuivi l'élaboration du second Programme Local de l'Habitat avec la réalisation du programme d'actions. Cette deuxième phase est le résultat d'un long travail partenarial avec les élus des 37 communes membres ainsi que les 8 nouvelles entrées au 1er janvier 2007, les services municipaux et les acteurs locaux oeuvrant dans le domaine de l'habitat.

La publication du premier document de l'observatoire de l'habitat, outil de suivi et d'évaluation du P.L.H. actuel, est venu renforcer l'analyse stratégique des enjeux et l'élaboration du programme d'actions du second P.L.H. pour les six années à venir. Le second projet sera arrêté en mars 2007 et validé définitivement en octobre .

L'Agglomération a par ailleurs déclaré en 2006 quatre domaines d'intérêt communautaire en matière de politique de l'habitat (conformément à l'article 164 de la loi du 13/08/2004 relative aux libertés et responsabilités locales) :

- ➔ la participation financière (sous forme de subventions, d'aides au foncier..) au développement de l'offre de logements sociaux, dans le respect du règlement du P.L.H.
- ➔ la réalisation d'études pour la conduite d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat intercommunales et de Programmes Sociaux Thématiques sur l'agglomération
- ➔ la participation financière à l'amélioration du parc privé dans le cadre de l'accompagnement d'O.P.A.H. sous maîtrise d'ouvrage communautaire
- ➔ l'animation et la gestion de l'observatoire de l'habitat d'agglomération, outil d'aide à la décision de suivi du Programme Local de l'Habitat.

La communauté d'agglomération intervient ainsi 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. Afin de répondre au mieux aux besoins, l'agglomération a actualisé son dispositif d'aide pour

- intégrer les nouveaux plafonds de ressources des ménages éligibles à la location-accession et affiner la procédure d'attribution de son aide
- étendre au parc ancien l'aide au logement adapté pour les personnes à mobilité réduite
 - Aide au foncier.

L'agglomération de Rouen contribue au fonds de minoration foncière pour permettre l'implantation de logements sociaux sur des secteurs où la charge foncière est importante.

- Aide au logement locatif

Subvention aux logements P.L.U.S., P.L.I., P.L.S., et P.L.A. I. lorsque les opérations sont conformes aux objectifs du P.L.H. (mixité sociale, rééquilibrage démographique, secteur prioritaire)

- Aide à l'accèsion sociale

Subvention versée au bailleur, à répercuter sur le prix de vente, pour les opérations financées en P.S.L.A. (prêt social location accession)

- ➔ Soutien à l'amélioration du 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.

En 2006, la communauté d'agglomération de Rouen a lancé une étude sur le parc privé dont l'objectif est de définir des actions communautaires d'amélioration de ce parc. Le diagnostic a permis d'approfondir la connaissance du fonctionnement du parc privé de l'agglomération et de ses problématiques. Il est fondé sur des résultats statistiques, des entretiens avec les élus locaux, l'exploration de thématiques transversales et l'illustration sur des sites représentatifs des problématiques rencontrées.

- ➔ Accompagnement des actions de renouvellement urbain.

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

Elle apporte un soutien financier à tous les logements financés en P.L.A. d'Insertion; elle participe à hauteur de 20 % au financement des logements P.L.U.S. C.D. de l'A.N.R.U. et à tous les logements P.L.U.S. , P.L.S. et P.S.L.A. répondant aux orientations du P.L.H. en raison de leur implantation géographique et de leur contribution à la mixité sociale.

2007 sera la dernière année de mise en œuvre du 1er P.L.H. L'arrivée au 1er janvier de huit nouvelles communes au sein de l'agglomération (Les Authieux-sur le Port St Ouen, Boos, Gouy, Montmain, la Neuville-Chant-d'Oisel, Quevreville-la Poterie, St Aubin-Celloville, Ymare) se traduira naturellement par une adaptation du P.L.H. nouveau en cours d'élaboration pour intégrer ces communes aux territoires prioritaires pour l'accueil de logements sociaux. L'observatoire poursuivra ses publications avec un deuxième cahier qui devrait porter sur l'extension du périmètre de l'agglomération, la problématique de la péri-urbanisation et les nouvelles formes urbaines.

C A de Rouen : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2006	
		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.	55	125 771 €
	- financement Prêt Location Accession - garantie d'emprunt	12	84 000 €
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.		64 627 €
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 :	75	848 639 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subvention P.L.A. I.	30	91 470 €
	- autres actions : subvention à l'adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite	37	59 200 €
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain - contribution au fonds de minoration foncière	133	103 394 €
Observatoires	- financement de l'animation		2 800 €
Autres	- étude pour l'élaboration d'un 2ème P.L.H. (part d'engagement sur 2006)		22 874 €

II.C.2.c Collectivités de l'Eure

Conseil Général de l'Eure

Le conseil général conduit depuis plusieurs années une politique volontariste en faveur du logement, soutenue par des moyens financiers conséquents.

Les trois axes prioritaires d'intervention sont les suivants:

- ➔ Accompagner la restructuration des quartiers d'habitat social

Pour appuyer son soutien aux dossiers de rénovation urbaine de **l'Eure**, le conseil général a été le premier département à signer une convention-cadre avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui englobe l'ensemble des dossiers existants et à venir, et s'est engagé sur un financement à hauteur de 10% du montant total des dossiers.

Les opérations de rénovation urbaine d'Evreux- la Madeleine et du germe de ville de Val de Reuil, validées en 2005 par l'ensemble des partenaires, se sont poursuivies en 2006 avec le lancement de nombreux chantiers financés par le département.

Le projet de rénovation urbaine de la Communauté de Commune de Pont-Audemer, inscrit par l'A.N.R.U. dans sa programmation 2006, a été finalisé fin 2006. Les deux dossiers de candidature pour les quartiers des Boutardes à Vernon et de Maison Rouge à Louviers ont été instruits par l'A.N.R.U..

Dans ce cadre, en 2006, 2,907 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 à l'échelle du département, en apportant son soutien financier à la création d'une offre locative sociale en milieu rural, et en accompagnant la réhabilitation du parc public, notamment communal.

En 2006, le conseil général a consacré au soutien de l'offre locative sociale 980 207 €, auxquels s'ajoutent 13,3 M€ de garanties d'emprunts départementales correspondant à 1 615 logements .

- ➔ Renforcer la prise en compte des besoins des publics les plus fragiles

Au titre de sa principale compétence qu'est la solidarité, le département a renforcé ses dispositifs d'aide en faveur des plus démunis, qu'ils soient locataires ou propriétaires de leur logement. 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 1,65 M€ a été mobilisée pour les plus modestes.

Au total, ces trois actions prioritaires représentent 5,54 M€ en 2006.

En 2007, le département amplifie son action en faveur du logement, en prenant la délégation de compétence des aides à la pierre.

Conseil Général 27 : 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	110	851 567 €
	- création de logements communaux en milieu rural - garantie d'emprunt (pour 70 opérations)...	1615	13 340 445 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public	80	99 853 €
	- réhabilitation de logements communaux	8	28 787 €
	- étude et suivi d'O.P.A.H. (6 opérations) - Amélioration de l'habitat des propriétaires occupants	913	1 220 991€
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- subvention amélioration du cadre de vie (espaces et équipements publics)	1 275	837 000 €
	- subvention aux réhabilitation/ résidentialisation de logements		1 230 778 €
	- subvention à la reconstitution de l'offre locative	69	659 769 €
	- accompagnement social lié au relogement Autres sites :	396	57 000 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Acquisition-Amélioration de logements très sociaux - autres actions ...	55	327 793 €
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain - contribution au fonds de minoration foncière		
Observatoires	- financement d'étude - animation...		

Communauté d'agglomération d'Évreux

La communauté d'agglomération d'Évreux est désormais dotée d'un Programme Local de l'Habitat pour six ans. Adopté par le Conseil Communautaire du 15 décembre 2006, ce Programme Local cadre la politique communautaire en matière d'aide au logement social et privé. Dans le prolongement du P.L.H., la communauté d'agglomération s'est également engagée en 2006 dans la démarche de délégation de l'attribution des aides à la pierre qui a abouti le 29 janvier 2007, à la signature des conventions de délégation pour la période 2007 / 2012.

Les **grandes orientations du P.L.H.** visent à

- ➔ Accroître l'offre de logements sur tous les segments du marché, avec un objectif global de production de 600 logements par an, dont 200 logements locatifs sociaux.
C'est ainsi qu'en complément des aides sous forme de garanties d'emprunts que la Communauté d'Agglomération d'Evreux apportaient déjà pour la construction, et dans un souci de rééquilibrage de l'offre de logements sur le territoire, le P.L.H. prévoit d'inciter à la création de logements locatifs sociaux dans les communes de moins de 3 500 habitants en

apportant une subvention de 10% du montant des travaux avec honoraires avec un impératif de qualité au niveau de l'intégration de l'opération dans son environnement.

- ➔ Requalifier le parc existant, privé et public, et poursuivre le renouvellement urbain dans le cadre de l'Opération de Rénovation Urbaine.
- ➔ Porter une attention particulière aux besoins des personnes mal logées ou défavorisées ainsi qu'aux besoins spécifiques des personnes âgées et des étudiants.

Pour traduire ces objectifs, quatorze actions de type stratégique, opérationnel et financier sont déclinées. En 2006, ce programme a d'ores et déjà permis à la communauté d'agglomération d'Evreux de :

- Poursuivre son Opération de Rénovation Urbaine,
- Lancer une étude d'O.P.A.H. copropriétés dégradées,
- Préciser la notion d'intérêt communautaire concernant « l'amélioration du parc immobilier bâti social » et les « ZAC communautaires à vocation d'habitat »,
- Affirmer sa volonté de concourir à la réalisation des objectifs du Plan de cohésion sociale en se portant candidate à la délégation de l'attribution des aides à la pierre.

Soutien au financement des actions sur les sites de renouvellement urbain

Outre le financement des opérations de droit commun, développé en nombre de logements et montant de participation dans le tableau joint, la communauté d'agglomération a continué à financer le programme de l'Opération de Rénovation Urbaine de la Madeleine, dont la convention a été signée le 2 juin 2005, notamment en terme de reconstitution et réhabilitation du parc de logements.

Ainsi au titre de l'exercice 2006, la communauté d'agglomération d'Evreux a participé au financement de :

- la réhabilitation et l'amélioration de 729 logements à hauteur de 1 128 330 € en subvention et 2 651 986 € en garanties d'emprunts,
- la résidentialisation de trois immeubles (pour un total de 257 logements) à hauteur de 189 569 € en subvention et 236 580 € en garanties d'emprunts,
- l'acquisition- amélioration de quatre logements à hauteur de 60 000 € en subvention et 107 710 € en garanties d'emprunts (seulement pour trois logements),
- la construction de 54 logements avec un montant global d'emprunts garantis de 1 589 349 €.

Par ailleurs sur le **patrimoine privé**, la communauté d'agglomération a lancé une étude pour la définition d'un dispositif programmé sur les deux copropriétés en difficulté situées au coeur du périmètre de l'O.R.U. et comportant chacune 70 logements. L'étude en cours de finalisation devra permettre de définir le dispositif le plus adapté au redressement de ces copropriétés.

Au total, les actions engagées en faveur du logement par la communauté d'agglomération d'Evreux s'élèvent en 2006 à 9 680 000 €.

Les crédits engagés sur les sites relevant de l'A.N.R.U. (soutien à la réhabilitation et garantie d'emprunt) ont fortement augmenté, comparés à 2005.

2007, verra la mise en oeuvre du programme d'actions du P.L.H., la poursuite des actions liées à la reconstitution du parc A.N.R.U. avec le démarrage de 13 opérations pour un volume de construction de 242 logements. Enfin la communauté d'agglomération s'attachera à réaliser les objectifs annuels de production et de requalification de l'offre tant publique que privée, dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, selon les axes définis dans la convention de délégation des aides à la pierre.

C A d' Evreux : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2006	
		Nb logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession social	-Subventions P.L.U.S./P.L.U.S. CD/P.L.U.S. A.A/P.L.S.	32	48 826 €
	-Garanties d'emprunt P.L.U.S P.L.S	16	682 420 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	-Subventions aux réhabilitations du parc public (y compris l'amélioration)	86+131	422 214 €
	-Garanties aux réhabilitations du parc public	131	2 066 051,5€
	-Subventions aux études et animations d'O.P.A.H. -Subventions aux logements privés O.P.A.H.	140	21 485,86€
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	<u>Sites relevant de A.N.R.U.</u>		
	-Subvention au fonctionnement G.I.P.		44 500 €
	-Ingénierie		289 020 €
	-Actions de communication		4 298 €
	-Fonds de soutien aux habitants		2 823 €
	-Subventions aux aménagements voiries, espaces publics		251 928 €
	-Subventions aux réhabilitations de logements	533	1 100 495 €
	-Garanties d'emprunt réhabilitation	533+96	2 651 986 €
	-Subvention résidentialisation	257	189 599,7 €
	-Subventions A.Q.S.	100	27 835 €
	-Subventions aux logements privés hors O.P.A.H.		
<u>Autres sites</u>			
Renouvellement du parc suite aux démolition de l'A.N.R.U.			
-Subventions acquisitions améliorations	4	60 000 €	
-Garanties acquisitions amélioration		107 710 €	
-Garanties construction	54	1 589 349,5 €	
Prise en compte des besoins en logement des publics les plus fragiles	-Garanties acquisitions amélioration	5	70 643,9 €
	-Subvention acquisitions amélioration		45 276 €
Actions en faveur du Foncier	-Cession gratuite de terrain -Contribution au fonds de minoration foncière		
Observatoires	-Actions de communication: animation/acquisition de données statistiques		3 935 €

Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

Dans l'attente de l'élaboration du P.L.H. en 2007 , le dispositif d'interventions en matière d'habitat, précisé par une nouvelle délibération en mars 2006 est le suivant :

- ➔ Aide en faveur du logement social
 - Subvention pour les programmes d'amélioration de logements sociaux en milieu urbain et en milieu rural, à hauteur de 10% du coût des travaux dans la limite de 1 300€ par logement, à l'exclusion des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration partielle. La subvention engagée s'élève en 2006 à 0,308 M€.
 - Soutien, sous forme d'aide à la construction de logements en milieu rural, à hauteur de 2 600 € par logement créé. Pas de subvention attribuée en 2006 par la C.A.P.E.
 - Garantie d'emprunts pour les opérations de réhabilitation à hauteur de 100% du montant non couvert par le département pour les communes rurales, et à hauteur de 50% du montant non couvert par le département pour les communes urbaines

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

Le comité d'engagement de l'A.N.R.U. s'est réuni fin 2006 afin de préciser les modalités de réalisation et de financement de ce projet de plus de 60 millions d'Euros. Les modifications apportées au projet, suite aux remarques de l'A.N.R.U., portent principalement sur le nombre et le type de logements à construire sur le site des Boutardes : le nombre de logements sociaux passe de 70 à 45, compensé par la construction de logements en accession sociale à la propriété.

Les principes d'aménagement et de création d'équipements (même extérieurs au quartier des Boutardes), ont par ailleurs été actés par l'A.N.R.U..

La C.A.P.E. qui pilote ce dossier, participerait à hauteur de **2 M€** (3 % du montant total de l'opération) sur 5 à 6 années, en tant que maître d'ouvrage de la réalisation des équipements communautaires (crèche, ludothèque, centre de loisirs), ainsi que dans le cadre de sa compétence « Equilibre Social de l'Habitat » à travers des aides pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux..

- ➔ Réalisation d'un diagnostic Habitat pour le P.L.H.

L' étude de pré diagnostic habitat confiée au bureau « habitat et Développement » en 2005 a permis

- d'organiser une journée Habitat en mars 2006 où les élus de la C.A.P.E. ont pu visiter des opérations de logements (sociaux ou mixtes) et écouter des professionnels présenter leur rôle dans le domaine du logement (Union Sociale de l'Habitat, Caisse des Dépôts, Etablissement Public Foncier de Normandie...),
- de réaliser un Guide Habitat, distribué à tous les maires, qui pourra leur servir de boîte à outils pour toutes les actions en matière d'habitat qu'ils pourraient lancer sur leur commune. 18 631 € ont ainsi été consacrés en 2006 de la mission d'Habitat & Développement.

Fin 2006, la C.A.P.E. a confié au bureau d'étude CODRA la réalisation du P.L.H. . Le financement de l'étude de diagnostic s'élève à 69 368 €. Des premiers entretiens ont été menés avec les maires , afin d'identifier et localiser les perspectives de développement de l'Habitat.

- ➔ Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale

La communauté d'agglomération a engagé la phase d'étude d'une durée de 21 mois avec le bureau SCE pour un montant de 139.908 €; le diagnostic global du territoire a débuté à l'été 2006 autour de trois thèmes: l'équilibre social de l'habitat, l'environnement et le cadre de vie, le développement économique.

Parallèlement des supports géographiques ont été acquis par la CAPE afin de permettre aux différents bureaux d'étude de spatialiser les résultats de leurs recherches.

Les réflexions du S.C.O.T. seront enrichies par la mise en place de la **charte paysagère et écologique** dont les réflexions ont débuté en juillet . La mission d'un coût de 99 938 € se poursuivra sur 15 mois.

- ➔ Etude de faisabilité de l'aire d'accueil des gens du voyage à Vernon et Saint Marcel

La réflexion initiale attribuée au bureau d'étude CATHS pour un montant de 17 100 € ayant débouché sur une impossibilité de réaliser à court ou moyen terme une aire sur le site prévu au P.L.U. de Vernon, l'étude a été réadaptée vers un travail complémentaire sur l'aire de Saint Marcel.

- ➔ Aide à l'investissement en matière d'économie d'énergie

La communauté d'agglomération apporte son soutien financier à la réalisation d'installations de chauffage utilisant des énergies renouvelables, à hauteur de 50% du montant des aides apportées par la Région. Cette aide à destination des particuliers, des communes, des bailleurs sociaux, des bailleurs privés, des associations porte sur les installations solaires combinées ou collectives, les équipements de chauffage au bois à usage individuel ou collectif.

Neuf particuliers ont été aidés en 2006 pour un montant de 5 964,45€.

- ➔ Participation à l'aménagement de la caserne Fieschi à Vernon

Dans le cadre de la reconversion de la caserne, le conseil communautaire de la C.A.P.E. a approuvé en juin :

- la convention de portage immobilier avec l'E.P.F. Normandie (pour 1 275 000 €),
- la convention de financement pour la démolition du site et le pré-aménagement
- le dossier de création de la Z.A.C. Fieschi,
- le projet de protocole d'accord établi avec la société Ataraxia, chargée de la réalisation de l'aménagement

Il est prévu la construction de 450 logements dont 419 collectifs et 31 maisons de ville s'inscrivant dans un véritable projet urbain visant à créer un nouveau quartier dans le prolongement du centre de Vernon.

- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Cette mission commencée en 2004 , d'un montant de 103 000 €, se poursuivra jusqu'en 2007 et portera sur les points suivants:

- suivi des études techniques
- élaboration du dossier de création de ZAC et actualisation du bilan de la ZAC
- consultation des aménageurs et négociation de la concession d'aménagement
- approbation du dossier de réalisation
-

En 2007 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.

Parallèlement la communauté d'agglomération validera les enjeux du S.C.O.T. dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Elle continuera à piloter le dossier A.N.R.U. de Vernon, et contribuera financièrement à la conception générale des espaces extérieurs et des bâtiments.

C A des Portes de l'Eure : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2006	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	Subvention pour la construction de logements sociaux en milieu rural		
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions pour la réhabilitation lourde de logements sociaux - garantie d'emprunt dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration	230 1	308 000 € 20 800 € garantis par la CAPE
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- Dépôt du dossier de rénovation urbaine du quartier des Boutardes à Vernon auprès de l'A.N.R.U.	568	2,1 M d'€ sur 5 ans (420 000€/an)
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	Etude de faisabilité d'une aire d'accueil des gens du voyage à Vernon et Saint Marcel		22 604,40 €
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain - contribution au fonds de minoration foncière		
Autres actions	- Etude pour l'élaboration du P.L.H. (1 an) - Etude pour l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (2 ans) - Aide aux installations d'équipement de chauffage utilisant des énergies renouvelables	9	69 368 € 139 908 € 5 964 €

Communauté d'agglomération Seine-Eure

Les interventions de la C.A.S.E. découlent des quatre grandes orientations de son P.L.H., révisé en 2006 pour être conforme aux nouvelles dispositions réglementaires de la loi « liberté et Responsabilités locales » et pour tenir compte des engagements pris depuis le 1/01/2006 dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre ; ces orientations sont déclinées dans un programme comportant 13 actions dont la mise en oeuvre mobilise des soutiens financiers et d'ingénierie importants.

➔ Relance et diversification de la construction neuve

En 2006 la C.A.S.E. a soutenu de nombreux projets de construction de logements sociaux mais le niveau de construction n'a pas été à la hauteur des attentes; il est cependant à noter que les objectifs de construction de logements ont été réévalués dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation.

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 les organismes sociaux sont satisfaits (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- mai 2007), 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 2006, 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. a augmenté et précisé ses objectifs d'intervention pour le traitement de la vacance et des logements indignes.

La C.A.S.E. continue de soutenir les organismes H.L.M. dont les besoins en réhabilitation sont 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 . Malgré la dynamique créée par la mise en place de ce dispositif, la lutte contre l'insalubrité, la vacance, l'offre de logements à loyers maîtrisés, restent des sujets prégnants. C'est pourquoi, la C.A. souhaite élaborer un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.)

Enfin la communauté d'agglomération intervient activement en faveur du renouvellement urbain en pilotant deux opérations relevant de A.N.R.U. pour lesquelles des subventions importantes sont réservées.

→ Besoins des populations spécifiques

Le P.L.H. révisé et adopté par le conseil communautaire en février 2007, consacre l'une de ces orientations stratégiques à cette problématique peu développée jusqu'à maintenant, notamment en renforçant son intervention sur l'accueil des gens du voyage. En 2006, les actions de cette orientation sont précisées en particulier la problématique de l'offre d'hébergement (résidence sociale, F.J.T., etc.).Pour mener cette action la C.A.S.E. s'appuiera sur l'accord collectif intercommunal instauré par la loi Engagement National pour le Logement pour les E.P.C.I. dotées d'un P.L.H.

→ Évaluation de la politique de l'habitat

La C.A.S.E. dans le cadre du P.L.H., doit se doter d'un observatoire permanent de l'habitat

Au total , les dépenses engagées en faveur de l'habitat en 2006 s'élèvent à 12,06 M€, réparties de la façon suivante:

- subventions et aides directes : 860 logements	3 740 930 €
- garantie d'emprunt : 884 logements	8 318 719 €

L'année 2007 sera consacrée à la mise en oeuvre du P.L.H.; la communauté d'agglomération poursuivra ses actions pour développer et diversifier l' offre nouvelle de logements, tout en maintenant la dynamique créée dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'offre privée existante.

C A Seine-Eure : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2006	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subventions	93	270 400 €
	- garanties d'emprunt	77	4 574 874 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions/ parc public	123	233 634 €
	- garanties d'emprunts	227	939 247€
	- subvention /parc privé : O.P.A.H. et dispositif « façades »	34	33 442€
	- suivi-animation O.P.A.H.		11 000 €
	- architecte conseil		10 100 €
	- subvention A.D.I.L.		8 800€
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- subvention pour la réhabilitation/amélioration de la qualité de service	200	616 942€
	- subvention pour la reconstruction de logements	20	105 914 €
	- subvention pour la résidentialisation	216	112 333 €
	- garanties d'emprunts	580	2 804 598 €
Prise en compte des besoins en logements des publics spécifiques	- subvention pour opération Foyer de Jeunes Travailleurs (résidence sociale)	80	377 000 €
	- Accueil des gens du voyage: - étude - travaux	48 places	8 929 € 1 638 306 €
Action en faveur du Foncier	- portage foncier et minoration foncière avec l'E.P.F.N - projet de développement à dominante Habitat	P.A.F. approuvé le 24/01/2007	
Observatoires	- observatoire permanent		
Autres	actionnariat des S.A d'HLM		

II.D Les perspectives en 2007

II.D.1 Les prévisions de déclinaison régionale

Les objectifs de logements locatifs sociaux du Plan de Cohésion Sociale pour l'année 2007 sont de 1 860 logements P.L.U.S./P.L.A. I. auxquels s'ajoutent 430 P.L.S.

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

En Haute-Normandie, 6,5M€ doivent être affectés au financement de l'offre nouvelle et des réhabilitations « classiques ». 4,5M€ 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 2007, les objectifs régionaux à atteindre sont de 1 470 logements répartis comme suit: 700 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 10,9M€, soit une légère progression par rapport à 2006 (10,7 M€) .

II.D.2 Projet de loi instituant le droit au logement opposable

Le principe du **droit opposable au logement** est d'offrir un logement social à toute personne qui, résidant de façon régulière et stable sur le territoire français, n'est pas en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir.

Le droit au logement sera ainsi placé au même rang que le droit aux soins ou à l'éducation.

Le projet de loi prévoit un certain nombre de dispositions :

- **l'Etat** est désigné comme le **garant du respect** du droit au logement, principe affirmé dans la loi Besson de 1990. A ce titre c'est **contre l'Etat, après une procédure très encadrée**, qu'un éventuel **recours devant la juridiction administrative**, sera possible. Toutefois, la loi prévoit également la **possibilité d'une délégation aux collectivités territoriales volontaires** dans le cadre des conventions de délégations du contingent préfectoral, signées entre l'Etat et les collectivités. Même dans ce cas, le droit au logement relève de la responsabilité du préfet.
- ce droit sera **ouvert** à compter du **1^{er} décembre 2008** aux **cinq catégories** de demandeurs les plus **prioritaires**: les personnes privées de logement, menacées d'expulsions sans relogement, hébergées temporairement, logées dans un taudis ou en habitation insalubre, les ménages avec enfants mineurs ne disposant pas d'un logement décent ou en sur-occupation
- A compter du **1^{er} janvier 2012**, il sera **étendu** à toute autre **personne éligible au logement social** qui n'a pas reçu de réponse à sa demande de logement après un délai anormalement long
- **Toutes ces catégories** de personnes auront la possibilité, sous réserve d'être en préalable enregistrées au titre du numéro unique d'enregistrement et d'avoir déposé un dossier de demande de logement auprès d'un ou de plusieurs bailleurs:
 - d'exercer un **recours amiable** devant la **commission de médiation**, et à défaut de proposition d'offre de logement ou d'accueil en structure adaptée, d'**engager un recours contentieux devant le tribunal administratif**.
 - la juridiction administrative pourra dès lors ordonner le **logement, le relogement ou l'accueil en structure adaptée**, sous **astreinte financière**

L'attribution des logements continuera à se faire dans le **respect du droit commun**. Les publics en grande difficulté **verseront un loyer**, même minime, afin de les responsabiliser.

Parmi les autres mesures, le projet prévoit que la revalorisation des aides au logement se fera automatiquement chaque année au 1er janvier en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

Le texte comporte d'autres dispositions d'ordre financier ou fiscal destinées à favoriser le développement de l'offre de logements et de places d'hébergement. La loi revoit à la hausse les programmes de construction de logements sociaux, notamment les logements très sociaux financés en P.L.A. I.

Cette loi a été promulguée le 5 Mars 2007.

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

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, les communes de St Sébastien de Morsent et de Saint André de l'Eure sont lieux d'enregistrement.. 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 d'attribution

La Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 modifie les dispositions de l'article 56 de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions qui prévoyait que le représentant de l'Etat dans le département conclue tous les trois ans, après consultation des conférences intercommunales, un accord collectif départemental avec les organismes sociaux.

Désormais, **l'article 70 de la loi E.N.L.** dont le décret est en cours de rédaction prévoit que :

- L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de cet établissement de conclure pour trois ans un **accord collectif intercommunal**.

Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

- ➔ pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- ➔ les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable.

Il reste que dans chaque département, le représentant de l'Etat conclut tous les trois ans un accord collectif départemental avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord est défini de la même manière que l'accord collectif intercommunal. Après agrément du représentant de l'Etat dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.

III.B.1 Accords collectifs de l'Eure

Les représentants de l'Etat et du Conseil Général ont signé la convention cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2005-2008 le 30 juin 2006. Le comité de pilotage devrait se réunir en 2007.

C'est dans ce cadre, et après la parution du décret d'application de l'article 70 de la Loi E.N.L. que sera conduite la redéfinition de l'accord départemental et la mise en place d'accords intercommunaux.

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

L'accord collectif départemental signé le 03 octobre 2001 fait l'objet d'une quatrième évaluation annuelle au titre des relogements réalisés du 1^{er} octobre 2005 au 30 septembre 2006.

Au cours de l'été 2005, il avait été décidé entre les services de l'Etat, du Département et les représentants des bailleurs de reconduire tacitement pour l'année 2005 (octobre 2005/septembre 2006) l'accord existant. Des réunions entre services de l'Etat, Département et bailleurs sociaux ont permis, sur la base du précédent accord, de décliner plus finement les publics devant être accueillis en prévoyant leur validation par une commission relevant du P.D.A.L.P.D. Ce nouvel accord a été validé par le Comité Responsable du Plan le 12 juin 2006. La parution de la loi portant Engagement National pour le Logement a nécessité des adaptations de cet accord notamment en ce qui concerne le délai anormalement long ainsi que la possibilité pour les E.P.C.I. dotés d'un P.L.H. adopté de conclure un accord collectif intercommunal avec les bailleurs disposant de patrimoine sur leur territoire.

Ce nouvel accord devrait être très prochainement signé.

Le tableau ci-dessous précise les réponses apportées sur la période 2005/2006 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

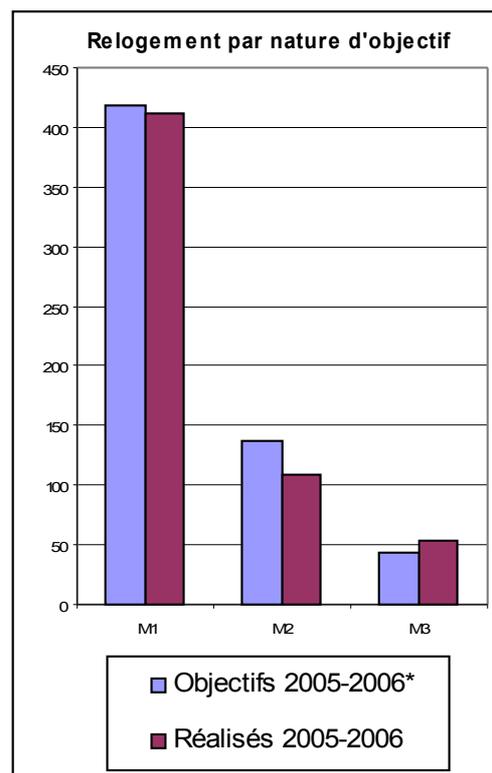
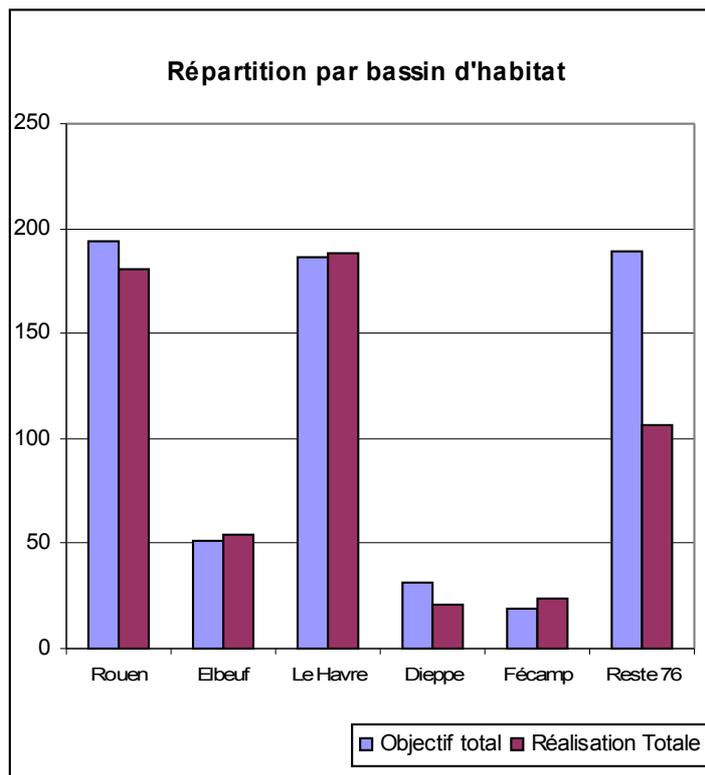
Pour les bailleurs ayant répondu	Objectifs 2005-2006*	Réalisés 2005-2006	% de réalisé 2005-2006	F.S.L.	Suivi Interne	Tutelle Curatelle	A.L.T.	Bail Glissant	P.L.A.I.	Autre
M1	418	412	99	265	15	37	8	47	24	16
M2	137	109	80	60	27	4	3	8	6	1
M3	44	53	120	13	18				8	14
Total	599	574	96	338	60	41	11	55	38	31

* chiffres concernant les bailleurs sociaux adhérents à l'U.S.H.

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	181	54	188	21	24	106	574
% réalisés par rapport à l'objectif	93%	106%	101%	68%	126%	56%	86%

Objectifs globaux de relogements et réalisation



III.C La commission de médiation

III.C.1 La commission de médiation en Seine-Maritime

En Seine-Maritime, la commission de médiation a été créée par arrêté préfectoral du 12 février 2002. Le délai anormalement long est fixé à 18 mois. Elle est composée à part égale de représentants des bailleurs sociaux, d'associations de locataires et d'associations oeuvrant dans le domaine du logement; la loi Engagement National pour le Logement prévoit d'y associer le département. Cette commission émet un avis sur les motifs qui ont conduit les bailleurs à ne faire aucune proposition. La saisine de la commission de médiation implique que la demande soit examinée de façon prioritaire par les bailleurs.

En 2006, la commission de médiation de Seine Maritime s'est réunie 6 fois et a examiné 87 dossiers, soit une augmentation de 38% des dossiers examinés par rapport à 2005. L'essentiel des demandes de logement non satisfaites concernaient pour 30%, des ménages en situation de surpeuplement et pour 30%, des ménages hébergés (par la famille, des amis, ou en structure).

Si 16 dossiers n'étaient pas recevables (délai anormalement long non dépassé ou propositions des bailleurs refusées par les demandeurs), pour 55 dossiers, la commission a demandé aux ménages de déposer des demandes auprès des services logement des mairies concernées et des réservataires de logement (C.I.L., Préfecture, communes), d'élargir les demandes à d'autres bailleurs et/ou à d'autres typologies de logement ou de réactualiser leurs demandes suite à des changements de situation familiales, financières ou professionnelles. Enfin, 9 ménages ont été relogés et 7 se sont vus proposer des entretiens préalables à une proposition de logement. Il convient de préciser que parmi ces 87 dossiers, 5 d'entre eux étaient suivis dans le cadre des comités locaux du P.D.A.L.P.D.

	2003	2004	2005	2006
Dossiers examinés	18	31	61	87
Solutionnés avant commission	4 (22%)	8 (25%)	7 (11%)	9 (10%)
Proposition post commission	2 (11%)	2 (6%)	1 (1,6%)	7 (8%)
Compléter les demandes	10 (55%)	21 (67%)	45 (73%)	55 (63%)
Rejet	2 (11%)	-	8 (13%)	16 (18%)

Ces résultats montrent que la commission de médiation remplit son rôle d'outil d'aide à la recherche de logement en indiquant aux ménages les démarches complémentaires à effectuer pour augmenter leurs chances d'accéder à un logement.

III.C.2 La commission de médiation dans l'Eure

Les problématiques pour l'accès au logement étaient traitées d'une part dans le cadre de la commission de Concertation pour l'Accès au Logement (C.A.L.) lieu d'échanges entre partenaires (bailleurs, élus, associations, Conseil Général, Etat), mise en place en 2004 par la D.D.E. et d'autre part par la commission gérée par la D.D.A.S.S., de relogement des réfugiés statutaires .

En 2007 ces instances vont fusionner afin de mettre en place la nouvelle commission de médiation prévue par la loi E.N.L. et la loi instaurant le droit au logement opposable.

Le règlement intérieur de la future commission de médiation sera élaboré en 2007, en lien avec les publics ciblés dans le P.D.A.L.P.D.

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'Etat 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% maximum 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 identifié à ce jour et géré par la préfecture est d'environ 2 800 logements.

Il est géré par arrondissement comme suit :

	Dieppe	Le Havre	Rouen	Total
Nombre de logements	351	1460	980	2791
Propositions	50	97	178	325
Attributions	28 soit 56 %	64 soit 66%	136 soit 76 %	228 soit 70%

Environ 70% des propositions émises par les services de la préfecture ou des sous-préfectures ont reçu une suite favorable au sein des commissions d'attributions, dont les décisions sont souveraines.

Au delà de cette part du contingent gérée par la préfecture, une autre partie du contingent avait été déléguée aux bailleurs sociaux dans le cadre d'accords triennaux (1997-2000) en contrepartie notamment de leur engagement à réaliser des logements très sociaux.

Un travail, initié dans le cadre du renouvellement du P.D.A.L.P.D., est en cours pour augmenter progressivement le volume de logements gérés en prenant en compte les besoins réels en logements pour les personnes démunies, tels qu'ils peuvent être évalués par les instances du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Cette démarche s'inscrit aussi dans la mise en oeuvre de la loi Droit Au Logement Opposable.

Par ailleurs, fin 2006, le Préfet de *Seine-Maritime* a signé un protocole d'accord visant à donner aux communes de moins de 2 000 habitants (hors agglomération) délégation du contingent pour les opérations de moins de 12 logements.

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

Dans le département, le préfet dispose d'un droit de réservation de 25% des logements dont 5% au profit des fonctionnaires.

S'agissant des 20% au profit des personnes défavorisées, 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 en informe la D.D.E.

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	2003	2004	2005	2006
Nombre de logements relevant du C.R.P.	163	406	782	923
Nombre de demandes formulées pour une mobilisation du C.R.P.	15	9	2	3
Nombre d'attributions prononcées dans le cadre du C.R.P.	3	3	0	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, les freins à l'accès au logement ont été identifiés :

- 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.

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.

19 situations ont été examinées en 2006 dont 9 nouveaux signalements et 6 relogements ont pu être réalisés.

	2004	2005	2006
Signalements	46	6	9
Nombre de dossiers non résolus examinés dans l'année	40	25	19
Nombre de relogements	12	6	6

Des évolutions de ce dispositif sont prévus en 2007 :

- Le contingent de réservation préfectoral au profit des personnes défavorisées :

Le contingent définissait jusqu'alors une enveloppe annuelle théorique mais il s'agissait d'un volume global de logements et non d'appartements précisément répertoriés.

Le bilan établi chaque année démontre que le système est inopérant car les logements ne sont pas identifiés. Le préfet a donc convenu avec les bailleurs d'identifier les logements de son contingent :

- D'une part, dans les programmes mis en service en 2007 où doivent être identifiés les 20% de logements réservés au préfet.
- D'autre part, chaque nouveau programme financé fera désormais l'objet au moment de son financement dans le cadre de son conventionnement d'un repérage à l'adresse des logements de la réservation préfectorale.

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 .

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 complète le contenu du P.D.A.L.P.D. en renforçant ses actions par un certain nombre de mesures parmi lesquelles notamment:

- la prise en compte d'un volet spécifique sur l'habitat indigne
- la possibilité de créer une commission spécialisée de coordinations des actions de prévention des expulsions locatives

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

Son architecture organisationnelle repose sur deux niveaux : *le décisionnel* (politique) avec le Comité Responsable du Plan assisté du comité technique, et *l'opérationnel* avec la Commission d'Orientation et de Validation des Projets Logement (Covaprol) et les comités locaux.

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.

En 2006, le Comité Responsable du Plan s'est réuni deux fois. Il a notamment examiné le bilan d'activité 2005 du F.S.L. et des missions de maîtrises d'oeuvre urbaine et sociale, validé l'accord collectif d'attributions, la charte de prévention des expulsions et le travail préalable à l'élaboration du futur P.D.A.L.P.D. Il a entériné, la prorogation de l'actuel P.D.A.L.P.D. jusqu'au 31 décembre 2007. Enfin le Département a présenté l'état des lieux de l'engagement de l'aide à la gestion de proximité et la D.D.A.S.S., l'état d'avancement du protocole de lutte contre l'habitat indigne.

Le comité technique

Venant en appui du Comité Responsable du Plan, le comité technique a conduit des réflexions en 2006 permettant de définir la méthode de travail pour conduire l'évaluation du plan actuel et l'élaboration du futur plan.

La Commissions d'Orientation et de Validation des Projets Logement

La commission d'orientation créée en juin 2005 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.

Son secrétariat est assuré par la D.D.E.

En 2006, la Covaprol s'est réunie 21 fois et a examiné 270 dossiers pour lesquels les difficultés d'accès au logement ont été repérées dans le cadre d'une évaluation partagée réunissant autour de la famille, le service social, le bailleur, l'association prestataire d'une mesure de suivi, l' élu et si nécessaire le référent- logement du P.D.A.L.P.D.

Les décisions de la Covaprol s'établissent comme suit

Activité de la COVAPROL en 2006

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.
89	115	131	26	103	2	33	4	11

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 département, 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 2006, les comités locaux ont examiné 211 demandes de logement (+62% par rapport à 2005) et ont permis de satisfaire 80 d'entre elles.

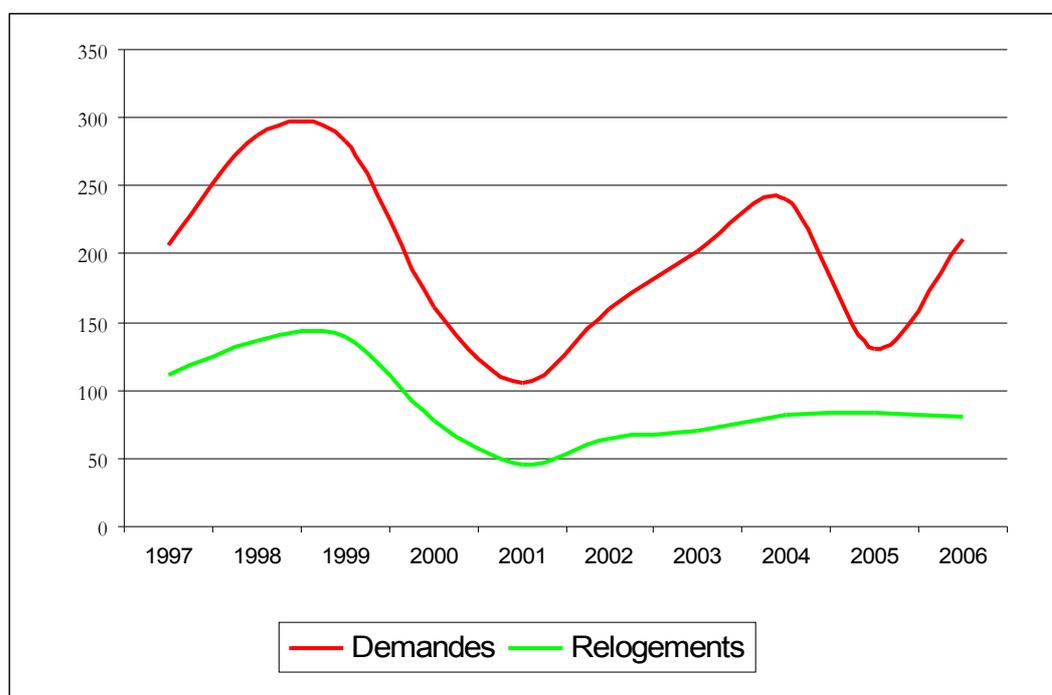
68 de ces 80 relogements ont été réalisés dans le parc public dont 8 en P.L.A. I. et 4 sur le contingent préfectoral.

Le parc privé a permis quant à lui de reloger 12 familles dont 2 relogements assurés en P.S.T.

Enfin au 31 décembre 2006, il restait 108 ménages dans ces dispositifs en attente de relogement.

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

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Demandes	207	287	283	161	105	159	202	240	131	211
Relogements	111	136	139	78	46	64	70	82	84	80



Le nombre de dossiers examinés en 2006 est en hausse de 62%. Cette situation peut s'expliquer en partie par le travail préalable de la Covaprol qui oriente plus systématiquement les dossiers sur les comités locaux que ne le faisaient les C.H.A.O.P. Si le nombre de dossiers a augmenté en 2006 par rapport à 2005, le taux de relogement quant à lui, a fortement diminué passant de 64% en 2005 à 37% en 2006 retrouvant quasiment le niveau de 2004 (34%). Enfin, on constate que les familles qui passent 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. Enfin, il est constaté que pour de nombreuses familles les difficultés d'accès au logement reposent d'une part, sur le niveau des loyers qui est trop élevé pour leurs capacités financières et d'autre part sur le manque de logements adaptés à la composition familiale (39 demandes pour des T5 et 18 pour des T6 et plus soit plus d'1/4 des dossiers). Enfin, les relogements interviennent dans un délai moyen de 9 mois.

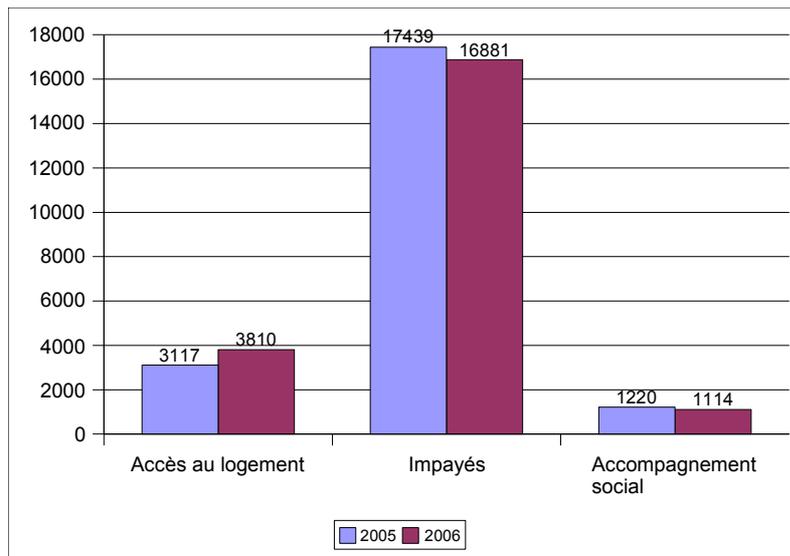
Le Fonds de Solidarité Logement

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.

Le conseil général a repris en gestion le FSL depuis le 5 décembre 2005.

A fin décembre 2006, 21 805 dossiers ont été reçus; parmi ces dossiers 16 881 concernaient un problème d'impayé (loyer, énergie, eau) et 3 810 l'accès à un logement.

15 390 dossiers ont été traités et 10,317 M€. ont été distribués.



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

Le P.D.A.L.P.D. de *L'Eure* a été signé le 30 juin 2006 par le Préfet et le Président du Conseil Général après avoir recueilli un avis favorable le 30 juin 2005 par le Comité Départemental d'Insertion et le 26 juin 2006 par le Comité Régional de l'Habitat.

Il prévoit que le plan s'adresse aux personnes et familles éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder à un logement décent et indépendant et ou s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Il doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

Aussi, les actions sont à engager pour répondre aux problématiques de sept types de public ciblés, qui sont tous confrontés à une double difficulté, sociale et économique :

- Accès et maintien dans le logement des publics immigrés ou issus de l'immigration (les bénéficiaires du regroupement familial, les réfugiés statutaires, les publics identifiés par les acteurs locaux en sur-occupation, les vieux travailleurs migrants célibataires) ;
- Maintien des publics menacés de perdre leur logement (les ménages menacés d'expulsion locative, les accédants à la propriété en difficulté) ;
- Accès au logement des personnes autonomes mais ayant connu ou connaissant des fragilités sociales (les sortants de structures C.H.R.S. ou A.L.T., les publics justice) ;
- Accès et maintien à un habitat adapté pour les personnes gens du voyage sédentaires ou en voie de sédentarisation ;
- Public logé en habitat indigne ;
- Accès au logement des femmes seules avec enfants privées de logement suite à une rupture familiale ;
- Accès et maintien des jeunes au logement.

Concernant les 7 fiches actions relatives aux 7 publics cibles du plan, leur mise en œuvre est déjà engagée :

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

- ➔ *accès au logement des publics bénéficiaires du regroupement familial.* Cette action prend appui sur le Plan Départemental d'Accueil, un projet de plan a été réalisé par la D.D.A.S.S., une note est parvenue à la préfecture fin septembre 2006 en vue d'arrêter les modalités de validation du plan.
- ➔ *accès au logement des publics réfugiés statutaires.* Dès 2004, la D.D.A.S.S. s'est engagée très fortement sur le relogement des ménages réfugiés statutaires afin de fluidifier le dispositif d'hébergement. Nous avons réuni très régulièrement, toutes les six semaines, les principaux bailleurs du département au sein de la commission de relogement des ménages statutaires.

Lors de l'accès d'une famille à un bail glissant, la C.A.F., présente à la commission de logement des statutaires, favorise le relogement par l'accord de prêt mobilier. Elle a ainsi passé convention avec les 4 opérateurs de baux glissants.

* Sur cette action l'intervention financière de l'État (D.D.A.S.S.) est de **19 680 €** en 2006.

- ➔ *accès au logement des publics identifiés par les acteurs locaux en sur-occupation.* Concernant la sur-occupation engendrée par des ménages en situation de polygamie la D.D.A.S.S. finance un opérateur social l'association ALFA. L'action est menée en binôme avec la Maison de la Médiation et du Droit. La décohabitation des ménages prend appui sur une procédure élaborée par la D.D.A.S.S. et validée par le service des nationalités de la préfecture. Quatre communes du département, Evreux, Vernon, les Andelys connaissent une présence forte de ménages en situation de polygamie. Sur ces sites ont été constituées avec la D.D.E. des cellules de relogement des ménages polygames où sont présents bailleurs et collectivités.

Sur Evreux les 5 familles identifiées ont toutes décohabitées.

Sur Vernon une vingtaine de familles étaient répertoriées, une dizaine a décohabité.

* L'intervention financière de l'État (D.D.A.S.S.) est de **46 000€** en 2006.

- ➔ *Accès au logement des jeunes en sur-occupation,* l'action engagée à été reprise dans le cadre du G.I.P. de la Madeleine au sein du pôle vie sociale et habitants. L'opérateur social est l'association ABRI. Cette action sera probablement financée dans le cadre du projet européen LUCIDE.
- ➔ *Maintien dans le logement des vieux travailleurs migrants célibataires.* Une étude a été financée en 2006 par le FASILD. Le cabinet est O'TDI, un communiqué a mi parcours a été rendu en juin 2006. Nous sommes dans l'attente du rapport final.

ACTION 2 - Maintien des publics menacés de perdre leur logement

- ➔ *les publics menacés d'expulsion locative.* le travail est à reprendre avec la Préfecture et les bailleurs sur l'élaboration d'une charte de prévention des expulsions.
- ➔ *Les accédants à la propriété en difficulté,* voir paragraphe IV.B.3 sur F.A.A.D.

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

- ➔ *les publics sortants de structures C.H.R.S. ou A.L.T.,* la Commission de concertation d'accès au logement gérée par la D.D.E. examine les situations qui lui sont signalées chaque fois que de besoin.

ACTION 4 - Accès et maintien à un habitat adapté des personnes gens du voyage sédentaires ou en voie de sédentarisation.

Plusieurs réunions de travail relatives aux problématiques soulevées par la sédentarisation des gens du voyage ont eu lieu en 2005 et 2006, qui ont donné lieu à des diagnostics économiques et sociaux des publics gens du voyage sédentarisés sur plusieurs territoires.

ACTION 5 - Habitat indigne

Les services de l'État ont créé des procédures autour de cette question (voir page sur chapitre habitat indigne).

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

La D.D.A.S.S. a financé en 2006, une formation destinée à 25 acteurs du territoire de la communauté d'agglomération de Seine Eure relative aux violences intra familiales. La

D.D.A.S.S. souhaite que cette formation facilite la mise en réseau des acteurs sur un même territoire et le traitement des situations.

Le Fonds de solidarité logement

Le F.S.L. de *l'Eure* a continué d'être géré par la M.S.A en 2006, dans l'attente de la mise en oeuvre d'un nouveau règlement proposé par les services du département au comité de pilotage du P.D.A.L.P.D. et du transfert des données et de leur exploitation entre la M.S.A. et le département au 1/01/2007.

En 2006 , 1 563 dossiers ont été reçus.

46% des aides attribuées ont concerné l'accès à un logement et 54%, le maintien dans les lieux.

Enfin 201 mesures d'accompagnement social lié au logement ont été contractualisées pour un montant de 200 750 €.

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 2006 constitue la 3^{ème} année consécutive qui enregistre une baisse du nombre de nouveaux dossiers enregistrés par la C.D.A.P.L. (-8%). Ces nouvelles saisines concernent à 99% le parc locatif, et pour 1% 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 2003-2006

saisines	2003	2004	2005	2006
accession	115	78	34	31
locatif	3243	2803	2585	2377
total	3358	2881	2619	2408

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

Secteur	dossiers examinés en 2006	évolution par rapport à 2005	saisines enregistrées en 2006	évolution par rapport à 2005
loyer	15.156	- 2,51%	2 377	-7,75 %
accession	328	-31,20 %	31	-9%

En matière de loyer, il convient de rappeler que depuis la loi relative à la lutte contre les exclusions, la saisine de la C.D.A.P.L. par les organismes bailleurs constitue un préalable à toute procédure d'expulsion, l'absence de saisine rendant l'assignation irrecevable.

Par ailleurs, 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 prévoit la mise en place de protocoles conclus entre les bailleurs et les locataires dont le bail est résilié. Ces protocoles visent à prévenir les expulsions et à permettre aux locataires d'être titulaires d'un nouveau bail dès la mise à jour totale de la dette. La C.D.A.P.L. doit être destinataire du protocole et valider le plan d'apurement négocié entre locataire et bailleur pour résorber la dette. Ce plan d'apurement doit tenir compte du rappel d'A.P.L. potentiel et des autres aides auxquelles la famille pourrait prétendre.

La mise en oeuvre des protocoles de cohésion sociale, validée par le Comité responsable du Plan, est effective depuis le 1er juin 2006. Depuis cette date **37 protocoles ont été signés**, 7 plans d'apurement n'ont pas été validés par la C.D.A.P.L. essentiellement parce qu'ils ne tenaient pas compte du rappel d'A.P.L., et 5 nouveaux baux ont été signés sans signature préalable d'un protocole.

Enfin, la circulaire du 13 juillet 2005 qui reconnaît à la C.D.A.P.L. un rôle très en amont dans la prévention des expulsions a rappelé la nécessité de renforcer les liens entre les C.D.A.P.L. et les autres dispositifs de prévention que sont le F.S.L., la commission de surendettement et les tribunaux d'instance.

Ainsi des procédures de coordination avec ces instances ont été mises en place ou renforcées par la C.D.A.P.L.

→ Avec le F.S.L.

Une information sur le fonctionnement de la C.D.A.P.L. a été menée auprès des instructeurs du F.S.L. en début d'année 2006. Environ 500 échanges d'informations sur les dossiers pour lesquels une aide est sollicitée ont eu lieu.

→ Avec la commission de surendettement

Un travail de formalisation des échanges d'informations a été réalisé et a permis de relancer le partenariat sur les dossiers traités en commun à partir de décembre 2006.

→ Avec la Préfecture

Informations relatives aux assignations à partir du mois de septembre.

→ Avec les Tribunaux d'instance

Sur la base des informations données par la Préfecture sur les assignations, la C.D.A.P.L. transmet aux tribunaux les informations relatives aux dossiers que le Tribunal doit examiner. Environ 200 fiches ont été transmises depuis le mois de septembre.

→ Avec les travailleurs sociaux

Plusieurs réunions d'information auprès des travailleurs sociaux sur le fonctionnement de la C.D.A.P.L. ont été assurées pour faciliter les contacts et améliorer, d'un point de vue social, le traitement des dossiers

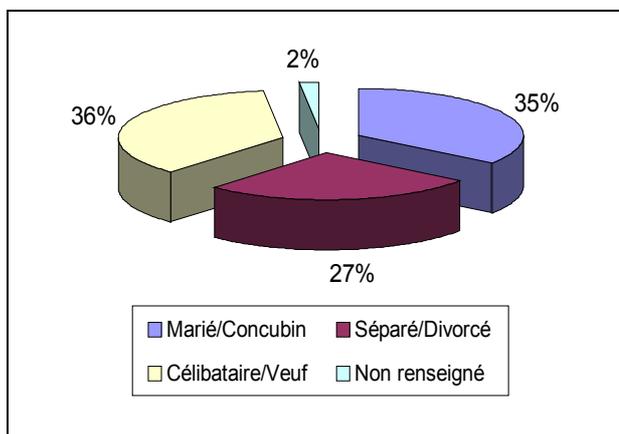
En ce qui concerne la C.D.A.P.L. Accession, la baisse des dossiers se confirme (-65% entre 2006 et 2005) malgré la prise en compte de dossiers relatifs au prêt à taux zéro. Comme pour les loyers, la précarité des ménages nécessite un suivi régulier car les situations s'aggravent et certaines familles se voient obliger de vendre leur bien à quelques années de la déchéance du terme.

Profil des ménages

Les ménages « marié/concubin » constituent en *Seine-Maritime* la majeure partie des dossiers d'impayés (40%) suivis par les « célibataire/veuf » (34%) puis les « séparé/divorcé » (26%).

Les ménages les plus en difficulté sont ceux ayant des enfants à charge. Ils représentent 68% des dossiers, parmi ceux-ci, près de 45% sont des familles de petite taille (1 à 2 enfants à charge). Les isolés représentent quant à eux plus du quart des saisines (27%)

Situation Familiale	Nombre de saisines	%
Marié	455	19%
Concubin	387	16%
sous total	842	35%
Séparé	447	18%
Divorcé	210	9%
sous total	657	27%
Célibataire	787	33%
Veuf	83	3%
sous total	870	36%
NR	39	2%
Total	2408	100%



Profil des ménages	Nombre de dossiers en 2006	%
Isolés	676	28%
Familles monoparentales	836	35%
Couples sans enfant	106	4%
Couples avec enfants	731	30%
Non renseigné	59	2%
TOTAL	2408	100%

Nombre d'enfants à charge	Concubin Marié	Veuf Célibataire	Divorcé Séparé	TOTAL
0	106	408	268	782
1	200	230	130	560
2	245	147	142	534
3	174	64	68	306
4	71	9	33	113
5	25	2	6	33
6 et +	16	3	2	21
Non renseigné	5	7	8	59
TOTAL	842	870	657	2408

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 2006

1 141 dossiers ont fait l'objet d'une saisine de la C.D.A.P.L. en 2006. 1 106 saisines effectuées dans le secteur locatif et 35 en accession à la propriété.

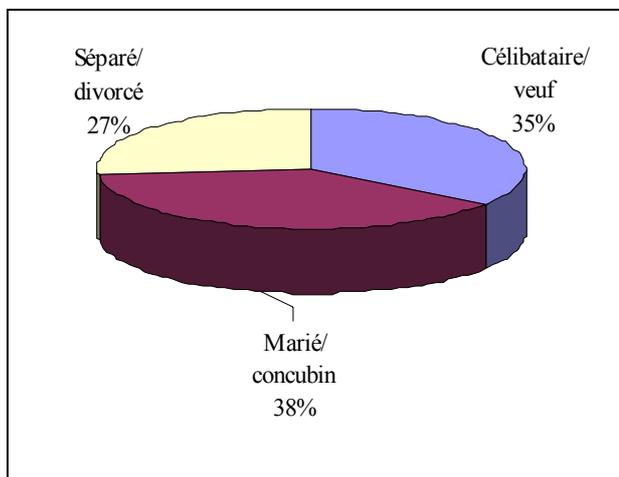
Saisines	2002	2003	2004	2005	2006
Accession	140	82	65	31	35
Locatif	999	1032	1165	1025	1106
Total	1139	1114	1230	1056	1141

Profil des ménages

38% des saisines concernent des ménages « mariés ou vivant en concubinage » et 35% des « célibataires-veufs ». Les « séparés -divorcés » sont moins représentés avec 27% des saisines.

Les ménages en difficulté sont essentiellement des petits ménages. En 2006, les saisines ont concerné pour 31% des familles sans personne à charge, et pour 23% des ménages avec 1 ou 2 personnes à charge.

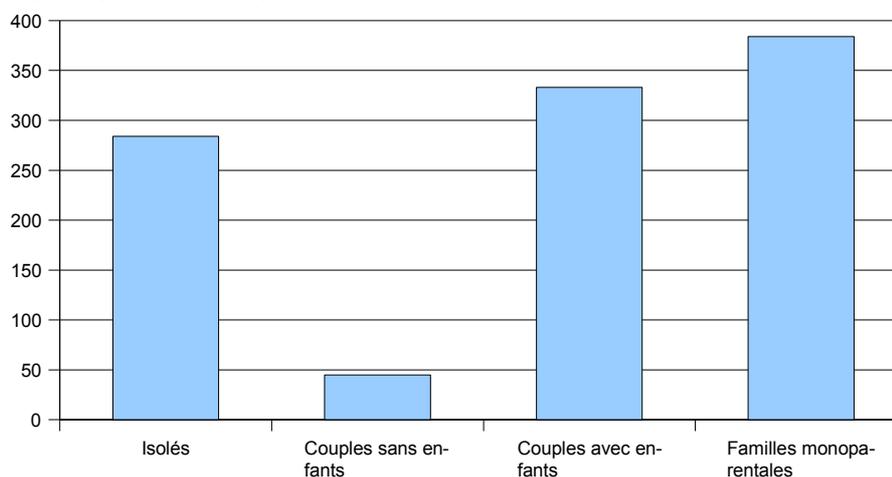
situation familiale	nb saisines	%
marié	235	21
concubin	192	17
<i>sous total</i>	427	38
séparé	221	19
divorcé	92	8
<i>sous total</i>	313	27
célibataire	358	32
veuf	34	3
<i>sous total</i>	392	35
Total	1132	100
<i>non renseigné</i>	9	
<i>total saisines 2006</i>	1141	



nombre de personnes à charge	marié concubin	célibataire veuf	séparé divorcé	Total
0	51	184	109	344
1	88	107	67	262
2	125	62	70	257
3	91	25	46	162
4	40	5	10	55
5	15	2	3	20
6 et+	16	1	5	22
NR	1	6	3	10
Total	427	392	313	1132

profil des ménages	Saisines 2005		Saisines 2006	
	nb dossiers	%	nb dossiers	%
isolés	284	27	293	26
couples sans enfants	45	4	51	5
couples avec enfants	333	32	375	33
familles monoparentales	384	37	403	36
	1046	100	1122	100

Typologie des ménages concernés par une saisine de la CDAPL en 2006



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

La perte de 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

Un projet de charte a été élaboré fin 2005 par les services de l'Etat, du Département, et les représentants des bailleurs sociaux

Les dispositions relatives à la prévention des expulsions prévues par la loi de programmation relative à la cohésion sociale ont été intégrées à la charte : conditions de versement de l'A.P.L., signature de protocoles de cohésion sociale notamment.

L'objectif de la charte est de gérer au mieux les risques d'expulsion afin d'en réduire le nombre.

Le projet de charte ayant été validé par l'ensemble des signataires et le Comité responsable du Plan, elle doit être prochainement signée par le Préfet, le Président du Conseil Général, le Président de l'U.S.H., le Président de l'A.R.S.E.M., le Président de la S.A. d'H.L.M. Dialogue et le Président de la Chambre départementale des Huissiers de justice seront les signataires de la charte.

La mise en œuvre de la charte impliquera, outre ses signataires, les partenaires concernés par la prévention des expulsions que sont : les Caisses d'Allocations Familiales, la Caisse de Mutualité Sociale Agricole, les présidents des Tribunaux d'Instance, des Maisons de Justice et du Droit, les communes et E.P.C.I., l'U.R.I.O.P.S.S. (Union Régionale Interfédérale des œuvres et Organismes Privés Sanitaires et Sociaux), la F.N.A.R.S. (Fédération Nationale des Associations de Réinsertion Sociale), l'A.D.I.L. (Association Départementale d'Information sur le Logement) et la Banque de France.

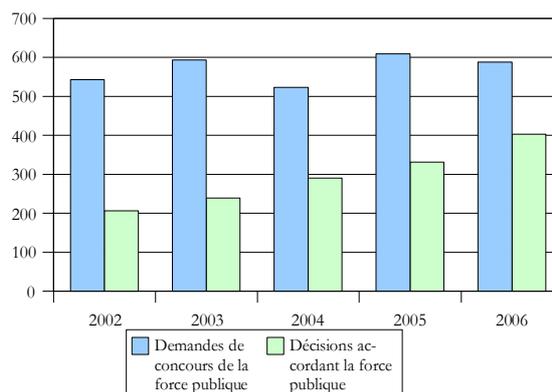
La charte décline les moyens mis en œuvre et les engagements de chacun des signataires et prévoit un suivi de son application sur la base d'indicateurs fournis tant par les services de l'Etat que par les bailleurs et les services du Département.

Après une période d'observation, une version adaptée de la charte, sera après concertation, proposée aux instances représentatives des bailleurs privés.

Les statistiques expulsions en Seine-Maritime (18)

	2002	2003	2004	2005	2006
Commandements de quitter les lieux	1134	1182	1197	1092	1146
Demandes de concours de la force publique	543	593	523	609	588
Décisions accordant la force publique	206	239	290	331	403
Interventions effectives de la force publique	115	116	148	156	139

Concours de la force publique



IV.B.2.b Eure

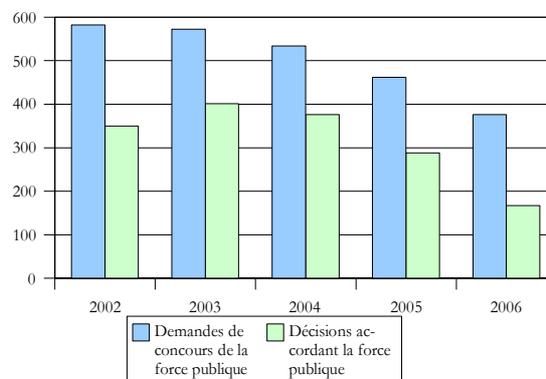
Le Préfet du département examine les demandes de concours de la force publique au sein de 3 commissions consultatives : Évreux, Bernay, les Andelys. Ces commissions rassemblent les services de l'État oeuvrant dans le domaine du logement (préfecture, sous-préfectures, D.D.E. et D.D.A.S.S.), le Conseil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

A l'initiative de la préfecture, les partenaires ont travaillé en 2006 à la rédaction d'une charte de prévention des expulsions. Ils devront reprendre ces travaux pour finaliser le document.

Les statistiques expulsions dans l'Eure (19)

	2002	2003	2004	2005	2006
Demandes de concours de la force publique	582	572	534	462	376
Décisions accordant la force publique	350	401	376	288	167
Interventions effectives de la force publique	82	137	200	187	24

Concours de la force publique



¹⁸ Source préfecture 76

¹⁹ Source préfecture 27

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 2006 la commission d'attribution du fonds d'aide aux accédants en difficulté a examiné 4 dossiers soit près de 2 fois moins qu'en 2005. Pour deux de ces dossiers la demande de prêt F.A.A.D. a été annulée par les familles qui ont opté pour une autre solution.

Deux prêts ont été accordés pour un montant total de 7 702€. On constate une forte diminution du nombre de prêts accordés, liée d'une part à l'extinction progressive des prêts P.A.P. et d'autre part à la situation de précarité et de surendettement dans laquelle se trouvent certains ménages pour lesquels un nouveau prêt, même sans taux d'intérêt devient impossible.

Par ailleurs, le travail de suivi des ménages en incident de paiement du F.A.A.D. a été poursuivi en 2006. Si la plupart des ménages reprennent des versements après plusieurs relances, pour une dizaine d'entre eux, il sera nécessaire d'envisager un abandon de créance total ou partiel. Cette mesure sera à proposer, pour approbation, au Comité Responsable du Plan en 2007.

Dans le département de *l'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
2006	5	3

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 €
2006	11 111,56 €	3	7 961,56 €	1	3 150,00 €

Compte-tenu de la diminution des fonds disponibles, un groupe de travail a été initié fin 2006 par la D.D.E. et le Conseil Général afin de réfléchir au devenir du fonds.

Sont associés à la démarche: la Préfecture, la Banque de France, la C.A.F., l'U.D.A.F., les collecteurs 1% (G.I.L.E., S.A.L.F.), le crédit immobilier, l'A.D.I.L.

IV.C L'offre d'hébergement

La région, comparée aux autres régions françaises, est bien dotée en structures d'hébergement d'urgence et d'insertion, notamment en *Seine-Maritime*. Cette densité relative ne doit cependant pas masquer les difficultés rencontrées dans l'engorgement des structures et leur difficile transformation. L'offre est par ailleurs inégalement répartie entre les deux départements, ainsi qu'au niveau infra-départemental. L'Eure connaît une situation plus délicate, étant moins doté en nombre de places.

IV.C.1 Hébergement d'insertion

La gestion des structures collectives ainsi que l'accompagnement social des personnes accueillies sont assurés par des associations conventionnées par l'Etat (D.D.A.S.S.).

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.

Le département de *Seine-Maritime* 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 en redéployant certaines places vers le Havre et Dieppe, et en développant les offres alternatives aux C.H.R.S.

Sur une capacité d'accueil de 1 243 places, 506 sont ouvertes aux femmes ou couples avec ou sans enfant(s)

Places par type de structures	Rouen	Le Havre	Dieppe	Elbeuf	Secteur rural	Total
Urgence hommes seuls	118	30	22	14	0	184
Urgence femmes ou couples avec ou sans enfant(s) + tout public	95	44	5	2	0	146
TOTAL URGENCE	213	74	27	16	0	330
Insertion hommes seuls	367	150	0	0	36	553
Insertion femmes ou couples avec ou sans enfant(s) + tout public	263	40	24	23	10	360
TOTAL INSERTION	630	190	24	23	46	913
TOTAL	843	264	51	39	46	1243

Bien que ces établissements soient encore pour beaucoup particulièrement vétustes, les opérations de réhabilitation sont cependant nombreuses. Ainsi, les réhabilitations de Mazeline, Vauban, C.A.U.C.D., Armée du Salut de Rouen, site de Maromme sont en cours. D'autres projets peuvent être qualifiés d'avancés, c'est le cas notamment pour Saint Paul et les Tilleuls. Les opérations restant à mettre en place concernent l'O.H.N. et en particulier les Cèdres, l'Armée du Salut du Havre, Saint Martin et les aménagements de Bazire. Les établissements les plus vétustes ont donc été traités, il

n'en demeure pas moins que la mise en œuvre de ces programmes 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 31 décembre 2006, 341 places (191 en hébergement collectif et 150 en appartements diffus) réparties comme suit :

- hommes/femmes sans enfant : 104 places
- femmes avec enfants : 45 places
- familles : 192 places

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

Les C.H.R.S. sont financés par des crédits d'aide sociale de l'État sous forme de dotation globale révisable annuellement. Ils sont tarifés et contrôlés par les Préfets (D.D.A.S.S.).

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

Les Centres d'Accueil et de Demandeurs d'Asile (C.A.D.A.) ont été spécialement conçus pour les demandeurs d'asile primo-arrivants n'ayant aucune possibilité de logement, afin de leur offrir une prise en charge pendant la procédure O.F.P.R.A. ou C.R.R.

Les missions des C.A.D.A. sont les suivantes :

- accueil et hébergement des demandeurs d'asile
- soutien et accompagnement administratif, social et médical
- animation et scolarisation des enfants
- gestion de la sortie du centre (déboutés, statutaires)

Les établissements sont placés sous le contrôle de la D.D.A.S.S. et au niveau national sous celui de la Direction des Populations et des Migrations.

Le plan National de Cohésion Sociale a prévu une augmentation significative des places de C.A.D.A. dans le cadre d'une programmation pluri-annuelle.

Dans *L'Eure* on a assisté à une croissance préoccupante du nombre de demandeurs d'asile depuis cinq ans.

Le nombre des 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. Ce chiffre a ensuite décliné à hauteur de 376 en 2004 pour remonter à 533 en 2005.

Ainsi, 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 adaptée aux réalités locales et de jouer le rôle de fer de lance du partenariat.

Sa mission première est l'accueil des publics primo-arrivants en demande d'asile et ce dans un contexte de régionalisation. Tout primo-arrivant trouve sur la plate-forme des informations relatives :

- à la procédure d'asile
- au type de démarches à effectuer
- au lieu de dépôt du dossier

- à l'hébergement en appelant le 115, numéro vert de l'hébergement d'urgence. Effectivement, ce n'est qu'après l'obtention de l'Autorisation Provisoire de Séjour que le demandeur d'asile a accès aux places de CADA.

En 2006, le nombre de places de C.A.D.A. est resté stable sur le département de *l'Eure*. 220 places avaient été créées entre 2002 et 2004.

Les C.A.D.A. sont au nombre de trois sur le département :

- Evreux et Louviers : 100 places en logements diffus réservés à de grandes familles.
- Gaillon : 50 places en chambres individuelles
- Vernon : 70 places en chambres individuelles.

Le volume des nuitées d'hôtel demeure élevé pendant la période hivernale (260 personnes chaque nuit en 2005/2006) 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. Une commission de pré-attribution de logements pour le public réfugié statuaire se réunit en moyenne toutes les six semaines. Toute demande de logement d'un ménage statuaire hébergé en hôtel, ou en C.A.D.A. donne lieu à une note sociale qui a pour objet de permettre aux bailleurs de proposer un relogement adapté aux situations familiales et de déterminer la nécessité d'un bail direct ou glissant. La D.D.E. a agréé 4 opérateurs sociaux (Armée du Salut, Aurore, Abri et Alfa) qui reçoivent une subvention d'aide à la médiation locative financée par la D.D.A.S.S..

Le bail glissant permet à une association oeuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement de louer des logements et de les sous-louer temporairement à une famille tout en réalisant un accompagnement social. Pour chaque nouveau ménage, ces associations prennent pendant une période de 6 mois renouvelables le bail en leur nom propre et vérifient 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 nouvelle note sociale.

En 2006, 7 bailleurs se sont fortement investis et 77 ménages ont été relogés :

- 20 ménages relogés par SECOMILE
- 27 ménages relogés par Eure Habitat
- 16 ménages relogés par la SAIEM AGIRE
- 9 ménages relogés par la SILOGE
- 1 ménage relogé par le logement familial de l'Eure
- 1 ménage relogé par LOGIREP
- 3 ménages relogés par le Foyer Stéphanois

De plus, 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 déboutés vers les hôtels. Ces derniers, en fin de parcours de demande d'asile, ne relèvent plus d'aucune structure spécifique 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 CCAS 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'évolution de la demande d'asile a été la suivante entre les années 2000 et 2006

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (*)
292	610	1059	1325	1258	868	284
+ 41 %	+ 109%	+ 74%	+ 25%	- 5%	-31%	-

(*) de janvier à mai 2006 (5 mois)

La forte augmentation des flux entre 2000 et 2003 a conduit la Direction des Populations et des Migrations à inciter à mobiliser les places vacantes de Foyers de Travailleurs Migrants (vacance structurelle qui se montait alors à 25/30 % du parc total) pour créer des places de C.A.D.A. et d'hébergement d'urgence.

Dans un premier temps, la montée en charge s'est faite autour de la création de places d'A.U.D.A. (accueil d'urgence pour demandeurs d'asile) réservées pour le desserrement de la région Parisienne et du Pas de Calais. Puis, l'augmentation des flux locaux a conduit au développement des capacités spécifiques d'accueil des demandeurs d'asile avec admission locale, en premier lieu par des places d'H.U.D.A. (hébergement d'urgence demandeurs d'asile). Les associations et organismes partenaires ont été très réactifs pour mener à bien cette montée en charge qui a profondément désorganisé le dispositif d'hébergement du droit commun.

Ces créations de places d'urgence se sont faites dans l'optique de transformer une partie de ces places en C.A.D.A. L'objectif se situe autour d'un plafond de 800 places de C.A.D.A. et d'une suppression sur 3 ans des places d'hébergement d'urgence locale, dites H.U.D.A. Cette évolution s'inscrit dans les objectifs du plan de cohésion sociale qui vise à consolider le dispositif d'accueil des demandeurs d'asile parallèlement à celui réservé au public de droit commun.

Les places A.U.D.A. sont conventionnées directement par la Direction des Populations et des Migrations avec A.D.O.M.A. et l'A.F.T.A.M.

2005 a vu s'amorcer une baisse progressive mais significative des capacités totales qui porte uniquement sur l'hébergement d'urgence (H.U.D.A. et A.U.D.A.).

Evolution des places d'hébergement d'urgence -2001-2006

SEINE-MARITIME	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Objectif à terme
Places de C.A.D.A.	0	40	210	320	475	641	701	800
Places H.U.D.A.	95	110	381	554	679	434	247	0
Places A.U.D.A.	82	207	313	368	306	225	225	Cf DPM
TOTAL	177	357	904	1242	1460	1300	1173	
		+ 102%	+ 153%	+37%	+ 18%	-11%	-10%	

Ces créations de places de C.A.D.A. par transformation s'inscrivent dans un contexte global de baisse des capacités et de stabilisation du dispositif. Dans le contexte actuel, la *Seine-Maritime* peut à nouveau proposer des places à la commission nationale d'admission (en plus des places A.U.D.A.), conformément aux règles en vigueur de répartition des places entre le contingent local et national et ainsi mieux contribuer à l'effort de solidarité nationale.

Cette transformation permet de consolider le fonctionnement des associations en leur assurant un financement pérenne, ce qui garantit une meilleure prise en charge des personnes.

En effet, un dispositif d'accueil solide permet d'augmenter le taux d'acceptation des demandeurs d'asile au statut de réfugié (prise en charge la plus précoce et la plus complète possible, notamment sur un plan juridique) et d'envisager plus sereinement les politiques d'intégration (meilleure capacité à accompagner les réfugiés statutaires vers une sortie positive : logement, formation, emploi ...).

Il reste à ce jour 3 projets de création ou transformation de places en C.A.D.A. ayant fait l'objet d'une autorisation du C.R.O.S.M.S. :

- 20 places de centre d'accueil pour demandeurs d'asile (C.A.D.A.) par transformation de places d'urgence existantes pour l'association « Informations Solidarité Réfugiés » à Dieppe,
- L'extension à hauteur de 40 places d'un centre d'accueil pour demandeurs d'asile (C.A.D.A.) géré par l'association Carrefour des Solidarités à Rouen par transformation de places d'hébergement d'urgence existantes
- La création d'un C.A.D.A. de 60 places à Rouelles au Havre par A.D.O.M.A.

IV.C.1.c La mise en sécurité des structures d'hébergement

En 2006, l'Etat a confié à **P.A.N.A.H.** la gestion d'un fonds d'urgence, consacré à la mise en sécurité des structures d'hébergement, doté de 45 millions d'euros au plan national.

Sont concernés par ces subventions, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (C.H.R.S.), les centres d'accueil pour les demandeurs d'asile (C.A.D.A.), et des hôtels sociaux.

En Haute-Normandie, en 2006, cinq structures d'hébergement ont été subventionnées pour un montant total de 1,18 M€. Il s'agit des structures suivantes représentant, au total, 391 places :

- Foyer Le Phare au Havre
- Domaine des Tilleuls à Grémonville
- Foyer les Cèdres à Rouen
- Les Sarcelles à Grand-Quevilly
- Foyer Saint Paul à Rouen

Dans *P'Eure*, les dossiers de trois structures sont en cours de constitution.

IV.C.2 Hébergement temporaire

L'Allocation Logement Temporaire (A.L.T.) , géré par les D.D.A.S.S. depuis 2005, a pour vocation de permettre aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'aux C.C.A.S. de mieux répondre aux besoins d'hébergement des personnes en difficulté, qui ne disposant pas d'un logement à titre permanent, sont exclues du bénéfice des aides personnelles au logement ou ne peuvent être hébergées dans un C.H.R.S.

Pour en bénéficier, les organismes signent chaque année une convention avec l'Etat.

Le dispositif A.L.T., permet de compléter efficacement et avec beaucoup de souplesse le dispositif d'hébergement (notamment les C.H.R.S.) ainsi qu'en milieu rural, ou pour certains publics ne nécessitant pas forcément un accompagnement social lourd, mais pour lesquels des difficultés récurrentes sont pointées .

Les barèmes n'ont pas évolué en 2006 et un différentiel important entre le montant A.L.T. et les prix des loyers pour les grands logements ne permet pas toujours aux organismes de mobiliser des logements en rapport avec les besoins du public sans se mettre en difficulté financière. De même, aucune aide spécifique n'est prévue pour couvrir les frais engagés en cas de détérioration des logements par la famille.

De plus, les organismes remarquent en *Seine-Maritime* que la garantie F.S.L. est de plus en plus mise en doute par les bailleurs (délais de paiement trop longs, attribution aléatoire des mesures...)

L'enveloppe 2007 augmente de 10%, permettant une mobilisation supplémentaire de logements (sans modification du barème).

Un groupe de travail conjoint D.D.A.S.S./Département/D.D.E. sur l'évaluation du dispositif A.L.T. est prévu dans le cadre du renouvellement du P.D.A.L.P.D..

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

Les foyers de travailleurs migrants constituent une part non négligeable du dispositif de logement temporaire. Ils représentent 32 % de l'ensemble du dispositif d'hébergement d'urgence dans *l'Eure* et 45% en *Seine-Maritime*.

La transformation de ces foyers en résidences sociales en Sein-Maritime, doit devenir une priorité compte-tenu du retard important enregistré et des conditions de vie indécentes de certaines 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 en *Seine-Maritime* **17 foyers** de travailleurs migrants pour une capacité de **2 700 places** réparties à part égale entre l'agglomération de Rouen-Elbeuf et l'agglomération du Havre-Gravenchon. 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
- 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 à ce jour **4 foyers** d'une capacité de **650 places**.

La société d'économie mixte ADOMA anciennement SONACOTRA est gestionnaire de 54 foyers. Elle est présente sur les communes suivantes :

- Évreux, la résidence de la Vallée de l'Iton composée de 3 bâtiments et située dans le quartier Z.U.S. 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, composé d'un unique bâtiment 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.

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

IV.C.2.b Les Maisons- relais

Créées en 1997, les Maisons-relais représentent une variété de résidences sociales dénommées autrefois pensions de famille. Ce sont de petites structures collectives 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 isolées disposant de faibles ressources, en difficulté d'insertion, ayant connu la rue ou de multiples passages en C.H.R.S., ne pouvant accéder à un logement de droit commun.

Ces maisons sont financées en P.L.A. I. en ce qui concerne l'investissement..

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.

La villa Caldérone à Louviers portée par le C.C.A.S. de la ville a bénéficié d'une décision de financement pour 5 P.L.A. I. fin décembre 2006.. Le projet situé au centre-ville d' une capacité de 15 places est réservé à des ménages avec enfants. 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 en septembre 2007.

Un autre projet est en cours de montage:

- La Ronce à Evreux d'une capacité de 15 à 20 places pour des personnes en situation d'isolement ou d'exclusion sociale et dont les problèmes sociaux, psychologiques, voire psychiatriques, rendent impossible à échéance prévisible l'accès à un logement autonome.

En Seine-Maritime, la situation est la suivante:

Trois maisons relais sont déjà créées pour 46 places :

- A.H.A.P.S. : 16 places (Caucriauville au Havre)

cette maison relais, créée par labellisation d'une pension de famille préexistante depuis 2001 et a connu une augmentation de 6 places depuis l'emménagement à Caucriauville en novembre 2006.

- Habitat humanisme : 15 places (St Léon - Le Havre)
- O.H.N. : 15 places (Grémonville)

cette maison relais créée en 2005 n'a pas bénéficié de crédits d'investissement

Deux projets sont en cours de réalisation pour 43 places :

- Armée du Salut : 25 places (Rouen) : l'ouverture est prévue fin 2007
- Habitat Humanisme : 18 places (Fécamp) : l'ouverture est prévue en mai 2007

Une dizaine de projets sont en cours de réflexion pour 135 à 150 places :

- O.N.M. : 10 à 15 places à Dieppe et 7 places à Criel

Ce projet est inscrit dans la programmation initiale du plan de cohésion sociale (validé par le comité régional maisons relais) mais le calendrier n'est pas fixé en raison de difficultés de montage, notamment des difficultés à mobiliser du foncier sur Dieppe.

- A.F.T.A.M. : 20 places à Grand Quevilly. Ce projet est réalisable rapidement car les locaux existent et nécessitent peu de travaux.
- C.O.B.A.S.E. à Bolbec
- A.F.T.A.M. : réflexion sur le pays de Bray

La nécessité de créer une maison-relais supplémentaire sur Rouen a été soulignée. Deux porteurs de projet potentiels se sont positionnés : l'O.H.N. et l'Armée du Salut de Rouen.

La mise en œuvre d'un tel programme permettrait de bien couvrir les besoins recensés sur le Département. Cependant, pour certains projets, des difficultés sont récurrentes en particulier autour de la mobilisation de foncier et l'accord des maires pour l'implantation.

Par ailleurs, les contraintes de calendrier pour le montage de tels projets (permis de construire, bouclage des programmes d'investissement, appels d'offres, réalisation des travaux...) sont à lever.

➔ Les résidences d'accueil:

Un projet de résidence d'accueil a été déposé pour le département *de l'Eure*. Cette résidence est d'une capacité de 15 à 20 places et est portée par l'association la Ronce. Les publics accueillis sont des personnes ayant un passé psychiatrique ou des personnes atteintes d'une perte de leur efficacité intellectuelle.

L'objectif du projet est de stabiliser les personnes dans un environnement constituant un habitat durable et adapté. Les logements seront des T1 et T1bis situés tour Rouergue dans le quartier de la Madeleine à Evreux, quartier en site ORU. La dépense est intégrée dans la maquette financière de l'A.N.R.U.

Trois projets sont à l'étude en *Seine-Maritime* :

- UNAFAM - ALCEANE (Le Havre) : 20 places

Projets remontés fin février 2007 dans le cadre de l'appel à projets national sur les résidences accueil:

- Résidence Accueil "Vivre Ensemble" / AIVS Régie Nouvelle 76 : 8 places
- Côté Cours – Groupe Hospitalier du Havre : 20 places

IV.C.2.c La Résidence hôtelière à vocation sociale

L'hébergement hôtelier, initialement subsidiaire et ponctuel, est depuis 2003 dans le département de *l'Eure* au centre du dispositif d'urgence sociale "115", en terme d'offre quantitative. L'association Aurore, la D.D.A.S.S., la D.D.E., la Siloge, la DIDOL et l'ANPEEC mènent une réflexion partenariale en vue d'élaborer un projet de résidence hôtelière à vocation très sociale sur Evreux. Le public cible sera constitué d'un public très social au sens de la loi Besson, et de ménages en difficulté socio-économiques (travailleurs pauvres).

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 et publié au recueil des Actes Administratifs le 14 septembre 2004. Sa mise en œuvre se terminera en septembre 2008.

Avant la signature du schéma, 296 places avaient été créées.

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

- Arrondissement de Rouen : 224 places de caravane en aires d'accueil permanentes auxquels il faut ajouter 3 terrains pour les grands rassemblements.
- Arrondissement du Havre : 118 places de caravanes en aires d'accueil ainsi que deux terrains pour les grands rassemblements.
- Arrondissement de Dieppe : 80 places de caravane en aires d'accueil et deux terrains pour les grands rassemblements.

Depuis la signature du schéma, les communes et les E.P.C.I. concernés, sensibilisés à la problématique de l'accueil des gens du voyage par les différents services de l'Etat, se sont progressivement mobilisés pour rechercher des terrains potentiellement aménageables dans le respect des préconisations du ministère tant en terme de localisation qu'en terme de conception.

C'est ainsi que six projets ont obtenu une décision de subvention de l'Etat pour la participation aux travaux d'aménagement des aires d'accueil, pour un montant global de 1 021 349€.

Ces six projets permettent la création de 98 places d'aires d'accueil permanentes représentant 19% des besoins identifiés dans le schéma. Ces nouvelles places, ajoutées à celles existantes porteront la capacité départementale d'accueil à 378 places.

Projets financés en 2006

Communes	Nombre de places	Montant (€)	Date prévisible de mise en service
Gonfreville l'Orcher	10	106 710	Mars 2007
Fécamp	40	426 840	Avril 2007
Grand Couronne	10	106 710	Octobre 2007
ND de Bondeville	10	106 710	Septembre 2007
Le Trait	12	128 052	Octobre 2007
Yvetôt *	16	146 321	1er trimestre 2008

- mise aux normes terrain identifié comme existant dans le schéma. (Non comptabilisé dans le bilan des objectifs du schéma)

Le Schéma départemental décline également les besoins ponctuels d'accueil des grands rassemblements sur les arrondissements de Rouen, Dieppe et le Havre pour lesquels quelques pistes de terrains ont été identifiées mais sans qu'aucune décision soit réellement arrêtée.

Enfin, en 2006, un projet d'avenant au schéma a été préparé pour tenir compte des réhabilitations d'aires existantes ou de la mise aux normes de terrains identifiés pour l'accueil des gens du voyage mais dépourvus d'équipement. Ce projet d'avenant sera soumis à l'approbation de la prochaine commission consultative départementale.

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.

Dix communes du département sont actuellement 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 réalisées	
Louviers (C.A.S.E.)	Terrain retenu demande de subvention en 2007		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, mise en concurrence de la maîtrise d'oeuvre		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 2006, 142 places étaient subventionnées; il reste environ 200 places à créer .

Pour information :

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.

Le financement de l'aire de petit passage de 8 places à Acquigny prévu en 2006, a été reporté .

Les réflexions concernant la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage débiteront en 2007.

IV.D.2 Le Logement des Jeunes

Bien que la mobilisation de l'ensemble des acteurs du logement ait permis de relancer l'effort de construction, des difficultés subsistent, notamment pour l'accès au logement des jeunes à revenus modestes ou en insertion professionnelle.

Au delà de l'effort spécifique déjà engagé depuis 2004 en direction des étudiants et des conventions signées en 2005 avec l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs et la Sonacotra, le ministère du logement a pris en juin 2006 un certain nombre de décisions pour améliorer l'accès au logement des jeunes, à l'occasion du Comité Interministériel pour le Développement de l'Offre de Logements

Parmi les principales mesures pour mobiliser les bailleurs sociaux et les élus locaux, en particulier les collectivités délégataires, on note:

- l'augmentation, sur la base d'études territorialisées des besoins, de l'offre de petits logements (T1, T1 bis, T2) dans les opérations de logements sociaux
- la relance d'un programme de résidences sociales à destination des jeunes, sur la durée du P.C.S., de 500 logements par an , financés en PLUS/P.L.A. I.
- l'augmentation en 2007 du budget dédié à l'Aide à la Gestion Locative Sociale afin de répondre aux besoins générés par la mise en oeuvre des conventions signées entre l'état et l'U.F.J.T. en vue de mobiliser des logements pour accueillir sur une période de 3 ans ,40 000 jeunes.

- la définition d'objectifs quantitatifs et qualitatifs dans les négociations des conventions de délégation des aides à la pierre
- la prise en considération de ces objectifs dans les P.L.H. et les P.D.A.L.P.D.

Il est demandé par ailleurs que chaque préfet de département élabore avec l'ensemble des partenaires locaux, un « *plan logement des jeunes* » par territoire pertinent au niveau local, dont le programme d'actions devrait être mise en place au cours du premier semestre 2007.

L' offre de logements pour les jeunes travailleurs en Haute-Normandie en 2006

Les Foyers de Jeunes Travailleurs ont été créés afin de répondre à un besoin de logement temporaire pour les jeunes de 16 à 30 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle (stage, apprentissage) éloignés du domicile familial ; ils mettent à leur disposition un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement et leur restauration ainsi qu'une palette de services complémentaires d'ordre socio-éducatif. Des conventions spécifiques peuvent permettre de recevoir des personnes en accueil d'urgence (places réservées par le biais de l'A.L.T.).

Ces foyers sont amenés à se transformer en résidence sociale. Ce passage peut être issu d'une démarche volontaire lors d'un conventionnement A.P.L. demandé par le gestionnaire, ou obligatoire lors du renouvellement du conventionnement A.P.L. et en cas de travaux de réhabilitation de la structure.

On dénombre **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/ 2004:

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 2004, la Haute-Normandie est une région moins âgée comparativement à la France métropolitaine, présentant une proportion de personnes âgées de 75 ans et plus de 7,1% contre 7,9%.

L'Eure compte proportionnellement moins de personnes de 75 ans et plus que **la Seine-Maritime**. (respectivement 6,7% et 7,3%)

Effectifs en Haute-Normandie au 1/01/2004

	65 - 74 ans		75 - 84 ans		85 ans et +	
	effectif	% population totale	effectif	% population totale	effectif	% population totale
Eure	43 576	7,8%	29 266	5,3%	7 810	1,4%
Seine-Maritime	99 150	8%	69 823	5,6%	20 436	1,7%
Haute-Normandie	142 726	7,9%	99 089	5,5%	28 746	1,6%
France entière	5 103 905	8,5%	3 672 461	6,1%	1 074 037	1,8%

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

Bien que la région Haute-Normandie soit une région relativement « jeune », comparée à la France métropolitaine, la région à l'instar des autres régions françaises, devrait connaître un vieillissement inéluctable de sa population à l'horizon 2030.

Les projections démographiques réalisées par l'INSEE montrent que la part de la population âgée de 60 ans et plus , évoluerait d'une personne sur cinq en 1999 à près d'une personne sur trois en 2030.

La question du vieillissement de la population est de ce fait inscrite dans le programme d'actions de l'Etat .

En 2006, la préfecture de région a lancé une *étude* prospective à l'horizon 2025 sur « *l'impact du vieillissement sur les politiques publiques* » à travers une approche transversale et interministérielle des problématiques liées à la santé, au logement, à l'économie et au transport. Bien que le rapport définitif ne soit pas encore paru, quelques points notables apparaissent:

- la nécessité d'une approche globale pour traiter du cadre de vie des seniors et l'importance à accorder aux transports pour pallier la perte progressive de mobilité
- la réflexion à poursuivre sur l'émergence de pôles secondaires avec une gamme suffisante de services à la population
- l'adaptation de l'habitat aux personnes âgées tant dans le parc social que privé, ainsi que l'évolution des structures de logements-Foyers pour mieux répondre aux attentes.
- La question du service à la personne qui nécessite une politique de recrutement, de formation et de revalorisation de ces professionnels.

- Le constat d'un déficit médical de la Haute-Normandie qui affecte particulièrement les personnes âgées , question cruciale à laquelle il faudra répondre dans le cadre du maintien à domicile en milieu rural.

En 2007, la DRASS pilotera une *étude* sur « *le devenir des logements-foyers* », forte composante de l'offre régionale de logements, avec 8 470 logements ou places . L'objectif est d'établir l'état des lieux exhaustif des structures existantes et d'identifier leur évolution par typologie de besoins.

Par ailleurs les conséquences du *vieillissement de la population sur les besoins en logements de cette population* est une problématique forte. C'est pourquoi la DRE va lancer *une étude* en 2007 sur ce thème. La réflexion permettra dans un premier temps d'établir un diagnostic en vue d'appréhender le poids et les caractéristiques socio-économiques des séniors, ainsi que leur condition de logements. Il s'agira ensuite de proposer une approche des besoins en logements à moyen terme (horizon 2015) par territoires en fonction des différents profils de ménages identifiés.

Enfin parallèlement en 2006, les deux conseils généraux ont réfléchi aux nouvelles orientations de leur politique à l'horizon 2011, avec l'adoption du schéma gérontologique de l'**Eure** et l'élaboration de celui de la **Seine-Maritime**, dont le document finalisé devrait être entériné au dernier trimestre 2007.

Le Conseil Régional de son côté, dans le cadre de son Schéma Régional d'Aménagement du Territoire s'est interrogé sur la place des personnes âgées en Haute-Normandie.