

Au 1er janvier 2007, la Haute-Normandie compte 1 816 716 habitants. Depuis 1999, la région enregistre une croissance modérée de la population (0,3%/an), avec une moyenne de 4 500 habitants par an, résultant d'un excédent naturel, le solde migratoire étant toujours négatif.

La progression de la population profite principalement au département de l'Eure qui gagne chaque année 1 500 arrivées nettes, alors que le département de la Seine-Maritime perd 4 500 habitants.

Alors que la population baisse dans les communes de plus de 5 000 habitants, notamment à l'ouest de l'agglomération rouennaise et sur le littoral, les communes de moins de 1 000 habitants attirent un haut-normand sur quatre.

Entre 1999 et 2006, l'augmentation régionale du nombre de ménages (+ 5,21%) a été sensiblement plus forte que celle de la population (+ 1,73%). Cette croissance plus rapide résulte de la diminution continue de la taille des ménages. Les projections démographiques réalisées par l'I.N.S.E.E, entre 1999 et 2015 montrent que l'accroissement du nombre de ménages est estimé à 17% (soit 118 000 ménages supplémentaires) alors que la population augmenterait de 3% (+ 54 000 habitants). D'ici 2030, le nombre de personnes seules du fait notamment du vieillissement de la population continuerait d'augmenter pour atteindre 42% des ménages contre 31% en 2005. Ces hypothèses justifient des besoins en logements importants sur la période 2007-2015, évalués à près de 9 000 logements par an, le département de ***l'Eure*** concentrant 40% des besoins.

Depuis 2009, les mesures issues du plan de relance et du Grenelle de l'environnement, tant en matière de soutien à la construction sociale et intermédiaire, d'accélération des programmes de rénovation urbaine, d'aide à l'accession sociale et de rénovation de l'habitat privé, ont contribué à soutenir l'activité du bâtiment et à éviter une crise du logement. L'insuffisance persistante d'une offre de logements abordables, aggravée par la hausse des prix immobiliers et des loyers, a conduit l'Etat à promulguer en mars 2009, la loi de « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion » dont l'ambition est de libérer l'offre de logements et de rétablir le bon fonctionnement de la chaîne du logement en concentrant les interventions de tous les acteurs

autour de quelques axes, pour parvenir à un niveau de construction tendant vers 500 000 logements par an et à une production de 120 000 logements locatifs sociaux.

Le bilan de l'année 2009 au niveau régional est meilleur qu'à l'échelle nationale, à l'examen des chiffres de la construction neuve : alors que l'on enregistre une baisse de 17% au plan national comparée à 2008, plus de 8 000 logements toutes catégories confondues ont été commencés en Haute-Normandie, chiffre en progression de 10% par rapport à 2008, année il est vrai très peu productive pour notre région. Le nombre de logements sociaux P.L.U.S./P.L.A.I financés en 2009 est lui aussi conséquent avec 2 300 logements, contre 1 740 en 2008, soit une augmentation de 32%. L'objectif régional de 2 150 logements sociaux et très sociaux (y compris l'abondement dans le cadre du programme exceptionnel des 30 000 logements en V.E.F.A) a donc été dépassé. Trois logements sur dix ont bénéficié des mesures prises dans le cadre du plan de relance. Avec les 1 400 P.L.S destinés au financement de logements ordinaires et de structures collectives, ce sont 3 700 logements qui ont été financés ou agréés en 2009, à comparer aux 2 200 logements financés en moyenne sur les trois dernières années. Le bilan des cinq années du Plan de Cohésion Sociale (2005-2009), montre que 12 000 logements P.L.U.S./P.L.A.I/P.L.S ont été financés en Haute-Normandie, représentant 90 % de l'objectif; le taux de réalisation des opérations de logements sociaux et très sociaux (8 000 logements), s'établit à 81% pour un objectif de 9 915 logements.

L'enveloppe de subvention de l'Etat réservée au financement de l'offre nouvelle du parc locatif social s'est élevée à 10,6 M€ en 2009. S'ajoutent à cette aide directe, les aides indirectes (T.V.A à taux réduit, exonération de la T.F.P.B, prêt bonifié de la C.D.C) qui représentent la contribution la plus importante de l'Etat de l'ordre de 100M€.

Malgré la présence d'un parc social important en Haute-Normandie qui compte 169 248 logements au 1er janvier 2009 et représente la moitié de l'offre locative, 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 bien qu'en légère progression avec un taux de 1,58% au 1/01/2009 reste faible et le taux de mobilité

autour de 10% (10,4% en 2009) varie très peu depuis cinq ans. Par ailleurs, la pression de la demande ne faiblit pas, la tendance observée sur les cinq dernières années faisant apparaître une progression continue de plus de 8% entre 2005 et 2009.

Le programme de rénovation urbaine qui est un autre axe essentiel de la politique régionale, a connu une très nette accélération, tant sur le volet de la reconstitution de l'offre locative sociale avec le financement de 1 300 logements permettant ainsi d'atteindre la moitié de l'objectif, qu'en matière de réhabilitation puisque 2 300 logements ont été financés (contre 372 en 2008). L'avancement du programme de réhabilitation atteint ainsi 63% fin 2009 pour l'ensemble des sites de Haute-Normandie. Depuis le début du programme, les engagements financiers cumulés des partenaires de l'accord cadre régional (A.N.R.U, conseil régional et les deux conseils généraux) s'élève à 300M€ de subventions, générant l'engagement de près de 970M€ d'investissements sur les territoires concernés. 72% des démolitions ont été engagées financièrement. Qu'il s'agisse de la *Seine-Maritime* ou de *l'Eure* la quasi totalité des relogements des ménages a été réalisée.

La mobilisation du parc privé régional constitue de même un enjeu fort, 19% des ménages étant locataires de ce parc en 2007 et près de deux ménages sur dix ayant des ressources inférieures à 30% du plafond H.L.M. En 2009 l'A.N.A.H a engagé 9,8M€ de subventions pour la réhabilitation de 2 354 logements. Huit logements sur dix concernaient des propriétaires occupants. Les travaux générés par l'A.N.A.H se sont élevés à 31,6M€, ce qui représente l'équivalent de plus de 500 emplois dans les petites entreprises du bâtiment. La Haute-Normandie a bénéficié par ailleurs dans le cadre du plan de relance d'une enveloppe complémentaire de 3,4M€ destinée principalement à aider les propriétaires « modestes » à réaliser des travaux d'économie d'énergie. 1 100 logements ont été traités grâce à cette aide. L'année 2010, première année après le Plan de cohésion Sociale, sera celle de la réorganisation de l'A.N.A.H tant en matière de gouvernance, que de programmation et d'objectifs nouveaux.

En complément des politiques conduites par l'État, les collectivités de la région inscrivent leurs actions notamment dans le cadre des P.L.H. (Programme Local de l'Habitat), et des P.D.H (Plan Départemental de l'Habitat), document

réalisé dans le département de *l'Eure* en 2007 et en cours d'élaboration en 2010 en *Seine-Maritime*. Elles interviennent aussi en faveur du logement au travers d'orientations et de financements sur d'autres thématiques. Une première évaluation en 2009 porte à 68,9M€ leur participation, soit une augmentation de 9% comparée à 2008, année elle même en forte progression au niveau des engagements financiers; s'ajoutent 54,5M€ au titre des garanties d'emprunts mentionnées par trois collectivités, dont le conseil général de la Seine-Maritime qui contribue à hauteur de 89% du montant. Le soutien à l'offre de logements pour les publics les plus fragiles, l'aide à la réalisation de structures d'hébergement, la promotion de la qualité environnementale des logements tant sociaux que privés sont des thèmes d'intervention toujours très présents.

En 2009, quatre des six communautés d'agglomération de la région ayant pris la délégation des aides à la pierre pour trois ans ont bénéficié d'une prolongation d'un an. En 2010 elles renouvelleront pour trois d'entre elles leurs engagements, la communauté d'agglomération d'Elbeuf étant dorénavant rattachée au nouveau périmètre de la Communauté Rouen-Elbeuf-Austreberthe (C.R.E.A) qui s'est portée candidate pour prendre cette compétence pour la période 2010-2015.

Pour aider à la réalisation de leurs objectifs, l'Établissement Public Foncier met à disposition des collectivités et des bailleurs sociaux, un certain nombre d'outils spécifiques en faveur du logement, dont le principal est le portage foncier par l'intermédiaire du fonds de minoration foncière et du fonds mutualisé d'intervention. Au titre de l'année 2009, pour les deux régions normandes, sur les 35,9M€ d'acquisitions foncières, la destination « Habitat » représente 17,5M€ soit 48,5% des acquisitions, la part de la Haute-Normandie représentant près de 26 ha. Parallèlement le niveau des cessions foncières destinées au développement de l'habitat a représenté 19% (8,2M€) de l'ensemble des cessions, dont près de 43% dédié au logement social.

La mobilisation pour la production de logements sociaux s'appuie aussi sur les deux principaux établissements financiers que sont la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Union d'Économie Sociale pour le Logement (1% logement, dénommé dorénavant « Action Logement ») qui octroient des prêts et subventions aux bailleurs sociaux.

En 2009, la Caisse des Dépôts et Consignations a affecté sur les trois domaines d'intervention que sont le développement du parc social, la politique de la ville et l'entretien du patrimoine et l'hébergement 412,655M€ pour 13 867 logements financés ; ces résultats sont en très forte progression (respectivement + 63% et + 58%) comparés à 2008.

Pour l'U.E.S.L l'année a été marquée par la réforme du mouvement, tant au niveau de sa gouvernance que du recentrage sur les politiques prioritaires du logement. Les trois C.I.L locaux ainsi que quelques C.I.L nationaux ont participé au volet logement du P.C.S et à la politique de rénovation urbaine. Au titre du "1% relance" 4,55M€ de subvention ont été engagés, auprès de 21 bailleurs sociaux pour le financement de 1 492 logements (moyenne de 11 374€ par logement), répartis sur 105 opérations (en contrepartie de la réservation de 400 logements P.L.U.S/P.L.A.I, hors A.N.R.U au profit des salariés des entreprises cotisantes). 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 6,3M€ (pour 568 logements réservés). S'ajoutent des aides accordées aux ménages par les C.I.L locaux ou nationaux.

*
* *

L'Etat, garant du droit au logement, a défini dans la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de juillet 1998, les modalités d'application des principes régissant l'attribution des logements locatifs sociaux. L'enregistrement départemental unique des demandes de logements garantit notamment les droits du demandeur, améliore la transparence de l'attribution et mesure les délais d'attente. La loi M.L.L.E complète ce dispositif en accélérant la délivrance de l'attestation, en élargissant les lieux d'enregistrement aux délégataires, en simplifiant les démarches du demandeur.

La loi instituant le Droit Au Logement Opposable renforce ces dispositions en instaurant le droit à un logement décent et indépendant ou le droit à un hébergement à toute personne qui, résidant de façon régulière sur le territoire, n'est pas en mesure d'y accéder ou de s'y maintenir par ses propres moyens. Ce principe est garanti par un recours amiable devant la commission de médiation depuis le premier janvier 2008 et à défaut de proposition d'offre de logement dans le

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

délai imparti, par un recours contentieux devant le tribunal administratif depuis le premier décembre 2008. Entre le 1/01/2008 et le 31/12/2009, 1 352 dossiers ont été déposés par les requérants auprès des deux commissions départementales de médiation, essentiellement pour un accès à un logement, et 1 164 demandes ont été examinées ; avec 86% de dossiers examinés, notre région se situe vingt points au dessus de la moyenne nationale (66,5%) pour la rapidité d'examen des dossiers. Sur le total des décisions prises par les commissions, près de la moitié des dossiers a donné lieu à une décision favorable pour un logement ou un hébergement, 23% étaient sans objet du fait d'une solution trouvée avant examen en commission et 29% des demandes ont été rejetées par les commissions. Onze recours ont fait l'objet d'un jugement devant le Tribunal Administratif, sans paiement d'astreinte pour l'Etat.

Pour répondre plus spécifiquement aux demandes des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales, la loi d'orientation prévoit que l'État et le département concluent des accords collectifs tous les trois ans, définissant pour chaque organisme social un engagement annuel quantifié d'attribution de logements pour ces ménages. Dans le département de ***l'Eure***, la redéfinition de l'accord collectif départemental sera conduite en 2010 dans le cadre de l'élaboration du nouveau P.D.A.L.P.D. En ***Seine-Maritime***, les réflexions menées en parallèle à l'élaboration du P.D.A.L.P.D ont abouti à la signature d'un nouvel accord (2009-2012) début 2009; l'objectif annuel est de reloger 815 ménages.

La loi prévoit de même que le Préfet réserve 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. C'est sur ce contingent que le Préfet propose d'attribuer un logement aux demandeurs prioritaires de la loi D.A.L.O. Pour répondre à ce nouvel objectif, les deux départements ont initié des démarches afin de reconstituer et d'augmenter progressivement le volume du contingent géré. La préfète de ***l'Eure*** et les bailleurs ont convenu d'un protocole d'accord d'attribution de 1 100 logements correspondant au flux annuel de 25% d'attribution.

*
* *

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) co-piloté par l'État et le Département et élaboré pour 5 ans, doit identifier les publics particulièrement fragilisés, les besoins de ces publics devant être territorialisés et en cohérence avec ceux recensés dans les Programmes Locaux de l'Habitat.

Le P.D.A.L.P.D de *l'Eure* en vigueur a fait l'objet d'une prorogation jusqu'à fin 2009, afin d'assurer une continuité jusqu'à l'adoption du prochain document. En *Seine-Maritime* le 4ème P.D.A.L.P.D, signé fin décembre 2008 pour une période de cinq ans, vise à renforcer la cohérence des politiques en matière de logement en rapprochant les outils sociaux existants et la production d'une offre accessible du ressort des E.P.C.I dans le cadre des P.L.H, notamment à travers la mise en place d'une nouvelle gouvernance basée sur la territorialisation des comités locaux par les E.P.C.I. délégués.

Le Fonds de Solidarité Logement, principal outil du plan, géré par les deux départements, accorde des aides pour l'accès et le maintien dans le logement, qu'il soit privé ou public, ainsi que pour les impayés de loyers, d'eau et d'énergie. C'est ainsi qu'en *Seine-Maritime*, 14 711 ménages ont été aidés en 2009, pour un montant global de 5,58M€. Dans le département de *l'Eure* ce sont 2 027 familles qui ont bénéficié de cette aide pour un montant global de 931 000€.

Pour les familles qui ne peuvent avoir accès immédiatement à un logement autonome, l'Etat a pris des dispositions importantes en matière de politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, le premier ministre ayant déclaré cette action « chantier national prioritaire pour la période 2008-2012 ». En mars 2009, le plan de relance relatif à l'hébergement donne une impulsion nouvelle, avec la mise en œuvre d'un certain nombre de mesures, parmi lesquelles le développement des équipes mobiles (création d'une équipe à Evreux), le renforcement et l'humanisation des centres d'hébergement. A ce titre quatre dossiers d'humanisation et deux opérations de création de C.H.R.S ont été financés en 2009. Il est prévu de

même un programme de développement des maisons-relais qui se traduit pour la Haute-Normandie par un objectif renforcé de 481 places fin 2011, la région comptabilisant 225 places ouvertes au 31/12/2009. Enfin au mois de novembre le Secrétaire d'Etat chargé du logement a présenté une stratégie globale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées s'appuyant sur deux grands principes, à savoir la mise en place d'un service public de l'hébergement et la priorité accordée à l'accès au logement, y compris pour les personnes les plus vulnérables. Le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion (P.D.A.H.I) qui sera établi au premier semestre 2010, en vue d'organiser la planification territorialisée de l'offre d'hébergement, constitue un des outils de mise en œuvre de cette stratégie. Il sera inclus dans le P.D.A.L.P.D afin d'assurer la continuité du parcours d'insertion des personnes vers le logement.

La réflexion sur les besoins en logements doit être menée de façon globale et demande aussi d'intégrer les problématiques plus spécifiques de l'accès logement des jeunes qui nécessite que l'effort de construction soit poursuivi. En 2009 quatre résidences pour étudiants pour une capacité de 344 logements ont fait l'objet d'un financement en *Seine-Maritime*.

La question du vieillissement de la population haut-normande et de son impact sur les politiques de l'habitat est également inscrite dans le programme d'actions des acteurs locaux. Les projections démographiques de l'I.N.S.E.E montrent que les personnes âgées de plus de 60 ans devraient croître de 27% (soit 93 500 personnes supplémentaires), représentant un quart de la population totale haut-normande en 2015. Un ménage sur quatre aura par ailleurs des revenus très modestes. Se pose donc la problématique de la nature des besoins en logements et de l'adaptabilité du parc en fonction de l'attente des seniors et de leur situation socio-économique.

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

L'observatoire régional de l'habitat, lieu d'échange de données et de réflexions, qui s'est réuni à deux reprises en 2009, a contribué à alimenter le débat.