

Comité Régional de l'Habitat

Rapport d'activité 2009



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement de Haute-Normandie

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en 2009 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)
- Établissement Public Foncier de Normandie (E.P.F.N)
- Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie (U.S.H)
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M) de Seine-Maritime
- Direction Départementale des Territoires (D.D.T.) de l'Eure
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (D.D.C.S) de l'Eure
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (D.D.C.S) de Seine-Maritime
- Direction Régionale de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale (D.R.J.S.C.S)
- Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (D.R.E.A.L)

Synthèse du rapport :.....	7
----------------------------	---

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

I.A Les caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement.....	11
I.A.1 Une évolution démographique modérée entre 1999 et 2007.....	11
I.A.2 Un nombre de ménages qui croît plus vite que la population et qui alimente la demande en logements.....	12
I.A.3 Un poids conséquent de ménages pauvres et modestes.....	15
I.A.3.a Un contexte économique difficile qui maintient une certaine précarité.....	15
I.A.3.b Un ménage sur deux aux revenus inférieurs à 60% des plafonds P.L.U.S.....	15
I.A.3.c Une réflexion sur les besoins en logement à destination des ménages « à faibles ressources ».....	18
I.A.4 Un parc social structurellement important mais dont le stock évolue peu.....	19
I.A.5 La demande locative sociale au 1/01/2010 et les attributions en 2009.....	26
I.B L'offre nouvelle de logements de 2005 à 2009.....	26
I.B.1 Production régionale de logements.....	26
I.C L'estimation des besoins en logements en Haute-Normandie à l'horizon 2015.....	31
I.C.1 Composantes retenues pour l'estimation des besoins sur la période 1999-2015.....	31
I.C.2 Résultats de l'estimation des besoins globaux en logements 1999-2015 et mise en perspective avec les objectifs des P.L.H.....	32

II ORIENTATIONS ET PROGRAMMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION.....33

II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2009.....	33
II.A.1 Les priorités en matière de politique du logement.....	33
II.A.1.a Accentuer le soutien du programme de construction de logements locatifs sociaux déjà engagé dans le cadre du plan de cohésion sociale.....	33
II.A.1.b Développer l'accession populaire à la propriété.....	33
II.A.1.c Accélérer le Programme National de Rénovation Urbaine.....	33
II.A.1.d Amplifier les travaux d'humanisation des centres d'hébergement.....	33
II.A.1.e Renforcer la réhabilitation du parc privé et lutter contre l'habitat indigne.....	33
II.A.1.f Poursuivre le traitement des copropriétés en difficulté.....	34
II.A.1.g Développer une offre de logements privés à loyer maîtrisés.....	34
II.A.2 L'évolution du contexte législatif.....	34
II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2009.....	36
II.B.1 La politique de rénovation urbaine.....	36
II.B.1.a Avancement de la mise en œuvre de l'accord cadre régional.....	37
II.B.1.b L'avancement des différentes conventions au 31 décembre 2009.....	39
II.B.1.c Zoom sur la reconstitution de l'offre et les relogements au 31/12/2009.....	45
II.B.2 Le financement du parc locatif social.....	46
II.B.2.a Dernière année de la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale.....	47
II.B.2.b Financement hors A.N.R.U.....	47
II.B.2.c Financement A.N.R.U.....	49
II.B.2.d Impact du plan de relance en faveur du logement en 2009.....	57
II.B.2.e Logements sociaux financés entre 2001 et 2009 (y compris rénovation urbaine).....	57
II.B.2.f Mise en perspective de la production globale de logements sociaux depuis 1990.....	58

II.B.3 Le financement de la réhabilitation du parc privé (A.N.A.H.).....	58
II.B.3.a Politique d'amélioration du parc privé en Seine-Maritime.....	59
II.B.3.b Politique d'amélioration du parc privé dans le département de l'Eure.....	62
II.B.3.c Les politiques spécifiques sur le parc privé.....	64
II.B.3.d Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D).....	68
II.B.4 Point sur l'accession sociale.....	68
II.B.4.a Les dispositifs financiers à destination des ménages.....	68
II.B.4.b La politique de vente des logements par les bailleurs sociaux.....	69
II.B.5 L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale.....	71
II.B.6 Les délégations de compétence.....	73
II.B.7 La politique foncière.....	80
II.B.7.a Actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2009.....	80
II.B.8 Activités des financeurs U.E.S.L et C.D.C en 2009	82
II.B.8.a La Caisse des Dépôts et Consignations :	82
II.B.8.b L' Union d' Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L).....	82
II.B.9 Les actions de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie en faveur du logement en 2009.....	85
II.B.10 Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : Plans Stratégiques de Patrimoine et élaboration des Conventions d'Utilité Sociale d'ici fin 2010.....	86
II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2009.....	87
II.C.1 Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H).....	87
II.C.1.a Évolutions réglementaires du contenu et des objectifs des P.L.H.	87
II.C.1.b Les P.L.H en Seine-Maritime.....	88
II.C.1.c Les P.L.H et le P.D.H de l'Eure.....	90
II.C.2 Les interventions des collectivités locales en faveur du logement.....	93
II.C.2.a Interventions de la Région Haute-Normandie.....	93
II.C.2.b Collectivités de Seine-maritime.....	96
Conseil général de la Seine-maritime :	96
Communauté d'agglomération de la région Dieppoise.....	101
Communauté d'agglomération d'Elbeuf.....	104
Communauté d'agglomération de Rouen.....	107
Communauté d'agglomération Havraise	110
II.C.2.c Collectivités de l'Eure.....	113
Conseil Général de l'Eure.....	113
Communauté d'agglomération d'Évreux.....	114
Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure.....	118
Communauté d'agglomération Seine-Eure	120
II.D Les perspectives de financement en 2010.....	123
II.D.1 Les prévisions de déclinaison régionale.....	123
II.D.2 Les mesures liées au Grenelle1 de l'Environnement.....	123
III PRINCIPES RÉGISSANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	125
III.A Le numéro unique d'enregistrement.....	125
III.B Les accords collectifs d'attribution.....	125
III.B.1 Accords collectifs de l'Eure.....	126
III.B.2 Accord collectif départemental en Seine-Maritime.....	126

III.C La commission de médiation.....	128
III.C.1 La commission de médiation en Seine-Maritime.....	129
III.C.2 La commission de médiation dans l'Eure.....	131
III.D Le contingent préfectoral.....	133
III.D.1 Le contingent préfectoral en Seine-Maritime	134
III.D.2 Le contingent préfectoral dans l'Eure.....	134
IV POLITIQUE EN FAVEUR DES DÉFAVORISÉS ET DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES.....	135
IV.A Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées	135
IV.A.1 Le P.D.A.L.P.D de Seine-Maritime	135
Le Fonds de Solidarité Logement.....	138
IV.A.2 Le P.D.A.L.P.D. de L' Eure.....	139
Le Fonds de Solidarité Logement.....	139
IV.B Aide au maintien dans les lieux.....	140
IV.B.1 La Commission Départementale des Aides Publiques au Logement.....	140
IV.B.1.a C.D.A.P.L en Seine-Maritime.....	140
IV.B.1.b C.D.A.P.L de l'Eure.....	142
IV.B.2 Dispositif de lutte contre les expulsions.....	143
IV.B.2.a Seine-Maritime.....	144
IV.B.2.b Eure.....	144
IV.C L'offre d'hébergement et de logement adapté.....	146
IV.C.1 La stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées pour la période 2009-2012.....	146
IV.C.2 L'accueil en hébergement.....	146
IV.C.2.a Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (C.H.R.S).....	147
IV.C.2.b Logements et chambres conventionnées à l'Allocation de Logement Temporaire.....	149
IV.C.2.c La Résidence Hôtelière à Vocation Sociale.....	150
IV.C.2.d Hébergement spécialisé: Centres d' Accueil des Demandeurs d' Asile.....	150
IV.C.3 L'offre de logement temporaire ou plus durable.....	152
IV.C.3.a Les Logements-Foyers de Travailleurs Migrants et les résidences sociales.....	152
IV.C.3.b Les Pensions de famille et les résidences accueil.....	152
IV.D Logement des populations spécifiques.....	155
IV.D.1 Les gens du voyage.....	155
IV.D.2 Le Logement des jeunes.....	156
IV.D.3 Le logement des personnes âgées.....	158

Synthèse du rapport :

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 comparé 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€/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 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. délégataires.

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 60 ans devraient croître de 27% (soit 93 500 personnes supplémentaires), représentant un quart de la population totale haut-normande en 2015. Un ménage sur quatre aura par ailleurs des revenus très modestes. Se pose donc la problématique de la nature des besoins en logements et de l'adaptabilité du parc en fonction de l'attente des séniors et de leur situation socio-économique.

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.

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 Haute-Normandie influençant le marché du logement

I.A.1 Une évolution démographique modérée entre 1999 et 2007

Le nouveau chiffre légal de la population haut-normande publié par l'I.N.S.E.E au 1er janvier 2007* s'établit à **1 816 716 habitants**, dont 1 244 611 en *Seine-Maritime* (+0,1% par an depuis 1999) et 572 105 dans *l'Eure* (+0,7% par an). Le rythme de croissance annuelle en Haute-Normandie de 0,3% par an depuis 1999, est moins soutenu qu'au niveau national (+0,7%). Depuis le 1er janvier 1999, la population de la région progresse en moyenne chaque année de 4 500 habitants, résultant d'un excédent naturel de 7 500 habitants et du départ de 3 000 habitants. Cette situation est imputable au département de la *Seine-Maritime* qui perd 4 500 habitants par an, alors que le département de *l'Eure* gagne chaque année 1 500 arrivées nettes, avec notamment l'apport de parisiens et de seino-marins.

Un **Haut-Normand sur quatre** vit dans une **commune de moins de 1000 habitants**. C'est le dynamisme de ces communes qui porte l'essentiel de la croissance démographique. L'attrait pour les villages se fait au détriment des villes-centres. La population baisse dans les communes de plus de 5 000 habitants (- 0,2%) ; l'ouest de l'agglomération rouennaise et le littoral sont particulièrement concernés par ce phénomène.

Cependant la présence de deux grandes agglomérations regroupant 650 000 habitants, soit 36% de la population régionale, et l'urbanisation le long de la Seine, confère à la Haute-Normandie un profil plus urbain qui se traduit par une densité de population plus élevée que la moyenne nationale, 147 habitants au Km² (94 dans *l'Eure* et 198 en *Seine-Maritime*), contre 113 en France métropolitaine.

Bien que la population totale des sept communautés d'agglomération continue légèrement à baisser entre 1999 et 2007, elle représente toujours plus de la moitié de la population régionale (près de 53%).

La situation est cependant contrastée entre les deux départements, comme le montre le tableau ci-dessous. Alors que toutes les communautés d'agglomération du département de *l'Eure* enregistrent une évolution positive, le phénomène est inverse sur le département de la *Seine-Maritime*, à l'exception de la communauté d'agglomération rouennaise qui retrouve une situation positive en 2007. En revanche, la tendance à la baisse se poursuit pour la communauté d'agglomération du Havre qui perd 2 800 habitants entre 2006 et 2007.

Sur le territoire des sept communautés d'agglomération, seules les villes centre du Havre et de Dieppe voient leur population diminuer entre 1999 et 2007.

* le nouveau recensement porte sur un cycle de cinq ans, les résultats étant publiés à la date de l'année médiane, soit 2007 pour les années allant de 2005 à 2009.

Évolution de la population des communautés d'agglomération entre 1999 et 2007 ⁽¹⁾

Libellé	Population sans double compte 1999	Population municipale 2007	Evolution 1999- 2007	En % de département	En % de la région
CA Evreux	79 642	81 734	2,63%	14,29%	4,50%
CA Seine Eure	58 175	59 567	2,39%	10,41%	3,28%
CA Porte de l'Eure	55 537	57 767	4,02%	10,10%	3,18%
Total CA 27	193 354	199 068	2,96%	34,80%	10,96%
Total Eure	541 054	572 105	5,74%		31,49%
CA Rouen	404 668	405 272	0,15%	32,56%	22,31%
CA Le Havre	255 082	243 348	-4,60%	19,55%	13,39%
CA Région de Dieppe	52 675	51 381	-2,46%	4,13%	2,83%
CA Elbeuf	56 211	55 871	-0,60%	4,49%	3,08%
Total CA 76	768 636	755 872	-1,66%	60,73%	41,61%
Total Seine-Maritime	1 239 138	1 244 611	0,44%		68,51%
Total des CA en H.N.	961 990	954 940	-0,73%		52,56%
Haute-Normandie	1 780 192	1 816 716	2,05%		100,00%

PS : On dénombre en 2007, 485 531 habitants (population municipale) sur le nouveau périmètre de la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe mise en place au 1^{er} janvier 2010.

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

Entre 1999 et 2005, selon les données issues du fichier Filocom*, on compte 36 600 ménages hauts-normands supplémentaires, soit un taux d'évolution régional du nombre de ménages de 5,21%, alors que sur la même période l'évolution démographique n'est que de 1,73%. Pour le département de ***l'Eure***, l'évolution du nombre de ménages est une fois et demie plus rapide que celle de la population, alors qu'en ***Seine-Maritime*** cette évolution est dix fois plus rapide.

En 2007, dernières données disponibles issues du fichier Filocom, on recense en Haute-Normandie 751 000 ménages, soit 46 800 ménages de plus qu'en 1999.

Entre 2001 et 2007, la tendance au desserrement des ménages se poursuit en Haute-Normandie avec un nombre moyen de personnes par ménage qui passe de 2,50 à 2,41. Ces évolutions résultent des modifications intervenues dans la composition des ménages, leur taille ayant diminué du fait du phénomène de vieillissement de la population et de l'éclatement des familles. La présence d'un nombre élevé de petits ménages en est un des facteurs. **En 2007, six ménages hauts-normands sur dix étaient composés d'une ou de deux personnes** et leur part a augmenté de trois points par rapport à 2001.

Bien que le nombre moyen de personnes par ménages reste supérieur à la moyenne nationale (2,33), l'évolution est plus marquée en Haute-Normandie qu'au niveau national (- 3,60% contre - 2,33%).

En 2007 la taille moyenne des ménages est toujours plus élevée dans ***l'Eure*** (2,51) qu'en ***Seine-Maritime*** (2,36).

La progression plus rapide du nombre de ménages que de la population à l'échelle régionale, devrait se poursuivre selon le scénario de projection de l'I.N.S.E.E, la population augmentant de 3% d'ici 2015 alors que le nombre de ménages progresserait de 17%, le département de ***l'Eure***, enregistrant une forte évolution évaluée à 24%.

¹ Source I.N.S.E.E. RGP 2007

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

L'évolution de la taille des ménages selon les territoires entre 2001 et 2007 est cependant plus ou moins forte, comme le montre la carte page suivante.

C'est sur la communauté de communes du Val d'Avre que l'évolution de la taille des ménages est la plus marquée (-8,14%), suivie par la communauté de communes Risle-Charentonne (-6,87%).

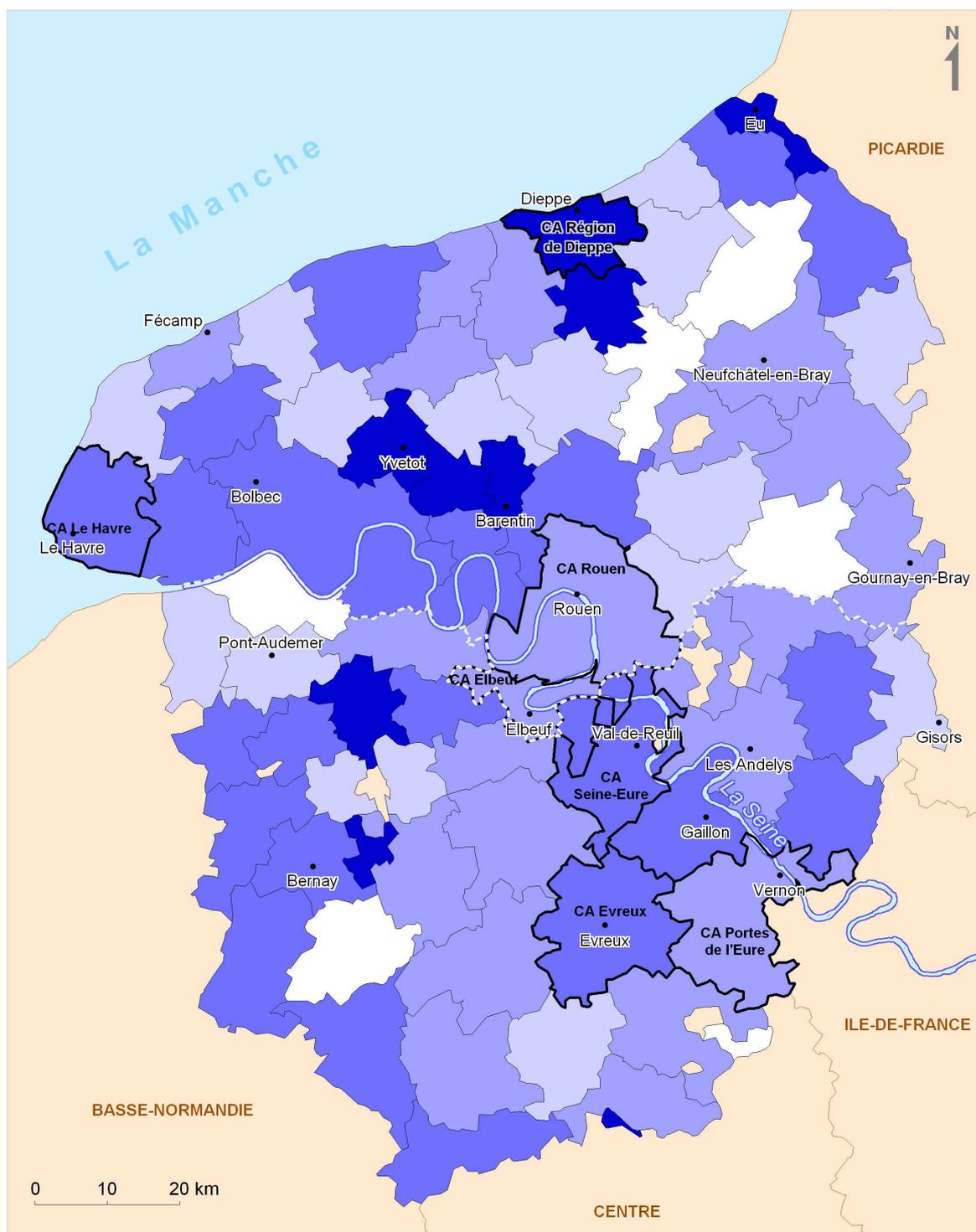
Les communautés d'agglomération de Dieppe, du Havre, d'Évreux et de Seine-Eure continuent à enregistrer un desserrement plus prononcé entre 2001 et 2007, les taux s'échelonnant respectivement de -5,57% à -4,02%, ce qui tendrait à montrer que ces agglomérations retiennent plus de petits ménages.

En 2007, l'agglomération de Rouen arrive toujours en tête des agglomérations qui comptabilise le nombre moyen de personnes par ménage le plus bas (2,19 personnes), avec ensuite l'agglomération dieppoise (2,25 personnes contre 2,38 en 2001). C'est sur la communauté d'agglomération Seine-Eure que la composition des ménages est la plus élevée avec une moyenne de 2,60 personnes.

Desserrement des ménages des communautés d'agglomération entre 2001 et 2007

Libellé	Nombre de personnes par ménage 2001	Nombre de personnes par ménage 2007	Taux d'évolution 2001 2007
CA Évreux	2,47	2,36	-4,15%
CA Seine - Eure	2,71	2,60	-4,02%
CA des Portes de l'Eure	2,64	2,56	-3,05%
Eure	2,61	2,51	-3,83%
CA Rouennaise	2,27	2,19	-3,61%
CA Havraise- CODAH	2,44	2,32	-4,88%
CA Elbeuf	2,49	2,40	-3,57%
CA de la Région Dieppoise	2,38	2,25	-5,57%
Seine-Maritime	2,46	2,36	-4,07%
Haute-Normandie	2,50	2,41	-3,60%

Évolution de la taille des ménages par E.P.C.I. 2001-2007



Taux d'évolution du nombre moyen de personnes par ménage (en %)

- de -2 à 0 (6)
- de -3 à -2 (15)
- de -4 à -3 (22)
- de -5 à -4 (24)
- de -8 à -5 (9)

Données de cadrage:

Haute-Normandie -3,6%
France métropolitaine -2,9%

- Communauté d'agglomération
- Communauté de communes

Sources : Filocom 2007 | IGN GéoFlac©2005 | Direction Régionale de l'Équipement de Haute-Normandie - ARTAIG | conception : H. Dussart - Février 2009

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

I.A.3.a Un contexte économique difficile qui maintient une certaine précarité

La crise économique et financière a entraîné une diminution de l'activité se traduisant par une réduction des effectifs. Au quatrième trimestre 2009, le taux de chômage en France métropolitaine augmente nettement et retrouve son niveau de 1999, pour s'établir à 9,6%. Il augmente de 0,5 point par rapport au 3ème trimestre 2009 et de 1,8 point sur un an.

Le taux de chômage en Haute-Normandie au 4ème trimestre 2009 est de 10,6% de la population active. Sur un an le taux de chômage s'accroît de deux points, après une année 2008 déjà marquée par une reprise du chômage. En *Seine-Maritime* le taux au 4ème trimestre atteint 10,8% et dans *l'Eure* 10,2%, soit respectivement une hausse de 0,4 point et de 0,5 point comparée au trimestre précédent.

Sur un an, le nombre de demandeurs d'emploi augmente de 16% en Haute-Normandie, les demandeurs inscrits depuis plus d'un an sont les plus touchés, tandis que les demandes diminuent légèrement parmi les jeunes de moins de 25 ans (-0,2%).

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

Le département de *l'Eure* évalue à 25 000 le nombre potentiel d'allocataires et la *Seine-Maritime* à 80 000, soit un total de plus de 105 000 bénéficiaires recensés au 1er juin 2009.

I.A.3.b Un ménage sur deux aux revenus inférieurs à 60% des plafonds P.L.U.S

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

En 2007 dernières données disponibles, le croisement de ces indicateurs indique que sur les **720 328 ménages** que compte la Haute-Normandie, 418 954 ménages sont propriétaires de leur logement (58,16% du parc des résidences principales), 163 942 ménages sont locataires du parc social (22,8% du parc des résidences principales) et 137 432 sont locataires du parc privé (19,1%). Entre 2005 et 2007, la part des ménages propriétaires a augmenté (57,8% en 2005); le poids des locataires du parc social a légèrement diminué (23,2% des R.P. en 2005) alors que le nombre de locataires du parc privé a un peu progressé (18,9% des R.P. en 2005).

Tous statuts d'occupation confondus, en 2007, 493 000 ménages, soit 68,4% des ménages, sont éligibles au plafond de ressources H.L.M. Parmi ces ménages haut-normands dont les ressources sont inférieures à 100% du plafond H.L.M, **83 533** ménages étaient « **pauvres** » (revenu inférieur à 30% du plafond H.L.M) et **165 400** « **modestes** » (entre 30 et 60% du plafond), **soit au total, un ménage sur deux** ayant de **faibles ressources** (50,5%). Ils sont plus nombreux en *Seine-Maritime* (51,5%) que dans *l'Eure* (48%). Ces ménages sont en majorité locataires du parc social en *Seine-Maritime* (42%) et propriétaires occupants dans *l'Eure* (44%).

A l'intérieur du parc social, près de six ménages sur dix ont des ressources inférieures à 60% du plafond H.L.M. Ce pourcentage a légèrement diminué par rapport à 2005, au profit des ménages un peu plus aisés. Près d'un quart a des ressources inférieures à 30% du plafond H.L.M. Le poids de ces ménages pauvres en 2007 est quasi identique dans les deux départements.

² Fichier des logements à la commune

³ Prêt locatif à usage social

Dans le parc locatif privé, 46% des ménages ont des ressources inférieures à 60% du plafond, la part des ménages pauvres représentant 18,2%.

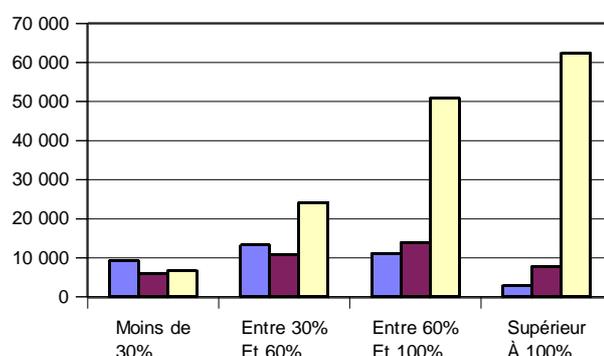
Pour les communautés d'agglomération d'Elbeuf et de Dieppe, le parc locatif privé joue un rôle social de fait, le poids des ménages très modestes représentant respectivement 26% et 23%.

De manière assez logique, les ménages disposant de ressources supérieures à 100% du plafond H.L.M. sont plus représentés dans le parc locatif privé ou dans le parc en accession. Comparé à 2005, le poids de ces ménages reste identique dans le parc locatif privé mais il augmente légèrement dans le parc en accession, contrairement à la tendance observée depuis 2003. A contrario, toujours à l'intérieur du parc en accession, la Haute-Normandie se distingue par une part de ménages propriétaires occupants à faibles ressources (< à 60% des plafonds P.L.U.S) parmi les plus faibles de France (21% soit quatre points de moins qu'en France métropolitaine).

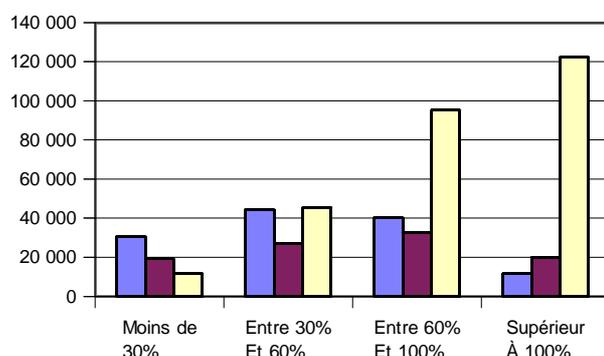
A l'échelle des communautés d'agglomération, cinq d'entre elles logent dans leur parc social, au moins un quart des ménages très modestes (< à 30% du plafond); c'est la communauté d'agglomération d'Évreux qui accueille le plus de ménages pauvres, avec un taux de 28%, suivie par celle d'Elbeuf (27,2%), puis par les C.A de Seine-Eure (27%) du Havre (26,4%) et de Dieppe (25%).

Répartition des ménages selon le plafond de ressources d'accès au P.L.U.S. en 2007 ⁽⁴⁾

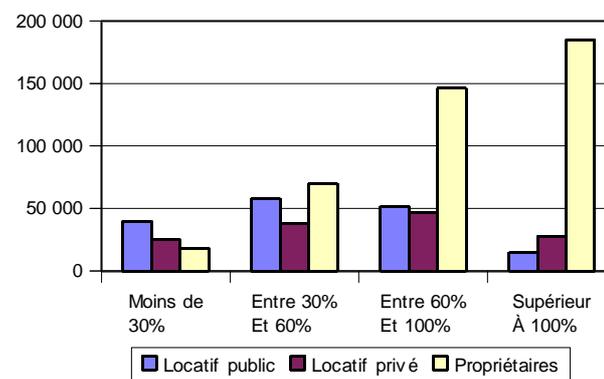
Eure	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	9 251 25,27%	5 912 15,39%	6 821 4,73%
Entre 30% et 60%	13 279 36,28%	10 723 27,92%	24 189 16,76%
Entre 60% et 100%	11 124 30,39%	13 909 36,22%	50 830 35,22%
Supérieur à 100% du plafond	2 948 8,05%	7 859 20,46%	62 468 43,29%
Total	36 602	38 403	144 308



Seine-Maritime	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	30 734 24,14%	19 128 19,32%	11 687 4,26%
Entre 30% et 60%	44 526 34,97%	27 270 27,54%	45 430 16,54%
Entre 60% et 100%	40 374 31,71%	32 601 32,92%	95 202 34,66%
Supérieur à 100% du plafond	11 706 9,19%	20 030 20,23%	122 327 44,54%
Total	127 340	99 029	274 646

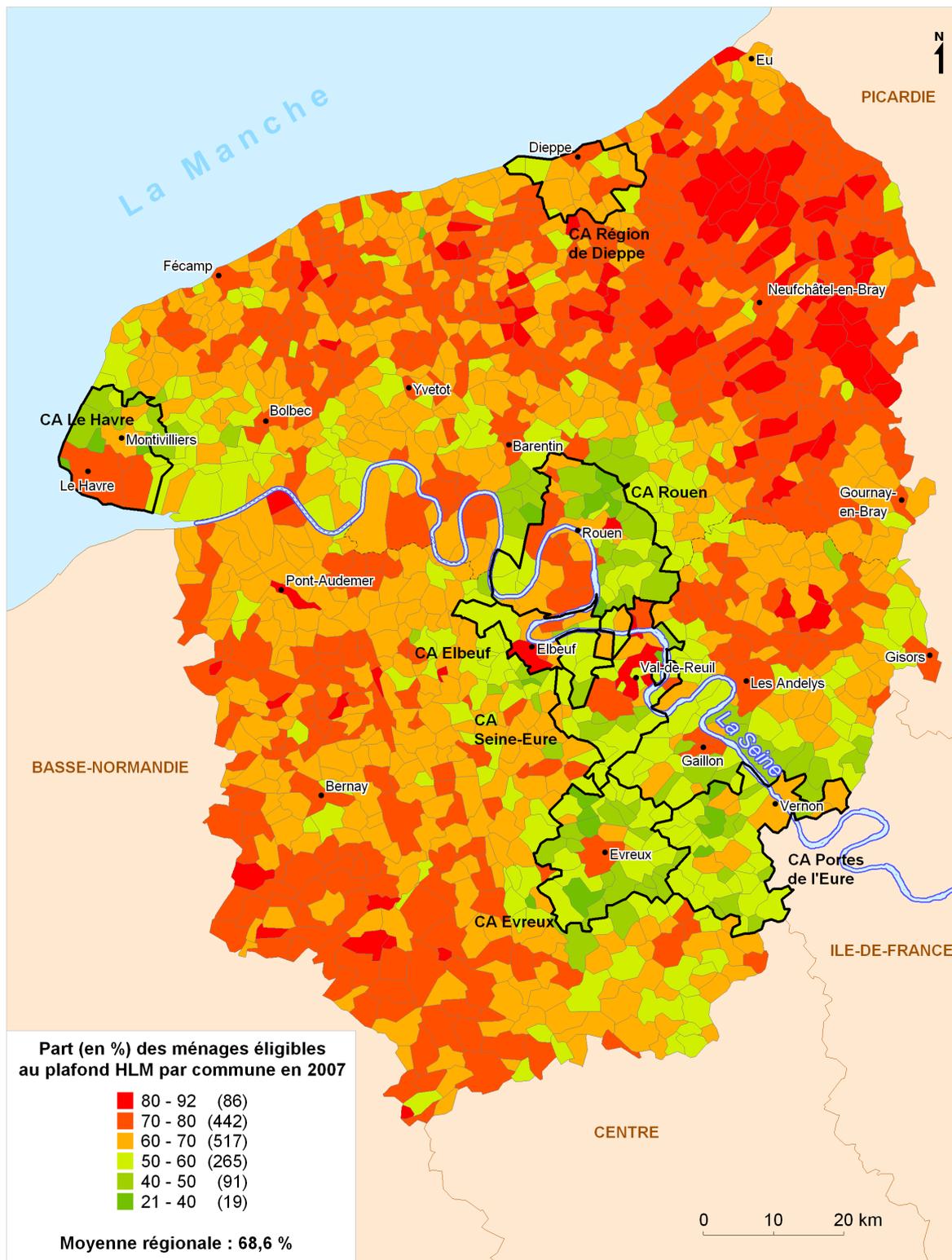


Haute-Normandie	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	39 985 24,39%	25 040 18,22%	18 508 4,42%
Entre 30% et 60%	57 805 35,26%	37 993 27,64%	69 619 16,62%
Entre 60% et 100%	51 498 31,41%	46 510 33,84%	146 032 34,86%
Supérieur à 100% du plafond	14 654 8,94%	27 889 20,29%	184 795 44,11%
Total	163 942	137 432	418 954



⁴ Source FILOCOM

Part des ménages éligibles au plafond H.L.M. en 2007



I.A.3.c Une réflexion sur les besoins en logement à destination des ménages « à faibles ressources »

La forte présence de ménages hauts-normands à faibles ressources et la tension observée sur la demande locative sociale, nécessitent le renforcement de l'offre de logements pour ces ménages, notamment ceux identifiés dans les Plans Départementaux d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées. C'est dans ce contexte que la D.R.E.A.L a piloté une étude sur « Les besoins en logement des ménages à faibles ressources en Haute-Normandie à l'horizon 2015 ». L'objectif était de mettre à disposition des acteurs locaux un « porter à connaissance » des atouts et faiblesses de leurs territoires en analysant les conditions actuelles du marché de l'offre et de la demande potentielle en logements puis de proposer des pistes d'amélioration pour répondre aux besoins de ces ménages.

Le *champ* de cette étude couvre dix neuf territoires de projets correspondant globalement au découpage des Pays, dont les sept communautés d'agglomérations de la région, quatre d'entre elles (Dieppe, le Havre, Seine-Eure et Portes de l'Eure) comprises dans un périmètre plus large, étant spécifiquement identifiées. Chaque territoire étudié fait l'objet de fiches qui constituent le volet opérationnel de l'étude.

En terme de *méthode*, ont été considérés comme ménages « à faibles ressources » les ménages disposant de ressources inférieures à 30% des plafonds P.L.U.S, sauf lorsqu'il s'agit des ménages demandeurs d'un logement social pour lesquels, en raison de disponibilités statistiques, le seuil des ressources considéré est alors de 40% des plafonds P.L.U.S.

Il ressort du cadrage régional des conditions actuelles de logements des ménages à faibles ressources, que les territoires à dominante urbaine concentrent les ménages en difficulté, notamment dans les agglomérations de Rouen et du Havre qui comptent à elles deux 43% des ménages (soit plus de 37 000 ménages sur les 86 000 identifiés dans la région). Dans ces territoires, plus de la moitié de ces ménages sont logés dans le parc social et près d'un ménage sur dix est en situation de sur-occupation. A contrario, les propriétaires-occupants très modestes sont fortement représentés dans les territoires ruraux et résidentiels, tels que par exemple le « Roumois » (49,3%) et le pays « entre Seine et Bray » (53,5%).

Enfin quels que soient les territoires, la part des ménages à faibles ressources logés dans le parc locatif privé présente peu d'écart et oscille entre un quart et un tiers des ménages.

En matière de demande de logements locatifs sociaux, les demandeurs en dessous de 40% des plafonds de ressources représentent 44% de la demande globale. En *Seine-Maritime* plus de 80% des demandeurs sont concentrés dans les quatre principaux pôles urbains, alors que dans *l'Eure* les demandes enregistrées dans les trois agglomérations ne pèsent que pour un peu plus de la moitié (57%). Six demandes sur dix émanent de personnes isolées et de familles mono-parentales. Dans certains territoires (Pays de Bray, Avre et Iton, Elbeuf), les familles mono parentales représentent plus de 40% des demandeurs à faibles ressources. Un tiers des demandeurs a moins de 30 ans.

Les demandeurs à faibles ressources sont le plus souvent logés dans le parc privé (42%) ; cette moyenne régionale cache cependant une différence marquée entre les deux départements, puisque la moitié de ces demandeurs sont logés dans le parc privé en *Seine-Maritime*, contre un quart dans *l'Eure*.

En moyenne les demandeurs doivent attendre 14 mois pour se voir attribuer un logement social.

Sur le second volet plus prospectif d'identification des besoins en logements à satisfaire, le bureau d'étude a pris en compte deux dimensions : l'évolution attendue du nombre de ménages à faibles ressources à l'horizon 2015 et la réponse à apporter à la demande actuelle de logement locatif social des ménages à faibles ressources logés dans le parc privé. Le résultat de ces estimations, montre qu'il s'agirait d'apporter chaque année des solutions à près de 4 000 ménages, ce chiffre ne se traduisant pas évidemment par un objectif équivalent de production de logements très sociaux.

D'autres démarches doivent être menées en parallèle afin d'organiser localement la stratégie en faveur d'une politique du logement pour ces personnes, l'essentiel des réponses se trouvant dans l'offre existante tant publique que privée.

On relève parmi les propositions à destination des acteurs locaux, les actions suivantes :

- **Agir sur le prix des logements**, en prenant en compte les loyers réels de sortie et les charges imputées aux locataires, en travaillant à la fois à une meilleure maîtrise du foncier, à la qualité et au type de logement produit ;
- **Agir sur les parcours résidentiels** : favoriser la sortie du parc social en développant des produits attractifs pour les locataires les plus aisés (accession sociale) et renforcer les transitions hébergement – logement social (renforcer l'ingénierie sociale et la médiation locative) ;
- **S'assurer d'une répartition équilibrée de l'offre à destination des ménages à faibles ressources**, afin d'éviter des phénomènes de concentration. Ce principe de répartition équilibrée appelle à s'adapter aux contextes locaux (en développant par exemple le conventionnement privé dans le rural, ou les acquisitions-améliorations) ;
- **Prendre en compte la spécificité de certains besoins**, à travers des missions ciblées d'ingénierie sociale (accompagnement des troubles psychiques, prospection socio-immobilière...) et de développement d'offres particulières de logements de transition (publics jeunes, familles mono-parentales...) ;
- **Agir sur la complémentarité des dispositifs d'accès au logement des défavorisés**, et plus particulièrement réfléchir aux articulations entre F.S.L et G.R.L, DALO et P.D.A.L.P.D, en s'appuyant notamment sur une maîtrise accrue des différents contingents mobilisables.

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

Au 1er janvier 2009 on recensait en France métropolitaine 4 450 000 logements sociaux. La progression du parc en 2008 a été de 1%, soit un rythme d'accroissement deux fois plus élevé qu'en 2007 et identique à 2006. Au cours de l'année 2008, 59 300 logements ont été mis en service, soit 18% de plus qu'en 2007.

Au 1er janvier 2009, le parc locatif social **haut-normand** comptait **169 248 logements**, (+938 logements) soit une augmentation de 0,6%, identique à l'année précédente.

L'accroissement relativement faible du parc s'explique principalement par l'impact des sorties (démolitions, ventes, changement d'usage) sur les mises en service. Entre 2004 et 2008, 5 536 logements sont sortis du parc, alors que 7 611 ont été mis en location, aboutissant à un différentiel d'environ 410 logements par an.

Le parc social en Haute-Normandie occupe cependant une place importante parmi les résidences principales recensées en 2007 (23% contre 16% au niveau national) et présente une densité de 92 logements pour 1 000 habitants.

Au 1er janvier 2006, près d'un quart des logements locatifs sociaux de la Haute-Normandie sont situés en Zone Urbaine Sensible (40 760 logements) dont 80% sur le département de la **Seine-Maritime** (32 672 logements). Le poids de ce parc a cependant baissé de 2% par rapport à 2004. Le parc en Z.U.S en 2006, est majoritairement concentré sur les sept grandes agglomérations; sur les communautés d'agglomération d'Évreux (53%), de Dieppe (44%), des Portes de l'Eure (près de 41%), et du Havre (37,2%), il représente une part importante du parc social.

Au sein des communautés d'agglomération, près de quatre résidences principales sur dix, sont des logements sociaux. La représentation du logement social n'est pas homogène sur toute la région : **l'Eure** affiche une densité nettement plus faible (68 logements) que la **Seine-Maritime** (104 logements). Dans les communautés d'agglomération où trois quarts du parc social régional est concentré, la densité du logement H.L.M est très importante avec une moyenne de 132 logements sociaux pour 1 000 habitants.

Parc social au 1/01/2009 (5)

Libellé	Parc total au 01/01/ 08	Parc total au 01/01/ 09	Evolution 2008 / 2009 (en %)	Parc pour 1000 habitants population légale 2006	Part dans les résidences principales (en 2007)
CA Evreux	10 738	10 831	0,87%	133,40	32,17%
CA Seine Eure	7 579	7 748	2,23%	129,95	34,35%
CA Porte de l'Eure	4 178	4 213	0,84%	74,00	18,65%
CA Rouen	54 857	55 176	0,58%	136,56	31,12%
CA Elbeuf	7 490	7 603	1,51%	135,31	32,30%
CA Le Havre	34 653	34 271	-1,10%	139,20	32,18%
CA Région de Dieppe	6 167	6 224	0,92%	120,56	26,98%
total des CA	125 662	126 066	0,32%	131,88	30,81%
Eure	38 385	38 958	1,49%	68,68	17,13%
Seine-Maritime	129 925	130 290	0,28%	104,75	24,91%
Haute-Normandie	168 310	169 248	0,56%	93,45	22,55%

Le parc est caractérisé par son ancienneté, plus de quatre logements sur dix ayant été construits avant 1969. On constate cependant un rajeunissement du parc depuis 2003, dû en grande partie aux mises en service de maisons individuelles. La part des logements individuels représente 44,5% des nouvelles mises en service en 2008, contre 37% en 2007.

Plus de huit nouvelles mises en location sur dix correspondent à des logements neufs, les autres étant des acquisitions de logements avec ou sans travaux.

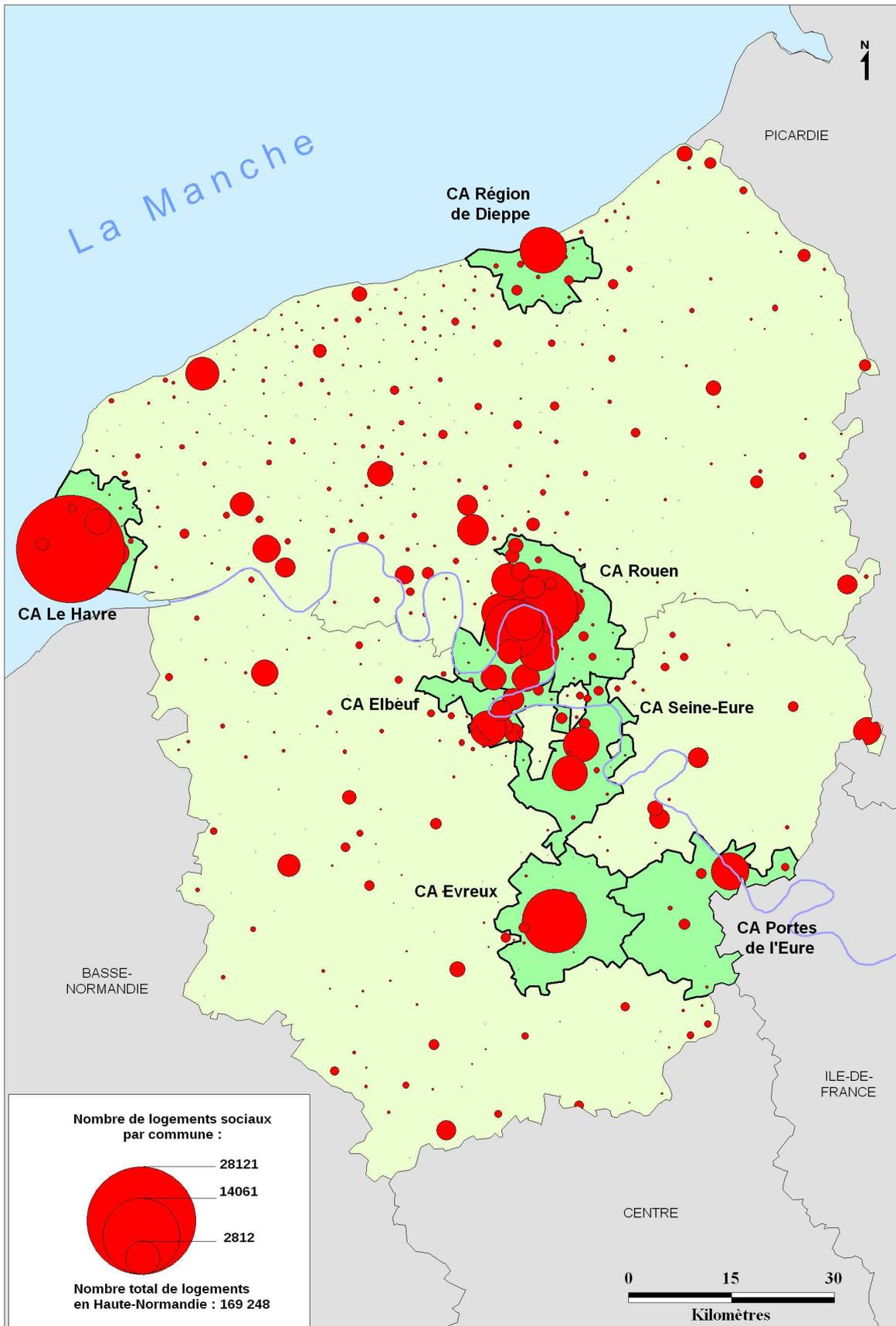
Le parc locatif social haut-normand est composé à 83% de logements collectifs; cette part a augmenté de 2% entre 2000 et 2008 pour se situer à 140 260 logements. Les T3 (39%) et les T4 (33%) constituent la majorité du parc des logements. Les grands logements (T5 et +) représentent moins de 10%.

L'évolution du parc individuel sur cette même période est plus significative, avec une progression de 23% pour atteindre 28 987 logements en 2008.

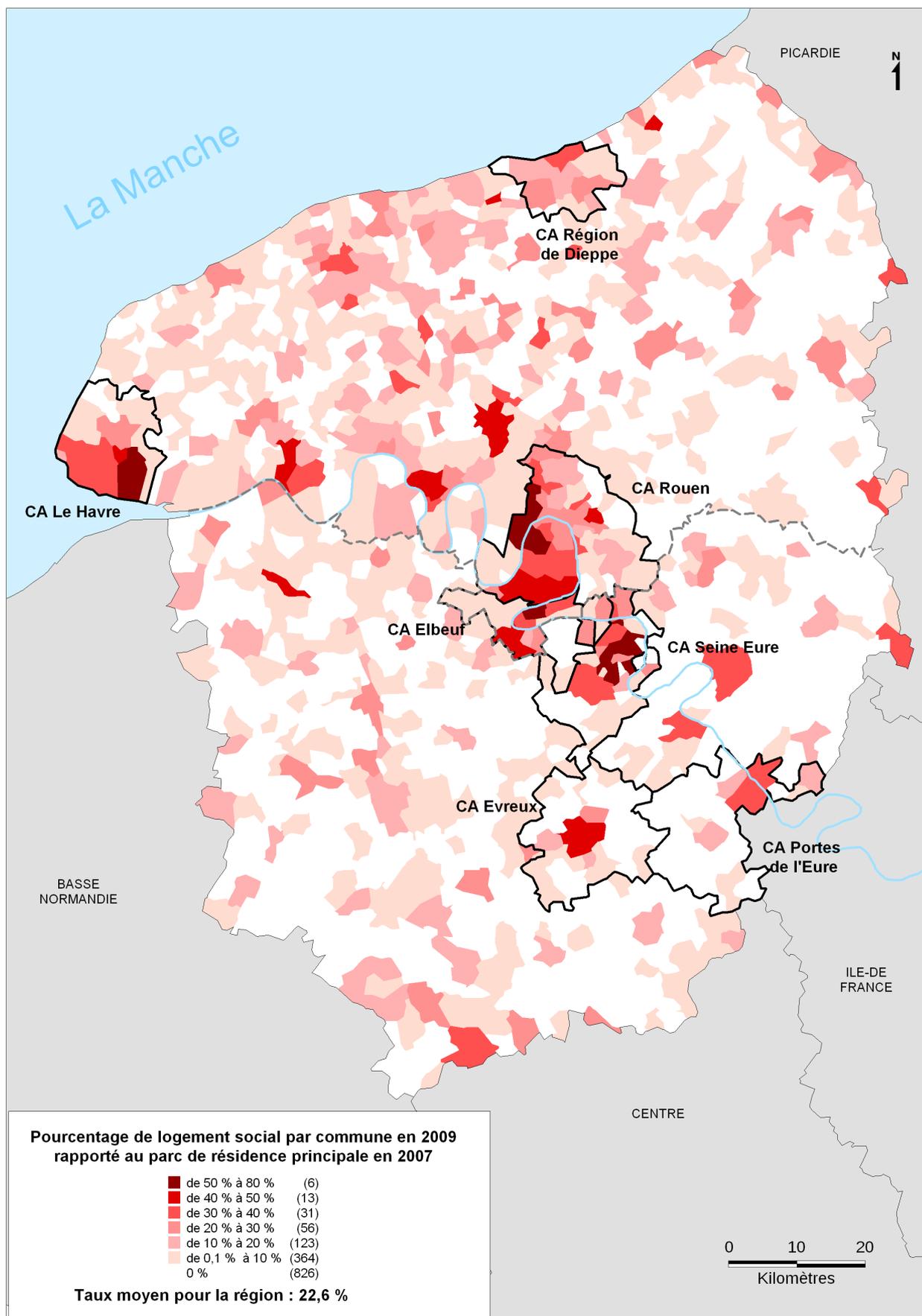
Les loyers pour le parc construit après 1996 s'établissent pour la région en moyenne à 5,31€/m² de surface corrigée. En cinq ans, la part des loyers les plus élevés (5,25€/m²) a augmenté significativement, passant de 27% à 52% au 1er janvier 2009.

⁵ D.R.E.A.L Haute-Normandie enquête E.P.L.S.

Nombre de logements sociaux par commune au 01.01 2009



**Taux de logements sociaux par communes au 01.01 2009
rapporté aux résidences principales en 2007**



Les Entreprises Sociales pour l'Habitat 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 moins de 40% pour les quatre offices. 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 au 1/01/2009
HABITAT 76 (office)	26 858
ALCEANE (office)	14 572
ESH Immobilière Basse -Seine (3F – gestionnaire)	11 361
ESH LOGEAL (fusion Seine manche immobilière et SAVAC en 2009)	9 410
ESH Quevilly Habitat	8 376
Rouen Habitat (office)	7 898
ESH de Construction Immobilière Familiale de Normandie/Dialogue	7 504
ESH Sodineuf Habitat Normand	7 127
ESH LogiSeine (fusion en 2010 avec ESH Normande d'Habitation)	6 321
ESH de l'Estuaire de la Seine	5 523
ESH La Plaine normande	3 647
ESH de la région d'Elbeuf	3 328
ESH Le Foyer Stéphanois	3 264
SEMINOR	2 601
ESH Logement et gestion immobilière pour la région parisienne (LOGIREP)	2 554
ESH Seine Habitat	2 231
ESH Atlantique Immobilière des chemins de Fer	2 150
ESH Gournaisienne d'HLM	1 243
ESH Le Foyer du Toit familial	1 097
SAIEM de la ville d'Elbeuf	770
SIEM d'Oissel et de la région (SIEMOR)	664
Propriété Familiale de Normandie (P.F.N.)	571
SAIEM de la ville du Trait(SEMVTI)	550
Association Foncière Logement (A.F.L.)	303
ADOMA	187
Normande d'HLM d'Habitation (fusion avec Logiseine en 2010)	141
Habitat et Humanisme de Haute-Normandie	20
SEMIMO B	19
Total	130 290

28 bailleurs sociaux sont présents en *Seine-Maritime* ; près de la moitié du parc est concentré entre les mains de quatre bailleurs dont Habitat 76 qui détient 20% des logements sociaux.

Répartition du parc par bailleurs sociaux dans l'Eure

Organismes	Nombre de logements au 1/01/2009
Eure habitat (office)	15 468
Société immobilière du logement de l'Eure (SILOGE)	6 244
SAEM Le Logement de l'Eure (SECOMILE)	4 890
ESH Le Logement familial de l'Eure	4 604
SCET/AGIRE	2 666
ESH Immobilière 3F	1 487
ESH Logement et gestion immobilière pour la région parisienne (LOGIREP)	851
ESH CIFN/ DIALOGE	723
ESH Le Foyer Stéphanois	560
ESH Rurale de l'Eure	441
ESH La Plaine Normande	436
SCP d'HLM Propriété familiale Normandie (PFN)	131
Société Nationale Immobilière (SNI)	98
Association Foncière Logement (AFL)	87
ESH de la région d'Elbeuf	72
ESH LOGEAL	53
ESH Coopération et Famille	53
ESH Normande d'HLM d'Habitation	42
SIEM d'Oissel et de la région (SIEMOR)	42
ESH Picardie Habitat	7
Habitat et Humanisme de Haute-Normandie	3
Total	38 958

Dans ***l'Eure***, 7 bailleurs sur les 21 présents, ne gèrent que du parc dans le département. Eure - Habitat détient 40% des logements.

La conjoncture du parc social en région au 1/01/ 2009:

Après plusieurs années de baisse continue du **taux de vacance** régional supérieur à 3 mois reflétant un contexte de tension très net sur le parc, on assiste à une légère remontée de la vacance qui s'établit au 1/01/2009 à 1,58%, pourcentage cependant encore faible. La ***Seine-Maritime*** affiche un taux de 1,37% après être descendue sous la barre de 1% de vacance au 1/01/2008, le département de ***l'Eure*** avec un taux de 2,30% se rapprochant de celui atteint en 2005. De façon logique, c'est sur le parc collectif que l'on observe la progression la plus marquée, les logements individuels ayant toujours un taux quasi nul (d'à peine 0,5%).

Au sein des communautés d'agglomération, la tendance générale est à la hausse pour toutes les collectivités. En 2008, on observe sur les C.A des Portes de l'Eure (0,59%) et de la région dieppoise (0,79%) une vacance quasi inexistante.

Vacance sur 5 ans ⁽⁶⁾

	Taux de vacance > 3 mois				
	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2007	01/01/2008	01/01/2009
Eure	2,36%	2,39%	1,73%	1,60%	2,30%
Seine-Maritime	2,20%	1,43%	1,25%	0,98%	1,37%
Haute-Normandie	2,24%	1,65%	1,36%	1,12%	1,58%
CA Seine - Eure	3,57%	3,16%	2,55%	2,55%	2,71%
CA Évreux	1,88%	2,86%	1,74%	1,59%	1,73%
CA des Portes de l'Eure	5,17%	4,89%	1,37%	0,38%	0,59%
CA Elbeuf	3,42%	1,69%	1,40%	1,54%	1,94%
CA Rouennaise	1,75%	1,11%	1,19%	1,23%	1,40%
CA Havraise- CODAH	4,24%	2,78%	2,04%	1,01%	1,74%
CA de la Région Dieppoise	0,68%	0,20%	0,54%	0,52%	0,79%
Ensemble des C A	2,72%	1,96%	1,54%	1,24%	1,58%
France métro.	1,31%	1,18%	1,18%	1,20%	1,20%

Depuis deux ans, le **taux de mobilité** régional (calculé à partir des emménagements dans les logements mis en service depuis au moins un an et proposé à la location) a légèrement progressé pour atteindre 10,38% fin 2008 ; de façon générale ce taux varie peu depuis cinq ans. A l'échelon départemental, la rotation des ménages en *Seine-Maritime* se stabilise depuis quatre ans à moins de 10%. La mobilité dans *l'Eure*, avec un taux de 11,94%, affiche une remontée de la rotation des ménages en 2008 supérieure à celle de la région.

A l'échelle intercommunale, des disparités subsistent. Le nombre d'emménagements sur la C.A. de Dieppe, après avoir connu un taux de mobilité bas depuis cinq ans, approche des 10% en 2008. C'est sur la C.A. des Portes de l'Eure qu'il est le plus faible (9,7%). A l'inverse, ce sont sur les C.A. d'Évreux (13,63%), d'Elbeuf (12,90%) de Seine-Eure (12,53%) que l'on constate les rotations des ménages les plus élevées. La C.A. de Rouen en passant la barre des 10%, retrouve une mobilité quasi identique à celle enregistrée en 2005.

Mobilité sur 5 ans ⁽⁷⁾

	Taux de mobilité				
	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2007	01/01/2008	01/01/2009
Eure	11,89%	12,59%	12,39%	11,37%	11,94%
Seine-Maritime	10,17%	9,84%	9,47%	9,90%	9,93%
Haute-Normandie	10,50%	10,46%	10,14%	10,24%	10,38%
CA Seine - Eure	13,37%	11,80%	11,62%	10,63%	12,53%
CA Évreux	10,28%	13,53%	14,43%	13,06%	13,63%
CA des Portes de l'Eure	10,75%	10,77%	12,26%	10,85%	9,70%
CA Elbeuf	13,14%	11,83%	10,97%	11,46%	12,90%
CA Rouennaise	10,26%	9,91%	9,36%	9,88%	10,12%
CA Havraise- CODAH	9,28%	9,52%	9,66%	10,09%	10,36%
CA de la Région Dieppoise	8,64%	8,29%	7,95%	7,86%	9,99%
Ensemble des C A	10,26%	10,28%	10,13%	10,27%	10,77%
France métro.	10,15%	9,57%	NC	9,70%	9,60%

⁶ Source D.R.E.A.L Haute-Normandie enquête E.P.L.S.

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

I.A.5 La demande locative sociale au 1/01/2010 et les attributions en 2009

L'observatoire régional de la demande locative sociale créé en 2004 par l'U.S.H de Haute-Normandie permet de disposer d'informations sur le stock de demandes en instance au 1^{er} janvier de chaque année, sur les caractéristiques des attributions sur une année, et ce à l'échelle fine des territoires.

Les résultats dont dispose l'U.S.H pour l'année 2009 ne sont pas complètement consolidés, mais on peut d'ores et déjà indiquer que le volume des demandes en stock est stable par rapport à l'année 2008, et représente environ 48 500 demandes en instance au 1^{er} janvier 2010 (on comptait 48 115 demandes au 01/01/2009).

L'année précédente avait été marquée par une diminution importante des anciennes demandes (demandes renouvelées), au profit des nouvelles demandes (premières demandes déposées dans l'année), dans une proportion de 70% de nouvelles demandes pour 30% d'anciennes demandes.

Ces volumes restent stables au 1^{er} janvier 2010, la baisse des anciennes demandes observée au 1^{er} janvier 2009 se confirme donc, sans s'accroître.

I.B L'offre nouvelle de logements de 2005 à 2009

I.B.1 Production régionale de logements

47 497 logements ont été créés sur cinq ans en Haute-Normandie, *l'Eure* contribuant à hauteur de 17 640 logements (37%), soit une moyenne annuelle de 3 500 logements, et la *Seine-Maritime* pour 29 857 logements (63%), soit une moyenne annuelle de 5 900 logements. Après une augmentation significative de la production totale de logements en 2006 et 2007, avec plus de 10 000 logements, seuil correspondant aux besoins régionaux estimés d'ici 2015, la tendance en 2009 est à la reprise, après une année 2008 difficile, le nombre de logements mis en chantier ayant progressé de 10%.

C'est toujours la maison individuelle qui tient une place prépondérante, avec plus de 6 logements sur 10 commencés, la répartition entre les deux départements étant relativement bien équilibrée. A contrario, les logements collectifs restent concentrés à 76% sur le département de *Seine-Maritime*.

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

La série sur cinq ans présentée dans le tableau suivant a été recalculée pour tenir compte de ces changements. En volume, entre 2005 et 2009, la part de la construction sur bâti existant est d'environ 9%.

Production régionale de logements ⁽⁸⁾

	2005	2006	2007	2008	2009	Cumul 5 ans
Individuels						
Eure	2 571	2 547	3 442	2 197	2 385	13 142
Seine-Maritime	3 197	3 391	3 619	2 700	2 882	15 789
Haute-Normandie	5 768	5 938	7 061	4 897	5 267	28 931
Collectifs						
Eure	769	862	984	700	726	4 041
Seine-Maritime	2 652	3 345	3 687	1 581	1 918	13 183
Haute-Normandie	3 421	4 207	4 671	2 281	2 644	17 224
Total logts ordinaires						
Eure	3 340	3 409	4 426	2 897	3 111	17 183
Seine-Maritime	5 849	6 736	7 306	4 281	4 800	28 972
Haute-Normandie	9 189	10 145	11 732	7 178	7 911	46 155
Logts en résidence*						
Eure	82	203	153	19	0	457
Seine-Maritime	159	201	66	213	246	885
Haute-Normandie	187	230	467	415	212	1 511
Total logements						
Eure	3 422	3 612	4 579	2 916	3 111	17 640
Seine-Maritime	6 008	6 937	7 372	4 494	5 046	29 857
Haute-Normandie	9 430	10 549	11 951	7 410	8 157	47 497

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

Avec **8 157 logements** commencés en **2009**, la Haute-Normandie enregistre une progression de l'activité de la construction de 10% comparée à l'année précédente, année il est vrai de baisse exceptionnelle de la production de près de 40%, plaçant la région en tête des régions les plus touchées.

On retrouve en 2009 un volume de construction constaté dans les années 2003 et 2004, mais qui reste en deçà de la moyenne de la dernière décennie (8 400 logements). La reprise est plus nette en *Seine-Maritime* que dans *l'Eure*. La baisse des prix de l'immobilier et des taux des prêts au second semestre 2009 ont été de nature à résoudre les ménages. De même les mesures de soutien à la construction neuve (doublement du prêt à taux zéro, Pass-foncier pour les logements collectifs, dispositif Scellier...) ont contribué à maintenir l'activité de la construction.

Au niveau national le nombre de mises en chantier s'élève à près de 333 000 logements; il est en repli de près de 17% par rapport au chiffre constaté en 2008. Le recul des logements commencés est plus important pour les logements collectifs (-19%) que pour les logements individuels (-16%). Le nombre de logements autorisés à construire s'établit à 397 000 ; ce chiffre est inférieur de 18% à celui relevé en 2008. Il faut remonter à novembre 2003 pour observer un cumul sur douze mois inférieur à 400 000 logements autorisés.

La production régionale de logements en 2009 se situe à 58% en dehors des sept communautés d'agglomération, pourcentage en diminution de sept points par rapport à 2008.

Les sept communautés d'agglomération totalisent 3 459 logements soit 42% de la production, alors qu'elles représentent plus de 52% de la population en 2007. Sur les cinq années écoulées, quatre logements sur dix ont été produits sur les agglomérations. 2009 marque une reprise du nombre de logements commencés (24%) comparée à l'année 2008, année qui a vu cependant une chute de moitié de la production sur les agglomérations.

⁸ Source D.R.E.A.L Haute-Normandie Sit@del2

A l'exception de la communauté d'agglomération d'Elbeuf, les autres communautés d'agglomération enregistrent une hausse du nombre de logements commencés.

En volume, les agglomérations de Rouen et du Havre contribuent pour 70% à l'activité en 2009.

La part des logements individuels à l'intérieur du parc de logements ordinaires commencés sur les sept agglomérations en 2009, représente 44% des logements ; cumulé sur cinq années l'individuel totalise un peu moins de quatre logements sur dix.

Si l'on regarde le rythme de construction par an pour 1 000 habitants sur les cinq années écoulées, et que l'on admet que le rythme minimum théorique doit être de quatre logements par an pour assurer le maintien de la population, quatre agglomérations sont en deçà de ce critère, mais s'en rapprochent pour deux d'entre elles: il s'agit de la C.A de Dieppe (3,94 logements) et de la C.A du Havre (3,92 logements/an), puis viennent ensuite les C.A d'Evreux (3,73 logements/an) et de Seine-Eure (3,71 logements/an).

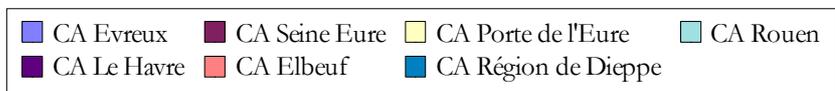
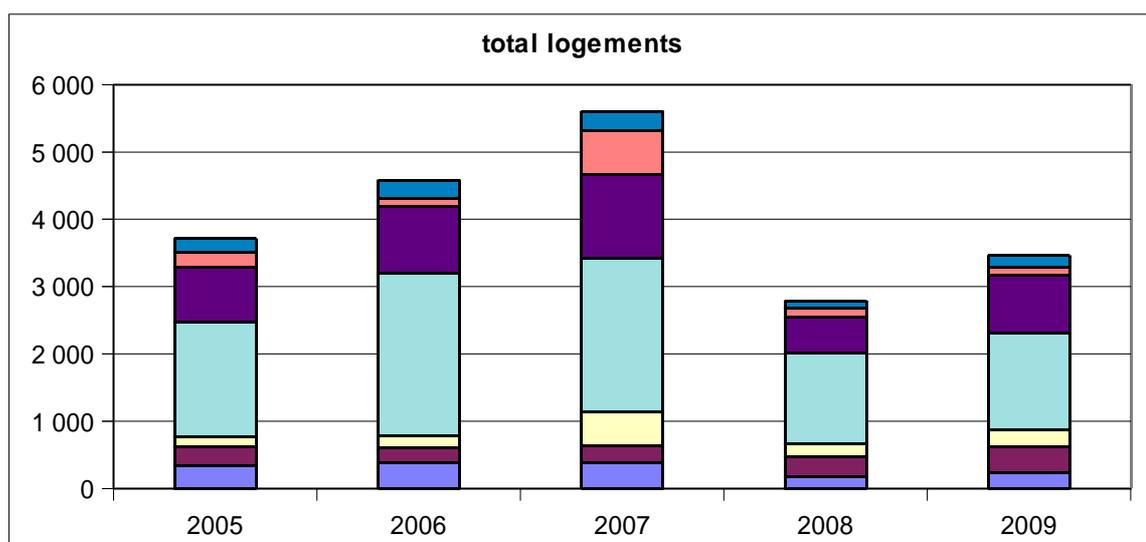
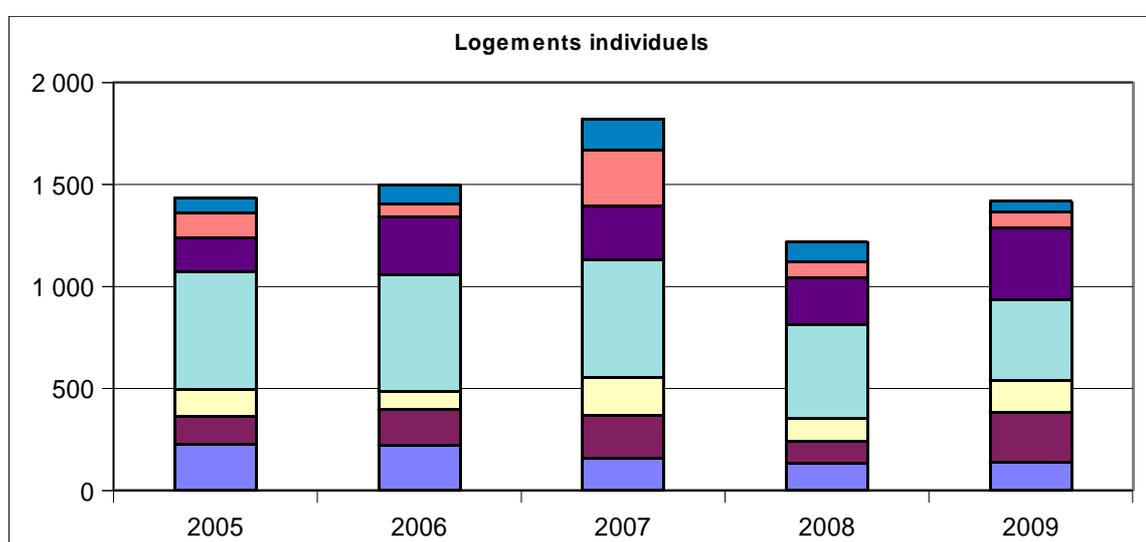
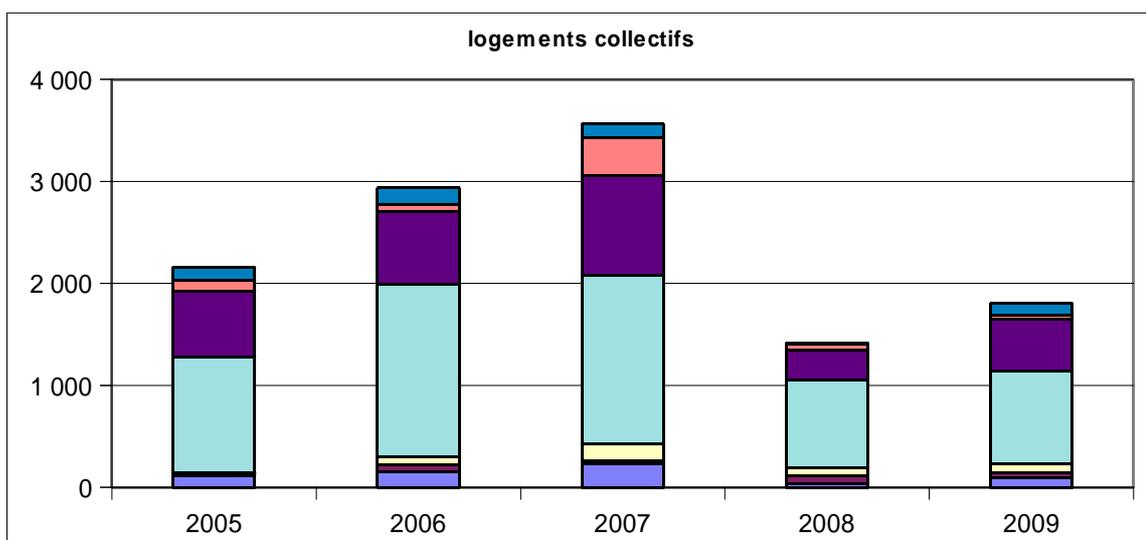
A l'échelle régionale le rythme de construction sur les cinq années s'établit à 5,23 logements par an pour 1000 habitants; le ratio est plus élevé dans *l'Eure* (6,17 logements/an) qu'en *Seine-Maritime* (4,80 logements/an)

Production de logements par communauté d'agglomération ⁽⁹⁾

Communautés d'agglomération	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	Cumul 5 ans	Nbre logts/an pour 1000 habitants
CA Evreux	345	380	391	173	237	1 526	3,73
CA Seine Eure	156	234	237	186	293	1 106	3,71
CA Porte de l'Eure	142	172	512	190	240	1 256	4,35
CA Rouen	1 705	2 409	2 278	1 351	1 443	9 186	4,53
CA Elbeuf	225	133	649	145	115	1 267	4,53
CA Le Havre	939	990	1 249	638	961	4 777	3,92
CA Région de Dieppe	199	259	285	100	170	1 013	3,94
Total C.A	3 711	4 577	5 601	2 783	3 459	20 131	4,22

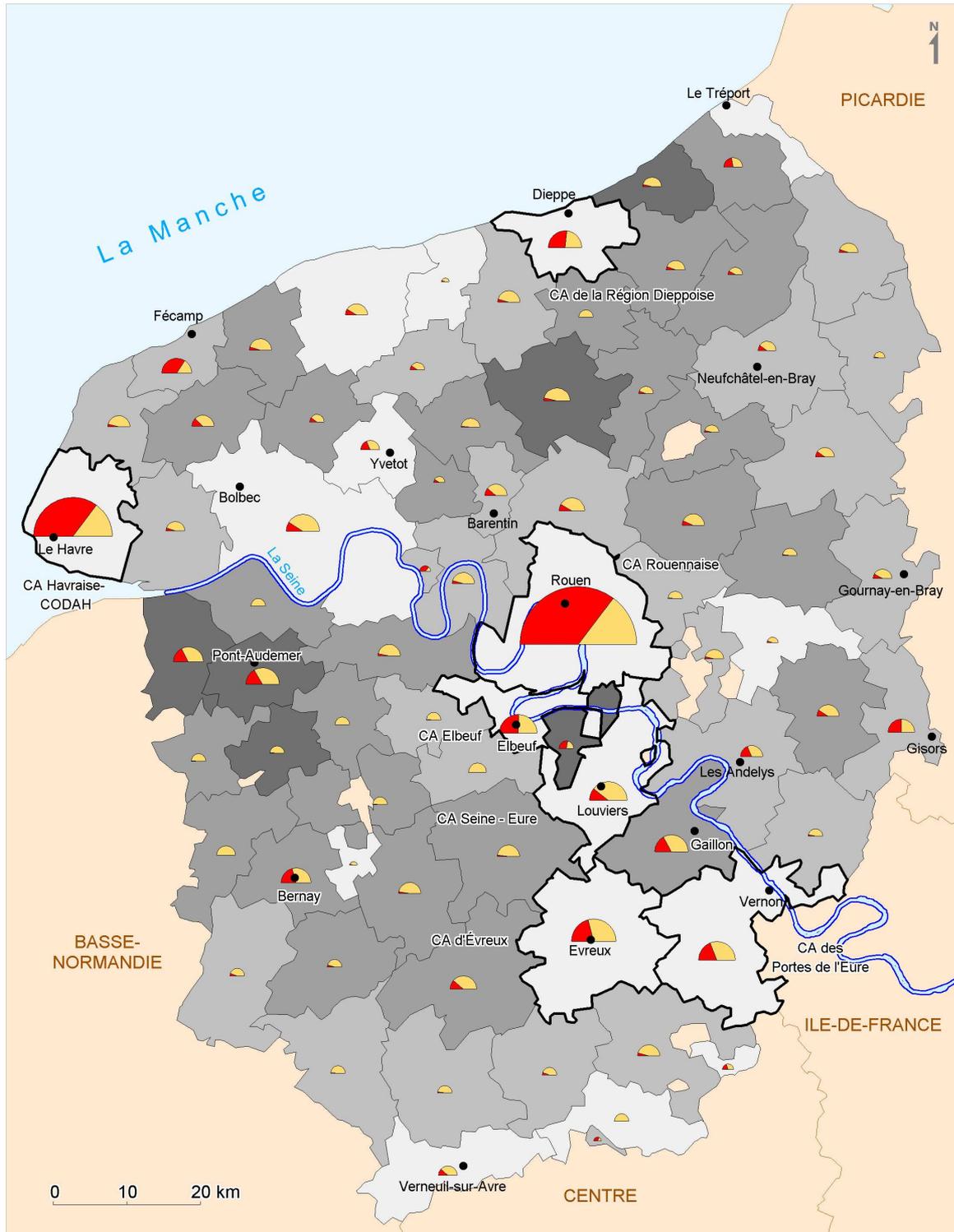
⁹ Source D.R.E. Haute-Normandie Sitaldel

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



¹⁰ Source D.R.E.A.L Haute-Normandie Sit@del2 logements commencés
D.R.E.A.L Haute-Normandie/B.L.C.A. - 02/06/2010 29/159

Construction en Haute-Normandie de 2005 à 2009



Sources : IGN GéoFlac©2005 | Filocom 2005 | SITADEL I
 © DREAL de Haute-Normandie - MAGD - PADG | conception : J.L. Mottet - Mars 2010

I.C L'estimation des besoins en logements en Haute-Normandie à l'horizon 2015

I.C.1 Composantes retenues pour l'estimation des besoins sur la période 1999-2015

L'actualisation par la D.R.E en 2007 d'une étude réalisée par un bureau extérieur, visait à disposer d'un cadrage régional des besoins en logements sur la base d'indicateurs communs. Cette analyse complète les approches locales réalisées par les collectivités, notamment dans le cadre de l'élaboration de leur P.L.H ⁽¹¹⁾.

- Besoins liés à l'évolution démographique et à l'augmentation du nombre de ménages à l'horizon 2015.

Les projections démographiques (population et ménages) ont été réalisées par l'I.N.S.E.E en utilisant les nouveaux modèles de projection; les données issues de ces projections ont été ensuite calées sur les résultats du recensement de 2004 à 2006, pour confirmer ou redresser les premiers résultats établis sur la poursuite des évolutions de tendance constatées de 1982 à 1999, hormis sur quelques zones où les tendances plus récentes ont été privilégiées.

- Estimation de la population: + 54 000 habitants (+3%) en 2015

Cette évolution modérée est trois fois moins forte qu'au niveau national. La *Seine-Maritime* gagnerait 2 000 habitants en 2015, soit un taux de croissance de 0,16% alors que le département de *l'Eure* verrait sa population augmentée de 9%, avec 52 000 habitants de plus qu'en 1999.

- Estimation du nombre de ménages : 118 500 ménages de plus qu'en 1999

La progression du nombre de ménages en *Seine-Maritime* serait de 14%, alors que dans *l'Eure* elle se situerait à 24% d'ici 2015.

- Besoins liés au renouvellement du parc: 15 500 logements (entre 1999-2015)

Le taux régional retenu de 0,12% du parc par an, tient compte de l'ancienneté et de la vétusté du parc; il est proche de celui de la France métropolitaine.

- Besoins liés à la fluidité du parc: 4 000 logements (1999-2015)

Le seuil théorique pour maintenir la mobilité dans le parc a été estimé entre 3,5% et 6% de vacance.

- Réponse aux besoins, apportée par transformation de résidence secondaire en résidence principale: +5 000 logements (1999-2015)

Les tendances observées entre 1999 et 2005 ont été projetées dans les territoires qui présentent à la fois un taux de transformation et un stock significatifs.

¹¹ Programme Local de l'Habitat

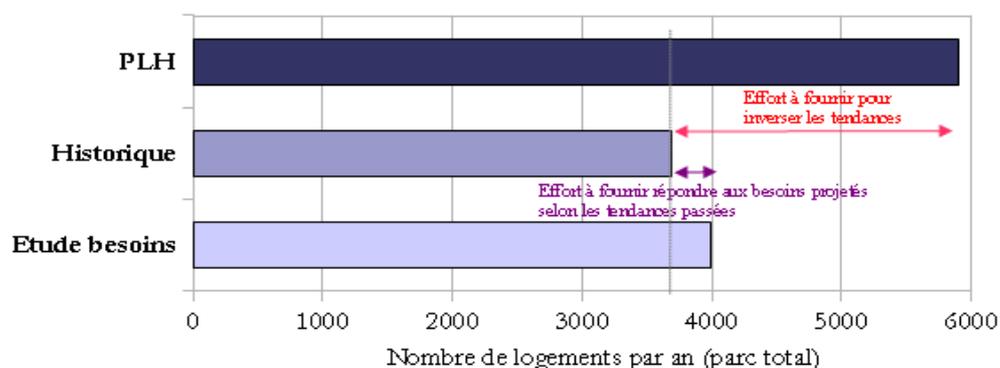
I.C.2 Résultats de l'estimation des besoins globaux en logements 1999-2015 et mise en perspective avec les objectifs des P.L.H

Au regard des hypothèses retenues, l'estimation des besoins en logements s'élève en Haute-Normandie à **133 000 logements** dont 52 000 logements affectés à *P'Eure* et 81 000 à la *Seine-Maritime*.

A l'intérieur de l'**enveloppe annuelle** de besoins, estimée à **8 900 logements entre 2007 et 2015**, la part réservée à la **production de logements sociaux** s'échelonne entre une hypothèse basse de 1 900 logements/an, scénario reproduisant la continuité des tendances passées sur les territoires, et une estimation à **2 000 logements/an** (P.L.U.S/P.L.A.I), plus réaliste, compte tenu des besoins impliquant un rééquilibrage entre territoires.

Au 31/12/2010, la mise en perspective des objectifs inscrits dans les Programmes Locaux de l'Habitat des communautés d'agglomération avec les résultats de l'étude permet d'approcher de manière quantitative l'effort nécessaire pour inverser les tendances actuelles afin de mettre en œuvre les volontés politiques affichées de redynamisation démographique et d'attractivité nouvelle des territoires.

Mise en perspective Objectifs des P.L.H. - tendances observées - résultat de l'étude



Légende :

- P.L.H : Somme des besoins annuels exprimés dans les P.L.H (5 900 logts/an). Certains P.L.H étant basés sur des hypothèses fortes d'inversion des tendances actuelles, il est cohérent d'obtenir un besoin élevé.
- Historique : moyenne annuelle des mises en chantier (3 700 logts/an sur la période 2000-2009)
- Étude besoins : nombre qui reprend les résultats de l'étude présentée (4 000 logts/an). C'est une projection des tendances actuelles.

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

II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2009

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

Les grands axes de la politique du logement sont marqués par la mise en place d'un *plan de relance* destiné à soutenir de manière exceptionnelle la construction et la rénovation des logements. Les montants financiers prévus dans la loi de finance rectificative de janvier 2009, sont estimés à 1,4 milliard d'€ pour l'effort de construction. Ce plan complète le programme annuel de construction de 120 000 logements sociaux.

II.A.1.a Accentuer le soutien du programme de construction de logements locatifs sociaux déjà engagé dans le cadre du plan de cohésion sociale

Le plan prévoit la construction ou l'acquisition en neuf de 100 000 logements locatifs sociaux ou intermédiaires supplémentaires sur deux ans qui se décompose en 30 000 logements sociaux et très sociaux répartis à part égale, 30 000 logements sociaux financés en prêt locatif social (P.L.S) réalisés par des promoteurs et 10 000 logements intermédiaires réalisés par la Caisse des Dépôts et Consignation, et enfin l'acquisition à des promoteurs de 30 000 logements en vente en état futur d'achèvement (V.E.F.A). Pour encourager la production de logements sociaux, une majoration de subvention de 1000€ par logement est appliquée pour les opérations financées avant le 30 juin.

II.A.1.b Développer l'accession populaire à la propriété

Deux mesures ont été prises : tout d'abord le doublement du prêt complémentaire à 0% pour une première acquisition dans le neuf, avec majoration possible de 15 000€ moyennant une contribution complémentaire de la collectivité concernée, favorisant ainsi l'achat de 100 000 logements en construction neuve pour des ménages à revenus modestes ; ensuite l'ouverture au logement collectif du dispositif Pass-Foncier mis en œuvre par les collecteurs du 1%, l'effort d'accompagnement demandé par ailleurs aux collectivités pour le montage financier étant ramené à 2 000€ grâce à une subvention de l'Etat.

II.A.1.c Accélérer le Programme National de Rénovation Urbaine

Le programme national engagé en 2003 vise à rénover dans un objectif de mixité sociale et de développement durable les quartiers classés en zone urbaine sensible. Afin d'accélérer les travaux programmés, 200M€ de crédits viennent s'ajouter aux projets financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (A.N.R.U.).

II.A.1.d Amplifier les travaux d'humanisation des centres d'hébergement

En 2009, 110M€ (dont 80M€ supplémentaires) sont mis en place pour réaliser des travaux d'humanisation des centres d'hébergement. Cette relance donne une impulsion nouvelle au grand chantier national prioritaire décidé par le premier ministre en février 2008. Les crédits d'humanisation sont gérés par l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H.).

II.A.1.e Renforcer la réhabilitation du parc privé et lutter contre l'habitat indigne

La résolution des situations d'habitat indigne devient une priorité de l'action gouvernementale au regard des moyens supplémentaires octroyés à l'Agence Nationale de l'Habitat qui en est dorénavant l'opérateur unique. Un fonds exceptionnel de 200M€ est consacré à la lutte contre l'habitat indigne et aux dépenses d'énergie. L'objectif est de traiter 80 000 logements privés supplémentaires en deux ans.

Les dépenses d'énergie ciblent l'amélioration des logements à forte déperdition des propriétaires occupants très modestes.

Cette politique est renforcée en 2010 par la mobilisation de 500M€ du grand emprunt national en faveur de la rénovation thermique des sept millions de logements les plus énergivores dans l'habitat ancien privé.

II.A.1.f Poursuivre le traitement des copropriétés en difficulté

Le traitement des copropriétés en difficulté qui, dans un certain nombre de cas recoupe la problématique du traitement de l'habitat indigne, bénéficie d'un effort financier très important dans le cadre du plan de relance, avec une enveloppe de 50M€ permettant de traiter 25 000 logements.

II.A.1.g Développer une offre de logements privés à loyer maîtrisés

Cette priorité recoupe les objectifs du Plan de Cohésion Sociale et les exigences issues de la mise en œuvre du droit au logement opposable. En termes quantitatifs, 32 000 logements à loyer maîtrisé sont à traiter, avec le maintien de l'objectif national d'une offre à loyer très social de 4 000 logements, l'accentuation de l'effort en faveur du logement conventionné social à hauteur de 12 500 logements et la réduction en conséquence de la production de l'offre de logements à loyer intermédiaire et de logements vacants remis sur le marché, hors zones tendues.

Ce plan est complété par des mesures prises pour la mise en œuvre du plan bâtiment dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

Les organismes de logements sociaux vont bénéficier d'un prêt bonifié à 1,9% pour l'amélioration des performances énergétiques de 100 000 logements, classés en catégorie E, F, G.

Pour les propriétaires privés, la mise en place de « l'éco-prêt à taux zéro » d'un montant maximum de 30 000€ permet de financer des travaux d'économie d'énergie.

II.A.2 L'évolution du contexte législatif

Loi de « **Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion** » promulguée le 25 mars 2009 s'inscrit dans la continuité des réformes destinées à favoriser la production de logements (Plan de Cohésion Sociale, loi E.N.L, loi D.A.L.O) et à rétablir le bon fonctionnement de la chaîne du logement ; par ailleurs elle prend en compte les exigences du Grenelle de l'Environnement, notamment avec les dispositions de l'A.N.A.H en matière de performances énergétiques.

Elle est organisée autour de sept chapitres et comporte 124 articles dont l'entrée en vigueur d'un grand nombre de mesures est suspendue à la publication de plus de 80 décrets.

Les principales dispositions de la loi sont :

→ La mobilisation des acteurs du logement social et privé avec :

➤ L'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (C.U.S)

Chaque organisme social devra signer avant le 31/12/2010 une convention établie pour six ans, qui s'appuie sur les Plans Stratégiques de Patrimoine. La convention prévoit des engagements sur le niveau de construction, la politique patrimoniale, la qualité des services rendus aux locataires et peut proposer à titre expérimental un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires.

➤ La réforme du 1% logement

Outre la réforme de la gouvernance avec le renforcement de la présence de l'Etat, les fonds de l'U.E.S.L sont recentrés sur les politiques prioritaires du logement (rénovation urbaine, requalification des quartiers, financement A.N.A.H, D.A.L.O). Dans chaque programme, un quart des attributions sont réservées aux salariés et demandeurs d'emplois désignés comme prioritaires par la commission D.A.L.O.

- La réforme de l'Agence Nationale de l'Habitat

Mise en place d'un nouveau conseil d'administration avec un renforcement de la place des élus locaux et de l'U.E.S.L, et d'une nouvelle organisation territoriale, les préfets de département et de région devenant de plein droit les délégués locaux de l'agence, chacun pour leur ressort territorial. L'A.N.A.H élargit ses missions à la lutte contre l'habitat indigne et à l'humanisation des structures d'hébergement, ainsi qu'à la requalification d'habitat privé dégradé. Les ressources de l'agence comprennent désormais la contribution du 1% logement.

➔ **Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D)**

L'objectif est de rénover des quartiers anciens concentrant une vacance élevée, de l'habitat indigne, et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, tout en maintenant la mixité sociale. Sur la période 2009/2016, L'A.N.R.U et l'A.N.A.H apporteront leur concours à la réalisation du programme de réhabilitation de 60 000 logements privés, dont 20 000 conventionnés, à la production de 25 000 logements collectifs sociaux et de 5 000 places d'hébergement ou logement adapté. Au titre de la première phase 40 projets ont été retenus, 25 sur un périmètre restreint et 15 au titre d'un accompagnement limité à l'ingénierie.

➔ **Les mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle**

- Le renforcement de la portée opérationnelle des P.L.H

Avec la déclinaison du programme d'actions à la commune (et non plus au secteur) et un objectif plus précis en termes de typologie de logements à réaliser et d'échéancier prévisionnel ; de même le rôle du Préfet est accru ; il est le garant de la prise en compte des besoins en logements inscrits dans les P.L.H des collectivités et bénéficie de la possibilité de dénoncer la convention de délégation des aides la pierre en cas d'insuffisance d'exécution du P.L.H lors des bilans triennaux à 3 et 6 ans.

- L'introduction de nouvelles règles dans les P.L.U destinées à augmenter l'effort de construction

Par la prescription possible pour la collectivité, de taille minimale de logements dans certains secteurs, la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux

- Le développement de l'accession populaire à la propriété

Grâce à l'extension du prêt Pass-Foncier aux logements collectifs et au bénéfice de la T.V.A à 5,5%

- l'exonération de la T.F.P.B pour les logements sociaux

La loi prévoit de proroger l'exonération de la T.F.P.B pour tous les logements financés jusqu'au 31/12/2014

➔ **La mobilité dans le parc de logement**

- Délégation du contingent préfectoral

Le Préfet peut dorénavant déléguer directement la gestion du droit de réservation au président de l'E.P.C.I disposant d'un P.L.H et ayant conclu un accord collectif intercommunal avec les organismes disposant d'un patrimoine social dans son ressort territorial, sans que l'accord des communes membres soit nécessaire.

- La fluidité dans le parc de logement

Avec la révision du droit au maintien dans les lieux, la minoration des plafonds de ressources de 10,3% pour l'accès à un logement social et l'augmentation des plafonds au niveau de ceux du P.S.L.A pour l'accession sociale, la sensibilisation à l'accession sociale des locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité. Par ailleurs le délai d'expulsion du juge est ramené de trois ans à un an, sous réserve de la mise en place d'une politique de prévention des expulsions se traduisant par l'instauration obligatoire d'une commission départementale.

➔ **La lutte contre l'exclusion, les mesures relatives à l'hébergement et à l'accès au logement**

- Hébergement

Rationalisation des documents relatifs à l'accueil et à l'hébergement en intégrant le Plan d'accueil, d'hébergement et d'Insertion des personnes sans abri au P.D.A.L.P.D. La loi instaure l'obligation effective faite aux communes en matière d'hébergement, de respecter un objectif de 1 place pour 1 000

ou 2 000 habitants selon le seuil de population de la collectivité. Une procédure de prélèvement sur les ressources fiscales est prévue pour les communes qui n'atteignent pas les objectifs. Le principe d'inconditionnalité de l'accueil en hébergement de toute personne en situation de détresse est par ailleurs rappelé par la loi.

- Développement de l'inter-médiation locative

Les bailleurs sociaux peuvent prendre en gestion des logements dans le parc privé pour les sous-louer à des ménages hébergés en hôtels ou centre d'hébergement.

- D.A.L.O

Les catégories de public prioritaire sont élargies aux personnes hébergées et logées temporairement en logement-foyer ou en R.H.V.S.

En matière d'articulation entre habitat indigne et D.A.L.O, la commission de médiation se prononce dorénavant au vu d'un rapport sur l'état du logement déclaré impropre à l'habitation, non décent ou insalubre. Les compétences de la commission sont étendues, les décisions pouvant mentionnées dorénavant la nécessité d'un accompagnement social ou d'un diagnostic social à l'appui de la proposition de logement ou d'hébergement.

II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2009

II.B.1 La politique de rénovation urbaine

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

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

En *Seine-Maritime*

- 2 G.P.V ⁽¹²⁾ : Rouen (Grammont, les Hauts de Rouen), et Le Havre (Caucraiuville, la Mare Rouge, le Mont Gaillard, le Bois de Bléville).
- 3 O.R.U ⁽¹³⁾ : Elbeuf (Le Puchot/les Mesliers/Mont Duve, Parc Saint Cyr et quartier Blin-Blin), Canteleu (Cité verte, Cité rose, centre ville) et Saint Étienne du Rouvray (Hartmann, Thorez, Verlaine, Cateliers, Château Blanc).

Dans *l'Eure*

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

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

Quatre se situent en *Seine-Maritime* :

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

Trois dans *l'Eure*:

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

¹² Grand Projet de Ville

¹³ Opération de Rénovation Urbaine

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

Les sites du **troisième cercle** concernent :

En *Seine-Maritime*:

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

Dans *l'Eure* :

- Évreux (Nétreville).

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

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

- l'A.N.R.U : 400M€ (*auxquels s'ajoutent 10 M€ au titre de l'enveloppe déconcentrée*)
- la Région : 110M€
- le département de *l'Eure* : 40,1M€
- le département de *Seine-Maritime* : 85M€

Cette contribution des partenaires permet de porter le programme régional de rénovation urbaine en Haute-Normandie à près de 1,7 milliard d'euros d'investissement.

➔ L'avancement des engagements financiers des partenaires au 31 décembre 2009 (voir tableau de synthèse ci-après)

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

- l'A.N.R.U a engagé près de 225M€, soit 56% de ses financements prévus à l'échelle de la Région (52% pour la Seine-Maritime et 67% pour l'Eure)
- la Région Haute-Normandie a engagé 34,6M€, soit 45% de ses financements, (44% pour la Seine-maritime et 47% pour l'Eure). 7,6M€ ont également été engagés sur l'enveloppe spécifique « énergie » de la région d'un montant de 20M€
- le degré d'engagement du département de *l'Eure* est de 38% (15,2M€)
- le degré d'engagement du département de *Seine-Maritime* est de 30% (24M€)

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

L'apport cumulé des partenaires de plus de 300M€ de subventions a déjà généré **l'engagement de près de 970M€ d'investissements** sur les territoires concernés. 60% du Programme National de Rénovation Urbaine haut-normand estimé dans sa globalité à plus d'1,6 milliard d'euros d'investissement est engagé à fin 2009.

Récapitulatif financement A.N.R.U et Partenaires – Convention Cadre Régionale

Montant en milliers d'€		Financements prévus dans la convention cadre				Financements engagés depuis le début des projets au 31 décembre 2009										Financements engagés au cours de l'année 2009			
Sites	Programme global investissement	Financement ANRU	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Montant* investissements	Financement ANRU	Degré engag financier/ conven.	Financement Conseil Régional HN	Degré engag financier/ conven.	Financement Conseil Général 27	Degré engag financier/ conven.	Financement Conseil Général 76	Degré engag financier/ conven.	Financement ANRU	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	
Seine Maritime																			
Le Havre	352 192 K€	76 120 K€	9 530 K€		15 000 K€	289 518 K€	62 650 K€	82%	7 515 K€	79%			8 881 K€	59%	9 102 K€			2 051 K€	
Rouen	308 244 K€	83 500 K€	22 132 K€			14 000 K€	131 595 K€	46%	9 874 K€	45%			5 878 K€	42%	9 110 K€			1 477 K€	
Elbeuf	95 896 K€	19 130 K€	3 705 K€			9 400 K€	30 609 K€	37%	1 004 K€	27%			1 025 K€	11%	1 657 K€	2 962 K€		90 K€	
Saint-Étienne-du-Rouvray	118 196 K€	26 700 K€	2 650 K€			9 400 K€	72 249 K€	69%	1 403 K€	53%			5 273 K€	56%	2 977 K€			121 K€	
Canteleu	91 292 K€	20 550 K€	2 805 K€			9 400 K€	71 929 K€	59%	854 K€	30%			1 835 K€	20%	5 956 K€	526 K€		0 K€	
Le Havre (quartiers Sud)	85 803 K€	9 200 K€	5 219 K€			8 400 K€	32 272 K€	38%	2 294 K€	44%			424 K€	5%	3 256 K€			223 K€	
Gonfreville-l'Orcher	38 134 K€	8 000 K€	1 881 K€			3 600 K€	13 031 K€	21%	1 426 K€	76%			339 K€	9%	766 K€	556 K€		339 K€	
Fécamp	55 306 K€	14 900 K€	4 152 K€			4 300 K€	0 K€	0%	0 K€	0%			13 K€	0%	0 K€	1 426 K€		0 K€	
Dieppe	92 384 K€	21 900 K€	6 604 K€			6 500 K€	0 K€	0%	1 511 K€	23%			330 K€	5%	0 K€			0 K€	
TOTAL 76	1 237 447 K€	280 000 K€	58 678 K€		80 000 K€	641 203 K€	144 395 K€	52%	25 881 K€	44%			23 998 K€	30%	32 826 K€	5 470 K€		4 301 K€	
Eure																			
Evreux (Macleine)	195 499 K€	56 975 K€	7 977 K€	17 600 K€		173 209 K€	43 286 K€	76%	4 148 K€	52%	6 846 K€	39%			5 386 K€	2 250 K€	532 K€		
Val de Reuil	82 184 K€	27 787 K€	4 138 K€	8 400 K€		84 303 K€	25 696 K€	92%	3 302 K€	80%	4 577 K€	54%			2 731 K€	2 173 K€	1 012 K€		
Pont Audemer	44 133 K€	10 186 K€	1 667 K€	4 400 K€		60 749 K€	9 655 K€	95%	1 294 K€	78%	3 483 K€	79%			551 K€		1 160 K€		
Vernon	60 431 K€	20 000 K€	3 135 K€	6 300 K€		4 757 K€	1 475 K€	7%	0 K€	0%	275 K€	4%			1 055 K€		275 K€		
Louviers	33 484 K€	5 052 K€	1 730 K€	3 400 K€		3 011 K€	491 K€	10%	0 K€	0%	0 K€	0%			455 K€		0 K€		
TOTAL 27	415 731 K€	120 000 K€	18 647 K€	40 100 K€		326 029 K€	80 602 K€	67%	8 744 K€	47%	15 181 K€	38%			10 178 K€	4 423 K€	2 979 K€		
TOTAL HN	1 653 178 K€	400 000 K€	77 325 K€	40 100 K€	80 000 K€	967 232 K€	224 997 *K€	56%	34 625 K€	45%	15 181 K€	38%	23 998 K€	30%	43 005 K€	9 893 K€	2 979 K€	4 301 K€	
Total avec subvention ANRU plan de relance de 6 400 K€		406 400 K€				* NB : ce montant inclut les subventions ANRU engagées au titre du plan de relance													

Pour mémoire enveloppe CG 76 votée par délib 26 juin 2007

80 768 K€

Enveloppe énergie Conseil Régional

20 000 K€

7 631 K€ 38%

2 708 K€

Pour mémoire et information: 3eme cercle		Financement Anru déconcentré	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Montant* investissements	Financement Anru déconcentré	Degré d'engagement /programmation ANRU déconcentré	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	
Petit-Quevilly	10 500 K€	2 822 K€	1 036 K€		2 117 K€	7 196 K€	1 536 K€	54%	739 K€				1 765 K€	0 K€	369 K€	0 K€	
Sotheville	2 100 K€	605 K€	NC		810 K€	1 602 K€	416 K€	69%	0 K€				0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	
Yvetot	15 400 K€	2 659 K€	1 350 K€		1 918 K€	7 362 K€	1 689 K€	64%	0 K€				753 K€	252 K€	0 K€	543 K€	
Oissel	3 400 K€	670 K€	NC		549 K€	2 720 K€	440 K€	66%	0 K€				20 K€	51 K€	475 K€	0 K€	
Dieppe LesBruyères	301 K€	174 K€	NC		NC	506 K€	99 K€	57%	475 K€				0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	
Evreux Netroville	25 000 K€	1 230 K€	2 130 K€	500 K€		233 100 K€	58 K€	5%	0 K€					58 K€	0 K€	46 K€	
Total 3eme cercle	56 701 K€	8 160 K€	4 516 K€	500 K€	5 394 K€	252 486 K€	4 238 K€	52%	1 214 K€	27%	46 K€	46 K€	2 538 K€	360 K€	844 K€	46 K€	543 K€
Total général HN	1 709 879 K€	408 160 K€	101 841 K€	40 600 K€	85 394 K€	#VALEUR!	#VALEUR!		1 214 K€		46 K€		2 538 K€	360 K€	844 K€	46 K€	543 K€

*L€ montant d'investissement correspond au montant d'opération retenu comme base subventionnable par l'ANRU. Les projets n'ayant pas fait l'objet de subvention ANRU ne sont pas comptabilisés. En ce qui concerne les sites du 3ème cercle, les objectifs de programmation de chacun des partenaires ne sont renseignés que lorsqu'ils ont fait l'objet d'une décision de la part des instances délibérantes des collectivités concernées.

II.B.1.b L'avancement des différentes conventions au 31 décembre 2009

Le *premier cercle* comprend des projets variant de plus de 352M€ d'investissements à 91M€. Les programmes du Havre et de Rouen sont les plus importants avec notamment pour le Havre un programme comprenant la réhabilitation de plus de 3 000 logements sociaux, la démolition de 1 941 logements sociaux, la reconstruction de 1 483 logements sociaux.

Les projets du premier cercle sont les plus avancés car ce sont les sites qui ont conventionné les premiers avec l'A.N.R.U. Le programme du G.P.V du Havre est en voie d'achèvement en termes d'engagement (82% de subventions A.N.R.U engagées), ainsi que celui de Val de Reuil (92% des subventions A.N.R.U engagées).

Les conventions des sites du *second cercle*, étant pour certaines très récentes ou non encore signées, l'avancement des programmes est très faible à l'exception de Pont Audemer où 95% des subventions A.N.R.U prévues à la convention ont été engagées.

■ Les conventions dans le département de *l'Eure*

➤ **les sites du 1^{er} cercle**

- Evreux - La Madeleine (projet global 195,499M€, part A.N.R.U 57M€) :

La convention A.N.R.U d'Evreux se termine en juin 2010, la signature de l'avenant lourd doit intervenir lors du prochain Conseil d'Administration de l'agence en mars 2010.

- Val de Reuil (projet global 82,184M€, part A.N.R.U 27,8M€) :

La convention de Val de Reuil prend fin en septembre 2010. L'enjeu est aussi, pour ce site, de concrétiser rapidement la signature de l'avenant lourd pour une validation au conseil d'administration de l'agence de juin 2010. La finalisation de l'avenant est conditionnée à la réalisation du point d'étape souhaité par l'A.N.R.U. La procédure de point d'étape sera lancée en début d'année 2010 pour un rendu en avril-mai 2010.

➤ **les sites du 2^{ème} cercle**

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

L'avenant simplifié intégrant la subvention de la Région majorée dans le cadre de la convention cadre a été signé en avril 2009. 94% des engagements financiers ont été réalisés pour ce site, les enjeux sont concentrés sur le passage en phase opérationnelle des projets.

- Louviers (projet global 33,5 M€, part A.N.R.U 5M€) :

La convention a été signée le 14 octobre 2008. Un projet d'avenant est en cours de préparation avec pour objet la présentation d'un projet visant à revoir les études urbaines (et notamment la localisation d'équipement) pour une réelle insertion du Quartier Maison Rouge aux quartiers avoisinants. Ce projet d'avenant, validé par le Comité d'engagement de l'Agence en septembre 2009, sera signé localement début 2010.

- Vernon (projet global 60,4 M€, part A.N.R.U 20M€) :

L'avenant à la convention de Vernon sera signé début janvier 2010. Le projet est en phase de démarrage. Une revue de projet interviendra en mai 2010.

➤ **le site du 3^{ème} cercle**

- Evreux- Nétreville (projet global 25 M€, part A.N.R.U 1,2M€) :

Ce site, bien que relevant du 3ème cercle, a fait l'objet d'une convention le 4 décembre 2008 pour une participation de l'A.N.R.U sur les opérations de réhabilitation et de résidentialisation à hauteur de 1,23M€. Le projet initial est toutefois en cours de révision suite à la consultation des habitants : une nouvelle étude de définition sera soumise au comité de pilotage le 15 janvier 2010. Sur ces bases un projet d'avenant à la convention sera présenté courant 2010.

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

- **les sites du 1^{er} cercle**

- Le Havre G.P.V (projet global 352,2M€, part A.N.R.U 76,1M€) :

La signature de l'avenant lourd « numéro 4 » a pu intervenir en fin d'année 2009, la durée de validité de la convention G.P.V du Havre ayant été prolongée jusqu'au 31/12/2009.

La dernière revue de projets s'est déroulée le 8 décembre 2009. Le retard portant sur l'engagement de la reconstitution de l'offre a été résorbé puisque les opérations de reconstructions de logements sociaux ont quasiment toutes fait l'objet d'une décision attributive de subvention.

La convention G.P.V du Havre étant la première convention arrivée à échéance, l'A.N.R.U a proposé à la ville de rédiger à titre expérimental un « document de sortie de convention ». Ce document, sorte de feuille de route de « l'après A.N.R.U » a vocation à être généralisé au plan national à l'ensemble des sites A.N.R.U. Il indique la manière dont la ville va solder les opérations encore vivantes et exprime le point de vue du porteur de projet sur les restructurations menées et sur les éventuelles actions complémentaires qui restent à mener.

Le document de sortie rédigé par la ville du Havre a été transmis à l'Agence, il est passé en comité d'engagement de l'A.N.R.U en janvier 2010 pour une signature la plus rapide possible.

Conseils généraux et Région ont indiqué que ce document n'étant pas un document officiel au même titre que les conventions, il ne ferait pas l'objet de décision de la part des assemblées délibérantes de ces collectivités. Ils souhaitent en revanche être associés à son élaboration.

- Rouen (projet global 308,2M€, part A.N.R.U 83,5M€) :

L'avenant lourd, intégrant les préconisations du point d'étape réalisé au cours du premier trimestre 2009, a été signé le 6 juillet 2009. Les nouvelles modalités de pilotage du projet fonctionnent, des comités d'instructions se déroulent tous les 15 jours.

Le délai très court restant à courir d'ici la fin de la convention – la convention de Rouen arrive en principe à échéance en mars 2010 - pose cependant question quant à la faisabilité des opérations dans le délai imparti : un projet d'avenant (local ou national, à voir) est en cours d'élaboration et sera assorti d'une demande de prolongation d'un an de la convention. L'A.N.R.U est prête à accepter cette demande de prolongation.

- Saint Etienne du Rouvray (projet global 118,2M€, part A.N.R.U 26,7M€) :

L'avenant lourd a été signé le 2 juillet 2009. Une revue de projet se déroulera en janvier 2010. Un point d'étape et certainement l'élaboration d'un document de sortie devraient intervenir avant l'arrivée à échéance de la convention en juillet 2010 à moins que celle-ci ne soit prolongée par avenant.

- Canteleu (projet global 91,3 M€, part A.N.R.U 20,5M€) :

L'avenant lourd signé en juin 2009 a prolongé la convention de 5 ans. Une revue de projet interviendra en janvier 2010. La ville est rassurée concernant le développement d'une offre nouvelle de logement sur le secteur de Bapeaume : la demande des ménages est au rendez-vous. En outre les objectifs de relogement de la ville en matière de P.L.U.S C.D sont en voie d'être atteints : après un travail mené par la ville avec les ménages concernés, plusieurs projets visant à un second déménagement de ménages issus des démolitions dans des logements « ANRU » reconstruits ou dans des logements de moins de 5 ans vont pouvoir aboutir. Il n'est pas, pour le moment, à ce stade d'avancement de la convention, prévu de point d'étape avec l'A.N.R.U.

- Elbeuf (projet global 96 M€, part A.N.R.U 19M€) :

Depuis la signature de l'avenant lourd (octobre 2008) prolongeant de 5 ans la convention initiale, peu d'opérations ont été engagées au cours de l'année 2009. L'attention a été mobilisée sur la révision du projet d'aménagement du Parc Saint Cyr qui doit faire l'objet d'une signature d'un avenant au plan local.

➤ Les sites du 2^{ème} cercle pour lesquels le conventionnement avec l'A.N.R.U est en cours

- Dieppe (projet global 92,4M€, part A.N.R.U 22M€) :

Le projet de convention a fait l'objet d'une validation en Comité d'Engagement de l'A.N.R.U en juin 2009. La signature administrative de la convention de Dieppe est prévue en mars 2010.

- Fécamp (projet global 55,3M€, part A.N.R.U 15M€) :

Suite à la mise en place de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en 2009, le projet a pu être finalisé et fait l'objet d'un consensus auprès de l'ensemble des partenaires. La signature de la convention est prévue pour février 2010.

➤ **Autres sites du 2^{ème} cercle**

- Le Havre Quartiers Sud (projet global 85,8M€, part A.N.R.U 9,2M€) :

Un avenant lourd à la convention signée en janvier 2008, est à l'étude. Un nouvel équipement scolaire s'est révélé nécessaire avec les évolutions de population liées à la restructuration des quartiers Sud. Des projets de démolitions complémentaires de logements sociaux sont également envisagés (démolition de 72 logements envisagée par Alcéane sur le groupe Barbes).

- Gonfreville l'Orcher (projet global 38M€, part A.N.R.U 8M€) :

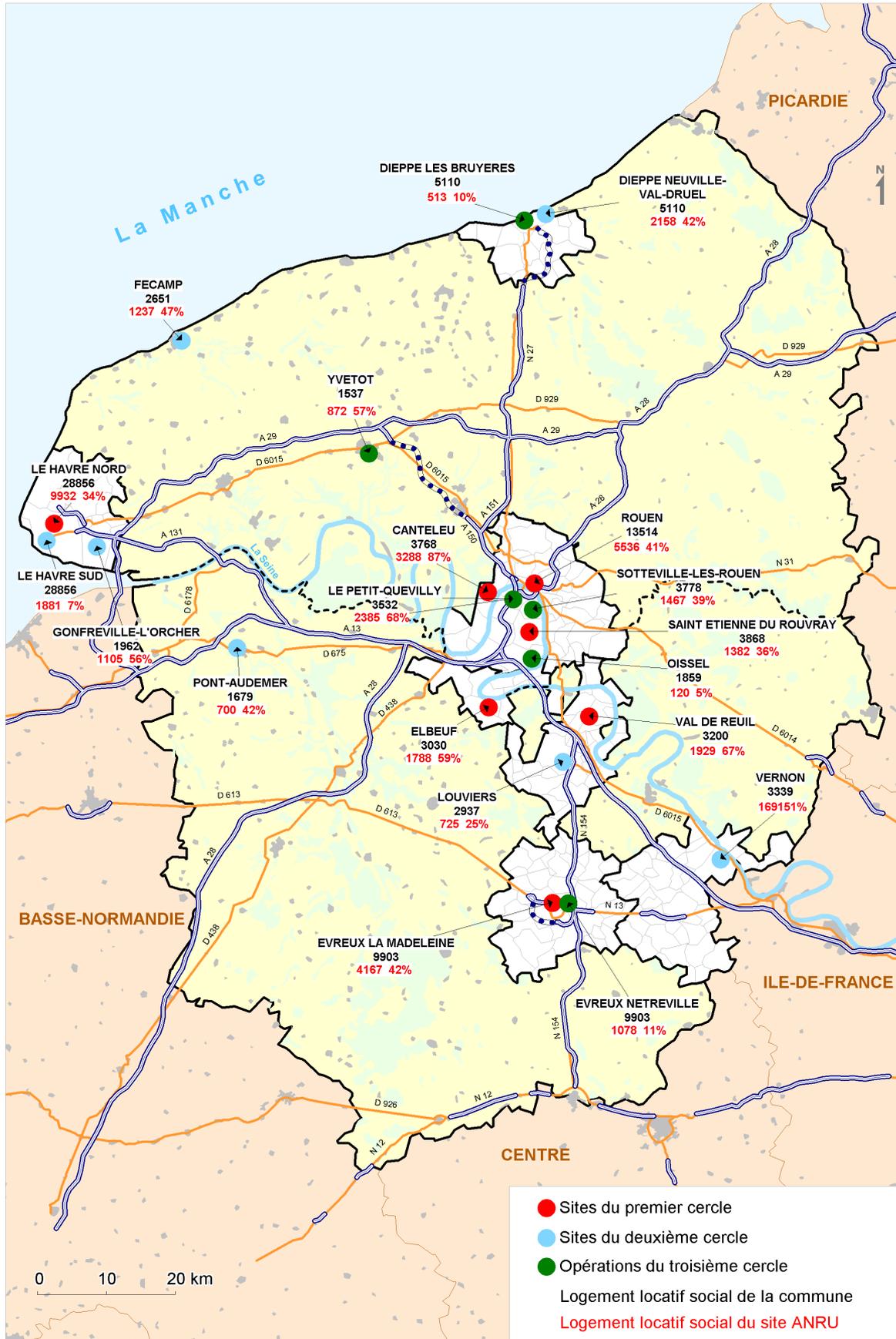
La convention a été signée en octobre 2008. Une revue de projet doit être prochainement programmée et permettre de faire le point avec l'ensemble des partenaires.

➤ **Opération du 3^{ème} cercle**

- Petit-Quevilly :

Une maquette financière de type A.N.R.U est en voie de finalisation pour le projet de réaménagement du quartier de Nobel Bozel à Petit Quevilly pour lequel un supplément de 1,2 M€ a été accordé sur l'enveloppe de crédits de l'A.N.R.U gérée au niveau départemental.

Sites de Rénovation urbaine en Haute-Normandie



Sources : DREAL Haute-Normandie | IGN GéoFla@2005 | EPLS 2006
 © DREAL de Haute-Normandie - MAGD - PADG | conception : J.L. Moffet - Mars 2010

**Volet logements des programmes de rénovation urbaine des sites
des premier et deuxième cercles de Haute – Normandie (avancement au 31-12-2009)**

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														
Convention initiale modifiée par avenant 2009	207	0	207	2190	2552	859	5601	207	39		30	NC	276	
								Sur site	Hors site					
								52	155	69				
Avancement 2004-2009	44	0	44	2117	798	859	3774	89					89	
								89			0			
ELBEUF														
Convention initiale modifiée par Avenant oct 2008	384	0	384	830	1432	772	3034	387	28			NC	415	
								Sur site	Hors site					
								238	149	28				
Avancement 2004-2009	8	0	8	343	934	341	1618	75					75	
								52	23	0				
LE HAVRE GPV														
Convention initiale modifiée par avenant dec 2009	1941	19	1960	3144	5755		8899	1483	200	177			1860	
								Sur site	Hors site					
								435	1048	377				
Avancement 2004-2009	1887	0	1887	2023	5724		7747	1254					1254	
								261	993	0				
ROUEN GPV														
Convention initiale par avenant juil 2009	743	0	743	2995	3051		6046	743	118	366	47	326	1600	
								Sur site	Hors site					
								401	342	857				
Avancement 2004-2009	509	0	509	1143	634		1777	222					222	
								164	58	0				
SAINT ETIENNE DU ROUVRAY														
Convention initiale par avenant juil 2009	916	0	916	860	706	684	2250	814	111	102	25	250	1302	
								Sur site	Hors site					
								601	213	488				
Avancement 2004-2009	786	0	786	662	431	702	1795	283	21		25		329	
								168	115	46				

SITES DU 2ème CERCLE: SEINE-MARITIME

Site	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI		PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	Total Construction Logements
								Sur site	Hors site					
GONFREVILLE L'ORCHER														
Convention initiale Oct 2008	98	0	98	175	277	175	627	95					95	
								Sur site	Hors site					
								38	57	0				
Avancement 2009	0	0	0	175	0	175	350	57			0		57	
								28	29	0				
LE HAVRE Quartiers Sud														
Convention initiale Janv 2008	260	0	260	1883	1943	0	3826	260					260	
								Sur site	Hors site					
								173	87	0				
Avancement 2009	8	0	8	655	582	0	1237	0	0		0		57	
										0				

TOTAL SEINE-MARITIME	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI		PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	Total Construction Logements
								Sur site	Hors site					
Programme prévisionnel	4549	19	4568	12077	15716	2490	30283	3989		496	645	102	576	5808
								Sur site	Hors site					
								1938	2051	1243				
Avancement 2004-2009	3242	0	3242	7118	9103	2077	18298	1980		21	0	25	0	2026
								673	1307	46				

SITES DU 1er CERCLE : EURE

SITES DU 1er CERCLE : EURE														
Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre		
EVREUX la Madeleine								707	8	30	40			
Convention initiale hors projet d'avenant 2010	803	0	803	1508	1386	358	3252	Sur site	Hors site	78				
Avancement 2004-2009	679	0	679	1348	1310	358	3016	0	707					
								457	8					
								0	457	8				
VAL DE REUIL								101	0	24	10			
Convention initiale hors projet d'avenant 2010	217	25	242	2035	1514	2376	5925	Sur site	Hors site	34				
Avancement 2004-2009	217	25	242	2035	846	2376	5257	11	90					
								79	0	0	0	0		
								11	68	0				

SITES DU 2ème CERCLE : EURE

SITES DU 2ème CERCLE : EURE														
Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre		
LOUVIERS								74	25	15	10			
Convention initiale oct 2008	68	0	68	381	648	729	1758	Sur site	Hors site	50				
Avancement 2009	0	0	0	0	65	0	65	16	58					
								18	0					
								0	18	0				
PONT-AUDEMER								258	12	0	0	0		
Convention initiale janv 2007	258	0	242	65	65	0	130	Sur site	Hors site	12				
Avancement 2007-2009	258		258	65	65	0	130	64	194					
								258	0	0	0	0		
								64	194	0				
VERNON								186	40	35	20	0		
Convention initiale janv 2008	186	0	186	541	747	30	1318	Sur site	Hors site	95				
Avancement 2008-2009	0	0	0	0	0	0	0	45	141					
								20	0	0	0	0		
								0	20	0				

TOTAL EURE													
TOTAL EURE	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	Total Construction Logements
	Programme prévisionnel	1532	25	1541	4530	4360	3493	12383	1326	85	104	80	
Avancement 2004-2009	1154	25	1179	3448	2286	2734	8468	Sur site	Hors site	269			
								136	1190				
								832	8	0	0	0	
								75	757	8			

TOTAL HAUTE-NORMANDIE													
TOTAL HAUTE-NORMANDIE	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	Total Construction Logements
	Programme prévisionnel	6081	44	6109	16607	20076	5983	42666	5315	581	749	182	
Avancement 2004-2009	4396	25	4421	10566	11389	4811	26766	Sur site	Hors site	4258			
								2074	3241				
								2812	29	0	25	0	
								748	2064	54			

Nota: Les données concernant la diversité de l'offre ne sont pas exhaustives.
 Les données sur l'avancement correspondent au nombre de logements engagés en financement par l'Anru

II.B.1.c Zoom sur la reconstitution de l'offre et les relogements au 31/12/2009

A l'échelle de la région, 72% des démolitions prévues aux conventions et à leurs avenants ont été engagées financièrement (71% en *Seine-Maritime* et 72% dans *l'Eure*). Le taux d'avancement du financement des reconstructions est de 50% (47% en *Seine-Maritime* et 56% dans *l'Eure*), il s'est accéléré par rapport à l'année 2008 où ce taux n'était que de 32%. Qu'il s'agisse de *l'Eure* ou de la *Seine-Maritime*, le relogement de la quasi totalité des ménages, programmé dans le cadre des opérations de démolition, a été réalisé.

Seine-Maritime	Objectifs démolition			Avancement			Objectifs reconstitution de l'offre			Avancement			Objectifs relogement			Avancement		
1er cercle																		
Canteleu	207	44	21%	207	89	43%	207	89	43%	175	134	77%	175	134	77%	175	134	77%
Elbeuf	384	8	2%	387	75	19%	387	75	19%	72	57	79%	72	57	79%	72	57	79%
Le Havre - GPV	1941	1887	97%	1483	1254	85%	1483	1254	85%	789	755	96%	789	755	96%	789	755	96%
Rouen	743	509	69%	743	135	18%	743	135	18%	352	351	100%	352	351	100%	352	351	100%
Saint Etienne du Rouvray	916	786	86%	814	283	35%	814	283	35%	336	336	100%	336	336	100%	336	336	100%
2ème cercle																		
Dieppe	<i>Convention non signée</i>																	
Fécamp	<i>Convention non signée</i>																	
Gonfreville L'orcher	98	0	0%	95	57	60%	95	57	60%	93	93	100%	93	93	100%	93	93	100%
Le Havre – Quartier Sud	260	8	3%	260	0	0%	260	0	0%	105	86	82%	105	86	82%	105	86	82%
Total Seine-Maritime	4549	3242	71%	3989	1893	47%	3989	1893	47%	1922	1812	94%	1922	1812	94%	1922	1812	94%
Eure																		
1er cercle																		
Evreux – La Madeleine	803	679	85%	707	457	65%	707	457	65%	499	479	96%	499	479	96%	499	479	96%
Val de Reuil	217	217	100%	101	79	78%	101	79	78%	71	71	100%	71	71	100%	71	71	100%
2ème cercle																		
Louviers	68	0	0%	74	18	24%	74	18	24%	72	57	79%	72	57	79%	72	57	79%
Pont -Audemer	258	258	100%	258	192	74%	258	192	74%	258	258	100%	258	258	100%	258	258	100%
Vernon	186	0	0%	186		0%	186		0%	92	71	77%	92	71	77%	92	71	77%
Total Eure	1532	1154	75%	1326	746	56%	1326	746	56%	992	936	94%	992	936	94%	992	936	94%
TOTAL Région	6081	4396	72%	5315	2639	50%	5315	2639	50%	2914	2748	94%	2914	2748	94%	2914	2748	94%

PRECAUTIONS DE LECTURE:

- Seuls sont reportés les objectifs relevant des **conventions et avenants signés**.
- Avancement Démolition et reconstitution de l'offre : il s'agit des **logements financés**.
- Avancement Relogement : il s'agit des **ménages effectivement relogés**.

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

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

Le taux de reconstruction P.L.U.S/C.D est de 53% à l'échelle régionale ; il est légèrement supérieur au taux global de reconstruction de logements sociaux (50%). L'objectif régional de relogement des ménages en P.L.U.S/C.D ne dépasse pas les 43% pour l'année 2009 alors que l'objectif global de relogement des ménages est atteint à 94%.

Le relogement des ménages dans le respect des conditions de l'A.N.R.U pour le P.L.U.S/C.D s'avère complexe pour l'ensemble des sites (en particulier important décalage dans le temps entre la démolition et la mise en service des logements reconstruits obligeant à reloger provisoirement les ménages et à cumuler les déménagements).

Malgré ces difficultés, la mise en œuvre des objectifs de relogement liés au P.L.U.S/C.D est impérative pour maintenir dans les opérations neuves de logement social une offre accessible aux ménages les plus modestes et garantir la mixité sociale.

Seine-Maritime	Objectifs reconstitution PLUS CD compris dans l'objectif global de reconstruction	Avancement		Objectifs relogement PLUS CD compris dans l'objectif global de relogement des sites	Avancement	
1er cercle						
Canteleu	103	59	57%	51	19	37%
Elbeuf	119	59	50%	59	5	8%
Le Havre - GPV	341	139	38%	170	157	92%
Rouen	207	20	10%	104	20	19%
Saint Etienne du Rouvray	532	283	53%	266	104	39%
2ème cercle						
Dieppe	<i>Convention non signée</i>					
Fécamp	<i>Convention non signée</i>					
Gonfreville l'Orcher	18	18	100%	9		0%
Le Havre - Quartier Sud	0					
Total Seine-Maritime	1320	578	44%	659	305	46%
Eure						
1er cercle						
Evreux – La Madeleine	204	170	83%	102	48	47%
Val de Reuil	11	11	100%	6	0	
2ème cercle						
Louviers	26	0	0%	13		0%
Pont – Audemer	192	192	100%	96	38	40%
Vernon	62	15	24%	31	0	0%
Total Eure	495	388	78%	248	86	35%
TOTAL Région	1815	966	53%	907	391	43%

PRECAUTIONS DE LECTURE:

- Seuls sont reportés les objectifs relevant des **conventions et avenants signés**.
- Avancement reconstitution de l'offre PLUS CD : il s'agit des **logements financés**.
- Avancement Relogement : il s'agit des **ménages effectivement relogés et répondant aux conditions du règlement de l'ANRU**.

II.B.2 Le financement du parc locatif social

Au niveau **national**, l'année 2009 s'inscrit dans une dynamique forte en termes de financement du logement social. La mobilisation de tous les acteurs a permis de financer **120 000 logements sociaux** (hors A.N.R.U), soit un niveau trois fois supérieur à celui de l'année 2000. Ces bons résultats sont marqués par la hausse du nombre de logements très sociaux (P.L.A.I) qui atteint 21 600 logements, chiffre qui dépasse pour la première fois celui inscrit dans la loi D.A.L.O.

A ces 120 000 logements, il convient d'ajouter 27 800 logements sociaux financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, soit près de 150 000 logements. Plus de la moitié de ces financements a été réalisé sur les territoires des collectivités ayant pris la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre (58% contre 52% en 2008).

II.B.2.a Dernière année de la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale

Les très bons résultats enregistrés en Haute-Normandie, placent notre région parmi les plus dynamiques en 2009.

Les moyens alloués à la Haute-Normandie, après le complément de fin d'année, correspondaient à un objectif de 3 450 logements sociaux répartis en 1 560 P.L.U.S, 590 P.L.A.I et 1 300 P.L.S.

Ils ont été répartis entre les territoires en prenant en compte :

- les volontés exprimées dans les P.L.H,
- les six conventions de délégation de compétence existantes au 1er janvier 2008,
- la capacité des territoires à produire du logement,
- les besoins résultant de la demande locative telle qu'observée par l'U.S.H Haute-Normandie en 2008,
- les besoins issus des projections d'évolution du nombre de ménages.

Si l'on ajoute les reports de l'année 2008 sur l'année 2009 (260 P.L.U.S), la capacité pour la Haute-Normandie s'élevait à 3 710 logements ou places en structures collectives à financer en offre nouvelle de droit commun.

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

2 299 logements ont été financés en P.L.U.S et P.L.A.I pour un montant de subvention directe de l'Etat de 9,7M€. A cette aide directe de l'Etat viennent s'ajouter les aides indirectes de l'ordre de 120M€ (taux réduit de T.V.A, exonération de T.F.P.B, taux bonifiés des prêts).

Les financements en **P.L.U.S** représentent 1822 logements, dont 244 relevant du programme exceptionnel d'acquisition de logements en V.E.F.A* et 546 émergeant au plan de relance. A titre exceptionnel, un E.H.P.A.D de 76 places a été financé en P.L.U.S.

475 logements ont été financés en **P.L.A.I**, dont 32 relevant du programme exceptionnel d'acquisition de logements en V.E.F.A et 173 émergeant au plan de relance. La part P.L.A.I dans le total P.L.U.S-P.L.A.I est donc de 21%.

Près de **37% des logements financés en P.L.A.I concernent des structures collectives** de logement ou d'hébergement. Ainsi les trois logements-foyers et résidences sociales financés comptent au total 109 places et accueilleront des publics spécifiques (foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales, foyers adaptés aux personnes handicapées). Deux structures d'hébergement (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) ont également été financées en P.L.A.I. Ces financements correspondent à 25 places sur Évreux et 41 places sur Louviers.

En complément des aides de l'Etat, les plans de financement prévisionnels¹⁴ pour les P.L.U.S et P.L.A.I se répartissent principalement entre les subventions des collectivités et du 1% logement (32M€), les fonds propres des organismes (34,5M€) et les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (231M€).

1 396 logements ont été financés en **P.L.S**, dont 142 relevant du programme exceptionnel d'acquisition de logements en V.E.F.A et 73 émergeant au plan de relance (P.L.S privés).

Près de 70 % de ces financements PLS correspondent à des structures collectives : six E.H.P.A.D (619 places pour les personnes âgées dépendantes), quatre résidences étudiantes (344 logements) et un foyer-logement adapté aux personnes présentant un handicap (4 logements).

Au total, ce sont **près de 3 700 logements qui ont été financés en P.L.U.S P.L.A.I et P.L.S** générant un montant d'investissement de l'ordre de 500M€ en région. Pour mémoire, les résultats des années précédentes étaient de 2 080 logements financés en P.L.U.S P.L.A.I et P.L.S en 2005, de 2 385 en 2006, de 1 695 en 2007 et de 2 530 en 2008.

¹⁴Données prévisionnelles issues de SISAL (Système d'Information pour le Suivi des Aides aux Logements)
D.R.E.A.L Haute-Normandie/B.L.C.A. - 02/06/2010 47/159

A la marge, 86 logements ont été remis sur le marché grâce à des financements en **P.A.L.U.L.O.S communale** et 41 logements ont été financés en **P.S.L.A** (location-accession).

Le tableau ci-dessous reprend les résultats détaillés par communautés d'agglomération :

Nombre de logements financés en 2009	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Sous-total PLUS PLAI	% PLAI	Sous-total PLUS PLAI PLS
Seine-Maritime Hors CA	304	47	41	33	351	13%	392
CA Rouennaise	690	124	436	8	814	15%	1 250
CA Elbeuf - Boucle de Seine	211	3	20		214	1%	234
CA Havraise- CODH	33	79	343		112	71%	455
CA de la Région Dieppoise	58	6	182		64	9%	246
Total Seine-Maritime	1 296	259	1 022	41	1 555	17%	2 577
Eure Hors CA	340	86	284		426	20%	710
CA d'Évreux	61	61			122	50%	122
CA Seine - Eure	112	62	26		174	36%	200
CA Portes de l'Eure	13	7	64		20	35%	84
Total Eure	526	216	374	0	742	29%	1 116
Total Région Haute-Normandie	1 822	475	1 396	41	2 297	21%	3 693

*Programme exceptionnel de 30 000 logements en V.E.F.A : Il a été décidé en 2009 de poursuivre le programme d'acquisition de 30 000 logements par des organismes H.L.M, logements vendus en l'état futur d'achèvement par des promoteurs (V.E.F.A). Ce programme initié fin 2008 constituait une première mesure de soutien de l'emploi et de la construction. L'objectif initial fixé à la Haute-Normandie était de 220 logements.

Le bilan sur deux ans pour la région est de 418 logements financés répartis en 244 P.L.U.S- 32 P.L.A.I- 142 P.L.S.

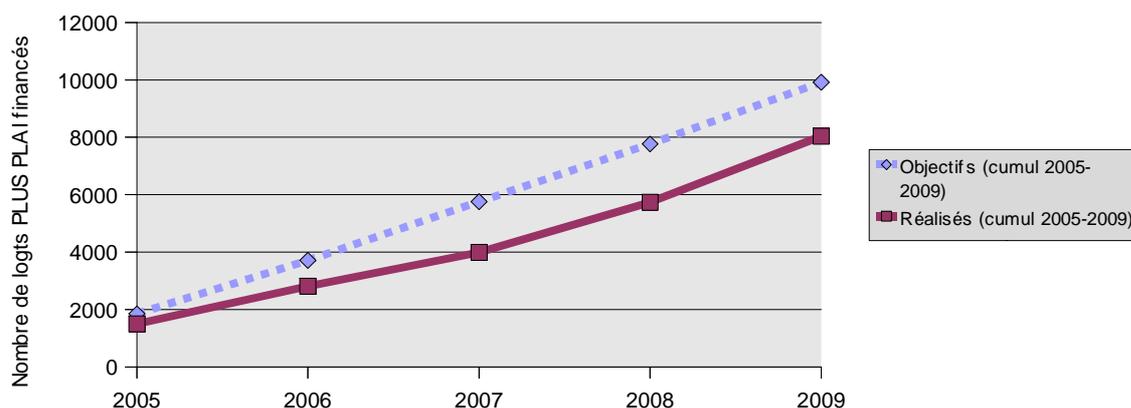
→ Bilan du Plan de Cohésion Sociale 2005-2009

Les moyens mis à disposition pour le plan de cohésion sociale et les programmations complémentaires (D.A.L.O et programme exceptionnel des 30 000 V.E.F.A) ont permis de financer 6 768 P.L.U.S, 1 268 P.L.A.I et 4 068 P.L.S entre 2005 et 2009. Ainsi, **12 104 logements locatifs sociaux ont été financés** pour un objectif et des moyens correspondant à 13 450 logements soit un taux de réalisation de 90% sur 5 ans.

Si l'on regarde les seuls financements P.L.U.S et P.L.A.I (8 036 logements) l'atteinte des objectifs est plus faible (81% d'un objectif de 9 915).

Le graphe ci-dessous reprend les données cumulées d'année en année.

Objectifs et Réalisations du Plan de Cohésion Sociale (PLUS PLAI) en cumul de 2005 à 2009



L'enquête annuelle du suivi des mises en service des logements P.L.U.S/P.L.A.I, réalisée par la D.R.E.A.L, montre que sur les 7 000 logements financés entre 2004 et 2008, plus de 55% ont été mis en service, 26% sont en cours de chantier, près de 17% sont en cours d'étude ou d'appel d'offres et un peu moins de 2% ont été reportés ou annulés.

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 les caractéristiques analogues dits « article 6 ».

Au cours de l'année 2009, **43,5M€** de subventions ont été engagés par l'A.N.R.U dont 10,5M€ dans ***l'Eure*** et 33M€ en ***Seine-Maritime***. Ce montant représente près du double des engagements de l'année 2008 qui s'élevaient à 22,5 M€. Il tient compte des 6,4M€ attribués dans le cadre du plan de relance.

Le programme a connu une nette accélération en 2009 en particulier sur le volet reconstitution de l'offre locative sociale, l'ANRU a financé la **construction de 1 396 logements** P.L.U.S-P.L.U.S /C.D-P.L.A.I (325 dans ***l'Eure*** et 1 071 en ***Seine-Maritime***) pour un montant de subventions de plus de 13M€, le site du Havre comptabilisant à lui seul 760 reconstructions.

2009 est une année record en termes de financement des reconstructions. A titre de comparaison, 270 logements ont été financés en 2008, 182 logements en 2007.

L'A.N.R.U a financé la **démolition de 241 logements** (111 dans ***l'Eure*** et 130 en ***Seine-Maritime***) pour un montant de subventions de 2,3M€. En 2008, 533 démolitions de logements avaient été financées. Il est normal que le rythme des engagements diminue dans la mesure où le programme de démolition est achevé à 72% pour les sites des premiers et second cercle.

Même constat de très forte progression en matière de **réhabilitation**, l'A.N.R.U a financé **2 386 logements** (36 dans ***l'Eure*** et 2 350 en ***Seine-Maritime***) pour un montant de subventions de 8,3M€. Le nombre de réhabilitations augmente très fortement par rapport à l'année 2008 où la réhabilitation de 372 logements avaient été financés. L'avancement du programme de réhabilitation passe de 54% en 2008 à 63% en 2009 pour l'ensemble des sites de la Haute-Normandie.

La **résidentialisation de 3 182 logements** (995 dans ***l'Eure*** et 2 187 en ***Seine-Maritime***) a été financée en 2009 pour un montant de 4,4M€ de subventions. L'année 2009 est encore une année de progression par rapport à la très faible année 2008 (308 logements financés). L'avancement du programme de résidentialisation est de 59,3% pour l'ensemble des sites de Haute-Normandie.

Les opérations **d'aménagement et d'équipement** ont fait l'objet d'un financement par l'A.N.R.U à hauteur de 11M€ de subventions en 2009 (2M€ dans ***l'Eure***, 9M€ en ***Seine-Maritime***), contre 4,7M€ en 2008. L'avancement du programme pour les opérations d'aménagement et d'équipement passe de 49% en 2008 à 58,6% en 2009 pour l'ensemble des sites de Haute-Normandie.

Parallèlement aux engagements financiers de l'A.N.R.U en 2008, le conseil régional de Haute-Normandie a engagé 5,1M€ en faveur des projets de rénovation urbaine, le département de ***l'Eure*** 4,9M€ et le département de ***Seine-Maritime*** 5,4M€.

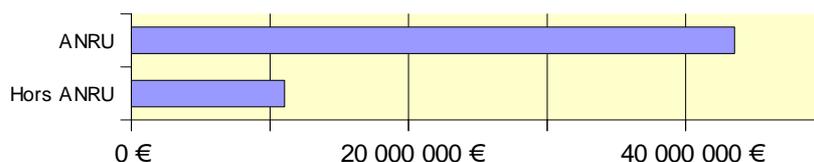
Financement du parc locatif social en 2009 en Haute-Normandie

REGION HAUTE NORMANDIE								
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement	
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU
OFFRE NOUVELLE								
PLUS NEUF	8 273 985	3 613 397	11 887 382	1162	1706	2868	7 120	2 118
PLUS AA		238 497	238 497		104	104		2 293
PLUS CD NEUF	3 964 897	21 600	3 986 497	210	12	222	18 880	1 800
PLUS CD AA								
SOUS TOTAL	12 238 882	3 873 495	16 112 377	1372	1822	3194	8 920	2 126
PLAI NEUF	687 682	4 827 876	5 515 558	24	399	423	28 653	12 100
PLAI AA		1 001 604	1 001 604		76	76		13 179
SOUS TOTAL	687 682	5 829 480	6 517 162	24	475	499	28 653	12 273
TOTAL	12 926 564	9 702 974	22 629 538	1396	2297	3693	9 260	4 224
PLS NEUF					1287	1287		
PLS AA					109	109		
PLS FONCIERE					32	32		
PSLA					41	41		
TOTAL LOGEMENTS					1469	1469		
REHABILITATION								
PALULOS	8 324 993	185 900	8 510 893	2386	215	2601	3 489	865
PETIT TRAVAUX		8 128	8 128		6	6		1 355
PALULOS COMMUNALE		174 477	174 477		80	80		2 181
TOTAL	8 324 993	368 506	8 693 499	2 386	301	2 687	3 489	1 224
DEMOLITION								
DEMOLITION	2 257 032	25 009	2 282 041	241	6	247	9 365	4 168
AUTRES SUBVENTIONS								
AQS	536 335		536 335	460		460	1 166	
RESIDENTIALISATION	4 703 212		4 703 212	3182		3182	1 478	
AMGTS PROXIMITE	11 737 777		11 737 777					
ASSISTANCE MO								
INGENIERIE	1 047 253		1 047 253					
EQTS PUBLICS PROX	1 995 635		1 995 635					
CHGT D'USAGE								
SURCHARGE FONCIERE								
HEBERG. URGENCE								
TOTAL	20 020 212		20 020 212	3 642		3 642		
SUBVENTIONS D'ETUDES								
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude	
HABITAT		82 169			2		41 085	
MOUS		142 500			10		14 250	
TOTAL		224 669			12		18 722	
GENS DU VOYAGE								
GENS DU VOYAGE		655 535			86			
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	43 528 801					
		Hors ANRU	11 058 863					
		Général	54 587 664					

SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2009

REGION HAUTE NORMANDIE

Subventions en Euros

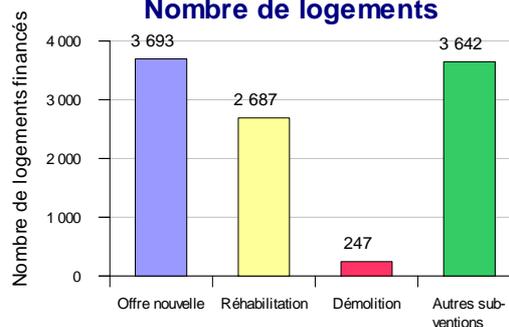


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions

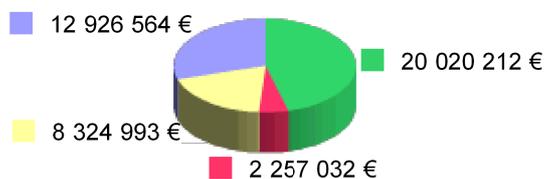


Nombre de logements

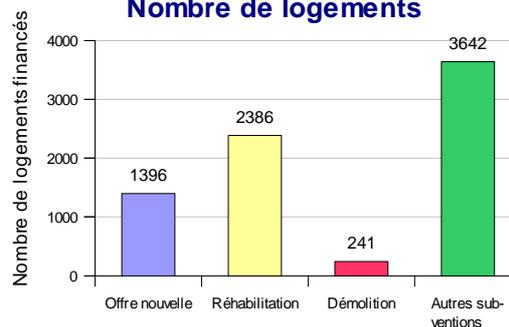


Dont ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements

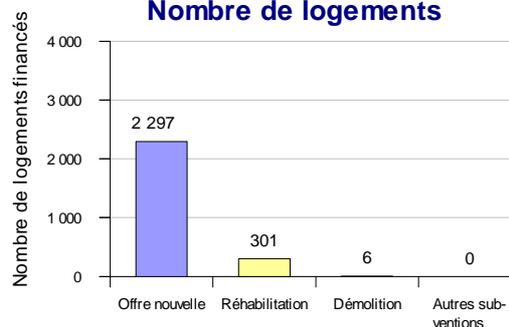


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements



Offre nouvelle (PLUSPLAI)

Réhabilitation

Démolition

Autres subventions

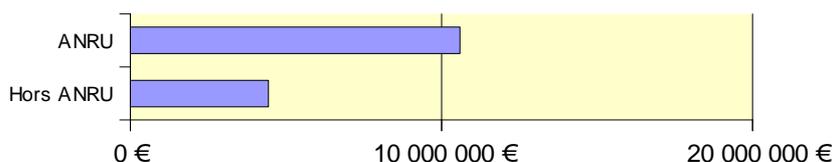
Financement du parc locatif social en 2009 dans l'Eure

DEPARTEMENT DE L'EURE								
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement	
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU
OFFRE NOUVELLE								
PLUS NEUF	1 384 967	1 196 300	2 581 267	256	503	759	5 410	2 378
PLUS AA		41 400	41 400		23	23		1 800
PLUS CD NEUF	949 950		949 950	53		53	17 924	
PLUS CD AA								
SOUS TOTAL	2 334 917	1 237 700	3 572 617	309	526	835	7 556	2 353
PLAI NEUF	556 251	2 413 118	2 969 369	16	191	207	34 766	12 634
PLAI AA		318 500	318 500		25	25		12 740
SOUS TOTAL	556 251	2 731 618	3 287 869	16	216	232	34 766	12 646
TOTAL	2 891 168	3 969 318	6 860 486	325	742	1067	8 896	5 349
PLS NEUF					294	294		
PLS AA					80	80		
PLS FONCIERE					NC	NC		
PSLA								
TOTAL LOGEMENTS					374	374		
REHABILITATION								
PALULOS	57 500	185 900	243 400	36	215	251	1 597	865
PETIT TRAVAUX		8 128	8 128		6	6		1 355
PALULOS COMMUNALE		59 468	59 468		20	20		2 973
TOTAL	57 500	253 497	310 997	36	241	277	1 597	1 052
DEMOLITION								
DEMOLITION	1 206 574	25 009	1 231 583	111	6	117	10 870	4 168
AUTRES SUBVENTIONS								
AQS								
RESIDENTIALISATION	1 740 073		1 740 073	995		995	1 749	
AMGTS PROXIMITE	3 679 384		3 679 384					
ASSISTANCE MO			0					
INGENIERIE	91 944		91 944					
EQTS PUBLICS PROX	929 684		929 684					
CHGT D'USAGE								
SURCHARGE FONCIERE								
HEBERG. URGENCE								
TOTAL	6 441 085		6 441 085	995		995		
SUBVENTIONS D'ETUDES								
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude	
HABITAT		34 420			1		34 420	
MOUS								
TOTAL		34 420			1		34 420	
GENS DU VOYAGE								
GENS DU VOYAGE		152 450			20		7 623	
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	10 596 327					
		Hors ANRU	4 434 693					
		Général	15 031 020					

SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2009

DEPARTEMENT DE L'EURE

Subventions en Euros

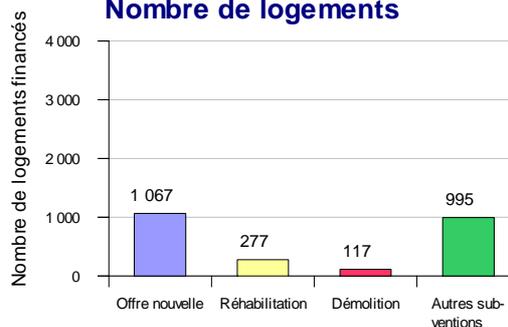


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions

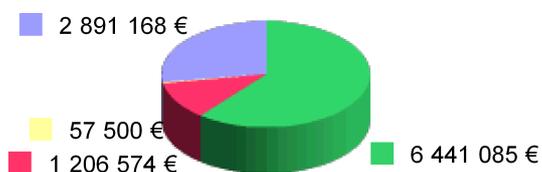


Nombre de logements

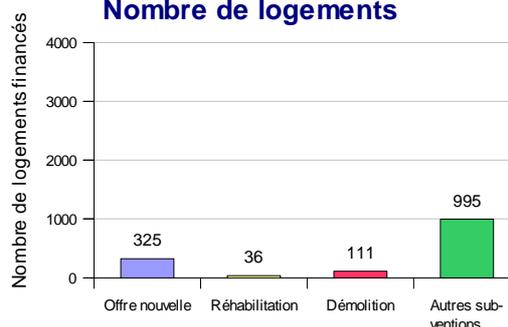


Dont ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements

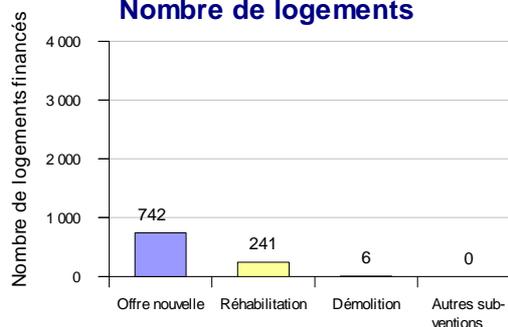


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements



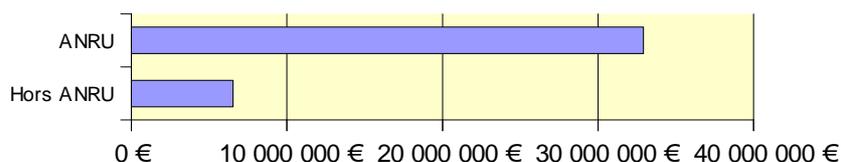
Financement du parc locatif social en 2009 en Seine-Maritime

SEINE MARITIME									
Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement			
ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU		
OFFRE NOUVELLE									
PLUS NEUF	6 889 018	2 417 097	9 306 115	906	1203	2109	7 604	2 009	
PLUS AA		197 097	197 097		81	81		2 433	
PLUS CD NEUF	3 014 947	21 600	3 036 547	157	12	169	19 203	1 800	
PLUS CD AA									
SOUS TOTAL	9 903 965	2 635 795	12 539 760	1063	1296	2359	9 317	2 034	
PLAI NEUF	131 431	2 414 758	2 546 189	8	208	216	16 429	11 609	
PLAI AA		683 104	683 104		51	51		13 394	
SOUS TOTAL	131 431	3 097 862	3 229 293	8	259	267	16 429	11 961	
TOTAL	10 035 396	5 733 657	15 769 053	1071	1555	2626	9 370	3 687	
PLS NEUF					993	993			
PLS AA					29	29			
PLS FONCIERE					NC	NC			
PSLA					41	41			
TOTAL LOGEMENTS					1063	1063			
REHABILITATION									
PALULOS	8 267 493		8 267 493	2350		2350	3 518		
PETIT TRAVAUX									
PALULOS COMMUNALE		115 009	115 009		60	60		1 917	
TOTAL	8 267 493	115 009	8 382 502	2 350	60	2 410	3 518	1 917	
DEMOLITION									
DEMOLITION	1 050 458		1 050 458	130		130	8 080		
AUTRES SUBVENTIONS									
AQS	536 335		536 335	460		460	1 166		
RESIDENTIALISATION	2 963 139		2 963 139	2187		2187	1 355		
AMGTS PROXIMITE	8 058 393		8 058 393			0			
ASSISTANCE MO						0			
INGENIERIE	955 309		955 309			0			
EQTS PUBLICS PROX	1 065 951		1 065 951			0			
CHGT D'USAGE						0			
SURCHARGE FONCIERE						0			
HEBERG. URGENCE						0			
TOTAL	13 579 127		13 579 127	2 647		2 647			
SUBVENTIONS D'ETUDES									
Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude			
HABITAT	47 750			1		47 750			
MOUS	142 500			10		14 250			
TOTAL	190 250			11		17 295			
GENS DU VOYAGE									
GENS DU VOYAGE		503 085			66		7 623		
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	32 932 474	Hors ANRU		6 542 000	Général		39 474 474

SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2009

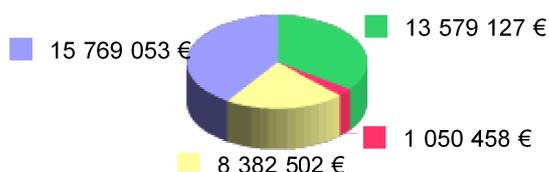
DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

Subventions en Euros

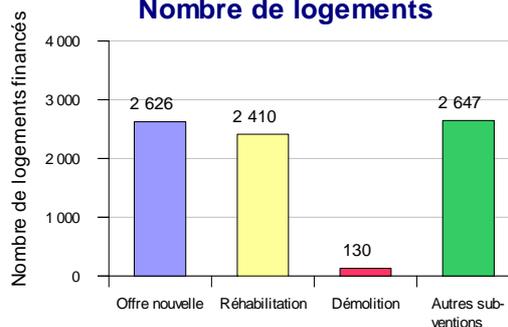


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions

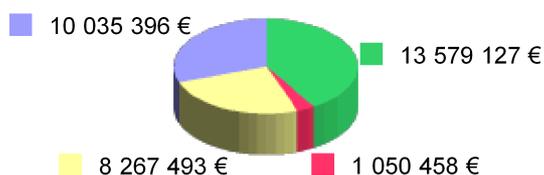


Nombre de logements

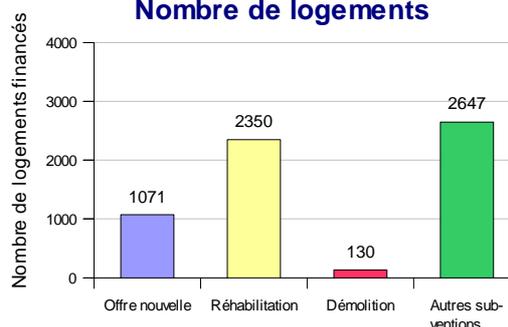


Dont ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements

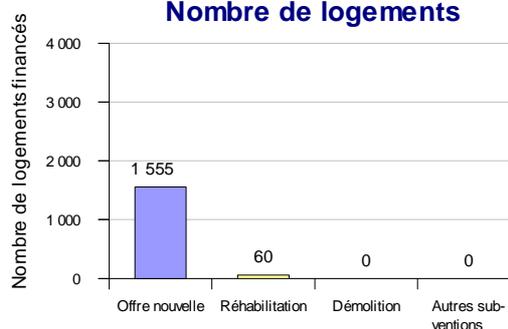


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements



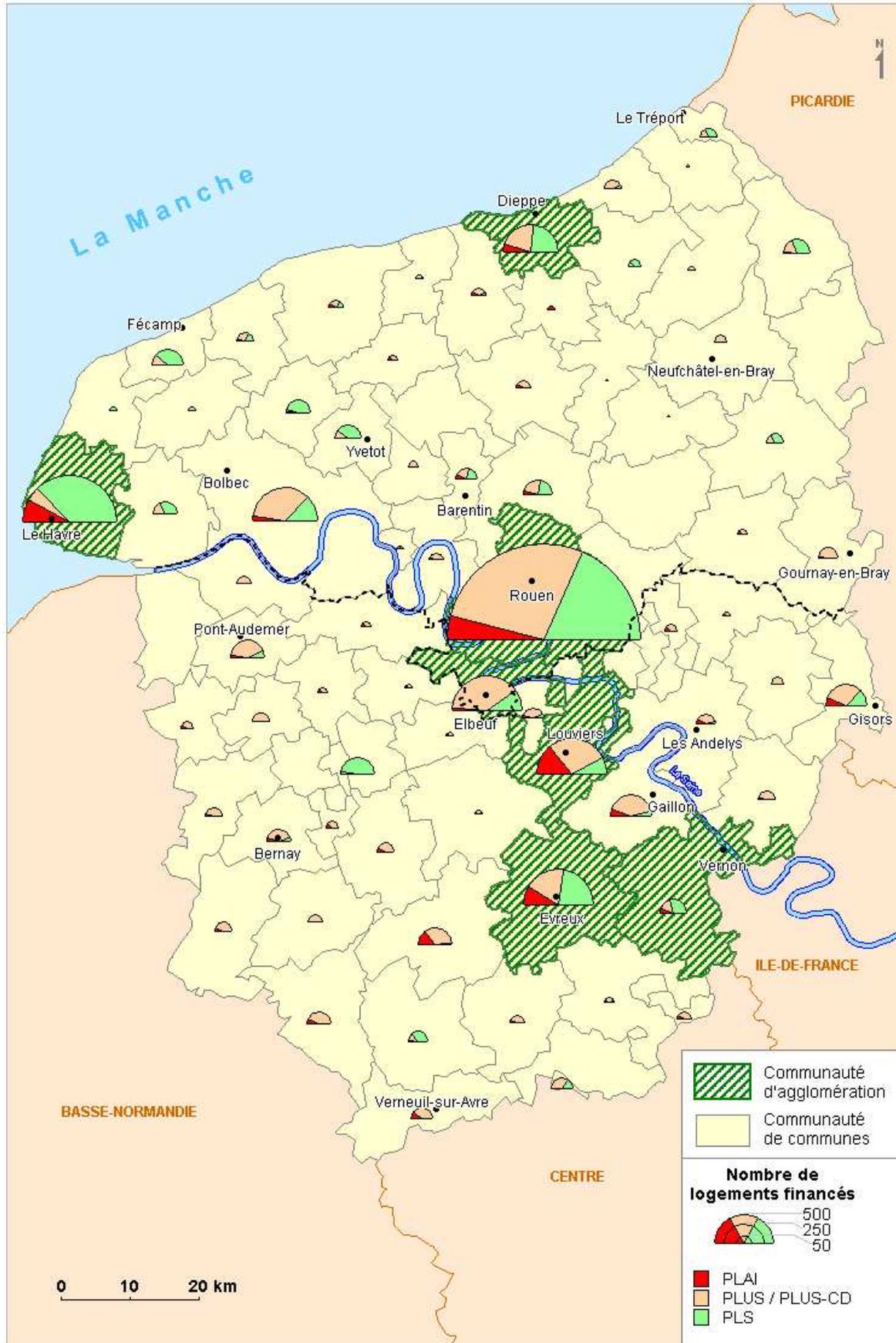
Offre nouvelle (PLUSPLAI)

Réhabilitation

Démolition

Autres subventions

Financement du logement social (hors A.N.R.U.) 2005-2009 par E.P.C.I.



II.B.2.d Impact du plan de relance en faveur du logement en 2009

Fin 2008, un plan de relance gouvernemental sur **deux ans** a été annoncé pour répondre à la crise économique. Des mesures exceptionnelles en faveur de la construction et de la rénovation des logements ont été adoptées, parmi lesquelles :

- le lancement d'un programme de 100 000 logements supplémentaires pour soutenir le secteur de la construction dont 30 000 logements sociaux et très sociaux et 30 000 logements intermédiaires (P.L.S.) destinés à être achetés par des particuliers
- l'accélération du programme de rénovation urbaine dans les quartiers
- le doublement du prêt à 0% (P.T.Z.) pour l'achat d'un logement neuf pour les primo-accédants (*voir chapitre II-B 4*)
- une aide exceptionnelle de l'Etat pour soutenir l'accession sociale à la propriété de 30 000 ménages modestes qui bénéficieront du « Pass-Foncier ». (*voir chapitre II-B 4*)

En **Haute-Normandie**, ces mesures se sont traduites pour le **parc public** par :

- Des primes aux premiers P.L.U.S et P.L.A.I

719 logements ont été financés (546 P.L.U.S et 173 P.L.A.I), dont 670 déposés avant fin juin, soit trois logements sur dix qui ont pu bénéficier d'une majoration de 1 000€/logement. L'accélération significative des dépôts de dossiers au premier semestre a permis d'obtenir des moyens financiers importants en fin d'année qui ont permis de financer 2 300 logements sociaux et très sociaux.

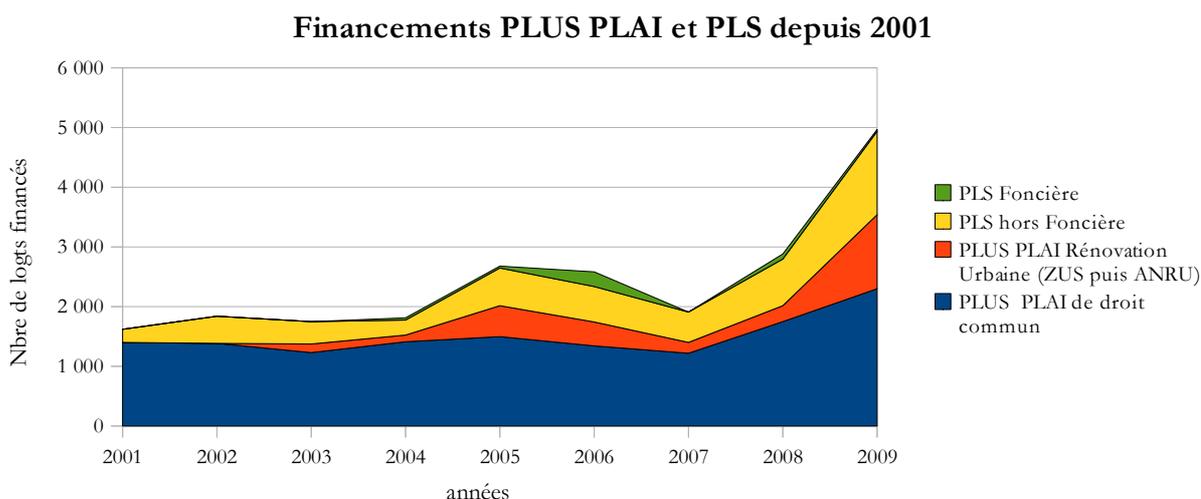
- Une augmentation du nombre de P.L.S « privés »

73 logements ont été agréés en investissement locatif à la demande de particuliers ou de Sociétés Civiles Immobilières ; ce résultat marque une nette progression par rapport aux années antérieures dont les agréments étaient de l'ordre de 10 à 20 logements entre 2004 et 2008.

- L'octroi d'une enveloppe régionale supplémentaire dans le cadre de la rénovation urbaine

Une enveloppe de 6,4M€ a été attribuée, contribuant à un investissement de plus de 120M€ de travaux d'ingénierie dans l'économie locale.

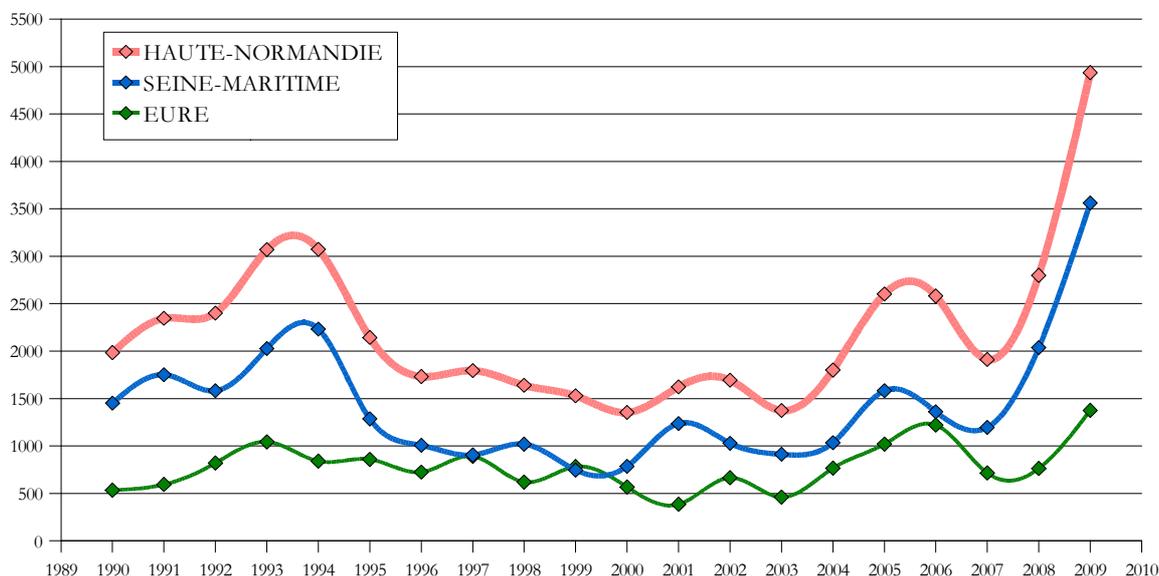
II.B.2.e Logements sociaux financés entre 2001 et 2009 (y compris rénovation urbaine)



II.B.2.f Mise en perspective de la production globale de logements sociaux depuis 1990

Entre 1996 et 2004, la production régionale de logements sociaux, tout produit confondu, s'établit en dessous de la barre des 2000 logements par an.

NOMBRE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCES ANNUELLEMENT
EN HAUTE NORMANDIE (neuf/AA et y compris l'ANRU) depuis 1990



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

→ Mise en œuvre à l'échelle régionale en 2009

En 2009, hors plan de relance, l'Agence Nationale de l'Habitat a engagé en Haute-Normandie 9,8M€ de subventions pour la réhabilitation du parc privé (dont 51% en secteur contractuel); sur ce montant 5,2M€ concernaient le parc locatif et 4,4M€ les propriétaires aux revenus modestes, ce qui représente au total **2 354 logements subventionnés** dont 462 logements locatifs et 1 751 logements de propriétaires occupants.

La subvention moyenne en 2009 pour un logement locatif est de 11 255€ et de 2 512€ pour un logement d'un propriétaire occupant.

A ces 9,8M€, il convient d'ajouter 0,8M€ de crédits d'ingénierie destinés au financement des opérations contractuelles (O.P.A.H, P.I.G ou P.S.T) au bénéfice des collectivités pour des études ou des suivis-animations. Ils ont été attribués, principalement à la *Seine-Maritime* (85% de l'enveloppe).

Les résultats de la dernière année du **Plan de Cohésion Sociale** varient entre 34% en matière de résorption de l'habitat indigne et 188% pour la lutte contre les logements dégradés. La production de logements à loyer maîtrisé demeure toujours faible, avec 54% des objectifs atteints, alors qu'ils sont dépassés à l'échelle nationale.

Plan de Cohésion Sociale - Bilan 2009 en nombre de logements/objectifs

	Loyers maîtrisés		Logts indignes PO		Logts indignes PB et copro		Logts très dégradés PO		Logts très dégradés PB et copro	
	réal/obj	%	real/objt	%	réal/obj.	%	real/objt	%	réal/obj.	%
CA Seine - Eure	8/15	53%	0/3	0%	2/4	50%	2/1	200%	0/2	0%
CA Evreux	14/29	48%	0/1	0%	4/5	80%	7/2	350%	7/2	350%
CG de l'Eure	76/132	58%	4/30	13%	13/44	30%	35/24	146%	34/2	1700%
Total Eure	98/176	56%	4/34	12%	19/53	36%	44/27	163%	41/6	683%
Seine-Maritime non délégué	121/204	59%	14/33	23%	19/107	18%	58/38	128%	14/8	175%
CA Région Dieppoise	21/53	40%	0/8	42%	14/21	67%	3/3	100%	7/2	350%
CA Havraise - CODAH	73/120	61%	1/21	5%	31/34	91%	6/8	75%	12/2	600%
CA Elbeuf / Boucle de Seine	28/77	36%	0/4	0%	11/15	25%	1/4	25%	2/2	100%
Total Seine-Maritime	243/454	54%	15/66	23%	75/177	42%	68/53	128%	35/14	250%
Haute-Normandie	341/630	54%	19/100	19%	94/230	41%	112/80	140%	76/20	380%
France	37690/33065	114%	1290/3030	43%	12067/9300	130%	4337/1501	289%	9811/1336	734%

Les travaux générés par les aides de l'A.N.A.H se sont élevés à **31,6M€**, ce qui, avec un ratio de 60 000€ par emploi, représente plus de **500 emplois dans les petites entreprises du bâtiment**.

➔ Plan de relance du parc privé

Au niveau national, plus de 49 M€ ont bénéficié aux copropriétés dégradées et plus de 83M€ aux propriétaires occupants pour les travaux de rénovation énergétique.

L'enveloppe Plan de relance en Haute-Normandie de 3,4M€ était destinée à créer un surplus d'activité économique en:

- aidant les propriétaires « modestes » à réaliser des travaux de rénovation thermique : 2,4M€ pour 1 200 logements
- contribuant à la rénovation de logements indignes dans le cadre d'opérations programmées: 1M€
- aidant les copropriétés dégradées à réaliser des travaux de rénovation (réserve nationale)

Les deux enveloppes, non fongibles ont été réparties au prorata des besoins recensés.

- Résultats par mesures :

Concernant les aides aux propriétaires « modestes » pour réaliser des travaux de rénovation thermique: les objectifs pour la Haute-Normandie ont été atteints à 98% en nombre de logements traités.

Les objectifs en matière de rénovation de logements indignes dans le cadre d'opérations programmées ont été atteints à 62% en terme de logements traités.

Sur le volet copropriétés dégradées 148 logements ont été aidés sur un objectif de 140.

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

Déclinaison départementale des priorités nationales en 2009 :

➔ Propriétaires bailleurs

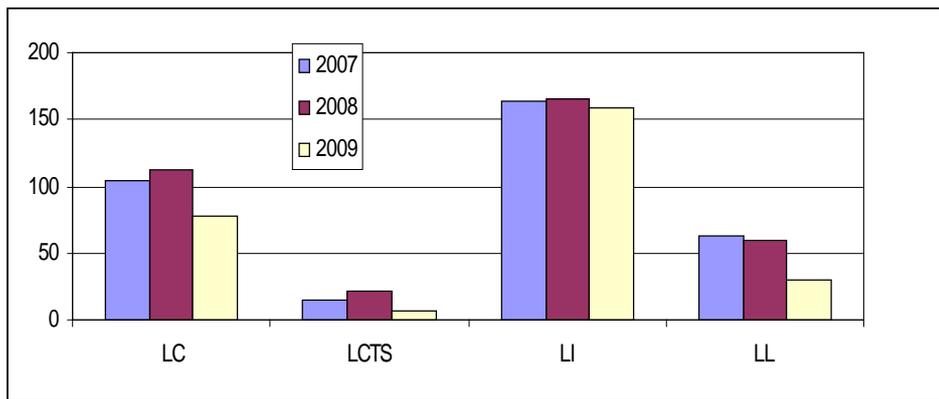
- 1- Santé et sécurité des habitants (insalubrité, saturnisme, péril...).
- 2- Précarité énergétique

- 3- Dossiers en O.P.A.H/P.I.G présentés par l'opérateur désigné par le maître d'ouvrage dans la limite des crédits annuels figurant dans chaque convention et dans le respect des objectifs fixés par celle-ci.**
- 4- Loyers maîtrisés conventionnés de niveau très social et social sur l'ensemble du territoire de la Commission départementale d'amélioration de l' Habitat.
- 5- Loyers maîtrisés conventionnés de niveau intermédiaire sur l'ensemble du territoire de la Commission départementale d'amélioration de l' Habitat.
- 6- Remise sur le marché de logements vacants de plus de 12 mois et transformations d'usage avec 15 000 € de travaux au minimum par logement avec obligation de loyers maîtrisés.
- 7- Loyers libres dans le cas d'opérations mixtes comportant majoritairement des loyers maîtrisés.

En 2009, la production de logements à loyers maîtrisés a représenté 87% des logements subventionnés, soit 243 logements, dont 189 dans le secteur d'une OPAH ou d'un FIG.

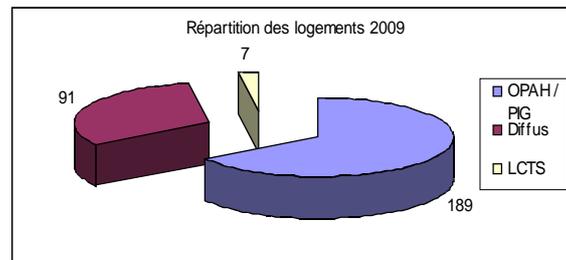
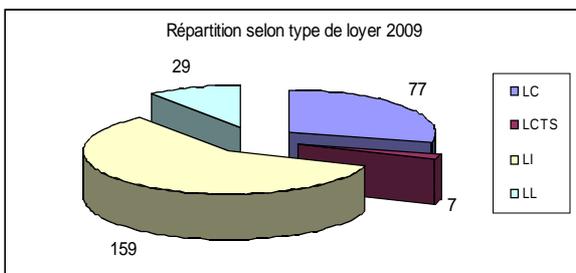
La consommation des crédits s'élève à 3,44M€ ; elle est en nette baisse par rapport à 2008 (- 32%).

Comparatif logements 2007 /2008/2009



LC: logement conventionné - LCTS: Loyer Conventionné Très Sociaux (ex PST)- LI: logement intermédiaire- LL: loyer libre

Propriétaires bailleurs



→ Propriétaires-occupants

Sont prioritaires:

- les dossiers concernant la santé et la sécurité des habitants (insalubrité, saturnisme, péril) et les dossiers concernant la précarité énergétique
- les dossiers en secteurs contractuels O.P.A.H /P.I.G, les dossiers présentés par l'opérateur désigné par le maître d'ouvrage dans la limite des crédits annuels figurant dans chaque convention et dans le respect des objectifs fixés par celle ci **
- les dossiers déposés dans le cadre des dispositifs Maison Départementale des personnes handicapées et R.S.A gérés par le Département de Seine Maritime
- les dossiers d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement (taux à 70%), dans les conditions d'éligibilité définies par la C.A.H
- les dossiers très sociaux (taux à 35%),
- les dossiers sociaux (taux à 20%).

Les dossiers ne correspondant pas à l'une de ces thématiques, ont fait l'objet d'un rejet immédiat en commission.

En 2009, 1 157 logements ont été subventionnés pour une consommation de 2,86M€, soit une subvention moyenne de 2 479€ par logement (pour mémoire en 2008 : 847 logements pour 2,36M€). Près de 8 logements sur 10 ont été financés en secteur diffus (900 logements).

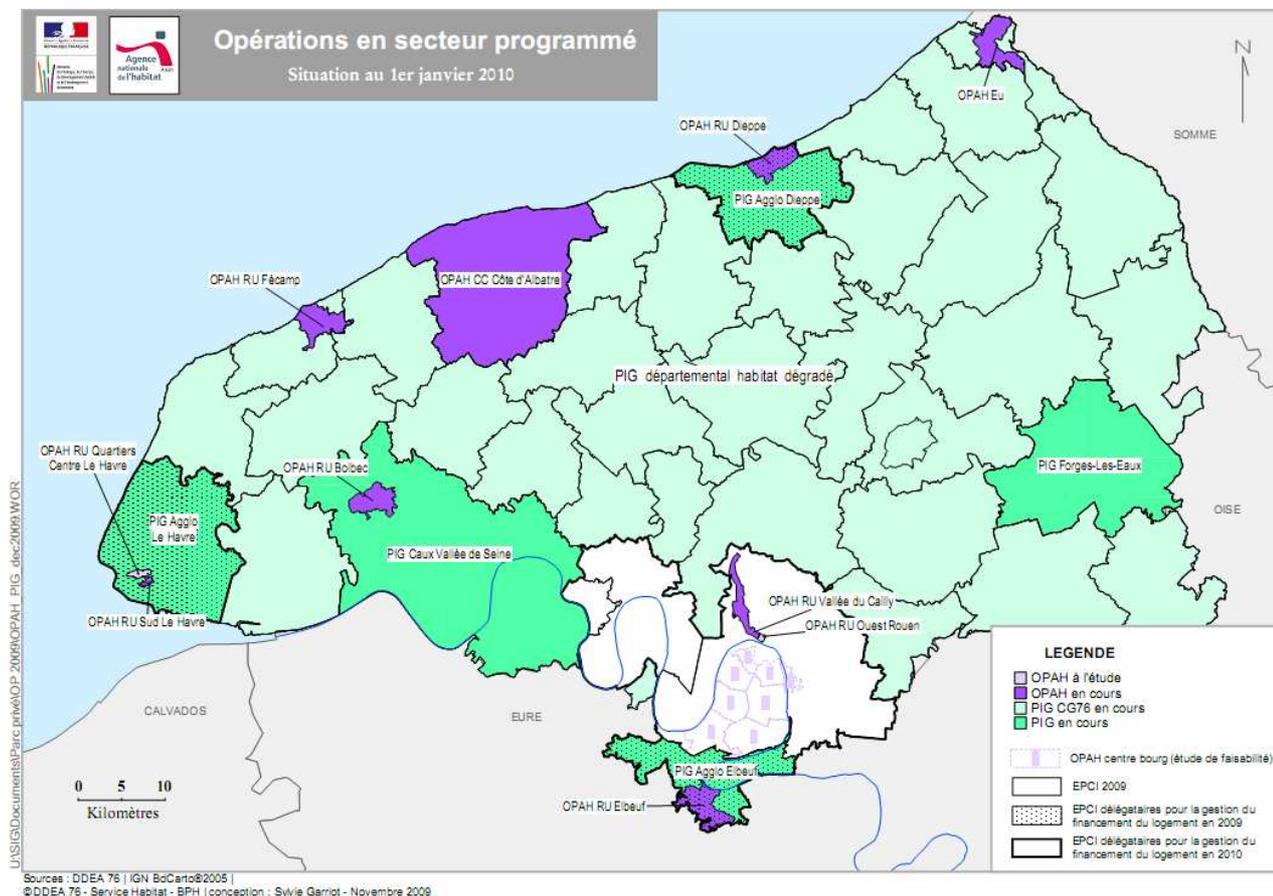
** Les dossiers déposés sous couvert d'un autre opérateur que celui qui est titulaire de la convention d'O.P.A.H ou P.I.G, seront pris en compte dans la mesure où ils répondent aux critères de priorité définis par les conventions et dans la mesure où le propriétaire bailleur pourra fournir un document prouvant qu'il a bien été informé par l'opérateur extérieur de l'existence d'une animation gratuite et de la non prise en charge de l'A.M.O s'il décide de choisir un autre partenaire.

→ O.P.A.H et P.I.G en cours en 2009

(voir carte ci- après)

En 2009, ont été réalisés:

- le renouvellement de l'O.P.A.H. R.U (Renouvellement Urbain) centre ville de Dieppe, et le prolongement d'un an du P.I.G d'agglomération de la C.O.D.A.H
- le lancement de l'O.P.A.H R.U de Fécamp, de l'O.P.A.H. R.U de Rouen Vallée du Cailly
- le lancement du P.I.G d'agglomération de Dieppe (deuxième semestre 2009), de l'O.P.A.H de la commune d'Eu,
- la signature du protocole d'accord entre l'Etat et le Département de Seine Maritime relatif au P.I.G départemental sur la thématique « lutte contre l'habitat indigne »
- S'ajoute début 2010, le lancement de l'O.P.A.H R.U de Rouen quartiers Ouest, du Havre centre ville



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

Les priorités définies par les délégués de l'Eure ont été publiées au recueil des actes administratifs. Elles reprennent les priorités nationales de production des loyers maîtrisés, résorption de l'habitat indigne conformément au Plan de Cohésion Sociale. L'année 2009 a également repris la priorité de lutte contre la précarité énergétique et de renforcement du caractère social de la production de logements à loyers maîtrisés à travers le subventionnement des logements en loyers conventionnés très sociaux.

→ Propriétaires Bailleurs

Bilan relatif aux propriétaires bailleurs

Année	Consommation des crédits en €	Nombre de logements	dont intermédiaires	dont conventionnés	Total loyers maîtrisés
2005	1 330 310 €	277	78	21	99
2006	1 243 711 €	170	59	19	78
2007	1 213 009 €	208	50	20	70
2008	1 247 688 €	190	60	21	81
2009	1 782 149 €	182	62	36	98

La consommation de crédits consacrés aux propriétaires bailleurs est supérieure de 43% à celle de 2008.

Le nombre de logements financés à loyers maîtrisés a progressé. Il représente en 2009 54% des logements financés contre 43% en 2008. Cette hausse découle de l'augmentation de la production de logements à loyers conventionnés.

→ **Propriétaires occupants :**

Bilan relatif aux propriétaires occupants

Année	Consommation	Nombre de logements	dont T.S.O.
2005	1 456 326 €	647	353
2006	1 294 139 €	482	323
2007	1 340 408 €	520	261
2008	1 772 581 €	647	314
2009	1 537 355 €	594	277

La baisse observée des financements par rapport aux années passées est à tempérer. En effet, doit se rajouter au bilan 2009 une partie des aides octroyées par l'A.N.A.H pour le plan de sauvegarde des deux immeubles Aubépine et Acacia à Evreux qui concerne à la fois des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs.

Le plan de sauvegarde fait l'objet d'une comptabilisation particulière. 140 logements sont concernés et 93 070€ ont été engagés en 2009.

La part des dossiers concernant les familles les plus modestes est également en augmentation. Ces dossiers revêtant un caractère très social sont prioritaires. Ils représentent 53% des dossiers financés.

Il est à noter que 116 logements de propriétaires occupants ont été subventionnés au titre de l'adaptation au handicap et du maintien à domicile pour un montant de subvention de 498 620€.

→ **O.P.A.H. et P.I.G.**

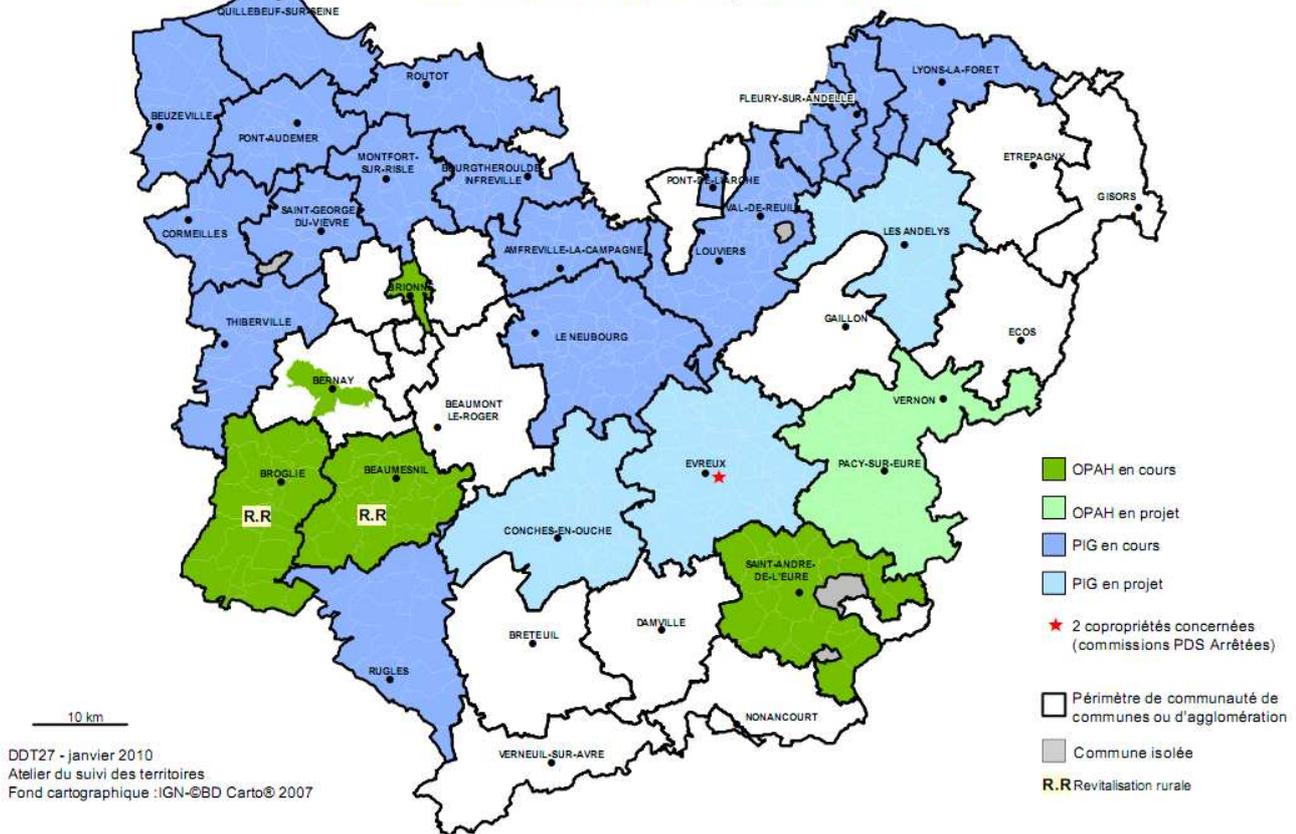
Les opérations en cours (voir carte)

Détail des nouveaux programmes signés en 2009

Secteur géographique	Date de début	Date de fin
P.I.G. de Risles Estuaire	mai 2009	mai 2011
P.I.G. de Thiberville	octobre 2009	octobre 2012
P.I.G. d'Amfreville	février 2009	février 2012
O.P.A.H de Bernay	mars 2009	mars 2011

A noter que le P.I.G de Risles Estuaire comprend 6 communautés de communes : Quillebeuf sur Seine, Beuzeville, Pont-Audemer, Corneilles, Saint-Georges du Vièvre et Montfort sur Risles.

**Les Opérations Programmées d'Amélioration d'Habitat et les Projets d'Intérêt Général
situation au 01/01/2010 dans le département de l'Eure**



II.B.3.c Les politiques spécifiques sur le parc privé

➔ La lutte contre l'habitat indigne et le saturnisme

- Dispositif institutionnel

La lutte contre l'habitat indigne a été lancée à la suite de l'adoption du programme européen de lutte contre les exclusions en 2000. Le dispositif institutionnel est coordonné au niveau **central** par « le **Pôle national de lutte contre l'habitat indigne** » et au plan **départemental** par les préfets appelés à élaborer des **plans de lutte contre l'habitat indigne**. La mission du pôle national est d'appuyer la mise en œuvre, notamment sur les plans techniques et juridiques, de favoriser la mise en réseau des services de l'État, des collectivités territoriales, des opérateurs, des C.A.F et M.S.A et d'encourager les partenariats.

- Définition de l'habitat indigne

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

La thématique habitat indigne ne couvre pas le champ du logement inconfortable ou non décent. Cette notion a été définie par la loi S.R.U et ses caractéristiques précises par le décret du 30 janvier 2002. En cas de conflit, l'intervention du juge est parfois nécessaire.

- Rappels réglementaires

La loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 Août 2004 stipule que:

- les P.L.H doivent inscrire parmi leurs objectifs, la lutte contre l'habitat indigne
- les collectivités délégataires des aides au logement dans le cadre du P.C.S ont des objectifs chiffrés de lutte contre l'habitat indigne à atteindre

La loi « Engagement National pour le Logement » de juillet 2006, renforce ces obligations avec l'intégration dans les P.D.A.L.P.D d'un volet spécifique « habitat indigne », accompagné d'un observatoire nominatif des logements indignes et non décents repérés.

La résorption de l'habitat indigne constituant aussi un enjeu fort du Plan de Cohésion Sociale 2005-2009, la mise en œuvre des outils coercitifs pour lutter contre l'habitat insalubre et dangereux devient une priorité du plan d'urgence contre « les marchands de sommeil » défini par la circulaire du 14 novembre 2007.

En Seine-Maritime les actions mises en œuvre en 2009 sont les suivantes:

➔ Suivi des arrêtés d'insalubrité et travaux d'office

Dans le cadre de la lettre circulaire du 14 novembre 2007, la D.D.A.S.S a repris l'ensemble des arrêtés d'insalubrité pris depuis 2006 afin d'en assurer le suivi.

Au 30 septembre 2009, il ressort du suivi des actes administratifs de police, sur les trois dernières années (2006 à 2008) que le taux de situations traitées se situe entre 60 et 70%. Les dossiers restant en suspens sont dus :

- à une question de succession en cours de règlement
- à des demandes de délais supplémentaires pour réaliser les travaux prescrits, notamment lors de l'acquisition de l'immeuble par de nouveaux propriétaires.

Un arrêté d'insalubrité, pris en 2007 et non suivi d'effet par le propriétaire bailleur, a fait l'objet d'une mise en demeure puis d'une notification de travaux d'office par le maire. La durée de mise en œuvre, notamment sur le plan juridique, de cette procédure a laissé le temps au propriétaire de réaliser 90% des travaux, les 10% restants ont fait l'objet d'une négociation entre le Maire et le bailleur. L'arrêté d'insalubrité sera levé début 2010.

➔ Mise en œuvre des opérations de R.H.I

Les opérations de résorption d'habitat insalubre irrémédiables ont pour objectif de traiter les logements occupés frappés d'un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable avec, à l'issue de la phase de démolition ou réhabilitation, la production de logements sociaux de type P.L.U.S ou P.L.A.I. Ce dispositif permet ainsi de subventionner les maîtres d'ouvrage (collectivités territoriales le plus souvent) à hauteur de 70 à 80% du déficit créé par l'opération.

Un dossier de demande de subvention a été déposé par la ville d'Elbeuf en fin d'année au secrétariat de la commission interministérielle de l'Agence Nationale de l'Habitat, qui reprend désormais le financement des opérations R.H.I.

Quatre îlots, en partie occupés et très fortement dégradés ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité irrémédiable et la subvention qui pourrait être engagée est estimée à 1,5M€. En sortie d'opération, 82 logements locatifs sociaux, relevant uniquement du P.L.U.S et P.L.A.I, seront produits.

➔ Le Pôle Départemental de lutte contre l' Habitat Indigne

Il a été officiellement constitué le 28 août 2007, par la signature d'un protocole départemental avec l'ensemble des partenaires associés (Département, les C.A.F, la M.S.A, les communautés d'agglomération délégataires des aides à la pierre, les communes disposant d'un service communal d'hygiène et de santé et l'association des maires).

Le Pôle départemental compte aujourd'hui vingt deux signataires, contre quinze en 2007. En effet, des collectivités locales particulièrement engagées dans la lutte contre l'habitat indigne (Bolbec, Elbeuf, Saint Etienne du Rouvray), l'Agence Départementale d'Information pour le Logement (A.D.I.L) et l'Établissement Public foncier de Normandie (E.P.F.N) ont souhaité poursuivre leurs actions dans un cadre partenarial fort.

Un plan d'actions pluriannuel 2007-2009 a fixé des objectifs en matière :

- d'amélioration du repérage et d'orientation des signalements
- de gestion et de traitement des situations d'habitat dégradé
- de capitalisation et de partage des informations.

Ces objectifs se déclinaient sous la forme d'un programme opérationnel de 13 actions.

En 2009, les actions « phares » qui ont été menées sont :

- la finalisation et l'édition d'un guide « qui fait quoi dans la lutte contre l'habitat dégradé en Seine Maritime » ; sa diffusion est prévue pour le premier comité technique du Pôle en 2010
- la mise en œuvre d'une organisation structurée opérationnelle avec l'installation, en 2010, de comités locaux spécifiques « habitat dégradé » dans le cadre du Plan départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- l'organisation de sessions départementales de formation « habitat dégradé » : définition, procédures et utilisation de la grille de signalement du « Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne » à destination des travailleurs sociaux et acteurs intervenant dans le domaine du logement et sur leurs occupants.

Fin 2009 un Programme d'Intérêt Général expérimental ayant pour thématique l'habitat dégradé et plus particulièrement le traitement des logements non décentes et/ou présentant des manquements au règlement Sanitaire Départemental a été mis en place. Les missions de l'opérateur ont pour objectif notamment de traiter les situations qui ont été repérées au préalable par les travailleurs sociaux. De façon générale, la lutte contre l'habitat indigne est prise en compte dans tous les dispositifs d'O.P.A.H ou P.I.G en cours ou à venir, avec une majoration des aides à la réhabilitation des logements dégradés. Des objectifs quantitatifs sont fixés tant en propriété occupante que bailleuse.

Jusqu'en 2008, les signalements étaient transmis aux différents opérateurs animant les dispositifs contractuels en place. La réflexion d'une organisation structurée opérationnelle, animée par le Département a abouti à la création *d'un guichet unique de réception des signalements*. Désormais, le secrétariat des comités locaux « habitat dégradé » est le destinataire de ces signalements et les oriente vers les partenaires concernés.

Enfin en matière de lutte contre le saturnisme infantile, aucun cas n'a été identifié.

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

L'ensemble des situations repérées aux travers des comités locaux accès ou par le biais des travailleurs sociaux ou autres, continue d'être centralisées dans un tableau de bord commun à la D.D.A.S.S, D.D.E.A et à l'A.N.A.H.

Un groupe de travail sera constitué en 2010, dans le cadre des actions du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, afin de finaliser un tableau de bord commun aux différents partenaires des comités locaux « habitat dégradé ».

Tableau de bord du suivi des situations en 2009

Nombre de signalements	2009
Nombre de situations insalubres : dont celles ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité	15 8
Nombre d'infractions au R.S.D. (règlement sanitaire départemental)	71
Nombre d'habitats précaires (caravanes, caves) : dont celles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en demeure	3 2
Nombre de situations envoyées au S.C.H.S. (service communal d'hygiène et de santé) concerné	11
Nombre de situations envoyées au maire concerné	35
Nombre de situations envoyées au bailleur social concerné	7
Nombre de situations en cours d'enquête à la D.D.A.S.S.	34
Total des signalements enregistrés	159

Dans *l'Eure*, le groupe de travail mis en place par la D.D.E et la D.D.A.S.S afin d'élaborer le protocole habitat indigne s'est réuni jusqu'à l'automne 2008.

Les participants étaient : le Conseil général, la C.A.F, la M.S.A, la D.R.A.S.S, la Préfecture, les délégataires de compétence, la ville d'Evreux, les bureaux d'études chargés d'opérations (O.P.A.H ou P.I.G), le G.I.L.E, l'A.D.I.L, la S.A.C.I.C.A.P, les C.C.A.S, les associations de veille sociale et tutélaire, le pôle social de la D.D.A.S.S.

Les travaux du groupe ont abouti:

- à la rédaction d'une synthèse des actions et des problématiques relatives à l'habitat indigne dans le département.

Cet état des lieux constitue un préalable indispensable à la rédaction d'un protocole.

- à la publication d'un cahier d'information à destination des élus et de tous ceux qui ont à traiter l'habitat indigne : travailleurs sociaux, associations de consommateurs...

Ce livret expose succinctement les démarches et les procédures disponibles en la matière, présente sous forme de schémas récapitulatifs les actions à conduire selon le contexte et fournit des modèles de courriers, les coordonnées des institutions concernées de même que des extraits de textes législatifs ou réglementaires.

On peut rappeler que depuis 2005, les collectivités apportent un financement complémentaire à celui de l'A.N.A.H. De même le thème sur l'habitat indigne est une priorité des protocoles O.P.A.H et P.I.G mis en place dans le département, avec un volet repérage spécifique.

En 2009, **23 logements indignes** ont été traités sur l'ensemble du département pour un montant de subventions de 504 322€.

- Huit diagnostics saturnisme (pour 11 logements) ont été réalisés à la demande du service santé-environnement de la DDASS.

- Aucun diagnostic technique et financier préalable aux déclarations d'insalubrité n'a pu être effectué en raison de l'expiration du marché et d'une première relance infructueuse. Le nouveau marché a été attribué à l'organisme « Habitat et Développement » fin décembre 2009.

Une dizaine de dossiers, en attente au service santé-environnement, doivent être transmis pour examen début 2010.

- Travaux d' office :

Deux dossiers (pour 6 logements :2 sur Lignerolles et 4 sur Vernon) sont en cours d'instruction.

C' est la première fois, en matière de traitement de l'habitat indigne, que des procédures d' exécution de travaux d' office sont engagées dans le département. Elles répondent aux instructions du Ministère du Logement (lettre circulaire en date du 14 novembre 2007), notamment en matière de mise en œuvre de la lutte contre « les marchands de sommeil ».

A noter que certaines procédures (péril ordinaire et imminent, mise en sécurité des hôtels meublés dangereux) relèvent de la seule compétence des Maires.

II.B.3.d Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D)

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

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

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

En **Haute-Normandie**, suite à l'appel à candidature national lancé en 2009, la commission nationale a arrêté son choix sur quatorze candidatures, dont celle du Havre, auquel il faut ajouter onze autres candidatures qui devront réviser leur périmètre d'intervention, et enfin quinze candidatures dont Elbeuf, retenues au titre d'un accompagnement limité à de l'ingénierie.

II.B.4 Point sur l'accession sociale

II.B.4.a Les dispositifs financiers à destination des ménages

Parmi les propositions du plan de soutien au logement, figure le doublement du **Prêt à Taux Zéro** (P.T.Z) pour l'achat d'un logement neuf en 2009. Cette mesure prolongée jusqu'à fin juin 2010, répond directement aux difficultés d'accès au crédit immobilier des ménages et doit permettre de favoriser le montage financier de leurs opérations. Le prêt peut également être majoré de 15 000€ moyennant une contribution complémentaire de la collectivité locale concernée. Enfin si le logement acquis répond aux normes « bâtiment basse consommation », une majoration maximum de 20 000€ est possible.

En 2009, sur un total de 6 207 prêts accordés (neuf et ancien) en Haute-Normandie, 2 119 concernent l'achat d'un logement neuf, chiffre en augmentation de 6,5% par rapport à 2008. Alors que le nombre de dossiers est identique en **Seine-Maritime**, le département de **l'Eure** enregistre une progression de 14% comparée à l'année précédente ; près de la moitié des prêts y sont attribués, phénomène constant depuis plusieurs années.

Le dispositif **Pass-foncier** mis en place en 2007 pour l'achat de maisons individuelles permet au primo-accédant de différer le remboursement du foncier et d'abaisser les charges des ménages. Le portage du coût du foncier est assuré par un organisme du 1% logement pendant la période du bail à construction. La loi « Mobilisation pour le Logement » a étendu en 2009 le Pass-Foncier à l'achat de logements collectifs. Le revenu des ménages bénéficiaires ne doit pas excéder les plafonds ouvrant droit à un P.S.L.A (Prêt Social Location Accession). Le dispositif bénéficie d'une aide de la collectivité locale allant de 3 000 à 5 000€ selon la localisation.

La loi de finance rectificative 2009 a prévu une aide exceptionnelle de l'Etat pour soutenir l'accèsion à la propriété de 30 000 ménages modestes qui ont bénéficié du "Pass-Foncier" en 2009 ; pour inciter les collectivités locales à proposer ce dispositif aux ménages modestes, la contribution obligatoire des communes a été en partie compensée par une subvention de l'Etat.

Les moyens alloués à la Haute-Normandie correspondaient à 800 logements en 2009. 73 logements (29 dans *l'Eure*, 44 en *Seine-Maritime*) répartis sur 13 communes ont fait l'objet d'une compensation en 2009 pour un montant de 109 000€ accordé par l'Etat aux collectivités. Ce faible résultat s'explique par le délai de montage des projets.

Ce dispositif récent qui a nécessité des évolutions législatives importantes, devrait prendre son essor en 2010. Près de 120 collectivités ont délibéré en faveur d'une aide ouvrant droit au Pass Foncier pour un potentiel d'un peu plus de 600 logements.

II.B.4.b La politique de vente des logements par les bailleurs sociaux

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

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

Elle concerne soit :

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

Cependant l'initiative des ventes relève de la responsabilité de l'organisme social, en concertation avec la collectivité d'implantation concernée. L'accèsion est « sécurisée » avec la garantie de rachat du logement par l'organisme vendeur, et la garantie de relogement en cas de difficulté de l'accédant.

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

- Les ventes en Haute-Normandie entre le 1/01/2000 et le 1/01/2009

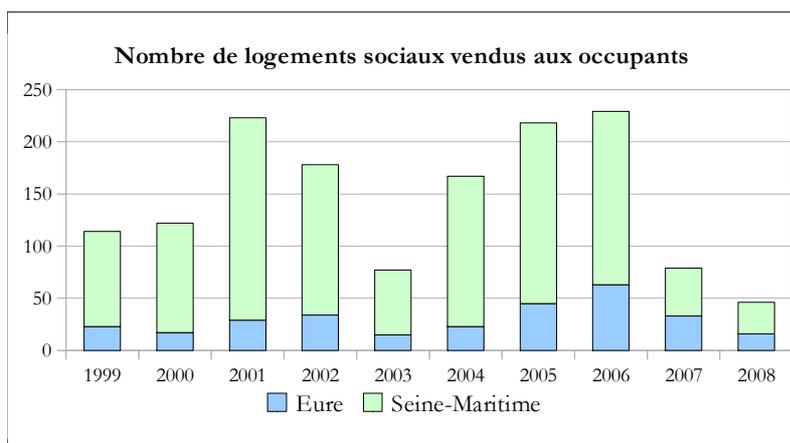
Les données issues de l'enquête annuelle sur le Parc Locatif Social montrent qu'en dix ans, sur 2 658 logements sortis du parc, 1 453 ont été vendus à leurs occupants, soit une moyenne annuelle de 145 logements.

Bilan des ventes de logements locatifs sociaux entre 1999 et 2008

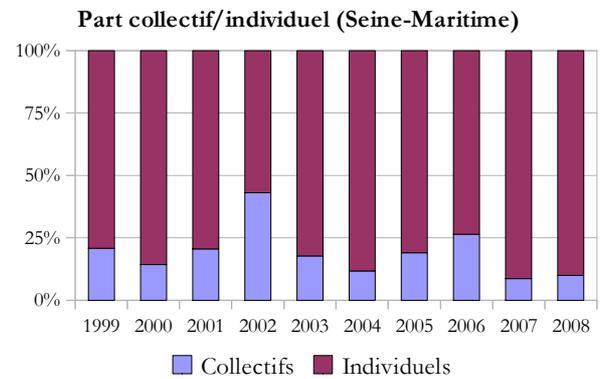
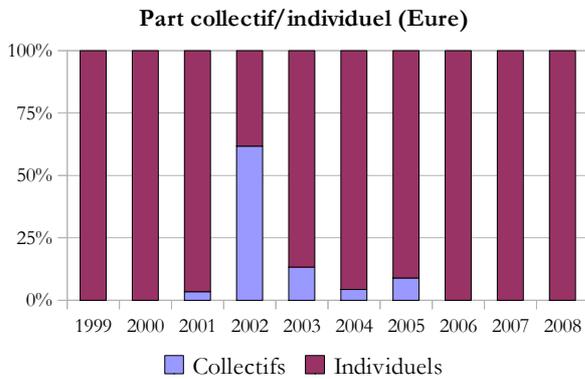
Nb total de logements vendus	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	total des ventes 1999 à 2008	moyenne annuelle
Eure	36	20	129	68	32	29	45	76	53	87	575	57,5
Seine-Maritime	175	145	227	195	402	212	194	313	97	123	2083	208,3
Haute-Normandie	211	165	356	263	434	241	239	389	150	210	2658	265,8
dont aux occupants	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	total des ventes 1999 à 2008	moyenne annuelle
Eure	23	17	29	34	15	23	45	63	33	16	298	29,8
Seine-Maritime	91	105	194	144	62	144	173	166	46	30	1 155	115,5
Haute-Normandie	114	122	223	178	77	167	218	229	79	46	1 453	145,3

Si l'on compare le chiffre des ventes par rapport au parc, on observe que sur une période de 10 ans, seulement 0,9% du parc social a été vendu aux occupants, ce qui place la région dans la moyenne des régions françaises, loin derrière l'Aquitaine et la Lorraine, mais au-dessus de la moyenne française (0,76%).

Le nombre de logements locatifs sociaux vendus aux locataires présente de fortes variations entre moins de 50 à plus de 200 ventes par an sur la décennie (une moyenne de 145 par an). C'est logiquement la *Seine-Maritime* avec la taille de son parc qui contribue à ce chiffre mais aussi à sa variation.



A l'image de la métropole, la part de l'individuel est sur-représentée avec 81% des ventes régionales, alors qu'il ne représente que 17% du parc total. Le département de *l'Eure* participe à hauteur de 90% et la *Seine-Maritime* pour 78%.



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

La Convention d'Utilité Sociale définit la politique patrimoniale et d'investissement des bailleurs qui comprend notamment le plan de mise en vente de logements à leurs occupants.

Dans le département de *Eure*, le plus important bailleur s'est fixé comme objectif un rythme annuel de vente compris entre 20 et 35 logements jusqu'en 2013, puis une montée en puissance après 2013 de l'ordre de 100 et 120 logements par an.

La S.I.L.O.G.E indique dans le cadre de son Plan stratégique de Patrimoine, actualisé fin 2009, un objectif de vente d'un peu plus de 900 logements sur la durée du P.S.P.

La S.E.C.O.M.I.L.L.E souhaite achever les ventes engagées sur quelques programmes pavillonnaires, mais n'envisage pas de développer une politique soutenue de vente dans les années à venir.

En *Seine-Maritime*, les réflexions sont en cours sur le programme prévisionnel de mise en vente par les organismes. Les premiers éléments chiffrés avancés par les trois offices publics aboutissent à un potentiel de 4 100 logements susceptibles d'être mis en vente, soit 8,5% de leur patrimoine. Les Entreprises Sociales pour l'Habitat se situent à 6,5% de leur parc, avec 4 300 cessions envisagées. Le patrimoine des S.E.M en « pleine propriété » étant limité, ces derniers s'orienteront vers quelques ventes ponctuelles.

La réalité des ventes devrait se situer bien en deçà de ces objectifs.

II.B.5 L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale

La loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions » a conforté dans son chapitre III « Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements », la possibilité pour le préfet d'exercer un droit de préemption urbain à la place de la commune en cas de manquement avéré de celle-ci à remplir son objectif de production de logements locatifs sociaux (pendant la durée de l'arrêté de carence pris en application de l'art L 302-9-1 du C.C.H).

Depuis l'année 2000, date de parution de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, de nombreux textes et dispositions réglementaires (lois, E.N.L, loi D.A.L.O, décrets en découlant...) sont venus confirmer la pression qui pèse sur les communes urbaines ne disposant pas de 20% de logements sociaux.

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

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

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

En Seine-Maritime, quatre communes de l'agglomération de Rouen relèvent des dispositions de l'article 55 de la loi S.R.U : Bois-Guillaume, Bonsecours, Franqueville-Saint-Pierre et Mesnil-Esnard .

Leur situation est la suivante au 1/01/2009

Commune	Résidences principales au 01.01.09	Nombre de logements locatifs sociaux au 01.01.09 notifiés à la commune	Taux de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20% des résidences principales	Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 20 %
	(x)	(y)	(y)/(x) en %	(20 % de x) x (z)	(z) – (y)
Bois-Guillaume	5 577	353	6 %	1 115	762
Bonsecours	3 028	519	17 %	606	87
Franqueville-Saint-Pierre	2 075	225	11 %	415	190
Mesnil-Esnard	2 812	231	8 %	562	331

Au titre de 2009, les communes de Bois-Guillaume et Bonsecours sont ainsi redevables d'un prélèvement fiscal d'un montant total de plus de 118 753€ qui sera versé à la Communauté d'agglomération de Rouen, Elbeuf, Austreberthe (C.R.E.A.).

La commune d'Octeville-sur-Mer (C.A du Havre), est concernée par l'élargissement du périmètre des communes éligibles, introduit par la loi D.A.L.O. Cette commune comptant moins de 20% de logements sociaux dispose d'un délai de deux fois trois ans pour atteindre cet objectif. Au terme de cette période (2014), un prélèvement fiscal pourrait lui être notifié, s'il se justifie. Elle compte à ce jour 182 logements sociaux, soit 9% du parc de résidences principales.

Dans *l'Eure*, en 2009 l'inventaire des logements sociaux a été notifié à cinq communes.

La commune de Saint Sébastien de Morsent située sur l'Unité Urbaine d'Evreux rattrape progressivement son retard. Le nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2009 s'établit à 37 logements et la part de logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2009 représentent 18% des résidences principales. Le prélèvement calculé sur la commune s'établissant au-dessous du seuil légal (3 811,23 euros), il n'est pas exécuté.

Évolution du nombre de logements sociaux recensés sur la commune de St Sébastien de Morsent

	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2007	01/01/2008	01/01/2009
Nb. logements	174	190	225	264	266	305

La commune de Pont de l'Arche, située sur l'Unité Urbaine d'Elbeuf a atteint les 3 500 habitants lors du dernier recensement de population effectué par l'Insee. Elle est par conséquent redevable des obligations de la loi SRU du 13 décembre 2000. 298 logements ont été notifiés à la commune. Le pourcentage de logements locatifs sociaux représente 18% des RP, soit un déficit de 30 logements. Le prélèvement calculé sur la commune est inférieur au seuil légal (3 811,23 euros), en conséquence il n'est pas exécuté.

Les communes de Pacy sur Eure et Saint Marcel situées sur le territoire de la C.A.P.E et Le Vaudreuil commune de la C.A.S.E, qui atteignent la barre des 3 500 habitants, sont concernées par les nouvelles dispositions réglementaires introduites par la loi sur le Droit au Logement Opposable (D.A.L.O) qui a étendu le périmètre des communes concernées aux E.P.C.I de plus de 50 000 habitants. Ces communes doivent remplir les obligations de la loi d'ici 2013.

	Logements sociaux notifiés au 1/01/2009	Nombre de résidences principales
Pacy-sur-Eure	280	1958
Saint-Marcel	384	1939
Le Vaudreuil	291	1505

II.B.6 Les délégations de compétence

En Haute-Normandie, quatre collectivités ont pris la délégation de compétence des aides à la pierre pour une durée de trois ans à compter du 1er janvier 2006 ; prolongées d'un an, ces délégations sont arrivées à leur terme en 2009. Deux autres collectivités se sont engagées pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2007.

La répartition des objectifs et des moyens financiers est réalisée chaque année au niveau régional et présentée au Comité Régional de l'Habitat. Cette répartition est effectuée en tenant compte des objectifs de production de logements sociaux et de réhabilitation du parc privé figurant dans les Programmes Locaux de l'Habitat. Ces objectifs sont ajustés avec les projets identifiés dans le cadre des revues de programmation annuelle avec les bailleurs sociaux et avec les opérations programmées de réhabilitation du parc privé de l'A.N.A.H.

Les crédits nécessaires à la réalisation de ces objectifs sont répartis sur la base d'un montant moyen de subvention par type de logements.

Fin 2009, les trois communautés d'agglomération du Havre de Dieppe et de Seine-Eure ont souhaité renouveler la convention pour une durée de six ans. Cette démarche de renouvellement des conventions de délégation doit s'appuyer sur un P.L.H « exécutoire » selon les termes de la loi « Mobilisation pour le Logement et la lutte contre les exclusions » du 25 mars 2009.

Au 1er janvier 2010 la grande communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (C.R.E.A) prendra par ailleurs la délégation de compétence des aides à la pierre.

En *Seine-Maritime*, les trois agglomérations qui ont pris la délégation de compétence des aides à la pierre pour trois ans (C.O.D.A.H, C.A d'Elbeuf, C.A.D.M) ont demandé conformément aux dispositions de l'article 149 de la loi de finances rectificative pour 2008, le prolongement pour un an de cette délégation. Les objectifs et moyens financiers mis à disposition des délégataires pour 2009, au titre des aides de droit commun et des aides supplémentaires apportées par le Plan de Relance ont été concrétisés sous forme d'avenant.

En matière de logements sociaux, deux dispositifs du plan de relance ont été plus particulièrement encouragés auprès des délégataires :

- le programme exceptionnel des « 30 000 V.E.F.A »
- le financement des 7 500 P.L.A.I et 7 500 P.L.U.S en construction neuve avant le 30 juin 2009 afin de bénéficier de la prime de 1 000€.

Pour les actions d'amélioration de l'habitat privé, deux enveloppes distinctes de droits à engagement ont fait l'objet d'une répartition selon les besoins recensés pour les actions suivantes :

- aider les propriétaires aux ressources modestes à réaliser des travaux de rénovation thermique
- contribuer à la rénovation de logements indignes dans le cadre d'opérations programmées

→ Une démarche de **bilan-évaluation** des premières conventions arrivant à leur terme, a été entreprise par les services de l'État, mettant en évidence le respect des objectifs quantitatifs et la pertinence d'une gouvernance partagée (Délégataire/État) de l'exercice de programmation des aides à la pierre.

Les idées-forces qui ressortent de cet exercice sont :

- des objectifs quantitatifs différemment satisfaits selon les délégataires au fil des 4 années, mais qui ont fait la preuve d'une véritable mobilisation des délégataires sur l'objectif de production d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux. Néanmoins, l'engagement des délégataires dans les projets de renouvellement urbain financés par l'A.N.R.U n' a pas permis sur certains territoires de mobiliser les bailleurs publics dans la pleine mesure de leurs moyens pour les opérations de droit commun.
- des enjeux de l'État relatifs aux productions « spécifiques » à destination des publics en grande difficulté, bien relayés par les délégataires. Ainsi dans chacun des territoires de délégation, des structures collectives ont vu le jour pour accueillir dans les meilleures conditions d'hébergement les publics jeunes (F.J.T de Dieppe), les publics issus des foyers de travailleurs migrants (Restructuration du F.T.M la Lézarde à Gonfreville l'Orcher), les publics sans abri, en sortie de C.H.R.S (Maison Relais de Dieppe).
- des enjeux de solidarité des territoires davantage pris en compte. Les délégataires au plus près des partenaires locaux ont pu conseiller, aider à la mise en œuvre de programmes mixtes en réponse aux besoins identifiés dans les communes péri-urbaines et rurales. Sans avoir été totalement atteints, les objectifs de répartition des logements sociaux affichés dans les P.L.H ont été « approchés ».
- des exercices annuels qui restent difficiles à mettre en œuvre en raison des dispositions administratives règlementant les circuits de décision de l'État et des délégataires, rendant impossible toute réactivité immédiate.

➤ Les objectifs en moyens financiers délégués de 2006 à 2009

Communautés d'agglomération	Parc social offre nouvelle		Parc privé loyers maîtrisés	Parc privé logements indignes et très dégradés	Moyens financiers prévisionnels*
	PLUS /PLAI	PLS (agrément)			
C.O.D.A.H.	360	168	402	220	5,7+ 1,5 M€ ajustement en 2009
C.A.E.B.S.	340	68	273	94	4,3+1,6 M€ ajustement en 2009
C.A.D.M.	304	32	233	117	3,5+ 0,8M€ ajustement en 2009

* les moyens financiers ci-dessus sont pour les 3 premières années de la convention, des moyens prévisionnels. Ils ont donné lieu en 2009 à ajustement (avenant 2009) pour permettre de satisfaire les objectifs quantifiés affichés pour l'année, sans générer de report, impossible en fin de convention.

➤ les productions effectives et les droits à engagements utilisés de 2006 à 2009

Communautés d'agglomération	Parc social offre nouvelle		Parc privé loyers maîtrisés	Parc privé logements indignes et très dégradés	Moyens financiers utilisés
	PLUS / PLAI	PLS (agrément)			
C.O.D.A.H.	277	494	180	115	7,2M€
C.A.E.B.S.	427	60	137	35	5,9M€
C.A.D.M.	207	101	145	43	4,3M€

Le rapprochement des deux tableaux ci-dessus montre des résultats différents pour chacun des délégataires. Ainsi, on peut retenir comme bilan pour:

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

Avec une production moyenne annuelle de 69 logements financés en P.L.U.S/P.L.A.I, la C.O.D.A.H est en dessous des objectifs affichés dans la convention initiale (90 P.L.U.S/P.L.A.I). La restructuration du F.T.M la Lézarde et la réalisation d'un foyer pour personnes handicapées ont largement contribué à la mobilisation des financements P.L.A.I. Dans le même temps, les logements « en diffus » destinés aux publics en grande difficulté ont été financés à raison de 4 P.L.A.I en moyenne annuelle.

La plus grande partie des financements P.L.S (404 agréments) a permis la production d'opérations mixtes, tandis que 90 autres agréments ont été octroyés pour concrétiser 100 logements étudiants et 80 places en E.H.P.A.D. (selon la règle d'un agrément pour deux places en structures collectives). Ces structures collectives ont constitué des projets de la ville centre du Havre.

Les résultats relatifs à l'amélioration du parc privé sont relativement moyens par rapport aux objectifs fixés : ainsi les logements améliorés avec des loyers maîtrisés atteignent 44% des objectifs avancés dans la convention initiale. De même, le financement des logements conventionnés très sociaux est réduit à 7 logements en 4 ans.

2- La communauté d'agglomération d'Elbeuf

Avec une production moyenne annuelle de 103 logements financés en P.L.U.S/P.L.A.I, la C.A.E.B.S est légèrement au dessus des objectifs affichés dans le P.L.H (95 P.L.U.S/P.L.A.I). La production à destination des publics en grande difficulté reste très faible, avec une moyenne annuelle de 3 P.L.A.I diffus, conforme à la volonté de la collectivité de contenir la part des ménages les plus défavorisés sur son territoire.

La mobilisation des P.L.S a avant tout servi la production d'opérations mixtes.

Au regard de l'objectif de répartition spatiale avancée par le P.L.H, on peut dire que :

- la ville d'Elbeuf a produit du logement social à hauteur de 18% de la production globale comme le préconisait le P.L.H,
- les communes du secteur urbain ont quant à elles été au delà de l'objectif convenu dans le P.L.H : avec 373 logements réalisés (P.L.U.S/ P.L.A.I/P.L.S), la production réelle atteint 76,6% de la production globale,
- à l'inverse les communes du secteur « rural » n'ont pas contribué au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux, elles ont atteint un objectif d'à peine 5% de la production globale. (le P.L.H préconisait pour ces communes 12%).

Les résultats relatifs à l'amélioration du parc privé montrent une production de logements à loyers maîtrisés moitié moins importante que les objectifs affichés. Le financement de 5 logements conventionnés très sociaux en 4 ans est faible. L'offre de logements améliorés a été produite à part égale entre loyers intermédiaires et loyers conventionnés.

La lutte contre l'insalubrité, priorité très forte réaffirmée ces deux dernières années par l'A.N.A.H n'a pas été l'occasion de traiter autant de dossiers que prévus (37% des objectifs escomptés).

3- La communauté d'agglomération de Dieppe- maritime

Avec une production neuve moyenne de 52 logements financés en P.L.U.S, la C.A.D.M est légèrement en dessous des objectifs affichés dans le P.L.H (75% des objectifs annuels affichés).

Concernant les logements à destination des publics en grande difficulté, la C.A.D.M a contribué à la réalisation de 36 logements (sur 43 P.L.A.I) en structures collectives. Une maison relais de 15 places et un foyer de jeunes travailleurs de 21 places ont ainsi été financés.

Le financement P.L.S a contribué essentiellement à la production de structures collectives destinées aux personnes âgées (E.H.P.A.D) localisées sur la ville centre de Dieppe.

Tout produit financier confondu, c'est un total de 308 logements qui ont ainsi été réalisés en 4 ans sur l'agglomération de Dieppe, soit :

- 70% de cette production globale sur la ville centre de Dieppe, alors que le P.L.H préconisait 56% (216 logements financés P.L.U.S/P.L.A.I/P.L.S sur un total de 308 réalisés)
- 27% de la production globale sur les communes pôles secondaires ou structurants alors que le P.L.H préconisait 34 %
- 3% sur les petites communes alors que le P.L.H préconisait 10% (9 logements ont été financés).

Concernant l'activité relative au parc privé, la production de logements maîtrisés a été moins optimale que prévue, les objectifs ayant été atteints à hauteur de 62 %. La production est quasi partagée entre les logements intermédiaires et les logements conventionnés.

En matière de lutte contre l'insalubrité, l'objectif a été atteint modestement à 37 %, et beaucoup reste à faire dans le quartier du Pollet et sur l'Île du Pollet. C'est l'ambition de la nouvelle O.P.A.H R.U de 2009.

Les conventions de délégation des aides à la pierre ont constitué pour les délégataires, un indéniable atout, leur permettant de promouvoir et de prioriser les opérations leur semblant les plus conformes aux orientations prises dans leur P.L.H.

L'aide de l'état apportée entre 2006 et 2009 aux territoires délégataires pour leur permettre de conforter une offre nouvelle et travailler à l'amélioration du parc existant, s'est élevée à 17,4M€ (en aides directes).

→ Les contextes locaux propres à chaque délégataire

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

La C.O.D.A.H a rendu exécutoire en novembre 2009 un nouveau P.L.H (2010-2015) après un passage en C.R.H le 8 octobre 2009. Ce nouveau P.L.H a confirmé la volonté de la communauté d'agglomération de développer l'offre de logements locatifs sociaux (320 logements conventionnés par an) pour contrer l'érosion démographique des ménages vers les territoires péri-urbains en frange extérieure à l'agglomération.

Les dispositifs propres à soutenir l'activité relative au parc privé ont été reconduits (O.P.A.H R.U des quartiers Sud, P.I.G d'agglomération). De plus une O.P.A.H R.U centre ville du Havre a été engagée en 2009, elle sera intégrée au P.N.R.Q.A.D qui fera l'objet d'une convention spécifique; cependant certaines actions de droit commun émergeront sur les crédits mis à disposition dans la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre.

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

La validité du 1er P.L.H porte sur la période 2006-2011. La mise en compatibilité des P.L.H prévue par la loi « Mobilisation pour le logement et la Lutte contre les exclusions » dans un délai d'un an suivant sa publication n'a pas eu lieu, le territoire ayant annoncé fin 2009 sa volonté d'actualiser le P.L.H existant dès 2010.

En matière d'amélioration du parc privé, l'activité de la C.A.D.M a surtout concerné les actions attachées à l'O.P.A.H R.U de centre ville. Le P.I.G d'agglomération mis en place au cours de la deuxième partie de l'année 2009 devrait être pleinement opérationnel avec la nouvelle convention de délégation.

3- La communauté d'agglomération d'Elbeuf

L'agglomération d'Elbeuf est intégrée depuis le 1er janvier 2010 à la nouvelle configuration territoriale dite « C.R.E.A ».

Ce contexte particulier a justifié pour accompagner la décision de la nouvelle entité territoriale, un accord du Ministère au principe de reporter à la date du 1er janvier 2012 l'obligation de disposer d'un P.L.H adopté pour l'ensemble du nouveau territoire (71 communes). Le 1er février 2010, la C.R.E.A a délibéré pour s'engager dans l'élaboration de son nouveau P.L.H.

Les P.L.H récemment adoptés de la C.A.R et de la C.A.E.B.S (octobre 2007) et couvrant près de 95% des besoins des populations de la nouvelle entité continueront pour le moment à servir de cadre à la définition des objectifs de la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre. Les dispositifs mis en place dans le cadre de ces deux réflexions locales seront poursuivis dans les mêmes conditions (O.P.A.H R.U Vallée du Cailly, O.P.A.H R.U d'Elbeuf, P.I.G de l'agglomération Elbeuvienne...).

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

1- La Communauté d'agglomération Seine-Eure (C.A.S.E)

En 2009, un document de **bilan-évaluation** a été réalisé par la D.D.E en collaboration avec la C.A.S.E, sur la base du canevas proposé par le service Habitat de la D.R.E.A.L. La démarche a été présentée aux partenaires (bailleurs et délégataires) en septembre 2008 lors de la réunion de suivi mensuel du plan de cohésion sociale, ainsi qu'aux élus. L'avis de bailleurs a été aussi sollicité. Afin de permettre l'évaluation la plus objective et exhaustive possible, il a été convenu que le document d'évaluation ne serait pas diffusé au-delà des services de l'État et de la collectivité concernée. Seule une synthèse régionale, s'appuyant sur les différentes évaluations, doit restituer de manière impersonnelle les différents points permettant d'alimenter une réflexion commune à l'ensemble des acteurs.

➤ Bilan pour le parc public

Les résultats sur le parc locatif public sont d'une façon générale tout à fait satisfaisants, d'autant plus que les objectifs initiaux ont été augmentés. La C.A.S.E s'est fortement impliquée et a augmenté ses moyens humains.

- Actions mises en œuvre

Les actions visant la mise en œuvre d'une politique foncière, le renouvellement urbain, l'intervention sur la politique des loyers, la mise en place d'un observatoire, ont été développées. De même des actions de communication, de sensibilisation vers les élus, de développement de partenariats avec le G.I.L.E, les bailleurs sociaux, ont été engagées.

- Résultats 2006-2009

L'enveloppe mise à disposition du délégataire par l'Etat, d'un montant de 5 508 664€, a été consommée à 98% ; elle était répartie de la façon suivante :

- 41% des crédits ont été engagés pour la réhabilitation
- 49% pour la production de logements neufs
- 10% pour les démolitions

370 P.L.U.S, 128 P.L.A.I ont été financés pour un objectif de 560 logements sur quatre ans ; s'ajoutent 74 P.L.S, l'objectif fixé étant de 183 logements. 1 025 logements ont reçu un financement pour une réhabilitation et 237 ont été démolis.

Sur le volet *Hébergement et offre de logements adaptés*, plusieurs opérations ont été réalisées :

La « Villa Caldérone » à Louviers structure d'hébergement pour personnes en difficulté et résidence d'artistes.

La réhabilitation du foyer « Espage » (classé résidence sociale) à Val-de-Reuil, dans le cadre de l'A.N.R.U.,

L'acquisition-amélioration et le passage en statut de résidence sociale du foyer « Etape » à Louviers pour 70 logements, en C.H.R.S.

« Le prieuré », anciennement résidence d'urgence, est devenu une résidence sociale F.J.T.

La démolition du Foyer de Travailleurs Migrants « Winston Churchill » et la reconstruction d'un CHRS.

➤ Bilan pour le parc privé

Les priorités sur le territoire ont répondu aux orientations nationales de l'A.N.A.H à savoir :

- Résorption du logement indigne avec l'aide des outils existants : grille d'insalubrité, état de risque d'accessibilité au plomb, arrêté d'insalubrité, arrêté de péril,
- Développement d'une offre locative sociale, de qualité et adaptée, (loyer conventionné et d'insertion privée)
- Amélioration des conditions de maintien à domicile des personnes âgées,
- Accessibilité des logements tant locatifs qu'occupés par leurs propriétaires handicapés,
- Amélioration des performances énergétiques en lien avec l'Agenda 21 de la C.A.S.E.
- Remise sur le marché locatif d'une offre de logements vacants de longue durée

• Actions mises en œuvre pour l'amélioration du parc de logements

Afin de répondre aux objectifs et poursuivre la dynamique engagée par plusieurs dispositifs d'O.P.A.H et de P.I.G successifs qui ont permis d'assurer une certaine continuité quant à l'amélioration de l'habitat privé depuis 1998, la C.A.S.E. a souhaité mettre en place un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) d'une durée de 3 ans. Le protocole a été signé en septembre 2007 en partenariat avec l'A.N.A.H, la C.A.F, le Crédit Immobilier de France (C.I.F) et le Conseil Général de l'Eure. Pour procéder à un pré-repérage des logements potentiellement indignes, la C.A.S.E a mis en place un observatoire. Un Comité local d'action est chargé de mettre en œuvre la méthode de travail élaborée avec l'A.R.I.M en charge du P.I.G, pour répondre aux situations repérées ; un repérage des outils opérationnels mobilisables (bail à réhabilitation...) est effectué.

En outre, la C.A.S.E. participe et contribue à la réflexion conduite sur le département sur « l'habitat indigne » en s'associant au groupe de travail mis en place et piloté par la D.D.E.

Pour le développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé, la C.A.S.E. a validé depuis 2008 la grille des loyers maîtrisés proposée afin d'encadrer les pratiques des propriétaires bailleurs. Elle a accompagné cette démarche en plafonnant les loyers accessoires de ces logements.

Pour la promotion des aides en faveur du développement durable, les primes au développement durable ont été majorées de 25% dans le cadre du P.I.G.

Des actions de communication sont également déployées notamment, par le biais des animateurs des dispositifs O.P.A.H et P.I.G, qui disposent de multiples moyens de communication pour promouvoir cette action et en assurer les meilleurs résultats (brochures, affiches, articles de presse, salons...).

• Résultats 2006-2009

195 ménages propriétaires occupants aidés sur les 4 ans ; 98 logements réhabilités concernaient des ménages à très faibles ressources.

L'objectif de loyers maîtrisés est difficile à atteindre. La communauté d'agglomération a un parc locatif privé très modeste et le secteur semble peu attractif pour les investisseurs privés.

32 logements à loyer maîtrisé ont été produits sur 4 ans ; 26 à loyer intermédiaire et 10 avec des loyers conventionnés.

Le nombre de logements vacants a diminué, mais dans un contexte de tension du marché du logement, il est de plus en plus difficile de remédier à la vacance. La C.A.S.E s'est dotée du fichier de la D.G.I. sur les logements vacants et s'interroge sur d'autres moyens éventuellement coercitifs à mettre en place. 30 logements vacants ont été remis sur le marché sur les 4 ans.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, la C.A.S.E a monté un groupe de travail visant à faire aboutir les dossiers les plus délicats. Les résultats sont déjà probants concernant le parc locatif.

En revanche les dossiers de propriétaires occupants sont très délicats à monter notamment pour des raisons de repérage des situations et de solvabilité des ménages. 14 logements de propriétaires bailleurs ont été financés.

2- La Communauté d'agglomération d'Évreux

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

Le développement de l'offre locative sociale se traduit par l'inscription sur six ans de 660 P.L.U.S/P.L.A.I, de 150 P.L.S. En matière de réhabilitation, les objectifs prévisionnels pour le parc locatif social (hors A.N.R.U) sont de 246 logements.

Pour le parc privé, il est prévu la production d'une offre de 198 logements dont 102 logements à loyer social ou très social, la remise sur le marché de 90 logements vacants et le traitement de 48 logements « indignes ».

Enfin, le programme de renouvellement urbain est conséquent; l'ensemble des opérations représente 703 logements au titre de la reconstitution du parc et 1 500 logements à réhabiliter.

3- Le Conseil général de ***Eure***

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

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

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

S'ajoute le soutien aux dossiers de rénovation urbaine avec la signature d'une convention-cadre avec l'A.N.R.U.

Les objectifs sur six ans du Plan de Cohésion Sociale concernant la production de logements sociaux sont de 2 650 P.L.U.S/P.L.A.I et de 336 P.L.S; il est prévu par ailleurs entre 2007 et 2009, la réhabilitation de 749 logements (hors A.N.R.U) et la démolition de 126 logements.

Le programme de réhabilitation du parc privé est estimé à 3 900 logements; dans ce cadre, la convention prévoit une offre de 882 logements à loyer maîtrisé dont 55% à loyer social ou très social. S'ajoutent la remise sur le marché de 504 logements et le traitement de 588 logements « indignes ».

II.B.7 La politique foncière

II.B.7.a Actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2009

→ Le portage foncier

L'activité de l'Etablissement qui avait très fortement progressé les quatre dernières années, marque un palier en 2009 avec 35,9M€ d'acquisition foncière contre 44,5M€ en 2008. La destination « habitat » représente 17,5M€ soit 48,5% de ces acquisitions foncières. Pour la Haute-Normandie la part « habitat » s'établit à 55% pour 15,3M€ représentant près de 26 ha.

On note cependant que le niveau des cessions foncières a encore fortement augmenté, passant de 32,2M€ en 2008 à 42,7M€ en 2009. Les cessions foncières destinées au développement de l'habitat représentent 8,2 M€, soit 19 % de l'ensemble des cessions E.P.F. La part de foncier cédé et dédié au logement social (éligible au fonds de minoration foncière) est de 3,5M€ soit 42,7% des cessions destinées à l'habitat.

→ Les 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 pluriannuels d'acquisitions foncières.

En Haute Normandie des démarches de ce type devraient s'engager sur les territoires de la C.A.P.E et de la Communauté de Communes de St Romain de Colbosc.

- Augmentation du portefeuille foncier lié à l'habitat

Cette mission vise à co-financer à hauteur de 75 % des actions d'ingénierie externalisées permettant d'analyser le foncier mutable des communes qui le souhaitent (visites de sites, analyses des D.I.A et des biens en ventes), puis à réaliser des études de capacité et de faisabilité d'opérations de logement social. Ces travaux débouchent sur une programmation volontariste d'acquisitions foncières.

- Fonds de minoration foncière

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

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

Bilan de la minoration foncière :

Entre 2001 et 2008, 1048 logements ont bénéficié du dispositif de minoration foncière en Haute-Normandie pour un total d'engagement de 3,3M€.

En 2009, le Conseil d'Administration de l'E.P.F. a validé 6 dossiers de minoration localisés en Haute-Normandie, totalisant 106 logements. Le montant d'engagement s'est élevé à 0,4 M€. Les cessions aux opérateurs sociaux ont porté sur 10 opérations représentant 160 logements et 0,7M€

➤ Fonds friches

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

Ces terrains remis sur le marché sont situés à plus de 80% en milieu urbain et près de 45% des sites recyclés sont destinés à de l'habitat.

Dans le cadre de la convention associant l'E.P.F. à la Région Haute-Normandie, les moyens dédiés à ce dispositif sont amplifiés avec une enveloppe financière portée à 64 M€ pour la période 2007-2013.

Sur ce champ du recyclage foncier, l'E.P.F aura mobilisé en 2009 une enveloppe financière de 5,6 M€ pour la Haute-Normandie.

13 hectares ont été traités en 2009 et mis à disposition des collectivités pour de l'habitat, soit 36% de la surface traitée (dont 4 ha pour le quartier de la gare du Neubourg, 2 ha pour la gare S.N.C.F d'Elbeuf, et 2 ha pour Schenker à Petit-Quevilly)

➤ Fonds Mutualisé d'intervention

Le dispositif permet de réhabiliter et restructurer les îlots dégradés, au travers de co-financements des départements, des collectivités concernées et de l'E.P.F. L'E.P.F assure l'acquisition foncière et la maîtrise d'ouvrage, aussi bien dans les phases études que pour les travaux de curetage/réhabilitation.

Au cours de l'année 2009, deux opérations expérimentales à Honfleur et Pont-Audemer ont été engagées pour un total de 38 logements sociaux

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

Dans le cadre de la convention E.P.F - Caisse des Dépôts et Consignations de Haute-Normandie, les bailleurs sociaux acquéreurs des terrains portés par l'Établissement 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.

➤ Lutte Contre l'Habitat Indigne (P.D.A.H.I) interventions dans le cadre des O.P.A.H-R.U

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et par une démarche volontariste, le protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne en Seine Maritime, dont l'E.P.F est signataire depuis 2009, voit ses missions s'articuler autour de trois axes : connaissance de l'habitat dégradé, mise en réseau de l'ensemble des acteurs et coordination des actions.

Ce positionnement de l'E.P.F comme partenaire de la résorption de l'habitat indigne voit sa déclinaison opérationnelle au travers de la mise en place de conventions OPAH-RU. Ces dispositifs spécifiques visent à accompagner les collectivités dans leurs programmes d'amélioration de l'habitat en proposant une convention d'action foncière spécifique couplée avec des moyens permettant une rotation accélérée du stock, notamment par la recherche des opérateurs et la mobilisation le cas échéant, d'outils de minoration foncière ou de prise en charge collective de déficits fonciers.

Une première convention de ce type a été signée en 2009 par l'E.P.F avec la Ville du Havre.

II.B.8 Activités des financeurs U.E.S.L et C.D.C en 2009

II.B.8.a La Caisse des Dépôts et Consignations :

En complément des engagements 2009 récapitulés dans le tableau ci-dessous, une convention financière sur 3 ans (2007-2009) a été signée avec Habitat 76 pour un montant de 198M€.

	Montant en M €	% du montant total	Nb logements financés
Construction sociale	162 947	39,5%	1 774
Construction très sociale	12 691	3,1%	163
Construction sociale intermédiaire (PLS)	10 377	2,5%	120
Construction intermédiaire	873	0,2%	29
Sous-total développement du parc social	186 888	45,29%	2 086
RU parc social	83 336	20,2%	894
RU aménagement	0	0,0%	0
Entretien du parc ANRU	24 554	6,0%	4 894
Entretien du parc	61 919	15,0%	5 058
Sous-total politique de la ville et entretien du patrimoine	169 809	41,15%	10 846
Hébergement d'urgence	0	0,0%	0
Hébergement populations spécifiques	55 958	13,6%	935
Sous-total hébergement spécifique et divers	55 958	13,56%	935
TOTAL	412 655	100,0%	13 867

II.B.8.b L' Union d' Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L)

L'année 2009 a été marquée au niveau national par la réforme du mouvement du « 1% logement » et par l'adaptation de certains produits et services.

Le « 1% Logement » s'appelle dorénavant « **Action Logement** »

Évolutions réglementaires

La loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion » a modifié profondément l'emploi des fonds du « 1% logement », l'organisation de l'ensemble du mouvement, les structures nationales et le réseau des collecteurs.

Le mouvement de réforme a conduit à réduire au niveau national le nombre de collecteurs de plus d'une centaine à une vingtaine, au 1er janvier 2010.

L'activité des C.I.L s'organise en 2010 autour de trois grands thèmes :

- la collecte auprès des entreprises
- les services aux salariés dans leur parcours résidentiel :
 - constitution d'un parc de réservation de logements locatifs et mise à disposition de ces logements aux salariés
 - distribution de produits sous forme d'avances, de prêts ou de subventions pour aider les salariés à se loger et mise en place de services spécifiques (C.I.L P.A.S.S Assistance et C.I.L P.A.S.S Mobilité)

- la participation au financement de la politique publique de rénovation urbaine :
 - A.N.R.U
 - A.N.A.H
 - Rénovation des quartiers anciens dégradés

En termes de produits :

- le PASS-FONCIER a été étendu à l'achat de logements collectifs et le mode de financement a évolué sous forme d'un prêt, avec un différé de remboursement sur 25 ans
- le dispositif G.R.L (Garantie des Risques Locatifs) se substitue depuis le 1er janvier 2010, à la garantie LOCA-PASS pour le parc privé non conventionné.

Bilan d'activités du « 1% » Logement en 2009

En Haute-Normandie, l'activité de l'année 2009 du « 1% Logement », par le biais des trois C.I.L locaux, CILiance (Rouen-Elbeuf-Dieppe-Le Tréport), le C.I.L de la Région Havraise, et le G.I.L.E sur le département de l'Eure, ainsi que quelques C.I.L nationaux (GIC, SOLENDI, ...), ont participé au volet logement du plan de cohésion sociale, par l'apport de financements dans la production de nouveaux logements locatifs sociaux P.L.A.I, P.L.U.S et P.L.S 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'U.E.S.L (fonds mutualisés) de :
 - **50 639K€** pour financer les investissements de la Foncière Logement
 - **71 932K€** pour financer les opérations de renouvellement urbain dans le cadre de l'A.N.R.U
 - **47 282K€** pour financer les opérations de l'A.N.A.H
- Interventions de façon directe auprès **des bailleurs** :
 - Au titre du Concours « 1% Relance » par l'engagement de **4 549K€**, sous forme de subventions en contrepartie de la réservation de **400 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 **105 opérations**, représentant environ **1 492 logements** et ont été accordés à **21 bailleurs sociaux**.
La participation maximale par réservation en droit de suite d'une durée de 25 ans est de 13 000€ en zone 2 et 11 000€ en zone 3 ; la participation moyenne s'est élevée à **11 374€ 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 montant de **6 318K€**, en contrepartie de la réservation de **568 logements**.

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

Aides aux ménages et aux personnes morales

	CIL LOCAUX		CIL NATIONAUX		TOTAL LOCAUX et NATIONAUX	
	Nb de dossiers	Montant en K€	Nb de dossiers	Montant en K€	Nb de dossiers	Montant en K€
AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES						
Aides LOCA PASS®		(engagé)		(engagé)		(engagé)
Garanties	5 482	47 715	2 778	11 304	8 260	59 019
Avances	7 525	3 181	4 890	2 183	12 415	5 364
MOBILI PASS® (subvention)	446	(décaissé) 707	290	(décaissé) 422	736	(décaissé) 1 129
CIL PASS MOBILITE®	179	Sans objet	25	Sans objet	204	Sans objet
CIL PASS-ASSISTANCE®	201	Sans objet	109	Sans objet	310	Sans objet
Prêts PASS TRAVAUX® (reliquat sur engagements 2008)	659	(décaissé) 4 691	538	(décaissé) 3 874	1 197	(décaissé) 8 565
Prêts PASS FONCIER®	239	(décaissé) 7 260	21	(décaissé) 140	260	(décaissé) 7 400
	309	(engagé) 9 809	0	(engagé) 0	309	(engagé) 9 809
Prêts classiques aux Personnes physiques	1 207	(décaissé) 10 569	415	(décaissé) 1 867	1 622	(décaissé) 12 436
AIDES AUX PERSONNES MORALES						
Concours 1% Relance	Logts réservés 326	(décaissé) 1 402	37	(décaissé) 17 171	Logts réservés 363	(décaissé) 18 573
	0	(engagé) 3 730	109	(engagé) 27 876	109	(engagé) 31 606
Prêts classiques	Logts réservés en DS et DU 295	(décaissé) 6 925	Logts réservés en DS et DU 28	(décaissé) 5 545	Logts réservés en DS et DU 323	(décaissé) 12 470
VERSEMENTS à l'U.E.S.L						
Financement de la Foncière	Sans objet	(décaissé) 8 327	Sans objet	(décaissé) 42 312	Sans objet	(décaissé) 50 639
Financement de l'A.N.R.U	Sans objet	(décaissé) 12 295	Sans objet	(décaissé) 59 637	Sans objet	(décaissé) 71 932
Financement de l'A.N.A.H	Sans objet	(décaissé) 7 775	Sans objet	(décaissé) 39 507	Sans objet	(décaissé) 47 282
	16 868	124 386	9 240	211 838	26 108	336 224

II.B.9 Les actions de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie en faveur du logement en 2009

L'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie regroupe 38 bailleurs sociaux (4 offices publics de l'habitat, 19 entreprises sociales pour l'habitat, 6 coopératives d'H.L.M, 2 sociétés de crédit immobilier, 7 sociétés d'économie mixte), totalisant environ 160 000 logements.

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

En 2009, trois axes ont marqué l'action de l'U.S.H Haute-Normandie : la demande locative sociale observée sur 5 ans, le recensement du parc le plus consommateur en énergie et le travail mené avec les associations gestionnaires de logements temporaires pour faciliter les sorties d'hébergement.

→ L'observatoire de la demande locative sociale : les tendances observées sur cinq ans

L'observatoire régional de la demande locative sociale a été mis en place par l'U.S.H de Haute-Normandie en 2004.

L'U.S.H a souhaité réaliser en 2009 une analyse des tendances observées sur 5 ans, afin de mieux connaître les évolutions de la tension de la demande locative sociale, et le profil des demandeurs.

Cette analyse sur 5 ans fait apparaître :

- une augmentation continue de la demande, de **plus de 8%** entre 2005 et 2009.
- une stabilisation en 2009 à **48 000 demandes**, après un **pic à 51 000** en 2008, qui s'explique par la baisse importante des demandes renouvelées, compensée par une hausse des nouvelles demandes.

→ Le choix du développement durable et les moyens pour y parvenir

La loi du 3 août 2009 de programmation du Grenelle 1, a créé de nouvelles obligations en matière d'économie d'énergie qui vont peser sur les maîtres d'ouvrage, comme sur les citoyens et, sans doute, amener à repenser les modes de construction et d'amélioration des bâtiments.

Anticipant sur ces obligations à venir, l'U.S.H nationale signait le 26 février 2009 une convention avec l'Etat sur la mise en œuvre du programme d'amélioration de la performance énergétique de 800 000 logements sociaux.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce programme, et à la demande des partenaires financiers locaux souhaitant aider la réhabilitation thermique du parc ancien, l'U.S.H Haute-Normandie a lancé en 2009 auprès des bailleurs **le recensement du parc le plus consommateur en énergie**. Ce premier recensement vise l'identification des besoins en réhabilitations thermiques, par année, par territoire et en masse financière.

Les besoins identifiés aboutissent à **55 000 logements classés E, F, G à réhabiliter d'ici 2020 en Haute-Normandie pour un coût estimé de 1 milliard d'Euros**.

Outre l'impact sur la consommation énergétique et la lutte contre le changement climatique, les bailleurs visent une maîtrise encore renforcée de la quittance des locataires, notamment sous l'angle de la lutte contre la précarité énergétique.

→ Favoriser l'accès au plus grand nombre à un logement social

L'U.S.H a lancé en 2008 un travail de fond avec les associations gestionnaires de logements temporaires et la D.D.A.S.S 76 pour faciliter les sorties d'hébergement temporaire vers le logement social autonome en continu.

Ce travail partenarial a conduit en 2009 à la mise en place des outils suivants :

- Une fiche de liaison qui accompagne la demande de logement et qui atteste de la part du professionnel que la situation est jugée favorable à un accès sécurisé
- Une procédure concernant les échanges entre référents associatifs et référents bailleurs sociaux désignés
- Un annuaire des référents (bailleurs / associations)
- Un guide de présentation des structures d'hébergement temporaire.

II.B.10 Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : Plans Stratégiques de Patrimoine et élaboration des Conventions d'Utilité Sociale d'ici fin 2010

La loi « Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions » votée le 25 mars 2009, a inscrit dans son article premier, l'obligation pour les bailleurs d'ici **fin 2010 d'élaborer des Conventions d'Utilité Sociale** qui s'appuient sur les Plans Stratégiques de Patrimoine.

Le P.S.P devenu obligatoire avec la loi, se traduit par la production d'un document dégagant pour l'ensemble du parc détenu par un bailleur des options claires à cinq et dix ans sur les différentes évolutions possibles du patrimoine : développement d'une offre nouvelle, réhabilitation, démolition avec ou sans reconstruction, vente..., dans le souci de la meilleure adaptation de l'offre de logements à la demande sur les différents territoires.

Encouragés depuis 2001 par le Comité Interministériel des Villes, les P.S.P existants sont appelés à être actualisés pour être conformes au décret du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale qui stipule que tout P.S.P approuvé avant le 1er janvier 2008 fera l'objet d'une actualisation, afin que la date d'effet et la durée soient cohérentes avec celles des conventions (C.U.S).

Les conventions d'utilité sociale signées entre l'État et le bailleur constitueront le document de référence qui précisera pour une durée de 6 ans renouvelable, les objectifs que celui-ci entend se donner en matière de politique patrimoniale (construction neuve, réhabilitation du parc existant, ventes aux locataires...), de qualité du service rendu aux locataires, de gestion sociale, et facultativement de politique des loyers.

Les orientations avancées par le bailleur et négociées avec l'État devront être en cohérence avec les besoins du territoire, et les attentes des collectivités locales ayant compétence en matière d'habitat.

C'est pourquoi, les E.P.C.I dotés d'un P.L.H et les départements (délégués) seront associés à l'élaboration de ces documents, de même que les représentants des locataires devront être concertés sur les termes de la convention.

La tenue des engagements pris par le bailleur fait l'objet d'une évaluation, deux ans puis quatre ans après la signature de la convention. Si les engagements définis dans la convention ne sont pas respectés par le bailleur, le préfet engage la procédure contradictoire. C'est pourquoi la convention fixe les objectifs correspondant à chacun des engagements de l'organisme (26 indicateurs particuliers).

En Seine-Maritime

La quasi totalité des bailleurs intervenant sur le département ont entrepris de remettre en chantier leur Plan Stratégique de Patrimoine.

Au delà de la précision apportée par l'article R 445-2-2 du C.C.H, justifiant d'une actualisation obligatoire pour tous les P.S.P approuvés avant le premier janvier 2008, les bailleurs ont été amenés à procéder à la mise en œuvre de Diagnostics de Performance Énergétiques (D.P.E) faisant suite à la loi de programmation du Grenelle de l'Environnement dite Grenelle I et son Plan Bâtiment qui fixe à 2020, l'obligation pour les bailleurs sociaux de rénover l'ensemble du parc social le plus consommateur d'énergie.

La fin d'année 2009 a été marquée par l'attente de la parution des décrets précisant diverses dispositions de la convention : modalités d'associations avec les E.P.C.I dotés d'un P.L.H, contenu de la C.U.S, mise en œuvre du surloyer, établissement des indicateurs permettant d'évaluer à terme les engagements du bailleur...

Dans l'Eure

Six bailleurs qui ont leur siège dans le département sont signataires de la C.U.S. Quatre sur les six ont actualisé leur plan stratégique de patrimoine en 2009 et début 2010 ; il s'agit de :Eure-Habitat (office public du département), la S.A Rurale de l'Eure, la S.I.L.O.G.E, la S.E.C.O.M.I.L.E.

Les Plans Stratégiques de Patrimoines actualisés des sociétés L.F.E et S.A.I.E.M A.G.I.R.E devraient parvenir au premier semestre 2010.

Un calendrier de réunions bi-latérales avec chaque bailleur est prévu entre les mois d'avril et mai 2010.

II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2009

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

II.C.1.a Évolutions réglementaires du contenu et des objectifs des P.L.H.

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

- *Le P.L.H est l'expression du Projet Territorial* de l'agglomération en matière d'habitat sur six années. La démarche impose des choix de développement et s'appuie notamment sur une évaluation des besoins en logements des ménages.

- *Le P.L.H est le support de contractualisation avec l'Etat et les bailleurs sociaux.* Il engage la collectivité dans la mise en œuvre d'un programme d'actions pour répondre aux besoins en logements et traiter les problématiques observées localement.

Pour les E.P.C.I qui souhaitent s'engager dans une convention avec l'Etat de délégation des aides à la pierre, il constitue une étape préalable obligatoire.

Pour les communes déficitaires en logements sociaux soumises aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbains (S.R.U), il sert de support pour l'Etat à l'élaboration du bilan triennal. En lien avec les bailleurs sociaux, le P.L.H peut prendre en compte la définition du zonage du supplément de loyer de solidarité (S.L.S). Les conventions d'utilité sociales doivent aussi tenir compte de ses orientations.

- *Le P.L.H doit être en cohérence avec les documents d'urbanisme (S.C.O.T, P.L.U).* Le principe de mise en compatibilité entre P.L.H et les documents urbanisme s'impose pour faciliter la mise en œuvre des actions définies dans le P.L.H.

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

Le décret d'application du 30/12/2009 précise ainsi les modalités de mise en œuvre selon cinq axes :

- obligation d'élaborer un P.L.H
 - pour les communes de plus de 20 000 habitants non membres d'un E.P.C.I compétent en matière d'habitat, et les communautés de communes ayant pris la compétence en matière d'habitat et comptant plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants
- un contenu plus opérationnel
 - le programme d'actions est désormais établi par commune et le cas échéant par secteur géographique
 - le programme d'actions précise le nombre et le type de logements à construire.
- une articulation renforcée avec les documents d'urbanisme pour faciliter la mise en œuvre des objectifs du P.L.H
 - le délai de mise en compatibilité des P.L.U avec le P.L.H est abaissé à un an
- de nouveaux pouvoirs pour le préfet
 - un porter à connaissance plus précis sur le cadrage des besoins
 - un P.L.H qui devient « exécutoire » à compter de la prise en compte par l'E.P.C.I ou la commune des observations notifiées le cas échéant par le Préfet
 - une articulation entre P.L.H et délégation de compétence des aides à la pierre renforcée
- des délais et des procédures incitatives
 - pour engager les mises en compatibilité des P.L.H ou simplement leur élaboration afin de préciser ou fixer des orientations particulières en matière de politique du logement (modalités d'application du surloyer, affectation du prélèvement fiscal lié à l'application de l'article 55 de la loi S.R.U...)
 - la possibilité d'utiliser la procédure modifiée pour mettre en conformité le P.L.H avec les nouvelles dispositions législatives

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 2009
Communauté d'agglomération du Havre	<p>La communauté d'agglomération du Havre (17 communes – près de 247 000 habitants) a rendu « exécutoire » son nouveau PLH par un dernier vote du conseil communautaire le 12 novembre 2009, vote qui faisait suite à l'approbation sans réserve du C.R.H le 8 octobre 2009. Applicable pour la période 2010- 2015, il sert de support à la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre mise en place au 1er janvier 2010.</p> <p>Le nouveau P.L.H fait de l'objectif de redressement démographique de la ville centre, un enjeu majeur qui justifie d'accroître de manière significative l'effort de construction dans le territoire de la C.O.D.A.H. Deux finalités à cet objectif, réussir à capter de nouveaux habitants et réduire l'évasion péri-urbaine. Pour ce faire, deux pistes d'évolution : produire un logement de qualité et concourir à la diversité de l'offre.</p> <p>Les objectifs quantitatifs retenus fixent à 1 070 logements la production annuelle du territoire dont 320 logements aidés destinés aux publics les plus modestes.</p> <p>Les publics spécifiques (étudiants, hébergements temporaires, gens du voyage...) font également l'objet dans le P.L.H d'une déclinaison quantifiée des places ou logements à réaliser pour satisfaire les besoins identifiés.</p>
Communauté d'agglomération de Rouen,Elbeuf, Austreberthe (C.R.E.A.)	<p>La naissance de la C.R.E.A prévue courant 2009 a été l'occasion d'afficher le positionnement de l'Etat au regard des documents existants de politique locale de l'habitat.</p> <p>Ainsi, il a été considéré que les P.L.H des communautés d'agglomération de Rouen et d'Elbeuf, validés en octobre 2007, étaient « pertinents » en attendant la mise en œuvre d'un nouveau PLH à produire d'ici fin 2011 sur l'ensemble du territoire de la C.R.E.A (71 communes).</p> <p>La C.R.E.A ayant choisi de demander la convention de délégation de compétence des aides à la pierre à compter du 1er janvier 2010, il était important de disposer de réflexions validées par les élus pour cadrer les objectifs à afficher dans la convention de délégation (les deux P.L.H existants fixent les orientations de 55 des 71 communes, représentant 95% de la population du nouveau territoire).</p> <p>Pour mémoire, les orientations des deux P.L.H actuels se rapprochent en matière de stratégie de développement de l'Habitat. La C.A.R comme la C.A.E.B.S ont fondé leur stratégie sur la double volonté d'améliorer les conditions de logements de la population en place et de renforcer l'attractivité résidentielle des territoires. Le P.L.H de la C.A.R a validé la perspective d'accroissement de l'offre nouvelle de logements à hauteur de 2 900 logements par an, sur la base d'une croissance démographique modérée, et projeté la réalisation de produits logements différenciés. Pour répondre aux besoins plus spécifiques des populations éligibles au parc H.L.M, la C.A.R a retenu un objectif de 820 P.L.U.S/P.L.S et 200 P.L.A.I. Le P.L.H de la C.A.E.B.S de son côté a mis en avant une production annuelle de 300 nouveaux logements dont 115 logements destinés plus particulièrement aux publics modestes et en difficulté, éligibles au logement aidé.</p> <p>Les deux territoires de P.L.H ont également mis en avant des objectifs d'amélioration du parc privé, et envisagé la mise en place de dispositifs opérationnels susceptibles de produire une offre privée de logements conventionnés à loyers maîtrisés (O.P.A.H R.U sur le centre ancien d'Elbeuf, Programme d'Intérêt Général à l'échelle de l'agglomération Elbeuvienne, O.P.A.H R.U de la Vallée du Cailly, O.P.A.H R.U sur Rouen en cours de signature).</p>

	<p>Sur la base du bilan-évaluation annuel, les P.L.H ont donné lieu à des inflexions du programme d'actions pour mieux prendre en compte les évolutions du contexte local (ex : les modalités de mise en œuvre de l'aide à l'accession sociale).</p> <p>Un diagnostic Habitat entrepris par la C.R.E.A avant l'existence du nouveau P.L.H, proposera les actions à entreprendre en matière d'habitat sur les 16 communes rattachées aux deux grandes agglomérations.</p>
Communauté d'agglomération Dieppe Maritime	<p>La Communauté d'agglomération a définitivement adopté son P.L.H en mai 2007 après un passage au C.R.H en décembre 2006.</p> <p>La C.A.D.M a eu le souci constant de mobiliser ses partenaires afin de créer une réelle dynamique locale à la mise en œuvre des actions du P.L.H. Les projets des bailleurs sociaux en faveur d'un accroissement de l'offre de logements ont été soutenus financièrement par la collectivité en complément des aides de l'Etat. Une attention particulière a été apportée aux publics spécifiques, avec la réalisation de structures collectives de types résidences sociales : maison relais de 15 places et F.J.T de 21 places pour l'accueil des jeunes. Malgré cette offre nouvelle ciblée, la C.A.D.M éprouve des difficultés à maintenir dans la durée, l'objectif annuel de production de logements neufs (fixé à 84 logements).</p>
Communauté de communes Caux Vallée de Seine	<p>La nouvelle communauté de communes créée officiellement en janvier 2008 en remplacement de trois intercommunalités (C.C de Bolbec, C.C de Port Jérôme, C.C de Caudebec en Caux Brotonne), s'est engagée dans l'élaboration d'un nouveau P.L.H dès juin 2007.</p> <p>L'année 2009 a été essentiellement consacrée à la validation des orientations du nouveau P.L.H et à la déclinaison du programme d'actions. Le projet de P.L.H a donné lieu à un premier vote du conseil communautaire en date du 15 décembre 2009. La validation par les communes-membres de l'E.P.C.I se poursuivra en 2010. Le projet devrait être approuvé fin du 1er semestre 2010.</p> <p>L'E.P.C.I souhaite sur la base de ce P.L.H conforme au dernier texte en vigueur, demander le bénéfice de la délégation de compétence des aides à la pierre.</p> <p>Le projet de P.L.H abordé concomitamment à l'élaboration du S.C.O.T, dans un contexte de rationalisation de la consommation d'espace, a retenu de recentrer l'effort de construction neuve sur « l'urbain », c'est-à-dire les villes, les communes péri-urbaines et les communes rurales équipées proches des pôles d'emplois. L'effort de construction important, devrait s'établir à environ 350 logements par an dont une centaine de logements locatifs sociaux.</p>
Communauté de Communes de Saint Saëns - Porte de Bray	<p>La communauté de communes de Saint Saëns a prescrit l'élaboration d'un P.L.H le 20 décembre 2006. Le C.D.A.H en charge de la démarche de P.L.H a contribué courant 2009 à la tenue d'ateliers sur le marché foncier et immobilier et sur le logement des populations spécifiques.</p> <p>Les discussions relatives à l'intégration de la commune de Saint Martin Osmonville dans le périmètre de l'E.P.C.I ont retardé la formalisation définitive du projet de P.L.H fin 2009 ; les élus locaux ont toutefois réitéré leur intérêt pour un P.L.H. Le premier semestre 2010 devrait être l'occasion de valider les orientations déjà débattues.</p> <p>Le projet de P.L.H sur ce territoire s'articulera alors avec le Programme Départemental de l'Habitat (P.D.H) qui sera mis en œuvre en 2010 avec les services du département.</p>

<p>Communautés de Communes constitutives du PAYS Plateau de Caux-Maritime.</p>	<p>Les communautés de communes 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), avaient en 2006 exprimé leur intention de réaliser un P.L.H. Aujourd'hui les E.P.C.I concernés n'entendent pas poursuivre au-delà de la formalisation d'un diagnostic et de scénarii de développement pour s'engager dans une démarche de P.L.H.</p> <p>Chaque E.P.C.I a cependant en 2009 délibéré sur un scénario de développement, parmi les trois propositions émises par le bureau d'étude. Cette délibération vaut pour les E.P.C.I, principes de développement, auxquels ils entendent s'attacher.</p> <p>Dans le cadre du projet de Programme Départemental de l'Habitat (P.D.H), la question de la pertinence de ces orientations de développement sera posée.</p>
<p>Communauté de Communes de Saint Romain de Colbosc</p>	<p>Partie prenante du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Havre-Pointe de Caux Estuaire, la communauté de communes avait depuis longtemps souhaité s'affirmer dans un projet d'habitat propre au territoire. L'E.P.C.I renouvelé en 2008 a décidé comme les E.P.C.I du Pays du Plateau de Caux Maritime de prendre seulement une délibération de principe sur les orientations à retenir en matière d'habitat.</p> <p>Un projet conduit par l'A.U.R.H a été proposé en 2009 aux différentes instances de décision administratives qui ont estimé qu'il était dommage de ne pas envisager de formaliser le document pour en faire un véritable P.L.H, alors opposable aux documents d'urbanisme. Le conseil communautaire a retenu l'idée et a délibéré le 17 décembre 2009 sur le principe d'élaboration d'un P.L.H. La procédure de validation devrait pouvoir se conclure en milieu d'année 2010.</p> <p>De la même façon, que pour les territoires évoqués précédemment, le P.L.H de la communauté de communes de Saint Romain de Colbosc constituera un positionnement partagé des communes membres de l'E.P.C.I sur le développement à conduire localement, qui devra s'intégrer aux réflexions plus globales du P.D.H.</p>

L'Etat et le Département de Seine-Maritime s'engageront **début 2010** dans l'élaboration d'un **Plan Départemental de l'Habitat**, dont la préoccupation majeure sera d'afficher des enjeux pour la mise en œuvre des Politiques de l'Habitat, enjeux qui tiendront compte des territoires déjà dotés d'un P.L.H et des orientations de politiques sociales affirmées dans les documents tels que le P.D.A.L.P.D ou le P.D.A.H.I.

II.C.1.c Les P.L.H et le P.D.H de l'Eure

Périmètre du P.L.H.	État d'avancement de la procédure P.L.H. en 2009
<p>Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure</p>	<p>Par courrier en date du 20 janvier 2004, la C.A.P.E a informé l'État de l'élaboration de son P.L.H, parallèlement à l'élaboration du S.C.O.T (schéma de cohérence territoriale).</p> <p>Le diagnostic a été réalisé fin 2007; compte tenu des échéances électorales, l'année 2008 n' a pas fait état d'avancées. Le projet de P.L.H a été arrêté par le conseil communautaire en octobre 2009, et a reçu un avis favorable du C.R.H le 25/02/2010.</p>

Communauté d'agglomération d'Évreux	Le P.L.H de la C.A.E a été adopté par délibération du conseil communautaire le 15 décembre 2006, après l'avis favorable du C.R.H. 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 par la création d'un observatoire du foncier et la mise en place d'un observatoire de l'habitat intercommunal. Ces observatoires restent toujours à mettre en place. Le P.L.H devra être actualisé pour répondre aux nouvelles dispositions de la loi « Mobilisation pour le Logement » de mars 2009, notamment quant à la déclinaison à la commune des objectifs de production de logements.
Communauté d'agglomération Seine-Eure	Le P.L.H modifié pour respecter les orientations de la loi du 13 août 2004 a été adopté par le conseil communautaire le 22 février 2007. Il a fait l'objet d'un avis favorable au C.R.H fin 2006. Fin 2009 la collectivité a informé un certain nombre de partenaires de la mise en place pour 2010 d'un observatoire de l'Habitat. Le document devra de même être actualisé pour tenir compte des nouvelles dispositions de la M.L.L.E.

➔ Le Plan Départemental de l'Habitat

- Rappel du contexte législatif

Les départements sont inégalement couverts par des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat. De plus les périmètres des E.P.C.I sur lesquels sont établis les P.L.H ne correspondent pas toujours exactement aux périmètres des bassins d'habitat et des unités urbaines.

C'est pourquoi le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (P.D.H) afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des P.L.H et celles qui sont menées sur le reste du département et de permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Le P.D.H est élaboré pour 6 ans, conjointement par l'État, le Département, les E.P.C.I ayant adopté un P.L.H ou ayant délibéré pour engager la procédure P.L.H.

- L'objet du P.D.H est :

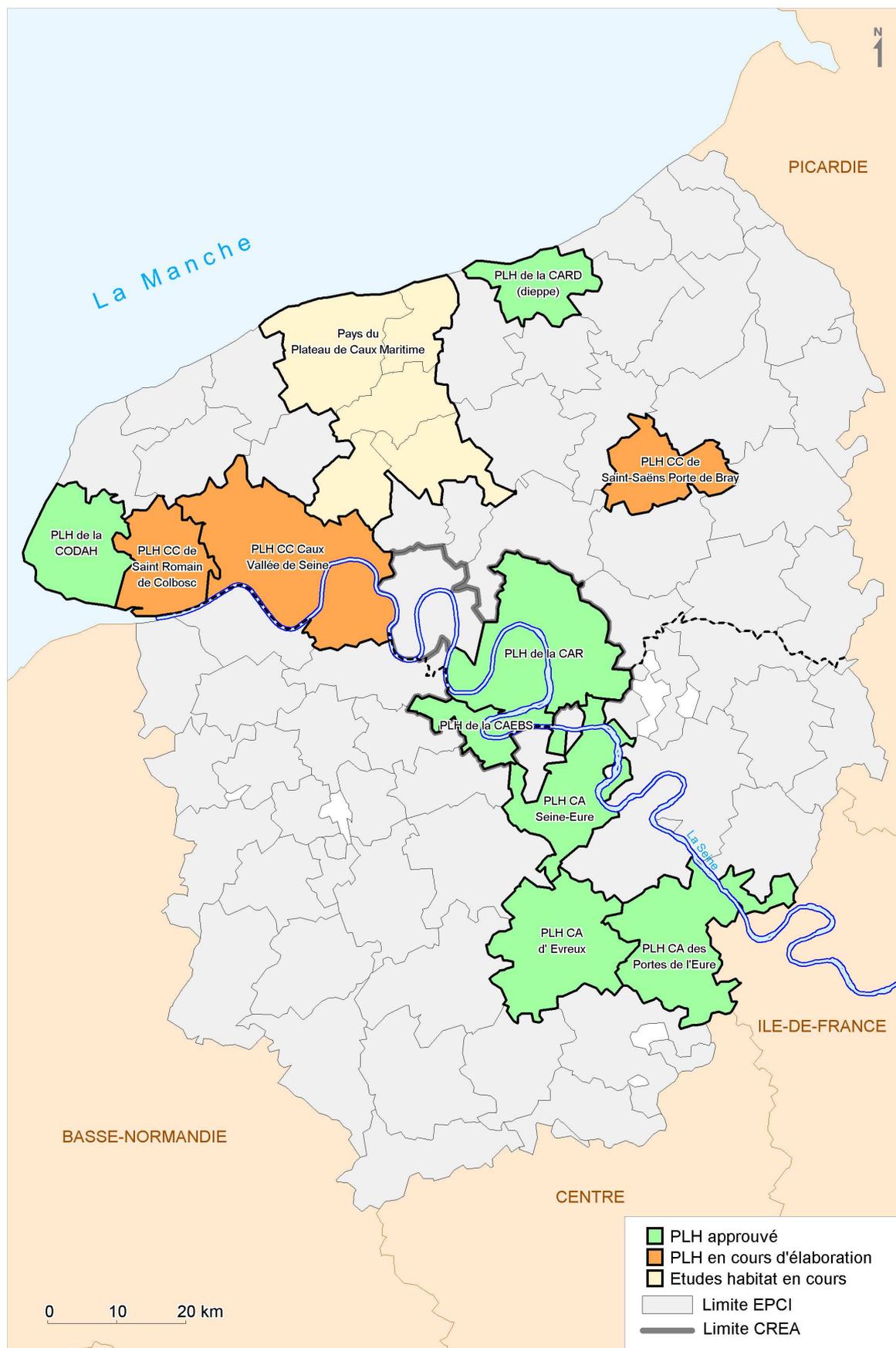
- *D'assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale*
- *Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme*
- *Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation*

Le plan départemental de l'habitat, réalisé en 2007, comprend par bassin d'habitat sur l'ensemble du territoire départemental :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement,
- un document d'orientations comprenant les principes et les objectifs permettant de définir les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logement,
- un dispositif d'observation.

En 2009, certaines actions prévues dans le Plan Départemental de l'Habitat ont été mises en œuvre :

- Réaliser la Charte pour un habitat durable dans l'Eure
- Encourager la production de logements conventionnés en majorant les financements A.N.A.H
- Favoriser la maîtrise de l'énergie dans les logements
- Développer l'offre de logements très sociaux et aider à la maîtrise du foncier des collectivités.



Remarque : la carte des P.L.H présente l'avancement des procédures au premier trimestre 2010, non la situation fin 2009.

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

Les collectivités territoriales, en complément ou déclinaison des politiques conduites et financées par l'État, se sont engagées depuis de nombreuses années dans la politique du logement. Celles-ci trouvent leur traduction dans les Programmes Locaux de l'Habitat, mais aussi au travers d'orientations et financements définis dans d'autres contextes notamment pour les départements et la région.

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

En 2009, les modalités d'interventions en faveur de l'habitat du Conseil Régional s'inscrivent :

- ➔ Dans le cadre de la **convention cadre signée avec l'A.N.R.U**

Cette convention signée en partenariat avec les deux départements et l'État précise les modalités d'interventions régionales dans les projets de renouvellement urbain des quartiers prioritaires de Haute-Normandie.

La région concentre l'ensemble de ses financements sur un nombre limité d'opérations d'investissement (équipements ou aménagements publics) considérées comme les plus structurantes ou constituant des éléments essentiels du projet pour le quartier et ses habitants. Ces opérations sont ciblées lors des négociations de chaque convention locale.

- ➔ Dans l'objectif de **promouvoir la qualité environnementale des logements sociaux** dans le **double souci de limiter les charges locatives et les dépenses énergétiques**

En complément des aides dédiées à l'utilisation des énergies renouvelables dans l'habitat (solaire thermique, photovoltaïque et biomasse), deux dispositifs régionaux répondent à cet objectif :

- L'amélioration des performances énergétiques des logements locatifs sociaux réhabilités dans le cadre des programmes de rénovation urbaine bénéficiant du soutien de l'A.N.R.U. Ces aides s'inscrivent également dans la convention-cadre signée avec l'A.N.R.U.

Le soutien lié à la diminution de la consommation énergétique annuelle, calculée selon les modalités définies par la RT 2005, est octroyé selon deux niveaux d'intervention:

- 2 000€/logement pour une diminution de consommation énergétique de 20% à 29% par rapport à la situation initiale avant réhabilitation
- 3 000€/logement pour une diminution de consommation énergétique de 30% ou plus par rapport à la situation avant réhabilitation.

La subvention totale ne peut dépasser 60% du coût T.T.C des travaux de réhabilitation.

- La réhabilitation des patrimoines communaux dans les communes rurales, majorée dans le cas de l'utilisation d'énergies renouvelables ou de l'amélioration de la performance énergétique des logements. Ce soutien vise les communes de moins de 3 500 habitants n'appartenant pas à une communauté d'agglomération; il existe deux régimes d'aides:
 - L'aide se situe à hauteur de 15% du coût des travaux, plafonnée à 5 000€ /logement
 - L'aide est portée à 30% du coût des travaux plafonnée à 10 000€ /logement dans le cas d'une diminution de la consommation énergétique d'au moins 15% par rapport à la situation initiale avant travaux ou d'un recours aux énergies renouvelables.

L'année 2009 a vu enfin se poursuivre l'appel à projets régional lancé en 2007 « Pour une Haute Qualité Environnementale et une réduction des charges locatives dans le logement social ». Cet appel à projets conduit en partenariat avec les collectivités du 276 avec le soutien technique de l'A.D.E.M.E vise à soutenir des opérations innovantes de construction neuve de logements locatifs sociaux HQE®.

La sélection définitive des opérations retenues s'est déroulée en deux phases :

- Un premier jury de sélection a permis à l'automne de retenir 4 opérations dont deux pour lesquelles les surcoûts d'investissement ont été financés sur des crédits 2009.
- Les derniers choix d'opérations se dérouleront au 1^{er} semestre 2010, suivis par les individualisations correspondantes.

Au titre de ces différentes interventions, la région a engagé **12,5M€ en 2009** soit une hausse de 20% par rapport à ses engagements en 2008. Le bilan est détaillé dans le tableau page suivante.

En 2010, la Région Haute-Normandie poursuivra la politique de soutien mise en place en faveur de l'habitat et du renouvellement urbain, mais anticipera les évolutions législatives dans le domaine de la performance énergétique des bâtiments, en augmentant son niveau d'exigence dans le domaine.

Bilan de l'intervention du Conseil régional en 2009 sur le logement

Thèmes d'intervention	Interventions	Eure			Seine-Maritime			Haute Normandie		
		nombres d'opérations	nb logements concernés	crédits engagés	nombres d'opérations	nb logements concernés	crédits engagés	nombres d'opérations	nb logements concernés	crédits engagés
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	Réhabilitation des patrimoines communaux dans les Pays	5	5	9 017 €	2	5	30 230 €	7	10	39 247 €
	Réhabilitation énergétique des patrimoines communaux dans les Pays	9	10	91 535 €	6	7	63 318 €	15	17	154 853 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Réhabilitation énergétique des bâtiments	0			7	1 161	2 708 000 €	7	1 161	2 708 000 €
	Aménagements de voiries et d'espaces extérieurs	2		2 025 213 €	12		4 151 391 €	14	0	6 176 604 €
	Réalisation d'équipements publics	2		2 398 580 €	0			2	0	2 398 580 €
Appel à projet 276 HQE	Financement de l'AMO HQE				3	47	42 829 €	3	47	42 829 €
	Financement des surcoûts d'investissement				2	61	671 000 €	2	61	671 000 €
Autres	Haute Qualité Environnementale : financement de l'AMO (hors appel à projet)				2	54	20 937 €	2	54	20 937 €
	Diagnostics énergétiques	5	335	13 215 €	4	1 775	44 580 €	9	2 110	57 795 €
	Solaire thermique (MO collective)	1	205	122 150 €	1		17 955 €	2		140 105 €
	Solaire photovoltaïque (MO collective)	1	250	38 080 €	2		69 300 €	3		107 380 €
Montant total engagé par la Région Haute-Normandie en faveur de l'habitat en 2009				4 697 790 €			7 819 540 €	66	3 460	12 517 330 €

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
- La solidarité, cœur de métier du département
- La qualité de l'habitat et de l'environnement, thématique prioritaire du Projet Départemental de Développement Durable

→ Les faits marquants en 2009

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Le 4^e Plan 2009-2013 a été approuvé par arrêté conjoint de l'Etat et du Département en janvier 2009. Il prévoit la mise en œuvre d'actions et de chantiers dans le cadre de trois axes stratégiques :

- Favoriser l'accès au logement
- Bien vivre dans son logement
- Lutter contre l'habitat dégradé

La nouvelle gouvernance du P.D.A.L.P.D a expérimenté une offre de territorialisation du Plan faite aux E.P.C.I ayant un P.L.H et délégataires des aides à la pierre pour co-animer les comités locaux chargés de la mise en œuvre des actions du P.D.A.L.P.D. Cette offre de territorialisation a été acceptée par la Communauté d'Agglomération du Havre pour l'accès au logement et pour la lutte contre l'habitat dégradé

En 2009, les chantiers considérés comme prioritaires par les partenaires du Plan ont été mis en œuvre :

- Dans le cadre de l'accès au logement :
 - la mise en place des comités locaux accès facilitant l'accès au logement de ménages en situation dite « bloquée »
 - la réalisation d'une étude sur les besoins en logement des ménages à faibles ressources
 - la réécriture du cahier des charges de l'accompagnement social lié au logement dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement approuvé en Assemblée Plénière du Conseil Général de juin 2009.
- Dans le cadre du maintien dans le logement :
 - l'élaboration d'une charte de prévention des expulsions qui devrait être signée en 2010
 - l'élaboration d'un plan d'actions pour la mise en œuvre d'actions de sensibilisation des ménages à la maîtrise des dépenses d'eau et d'énergie
- Dans le cadre de la lutte contre l'habitat dégradé :
 - la mise en œuvre d'un P.I.G départemental « habitat dégradé » (signature d'un marché public en septembre 2009)
 - la mise en place des Comités Locaux habitat dégradé sur le Havre et Elbeuf
 - la formation des travailleurs sociaux, professionnels de santé et de l'immobilier et du logement, aux dispositifs de signalement de l'habitat dégradé.

- L'évolution du règlement Fonds de Solidarité Logement

Sur la base d'un diagnostic partagé et pour tenir compte de l'évolution de la demande d'aides des ménages seino-marins, le Fonds de Solidarité Logement a fait l'objet d'un travail de réécriture du règlement intérieur qui a été approuvé par l'Assemblée Plénière le 20 octobre 2009. Ce nouveau règlement s'inscrit dans les orientations de la politique habitat et dans celles de 4^{ème} P.D.A.L.P.D. Il conforte le rôle préventif et conjoncturel du F.S.L et renforce l'équité de traitement des seino-marins. L'ensemble des actions relevant du P.D.A.L.P.D et les effets du nouveau règlement du F.S.L seront évalués par l'Observatoire Départemental de l'Habitat.

→ Les aides en faveur d'une politique du logement-solidaire

- Les aides au logement en faveur des personnes défavorisées dans le cadre du P.D.A.L.P.D

Le Département, lors de son Assemblée Plénière du 28 mars 2006, dans le cadre de l'évolution de sa politique habitat, a affirmé sa volonté de permettre à chacun de disposer d'un logement de qualité et adapté à ses besoins. En conformité avec sa mission prioritaire de solidarité avec les ménages les plus en difficultés, il a décidé, en outre, de soutenir activement le développement d'une offre de logements accessibles à ces publics, et plus particulièrement à ceux relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D).

- Le logement d'insertion (P.L.A-I adapté)

	2003	2004	2005	2006	2007 (hors RS)	2008 (hors RS)	2009 (hors RS)
Nbre de logts aidés	54	49	62	51	37	36	23
Subventions accordées	367 959€	347 945€	359 254€	182 487€	350 370€	366 640€	323 608€

RS : résidence sociale

Dans le cadre du nouveau P.D.A.L.P.D (2009-2013), la production de logements d'insertion a été réaffirmée comme un des enjeux partagés de ce nouveau plan. Il a été proposé un assouplissement des modalités de sa mise en œuvre, en développant à côté du P.L.A-I réservé aux familles cumulant des difficultés financières et d'insertion sociale (P.L.A-I Adapté), une offre de logements destinée à des ménages pauvres (P.L.A-I élargi). Le montant de l'aide est désormais fixé à 11 000€ par logement auquel s'ajoute 1 000€ par personne au foyer, plafonnée à 20 000€ par logement, auquel peut venir en déduction le montant de l'aide accordée au titre de la surcharge foncière. Le montant moyen accordé par logement est de 14 070€ au lieu de 10 184€ en 2008. Néanmoins pour l'année 2009, on constate une baisse d'environ d'un tiers du nombre de logements aidés.

- Aide à la création de résidences sociales

Le Département a participé au cours de l'année 2009 à l'élaboration de plusieurs projets de transformation de foyers de travailleurs migrants, de création de résidences sociales, maisons relais, résidences accueil et foyers de jeunes travailleurs. Cela s'est traduit, notamment, par le financement de trois projets : la création d'une résidence accueil au Havre, d'une résidence sociale-jeunes travailleurs à Dieppe et l'extension d'un foyer de jeunes travailleurs sur Rouen. Au total 45 logements ont pu ainsi être créés, pour un montant global de subvention de 322 212€.

- Logements conventionnés « très sociaux »

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nbre de logts aidés	14	11	12	17	16	6
Subventions accordées	42 700 €	33 550 €	70 224 €	140 117 €	129 383 €	46 077 €

Le dispositif d'aide adopté par le Département, en 2006, prévoit une subvention de 15% du montant des travaux retenus par l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H), ce qui explique l'augmentation des crédits accordés à partir de 2006 pour un nombre de logements quasi identiques aux années précédentes. En 2009, le nombre de logements aidés a fortement chuté avec seulement 6 logements réalisés, pour un montant de subvention de 46 077€, soit une moyenne de subvention de 7 679€. Cette baisse s'explique en partie, par l'arrêt fin 2007 de l'animation du 5^{ème} Programme Social Thématique mis en œuvre en 2003. La production de logements conventionnés très sociaux devrait évoluer à la hausse, par l'action du Programme d'Intérêt Général (P.I.G), axé sur la lutte contre l'habitat dégradé des particuliers, dont les effets devraient pouvoir se mesurer dès 2010.

➤ Le logement des jeunes

- Les foyers de jeunes travailleurs

Depuis de nombreuses années, le Département participe annuellement au financement de la fonction socio-éducative réalisée par les quatre Foyers de Jeunes Travailleurs (F.J.T) du Département, représentant une capacité d'accueil de 488 places. Le montant de sa participation était jusqu'en 2008, fixé à 60% du montant de la prestation de service arrêté annuellement par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales. Or, cette dernière a engagé en 2006, une réforme de son mode de calcul. Aussi, il a été proposé au vote de l'Assemblée Plénière du 23 juin 2009, de maintenir le soutien financier aux organismes gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs, en fixant le montant de la participation départementale à 700€ par places agréées et en fixant un objectif d'accueil d'au moins 80% de jeunes âgés entre 16 et 25 ans. Une subvention totale de 341 600€ a été accordée en 2009.

➤ Les gens du voyage

Le schéma départemental des gens du voyage a été signé conjointement par l'Etat et le Département le 29 décembre 2003. Il est prorogé jusqu'à la signature d'un nouveau schéma qui sera élaboré courant 2010. En 2009, deux aires d'accueil supplémentaires ont été mises en service, ce qui porte à 302 le nombre de places disponibles sur le Département, réparties sur 11 aires d'accueil. Les sept gestionnaires de ces aires (communes, C.C.A.S ou communautés d'agglomération) ont été subventionnés par le Département à hauteur de 25 % des frais de gestion, pour un montant de subvention de 113 774€.

➤ Les actions d'accompagnement des bénéficiaires du R.S.A (au titre du logement)

Le Département de Seine-Maritime a redéfini sa politique de soutien aux actions d'insertion en adoptant le 14 octobre 2008, le Schéma Départemental de l'Insertion (S.D.I) 2008-2013 qui prévoit une révision de l'offre d'insertion du territoire seinomarin.

Par ailleurs, la loi du 1^{er} décembre 2008 généralisant le R.S.A et réformant les politiques d'insertion, a posé un nouveau cadre juridique d'intervention. C'est dans ce cadre que l'Assemblée Plénière a validé le 23 juin 2009 les nouveaux cahiers des charges des actions d'insertion dont l'insertion par le logement, déclinant les actions suivantes :

- les ateliers recherche logement,
- le monitorat de travaux,
- les déménagements sociaux.

A ce titre, le Département a soutenu en 2009 :

- 5 associations en ateliers logement pour un montant de 478 890€
- 5 associations pour le monitorat de travaux pour un montant de 334 800€
- 2 associations pour les déménagements sociaux pour un montant de 65 830€

Par ailleurs, le Département dans le cadre du P.D.A.P.D est conduit à mettre en place des actions dites de Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale (M.O.U.S) cofinancées à 50 % avec l'Etat. Ces actions sont financées dans le cadre des financements R.S.A. A ce titre, le Département a soutenu en 2009, huit actions M.O.U.S pour un montant de 197 665€ visant l'accès et le maintien au logement des personnes démunies.

➤ Le Fonds de Solidarité Logement et l'accompagnement social lié au logement
(voir chapitre IV)

→ les aides en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre

➤ les aides au logement des particuliers

- Les aides aux propriétaires occupants ou futurs occupants

	nombre de logements	montant (€)
Subvention A.R.I *	1454	1 942 248
A.A.P.L **	207	342 525
Avance A.R.I	3	15 733
Habitat durable	1 023	57 931
		803 665
Total	2 701	3 162 102 €

* Aide à la Restauration Immobilière

** Aide à l'Adaptation Personnalisée du Logement

- Les aides à la restauration immobilière en faveur des personnes aux revenus très modestes

	2009
Nombre de prêt ou subventions A.R.I majorées accordées	21
Montant des prêts ou subventions A.R.I majorées accordées	46 078 €

- Les aides aux études O.P.A.H et P.I.G

En 2009, le montant engagé pour les études O.P.A.H et P.I.G a été plus élevé qu'en 2008 (342 202€ par rapport à 235 247€). Actuellement, il y a une quinzaine d'études en cours.

➤ Les aides à l'habitat social

L'année 2009 a été consacrée à la poursuite de la mise en œuvre des décisions et actions entamées les années précédentes, notamment quant à l'avancement des dossiers de renouvellement urbain, au déroulement de l'appel à projets H.Q.E 276 (présélection de 10 projets seino-marins dont 2 sélectionnés définitivement par le comité de pilotage du 22 septembre 2009 et approuvés en Commission Permanente du 14 décembre 2009), ou encore au logement étudiant.

Conseil général 76 : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2009	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- Subventions P.L.U.S./P.L.U.S.-C.D./P.L.U.S. / P.L.S / Acq. Amélioration	429	2 786 198€
	- Construction Logements étudiants (CPER 07-13)	311	967 733€
	- Construction Logements étudiants – autres	83	162 625€
	- appel à projet logement HQE	61	713 829€
	- garantie d'emprunt (logement social) annuité		48 808 000€
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Subvention aux réhabilitations du parc public (P.A.L.U.L.O.S. communale)	44	230 664€
	- Quartiers d'habitat social : sécurisation des parties communes	1 116	132 892€
	- subventions aux propriétaires-occupants : (A.R.I, A.A.P.L., habitat indigne,habitat durable)	2 585	3 187 937€
	- P.S.T., O.P.A.H., P.I.G.	67	274 270€
	- financement d'études d'O.P.A.H.		342 202€
Accompagnement des actions de renouvellement urbain (Sites relevant de l'A.N.R.U.)	- Subvention aux aménagements de voirie, d'espaces publics		1 301 671€
	- Amélioration du parc	501	770 633€
	- Résidentialisation	1 034	836 670€
	- Subvention à la production de logements neufs	242	1 730 214€
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Subvention P.L.A.-I. (P.L.A.I travaux, résidences sociales, F.J.T)	68	670 088€
Action en faveur du Foncier	-Contribution au fonds de minoration foncière		169 249€
	- Fonds de minoration foncière A.N.R.U		73 036€
Autres (Fonctionnement)	- Information,animation logement		334 863€
	- Gestion locative P.L.A.I		450€
	- Gestion locative parc privé		155 250€
	- Abri 76		55 000€
	- Gens du voyage		113 774€
	-F.J.T.		341 600€
	- Action d'insertion logement (convention sur 2 ans, action engagée en 2008)		20 000€
	- Allocation insertion pour A.R.I majorée		45 107€
- Part départementale au titre du F.S.L		4 253 182€	

Communauté d'agglomération de la région Dieppoise

Depuis le 1er janvier 2006, la communauté d'agglomération de la région dieppoise 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 des places d'hébergement.

■ Délégation des aides à la pierre

En 2009, les termes de l'avenant prolongeant d'une année la convention de délégation ont été approuvés par le conseil communautaire en février, mais l'avenant signé n'est parvenu au délégataire qu'au mois d'Août 2009.

Les conséquences de ce retard ont été les suivantes :

- la Commission locale d'amélioration de l'Habitat n'a pu se réunir et les quelques demandes de subvention en secteur diffus ont été traitées par la Commission d'Amélioration de l'Habitat (C.A.H)
- en l'absence d'avenant, le démarrage de la nouvelle O.P.A.H R.U prévu au 1er janvier a été reporté au 11 septembre 2009
- la signature du protocole et de l'arrêté de périmètre du Programme d'Intérêt Général (P.I.G) n'a pas eu lieu en début d'année et le dispositif n'a démarré que le 18 Août 2009
- en conséquence aucun dossier de demande de subvention en secteur programmé n'a pu être traité et déposé avant septembre 2009

Ce qui explique les résultats de l'année 2009, marqués par l'activité suivante :

➔ Au titre du parc privé

- 62 logements ont été traités par la Commission pour l'amélioration de l'habitat (C.A.H) et par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (C.L.A.H) pour un montant de 594 493€, dont :
- 31 logements en secteur diffus pour un montant de 68 451€ (28 propriétaires occupants et 3 propriétaires bailleurs)
- 31 logements en secteur programmé pour 526 042€ (22 propriétaires bailleurs et 9 propriétaires occupants)

Le bilan au titre du parc privé en 2009 est le suivant:

- Plan de Cohésion Sociale

Types de logements	Objectifs	Résultats
Loyers maîtrisés	53	21(40%)
Logements vacants	0	21
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	34	24 (70,6%)

Dont :

- 2 logements ont été subventionnés au titre du maintien à domicile et/ou de l'adaptation au handicap
- 19 logements de propriétaires occupants très sociaux ou propriétaires bailleurs sociaux ont été subventionnés

➔ Au titre du parc public

Le nombre de logements subventionnés en 2009 est de 64 logements (58 P.L.U.S et 6 P.L.A.I); s'ajoutent 93 agréments pour les P.L.S (Prêt Locatif Social)

■ Le Programme Local de l'Habitat

Le P.L.H de la communauté d'agglomération est entré dans sa quatrième année d'application.

La mise en œuvre de ces actions a mobilisé des financements pour un montant de 1 092 465€ en 2009, qui se répartissent comme suit :

→ Au titre du parc privé

- Le Programme d'Intérêt Général (P.I.G)

Le P.I.G vise la mise en place d'une assistance technique, administrative et juridique associée à des aides financières pour inciter les propriétaires privés des communes de Dieppe-Maritime à améliorer l'état des logements construits depuis plus de 15 ans.

Ce dispositif est complémentaire à l'O.P.A.H R.U porté par la ville de Dieppe, pour lequel Dieppe-Maritime a décidé d'attribuer un fonds de concours en faveur de la ville à hauteur de 80 000€/an pendant cinq ans, à partir de 2009.

Un protocole d'accord qui associe l'Etat, le Département de Seine-Maritime, la C.A.F et la S.A.C.I.C.A.P a été signé en Août 2009, permettant ainsi de lancer le suivi-animation du P.I.G pour une durée de cinq ans.

L'objectif, tel qu'il figure dans l'étude opérationnelle, prévoit le traitement de 20 dossiers de propriétaires occupants et 10 de propriétaires bailleurs par an. En 2009, 5 dossiers ont été subventionnés sur des crédits de Dieppe-Maritime pour un montant de 7 425€. Cette somme s'ajoute au coût du suivi animation de 8 505€.

- Logements des personnes handicapées

Concernant la prise en compte du handicap, 2 propriétaires ont bénéficié en 2009 d'une subvention forfaitaire de 300€ pour adapter leur logement, subvention attribuée en complément des aides de l'A.N.A.H et du Département.

- Dispositif Scellier

L'agglomération a sollicité un rendez-vous avec le Ministre du Logement pour demander le changement de classement de zonage afin de pouvoir bénéficier des aides liées au dispositif.

- Le Pass-Foncier

Le dispositif du Pass-Foncier a été présenté par l'organisme CILiance lors d'une commission sur l'équilibre sociale de l'habitat.

→ Au titre du parc social

- Logements locatifs sociaux

Dieppe-Maritime a financé sur ses propres crédits 288 logements (145 P.L.U.S/P.L.A.I et 143 P.L.S) pour un montant de 1 002 400€.

Une résidence sociale pour les jeunes de 21 places et une Maison-relais de 15 places ont bénéficié d'un financement en P.L.A.I. A noter par ailleurs 89 agréments P.L.S octroyés pour deux établissements pour personnes âgées dépendantes.

Depuis 2009, l'agglomération incite à la mise en œuvre de la clause d'insertion dans les marchés de construction de logements, en contrepartie des subventions accordées. Cette clause a été appliquée pour tous les dossiers.

➤ Hébergement d'urgence et logement temporaire

Dans le cadre d'un appel à projet national concernant l'intermédiation locative, les associations Œuvre Normande des Mères et les Nids ont décidé de créer à titre expérimental un service d'accueil et d'orientation unique.

Les opérations d'hébergement d'urgence ou temporaire bénéficient d'une bonification de 1 000€ par logement, ce qui a été le cas pour la construction de la maison relais.

➤ Logement des jeunes

Un Foyer de Jeunes Travailleurs composé de 21 logements financés en P.L.A.I sera prochainement construit et les premières réunions de concertation visant la création d'un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (C.L.L.A.J) sur le territoire de l'agglomération, ont été engagées dès la fin de l'année 2009.

➤ Accueil des gens du voyage

Un terrain a été acquis à Ancourt pour une aire de grand passage dans le cadre de la convention foncière passée avec la S.A.F.E.R, en vue d'un échange pour le futur terrain définitif. La location d'un terrain par l'agglomération pendant l'été 2009 s'est élevée à 29 128€.

La collectivité a renouvelé pour trois ans la convention passée avec la S.A.F.E.R.

➤ Accord collectif

La communauté d'agglomération a adhéré, en qualité de signataire, à l'accord collectif départemental d'attribution des logements sociaux (2008-2011), passé entre l'Etat et les bailleurs sociaux du territoire.

➤ Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées

Dans le cadre de la nouvelle gouvernance du P.D.A.L.P.D, l'agglomération participe aux comités locaux.

➤ Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

le C.L.H.A.J 76 a présenté son fonctionnement lors de la tenue de la Commission Equilibre Social de l'Habitat, suite aux réflexions menées pour la mise en place d'un Comité Local pour le Logement. Une concertation avec la Mission Locale a également eu lieu afin d'évaluer la faisabilité du projet.

➤ Contractualisation avec le Département

Une convention a été signée avec le département afin de formaliser les engagements de chacun en termes d'habitat privé et public, permettant ainsi d'apporter une bonification aux aides octroyées par le département.

L'année 2010 sera consacrée au lancement d'une étude pour l'élaboration du deuxième P.L.H et au renouvellement pour six ans de la délégation des aides à la pierre.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financements Dieppe-Maritime en 2009		Financements Délégation des aides à la pierre en 2009	
		Nbre de logements	Crédits engagés	Nbre de logements	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subventions pour logements P.L.U.S	103	557 000€	58	104 400€
	- subventions pour les logements P.L.S	143	143 000€		
Soutien à la réhabilitation du parc social ou privé existant	- subventions aux logements privés - suivi animation OPAH - suivi animation P.I.G	5	7 424€ 8 505€	62	594 493€
Prise en compte des besoins en logements des publics fragiles	- subventions P.L.A.I.	42	302 400€	6	86 492€
Action en faveur du foncier	- contribution au fonds de minoration foncière				
Autres	- subventions pour l'adaptation du logement au handicap - Gens du voyage	2	600€		29 128 €
Total			1 018 929 €		814 513€
Total général			1 833 442 €		

Communauté d'agglomération d'Elbeuf

Les actions en faveur de l'habitat menées par l'agglomération d'Elbeuf en 2009, s'inscrivent dans le cadre du Programme Local de l'Habitat approuvé en fin d'année 2007.

Les 26 fiches actions du P.L.H se répartissent en 5 axes :

- Accroître l'offre globale de logements par l'augmentation de la construction neuve dans le respect des principes du développement durable (objectif de construction de 1800 logements sur la durée du P.L.H)
- 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

L'année 2009 a donc été la deuxième année de mise en œuvre de ce nouveau Programme.

→ Extension des actions en faveur de l'habitat dans le cadre du Programme Local de l'Habitat

L'année 2009 a vu se concrétiser plusieurs réflexions complémentaires au Programme Local de l'Habitat :

- Mise en place d'un dispositif d'accession aidée à la propriété : L'agglomération d'Elbeuf, en partenariat avec CILiance, a décidé d'apporter son aide financière aux projets relevant du dispositif Pass-Foncier
- Mise en place d'une subvention complémentaire pour les projets de logement sociaux favorisant les économies d'énergie (T.H.P.E / B.B.C)
- Elaboration d'une étude sur le logement des jeunes, les conclusions de cette étude montrant le besoin d'une offre collective complémentaire de type F.J.T, le développement d'une offre privée et sociale adaptée, les propositions de création d'un service d'accès au logement des jeunes et d'une maison de l'habitat.

→ Poursuite du Programme d'Intérêt Général « Loyers Maîtrisés, sortie de vacance, adaptation des logements »

La réhabilitation du parc privé est une priorité pour l'agglomération. C'est pourquoi un dispositif incitatif d'aide aux propriétaires privés réalisant des travaux a été lancé en avril 2008. Ce dispositif, complémentaire à l'O.P.A.H R.U porté par la ville d'Elbeuf, vise à réhabiliter 109 logements sur trois ans avec des loyers maîtrisés, dont 30 logements vacants remis sur le marché. Il favorise également les travaux d'accessibilité des logements. Un opérateur est missionné afin d'aider les propriétaires pour la réalisation de leurs projets.

→ La délégation des aides à la pierre de l'État

L'agglomération d'Elbeuf, ayant signé en 2006 la convention pour la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre pour la période 2006-2008, cette délégation des aides à la pierre a été prolongée d'une année en 2009 par la signature d'un avenant annuel.

- Parc public

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre en 2009, l'agglomération a notifié les décisions de financement pour 211 logements de type P.L.U.S et 3 P.L.A.I, pour un montant de droits à engagements de 467 986€ et a notifié les agréments de 20 P.L.S (dont 4 P.L.S privés).

- Parc privé

Les crédits délégués par l'A.N.A.H ont permis de réhabiliter 70 logements sur le territoire de l'Agglomération (42 propriétaires occupants et 28 logements locatifs à loyer maîtrisé).

Dans le cadre de l'O.P.A.H R.U de la ville d'Elbeuf, deux dossiers de propriétaires bailleurs ont été déposés qui ont permis le financement de 12 logements à loyers maîtrisés (6 conventionnés et 6 intermédiaires) ainsi qu'un dossier de propriétaire occupant pour un montant total de 436 066€ de subventions.

Dans le cadre du P.I.G de l'Agglomération d'Elbeuf, 52 dossiers représentant 56 logements ont été déposés pour un montant de 181 602€ de subventions et le financement de 16 logements à loyers maîtrisés (12 intermédiaires et 4 conventionnés), les 40 autres dossiers étant des dossiers de propriétaires occupants. Tous ces dossiers ont été financés après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat présidée par l'Agglomération d'Elbeuf

→ Les aides financières de l'agglomération au titre du **Programme Local de l'Habitat**

Dans le cadre du règlement d'attribution des aides financières du Programme Local de l'Habitat 2007-2013 de l'Agglo d'Elbeuf et pour soutenir les projets de logements du territoire, la collectivité attribue des subventions complémentaires pour certains projets sous réserve de cohérence avec les objectifs du P.L.H et de participation de la commune d'accueil du projet. Dans ce cadre, l'agglomération s'est engagée en 2009 pour un montant total de 324 869€.

En matière de soutien à la réhabilitation du parc privé, trois projets de 9 logements conventionnés ont été subventionnés dans le cadre de l'O.P.A.H R.U de la ville d'Elbeuf, et 27 projets (comportant 11 logements conventionnés, 17 logements intermédiaires et 9 projets d'adaptation) dans le cadre du P.I.G, pour un montant total de 82 082€

→ La participation au **Fonds de Minoration foncière** de l'Établissement Public Foncier de Normandie

L'agglo d'Elbeuf a noté dans son P.L.H, la possibilité de s'inscrire au dispositif du fonds de minoration foncière de l'E.P.F.N En 2009 l'agglo d'Elbeuf a mis en œuvre ce fonds pour 2 opérations, comportant 14 logements, pour un total de 42 467€.

→ Participation **aux études urbaines / réalisation d'études diverses**

Avant de réaliser les opérations de logements, il est nécessaire de réfléchir à leur mise en œuvre bien en amont des projets. C'est pourquoi l'agglomération réalise, en partenariat avec l' E.P.F.N, une étude sur le devenir des anciens sites « Schocher », ainsi que sur le site « Asselin » et sur celui de la gare à St Pierre les Elbeuf.

→ Une **politique foncière** qui continue de se développer

La politique foncière de l'agglo d'Elbeuf, déclinée dans le Programme d' Action Foncière intercommunal, s'est renforcée en 2009 par la réalisation d'un nouveau contrat intégrant de nouveaux projets d'habitat dans ce programme.

→ Un **partenariat toujours présent**

Durant l'année 2009 l'Agglo a également été associée à différents projets ou dispositifs institutionnels d'autres partenaires :

- Opération de Renouvellement Urbain et OP.A.H R.U de la Ville d' Elbeuf
- Différentes études portées par les communes membres
- Pôle Départemental d'Éradication de l'Habitat Indigne
- Observatoire Régional de l'Habitat de Haute Normandie
- Conseils d'Administration des S.A H.L.M.
- Convention P.L.H avec le Département 76
- Dispositif « bureau habitat dégradé » de la C.A.F d' Elbeuf
- Signature de la convention de mise en œuvre du Comité Local Habitat Dégradé du P.D.A.L.P.D sur le territoire de l'Agglo d'Elbeuf
- Signature de l'Accord Collectif Départemental

Pour l'année 2010, l'Agglomération d'Elbeuf ayant fusionné au 1^{er} janvier 2010 avec la Communauté de l'Agglomération Rouennaise et les Communautés de Communes Seine Austreberthe et le Trait-Yainville pour former la Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA), les orientations sur ce territoire seront liées aux orientations du P.L.H de la C.R.E.A qui sera élaboré d'ici 2012. Dans cette attente les financements prévus sur ce territoire dans le cadre du P.L.H de l'Agglo d'Elbeuf perdurent.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2009 - P.L.H.		Financement en 2009 - Délégation	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés	Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subventions P.L.U.S./ P.L.U.S.-C.D./ P.L.U.S. Acq Amél. / P.L.S.	82	324 869€	234	467 986€
	- financement prêt Location-Accession	-	-	-	-
	- garantie d'emprunt...	-	-	-	-
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subvention aux études et animation d'O.P.A.H.	-	35 000€	-	-
	- subvention aux logements privés...	46	82 082€	56	509 789€
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Sites relevant de l'A.N.R.U. :	-	-	-	-
	- subvention à la production de logements neufs, Autres sites:	12	49 500€	-	-
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subvention P.L.A.-I.	3	11 500€	3	88 186€
Action en faveur du Foncier	- Programme d' Action Foncière	-	5 M€ (portés par l'E.P.F.)	-	-
	- contribution au fonds de minoration foncière	14	42 267€	-	-
Observatoires	- étude logement des jeunes	52 540 €		-	-

Communauté d'agglomération de Rouen

Le Programme Local de l'Habitat 2007-2013 a été adopté le 1^{er} octobre 2007. Il est accompagné d'un règlement d'aides qui fixe les montants et les modalités d'octroi des aides financières en faveur des opérations de construction, de réhabilitation et d'acquisition – amélioration de logements. L'année 2008 a donc été la première année de mise en œuvre des actions du nouveau P.L.H

Les **grandes orientations** de la politique communautaire de l'habitat en 2009 sur le territoire des 45 communes que compte la Communauté de l'agglomération rouennaise sont :

- ➔ **Développer une offre nouvelle de logements** afin de tendre vers l'objectif de construction neuve de 2 900 logements sociaux par an, en locatif ou en accession, en veillant à respecter l'équilibre social de l'habitat
- ➔ Conditionner la **participation de l'agglomération** aux **opérations d'habitat** aidées au respect d'objectifs **répondant aux exigences du développement durable** et **diversifier la production neuve** avec une ambition de qualité urbaine et architecturale, d'innovation dans les formes urbaines et de consommation foncière rationnelle

- ➔ **Répondre aux besoins de tous les publics** éprouvant des difficultés à trouver un logement ; faciliter les parcours résidentiels internes afin de retenir sur le territoire, en particulier, les ménages accédants et développer la fonction d'accueil du territoire
- ➔ **Contribuer à la modernisation du parc ancien** à la fois par la réhabilitation du parc social (hors projets financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine), par la modernisation du parc privé, locatif et en accession et le traitement du parc indigne
- ➔ **Inciter les communes à adhérer au Programme d'Action Foncière** d'Agglomération, et les encourager à constituer des réserves foncières pour la réalisation de projets d'habitat aidés.

En 2009, outre le financement des opérations de logements aidés dans le parc social, la Communauté de l'agglomération rouennaise s'est engagée dans **des actions ciblées** :

- La contribution au Protocole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- Le lancement de la première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (O.P.A.H R.U.) de compétence communautaire dans la vallée du Cailly et la mise en place d'aides financières communautaires en complément de celles de l'A.N.A.H pour la réhabilitation du parc privé dans le contexte de cette opération.
- Le lancement d'une étude pré-opérationnelle pour une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de compétence communautaire dans les centre-villes de la Rive Gauche.
- La mise en place d'une aide à l'accession sociale de 4000 € pour permettre aux ménages primo accédants de bénéficier du prêt à taux zéro majoré ou du Pass Foncier. Cette aide est assortie de critères d'obtention liés à la taille de la parcelle et au niveau de performance thermique afin d'inciter les opérateurs à faire évoluer leur produit dans le respect de l'environnement et de la maîtrise des charges pour les ménages.
- La programmation du logement étudiant avec les partenaires et la mise en place d'une enveloppe complémentaire de crédits pour doubler sur 4 ans la production de logements étudiants sociaux.
- Le lancement d'un programme de travail visant le développement de maisons relais et résidences sociales sur l'agglomération : sensibilisation, information des communes sur les besoins et l'offre, contribution au comité de pilotage des opérations, travail avec les associations porteuses de projets.
- Le lancement des premières réflexions sur la mise en place d'une socio-conditionnalité des aides de l'agglomération pour inciter au développement de P.L.A.I dans les opérations de logements sociaux
- Le suivi des projets de renouvellement urbain sur les trois sites faisant l'objet d'une convention avec l'A.N.R.U : Rouen, Canteleu et Saint Étienne du Rouvray
- L'action foncière en faveur des opérations d'habitat :
En partenariat avec l'E.P.F de Normandie, la Communauté de l'agglomération Rouennaise constitue des réserves foncières, à la demande des communes, en vue d'y réaliser des opérations d'habitat comprenant au moins 50 % de logements aidés (application des objectifs du P.L.H).

Cette action s'est traduite en 2009 par la poursuite des acquisitions foncières sur une partie des 5 communes qui ont adhéré à ce dispositif : Déville-lès-Rouen, Roncherolles-sur-le-Vivier, Bois-Guillaume, Saint-Pierre-de-Manneville et Malaunay et l'engagement d'études de faisabilité urbaine en partenariat avec l'E.P.F. N sur l'un de ces sites.

Cette action contribue simultanément à requalifier le tissu urbain et à offrir une nouvelle offre de logements dans des secteurs centraux.

Bilan du portage foncier pour l'habitat au 31/12/2009

Communes	Périmètres d'intervention	<i>dont en cours de portage</i>	
Déville-lès-Rouen	23 337 m ²	12 058 m ²	51 %
Roncherolles-sur-le-Vivier	27 130 m ²	21 250 m ²	78 %
Bois-Guillaume	4 535 m ²	556 m ²	12 %
Saint-Pierre-de-Manneville	26 184 m ²	0	0 %
Malaunay	11 794 m ²	61 m ²	1 %

Année 2010 :

Au 1^{er} janvier 2010, les Communautés d'Agglomération de Rouen et d'Elbeuf ainsi que deux Communautés de Communes (Seine-Austreberthe et Le-Trait-Yainville) ont fusionné pour devenir La Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (la C.R.E.A).

Dans ce contexte, le lancement de l'élaboration d'un nouveau P.L.H sur la totalité du territoire de la C.R.E.A a été décidé par le conseil communautaire du 1^{er} février. De façon dérogatoire et pour une période transitoire, les règlements des aides communautaires définies dans le cadre des P.L.H de la C.A.R et de l'Agglo d'Elbeuf restent en vigueur sur leur territoire respectif. Celui de la C.A.R est étendu aux deux Communautés de Communes.

La C.R.E.A s'inscrit dans la délégation des aides à la pierre au 1^{er} janvier 2010.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2009	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés (décisions financement)
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. /P.L.U.S.-Acq. Amél. - P.L.S.	791	5 328 000€
	- financement Prêt Location Accession	82	324 000€
	- Subvention logement étudiant - Subvention accession sociale :Pass Foncier et P.T.Z majoré	17	68 000€
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Subventions aux réhabilitations du parc public	211	633 000€
	- Subvention aux études et animation d'O.P.A.H.		448 809€
	- Subvention à l'adaptation de logements		-
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Sites relevant de A.N.R.U. : - subvention au fonctionnement		
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subvention P.L.A. I.	80	638 000€
	- autres actions :recrutement d'une chargée de mission pour l'élaboration d'un schéma communautaire d'équilibre spatial de l'offre nouvelle d'hébergement et de logement temporaire		50 000€
Action en faveur du Foncier	- participation au fonds de minoration foncière	A venir 0	Différé 0
Observatoires	- financement de l'animation		2 060,00 €

Communauté d'agglomération Havraise

Dès 2008, la C.O.D.A.H a lancé la procédure de réalisation d'un nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2010-2015.

Les grandes orientations de la politique de l'habitat sur le territoire de la C.O.D.A.H en 2009, issues du P.L.H 2004-2009 et en adéquation avec le Plan de cohésion Sociale, 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 de production de l' A.N.R.U (3 dossiers: les quartiers nord du Havre et quartiers sud du Havre et Teltow de Gonfreville l'Orcher)
 - Un objectif de diversification de l'offre dans l'agglomération et au sein de chaque commune
 - 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 **revalorisation des quartiers sensibles** et de soutien aux politiques de renouvellement urbain dans le cadre de l' Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
A ce titre, 580 logements sociaux ont été financés, avec une aide forfaitaire apportée par l'agglomération de 450 €/logement P.L.U.S. et de 1 000€ pour les P.L.U.S/C.D.
- 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.
En 2009, la C.O.D.A.H a pris en charge le fonctionnement de deux grands passages.
- **La restructuration et l'amélioration de l'offre de logement temporaire et d'hébergement d'urgence .**
Pour coordonner la prise en compte des besoins de ces publics les plus fragiles, l'agglomération s'appuie sur le Pôle d'Insertion par le Logement (P.I.L), dont les quatre principales missions sont :
 - l'animation de réflexions partenariales sur des thématiques (ex :fluidité du dispositif d'hébergement, intermédiation locative, parcours résidentiel des jeunes, handicap psychique, logement et addiction, prévention des expulsions...)
 - l'appui à la réalisation des projets de développement de l'offre de logements temporaires (ex : transformation de F.T.M en résidences sociales)
 - l'expérimentation de la territorialisation du P.D.A.L.P.D sur le volet « accès »
 - le suivi des situations individuelles par l'établissement de fiches de liaison permettant l'observation des parcours résidentiels mais aussi la résolution concrète de situations.Le pôle assure par ailleurs la coordination d'actions « logement » à l'échelle de l'agglomération.
- 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 dans le cadre des objectifs convenus avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (A.N.R.U)

- Un objectif **d'accentuation de la réhabilitation dans le parc ancien privé**, avec comme résultat en 2009:
- 297 logements réhabilités. La C.O.D.A.H apporte une aide de 5% sur le montant des travaux, plafonnée à 1 000€/logement pour les loyers intermédiaires, les loyers conventionnés et les logements vacants remis sur le marché.
 - Dans le cadre de la mise en place d'un P.I.G « Loyers maîtrisés, logement vacant et habitat indigne », 49 dossiers ont été examinés, parmi lesquels 8 logements déclarés non décents, 33 logements présentant des manquements à la salubrité et 8 à la sécurité.

L'année 2010 verra la mise en oeuvre des nouvelles orientations et actions inscrites au Programme Local de l'Habitat (2010-2015), validé au mois d'octobre par les membres du C.R.H.

Afin de soutenir la production de logements locatifs sociaux, la C.O.D.A.H apportera une aide forfaitaire de 4 000€/logement par P.L.U.S, pour les opérations réalisées dans les communes péri-urbaines en difficulté de production, à savoir les communes pôles de service, les communes pôles de proximité et la commune d'Octeville sur Mer ; un montant identique sera affecté au P.L.A.I « élargi » sur l'ensemble du territoire, pour un objectif annuel de 40 logements.

De même une participation au Fonds de Minoration Foncière de 2 000€/logement est prévue dans un premier temps sur la ville centre et les pôles urbains.

Par ailleurs l'accession à coût maîtrisé sera encouragée, ainsi que l'accession sociale par l'octroi d'une subvention pour des prêts Pass-Foncier et P.S.L.A, avec un objectif de 350 logements financés par an.

Parallèlement, la communauté d'agglomération poursuivra son soutien à la requalification du parc privé ancien dans le cadre du dispositif du P.I.G en complément des subventions de l'A.N.A.H pour les travaux d'amélioration.

C.A. Havraise : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2009	
		Nombre de logements concernés	Crédits engagés Hors A.N.R.U.
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	1- Financement logements sociaux dans le cadre de la délégation de compétence	112	941 307€
	2- Agrément pour la production et la réhabilitation de logements sociaux - Aide propre de la C.O.D.A.H pour le financement de logements sociaux (1700€ par logement P.L.U.S. et P.L.A.I.)	112	322 400€
	- Financement Prêt Location-Accession ou Accession Sociale	0	0€
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- <u>Parc privé</u> : délégation de compétence : Réhabilitation	274	1 604 037€
	- Financement du P.I.G de la C.O.D.A.H et de l'O.P.A.H RU du Havre		145 895€
	-1 <u>Parc privé</u> : Aide propre de la C.O.D.A.H. • Pour les loyers intermédiaires • Pour les loyers conventionnés • Pour les logements vacants remis sur le marché	23	28 027€
	-2 Mise en place du P.I.G et du comité local « habitat indigne »	49 dossiers examinés	77 000€
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- Participation de la C.O.D.A.H aux 3 opérations A.N.R.U :		
	• Avenant N° 2 Quartiers Nord du Havre 747 784 € jusqu'en 2009 = 988 logts	483 (363 P.L.U.S et 120 P.L.U.S/C.D)	283 350€
	• Convention Quartier Sud du Havre 115 200 € pour 256 logts de 2007 à 2011	14 P.L.U.S	6 300€
	• Convention Gonfreville l'Orcher: 126 750 € pour 103 logements sur 5 ans (Aide forfaitaire:450 €/P.L.U.S. et 1 000 €/P.L.U.S/C.D.)	83 (65 P.L.U.S et 18 P.L.U.S/C.D)	47 250€
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Prise en charge du fonctionnement de 2 grands passages	177 caravanes	14 074€
	- Activité du Pôle d'Insertion par le Logement (P.I.L)selon 4 axes : • Animation de réflexion partenariale • Appui pour l'offre de logts temporaires • Expérimentation de la territorialisation du P.D.A.L.P.D (sur le volet accès) • Suivi des situations individuelles		5 700€
Actions en faveur du foncier	- Contribution au fonds de minoration foncière	30 logements	73 036€
Observatoires	- Financement d'études via l'A.U.R.H : Procédure d'élaboration du P.L.H		

II.C.2.c Collectivités de l'Eure

Conseil Général de l'Eure

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

L'année 2009 a été consacrée à l'actualisation du dispositif des aides aux logements, à la poursuite de l'exercice de la délégation des aides à la pierre et à la rénovation urbaine.

Les principaux axes d'intervention du conseil général sont les suivants:

→ Accompagner la *restructuration des quartiers d'habitat social*

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

Les opérations de rénovation urbaine d'Evreux- la Madeleine et Nétreville, Val de Reuil - Germe de ville, Pont-Audemer – Les étangs et Europe, Vernon – Les Boutardes et Louviers – Maison Rouge ont fait l'objet de conventions signées entre 2005 et 2008. La mise en œuvre de ces opérations s'est poursuivie en 2009 avec le lancement de nombreux chantiers financés par le département.

Dans ce cadre, en 2009, 3,3M€ ont été mobilisés pour la rénovation urbaine.

→ Soutenir l'offre de logements locatifs sociaux

Le Conseil général encourage la mixité spatiale de l'habitat à l'échelle du département, en apportant son soutien financier à la création d'une offre locative sociale, à la réhabilitation du parc public, notamment communale, et à la politique foncière. Il soutient l'acquisition par les bailleurs sociaux, de logements destinés au public du Fonds de Solidarité Habitat ayant des difficultés pour accéder à un logement autonome.

En 2009, le conseil général a consacré au soutien de l'offre locative sociale 2,8M€, correspondant à la création de 380 logements et la réhabilitation de 512 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.

Une enveloppe de 1,35M€ a été mobilisée pour les plus modestes.

Au total, ces trois actions prioritaires et d'autres dispositifs annexes, représentent 8,27M€ de subventions engagées et 9,34M€ de crédits de paiement en 2009.

En 2010, le Département 27 continuera de s'investir sur le logement et définira un observatoire départemental de l'habitat afin notamment d'établir une vision partagée des besoins et des enjeux dans le département avec les partenaires et les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, agglomérations...) en les mobilisant dans le cadre d'un comité de pilotage et d'une dynamique de travail autour des questions relatives à l'habitat.

Conseil Général 27 : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2009	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- création de logements sociaux (P.L.U.S) - création de logements communaux	303	1 500 000 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public et réhabilitation de logements communaux	512	800 000 €
	- étude et suivi d'O.P.A.H et amélioration de l'habitat des propriétaires occupants	839	1 350 000 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- subvention amélioration du cadre de vie (espaces et équipements publics)	259	300 000 €
	- subvention aux réhabilitation/résidentialisation de logements		
	- subvention à la reconstitution de l'offre locative	257	3 000 000 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Logements très sociaux (P.L.A.I)	77	300 000 €
	- autres actions (P.L.A.I, F.J.T...)		
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain - contribution au fonds de minoration foncière		50 000€
Observatoires	- financement d'étude - animation...		

Communauté d'agglomération d'Évreux

En 2009, les actions engagées dans le cadre des interventions en secteur de renouvellement urbain se sont intensifiées. Le Grand Evreux agglomération a par ailleurs continué son action en faveur de l'habitat privé en conservant des aides propres qui n'entraient plus dans les champs prioritaires de l'A.N.A.H. La politique d'aide au développement de l'offre de logements s'est concrétisée par la rédaction d'un Programme d'Action Foncière et l'octroi d'aides à la création de logements pour les plus démunis.

→ Opérations de rénovation urbaine

Après signature de la convention O.R.U de Nétreville, inscrite au 3ème cercle, une première action s'est traduite par le lancement de l'étude de définition du projet de requalification du quartier et le financement d'une opération de réhabilitation.

Une réflexion a été menée pour compléter le programme global de l'O.R.U de la Madeleine à Evreux par des actions de diversification de l'offre de logements, notamment sur le quartier.

En termes d'aide à la production de logements dans le cadre de l'O.R.U, 15 logements P.L.A.I ont bénéficié d'une aide communautaire en subvention ou garantie d'emprunts, et trois opérations de construction de 57 logements, ont également été aidées. En matière de réhabilitation, la collectivité a délibéré pour une première opération sur l'O.R.U de Nétreville et par ailleurs deux opérations de résidentialisation ont bénéficié d'une aide sur le quartier de la Madeleine.

→ Délégation des aides à la pierre pour le parc privé et public

La troisième année de mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre a été marquée par une augmentation de la réalisation des objectifs du volet privé et un maintien des réalisations sur le volet public par rapport à 2008

- Habitat privé

En ce qui concerne les aides à l'habitat privé, en 2009 le taux de réalisation des objectifs P.C.S est atteint à hauteur de 74% (29 dossiers financés par l'A.N.A.H, sur un objectif de 39 dossiers), avec une consommation de l'enveloppe de 86%. Toutefois, les résultats, par types, sont inégaux. Pour les logements à loyers maîtrisés, la part des loyers intermédiaires représente 117% du taux de réalisation, pour un taux global de 48%, dû à l'absence de dossiers en conventionné très social et social. En revanche, les aides à la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé ont connu une hausse importante avec un taux de réalisation de 150%. Pour les propriétaires bailleurs, les résultats sont également satisfaisants avec 4 logements indignes traités, soit 80% des objectifs. Par ailleurs, 4 logements très dégradés ont bénéficié de travaux subventionnés, soit le double des prévisions.

Le Grand Evreux Agglomération avait réservé pour 2009 une enveloppe de 122 500€ en accompagnement des aides de l'A.N.A.H. Les engagements représentent 7 665€ au titre de l'aide aux propriétaires occupants (8 dossiers de travaux d'adaptation du logement à l'âge ou au handicap) et 13 246€ pour les dossiers de propriétaires bailleurs (4 dossiers de lutte contre le saturnisme et 9 dossiers de remise sur le marché locatif bénéficiant de la prime de sortie de vacance conservée par le Grand Evreux Agglomération).

Initialement les aides du Grand Evreux agglomération étaient modulées pour rétablir l'écart d'aide potentielle entre les zones B et C du territoire. Après lissage des zones, la collectivité a décidé d'appliquer à l'ensemble du territoire les aides prévues en zone C et a conservé le référentiel initial des loyers.

Une réflexion avait été lancée pour engager un Programme d'Intérêt Général sur le territoire après la réalisation d'une étude thermographique aérienne inscrite au Contrat d'Agglomération. Cette dernière étant différée, le programme l'est également.

Les premiers travaux de la commission plans de sauvegarde, installée après décision préfectorale de mise en œuvre du dispositif, sur deux copropriétés en difficultés, ont conduit à la validation et au financement de travaux d'urgences pour lesquels la collectivité a participé à hauteur de 15 512€ (10 %).

- Habitat social

En matière d'habitat social, les objectifs délégués ont été atteints à hauteur de 45 % en raison du report d'une opération sur 2010. La proportion de logements P.L.A.I représente 44 % des réalisations.

Deux opérations de création de logements destinées aux plus démunis (Maison relais et C.H.R.S) ont été aidées sur fonds propre communautaire à hauteur de 175 000€ et ont bénéficié de 1 223 323€ de garanties d'emprunts. D'autres opérations de réhabilitation et acquisition amélioration ont été accompagnées à hauteur de 69 813€ en subvention et de 4 867 614€ en garantie.

→ Actions du P.L.H en faveur de la diversification de l'offre de logements

Le P.L.H prévoit une aide aux communes qui créent ou réhabilitent des logements communaux avec un loyer social ou équivalent. En 2009, le Grand Evreux a accordé une aide de 32 084€ à une commune qui a engagé une opération d'acquisition amélioration d'un logement.

Par ailleurs, la collectivité a continué son accompagnement financier aux opérations d'amélioration non subventionnées par l'Etat.

La réflexion sur la mise en œuvre du Pass Foncier s'est poursuivie dans l'optique d'une souplesse d'intervention de l'E.P.C.I, en définissant un intérêt communautaire propre à cette action.

Concomitamment, les travaux engagés pour la mise en œuvre d'un Programme d'Action Foncière se sont poursuivis. Son élaboration est également fixée dans le nouveau Contrat d'Agglomération.

Fin 2009, le Conseil d'agglomération a approuvé l'inscription de l'ensemble des projets devant bénéficier de la convention qui doit intervenir entre l'E.P.F Normandie et la communauté d'agglomération d'Evreux sur le nouveau programme d'action foncière. Sur la base des orientations des documents sectoriels ou programmatiques que sont le Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat, le Plan de Déplacement Urbain ou le schéma directeur d'assainissement, plusieurs sites éligibles au programme d'action foncière ont été retenus.

Ces sites répondent à plusieurs conditions, notamment la compatibilité des documents d'urbanisme des communes concernées, des études de faisabilité et une programmation avancée : deux sites en Z.A.C et une opération de requalification d'une zone d'habitat militaire entrent dans ces critères. Des opérations de renouvellement urbain sur la commune centre sont également recensées.

L'année 2010 sera l'année charnière du P.L.H arrivé au terme des trois ans de mise en oeuvre, avec le lancement d'une procédure d'évaluation.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2009	
		Nb logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- Subventions P.L.U.S./P.L.U.S. C.D./P.L.U.S. Acquis – amélioration P.L.S.	1	15 000€
	- Garanties d'emprunt P.L.A.I (4 P.L.A.I – 78 P.L.U.S – 16 P.L.S)	98	4 867 614€
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Subventions aux réhabilitations du parc public (y compris l'amélioration)	58	387 681€
	- Garanties aux réhabilitations du parc public	22	148 000€
	- Financement étude d'O.P.A.H - Subventions aux logements privés en O.P.A.H - Subventions au logement privé (délégation des aides à la pierre)	14	36 423€
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	<u>Sites relevant de A.N.R.U</u>		
	- Subventions au fonctionnement G.I.P		58 200€
	- Ingénierie		300 000€
	- Actions de communication		72 150€
	- Fonds de soutien aux habitants		2 355€
	- Dépenses aménagements voiries, espaces publics		2 324 700€
- Subventions aux réhabilitations, résidentialisations, restructurations et A.Q.S.	270	94 910€	
- Garanties d'emprunt aux réhabilitations, résidentialisations, restructurations et A.Q.S.	134	115 000€	
	-----	-----	
	<u>Renouvellement du parc, suite aux démolitions de l'A.N.R.U</u>		
- Subventions à la production de logements neufs / Acquisition - amélioration	3	45 000€	
- Garanties à la production de logements neufs et acquisition - amélioration	69	3 413 080€	
Prise en compte des besoins en logement des publics les plus fragiles	- Subventions acquisition -amélioration Maisons Relais	19	50 000€
	- Garanties : acquisition / amélioration Maisons Relais		465 000€
	- Subventions création C.H.R.S - Garantie création C.H.R.S	25	125 000€ 758 323€
Actions en faveur du Foncier	- Cession gratuite de terrains - Contribution au fonds de minoration foncière		
Observatoires	- Acquisitions de données statistiques		2 619€

Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

Dans l'attente de l'adoption du P.L.H après avis du Comité Régional de l'Habitat en mars 2010, le dispositif d'interventions en matière d'habitat de la communauté d'agglomération en 2009, est le suivant :

→ Aide en faveur du logement social

- Subventions pour la réhabilitation de logements sociaux

Intervention en *milieu urbain* et en *milieu rural*, dans les programmes d'amélioration des logements sociaux à hauteur de 10% du coût des travaux dans la limite de 1 300€ par logement, à l'exclusion des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration partielle (étanchéité, menuiserie.)

La C.A.P.E en 2009 a délibéré sur deux dossiers de demande de subventions pour la réhabilitation de 99 logements sociaux d'Eure-Habitat, pour un montant total de 94 874€. Il s'agissait de 59 logements du F.R.P.A à Saint Marcel et de 40 logements situés à Vernon dans les immeubles « Marne ».

- Subventions pour la construction de logements sociaux

Intervention sous forme d'aide à la construction de logements sociaux neufs en *milieu rural*, à hauteur de deux fois le plafond défini en matière de réhabilitation de logements, soit 2 600€ par logement créé.

En 2009, la C.A.P.E n'a pas attribué de subvention, faute de dossiers de la part des bailleurs sociaux

- Garantie d'emprunts des organismes H.L.M

Pour les opérations de réhabilitation à hauteur de 100% du montant non couvert par le département pour les communes rurales, et à hauteur de 50% du montant non couvert par le département pour les communes urbaines (les communes de Vernon, Saint Marcel, Gasny et Pacy-sur Eure garantissant les 50% restants).

Dans ce cadre, la communauté d'agglomération a délibéré sur douze dossiers de demande de garantie, pour un montant total s'élevant à 2 429 477€, correspondant notamment à l'acquisition de 16 logements par Eure Habitat, à la réhabilitation de 103 logements par Eure Habitat et la S.I.L.O.G.E, et à la construction de 25 logements par la S.E.C.O.M.I.L.E.

- Contribution exceptionnelle au projet des Boutardes retenu dans le cadre de l'A.N.R.U

Les opérations de construction, de réhabilitation et de résidentialisation d'Eure Habitat et de la S.E.C.O.M.I.L.E dans le cadre du projet A.N.R.U n'en sont encore qu'au stade d'études, sauf :

- l'acquisition en état futur d'achèvement (dans un immeuble privé) par Eure Habitat de 15 logements sociaux à Vernon, pour laquelle la C.A.P.E a engagé 39 000€.
- et la réalisation de 5 logements sociaux par la S.E.C.O.M.I.L.E à Ménilles pour un montant engagé par la collectivité de 13 000€.

→ Dossier A.N.R.U des boutardes à Vernon

La Ville de Vernon a souhaité début 2009 modifier le programme de ses équipements (déplacement de la totalité du groupe scolaire des Boutardes en dehors du quartier permettant la création de 2 véritables pôles d'équipements de part et d'autre du boulevard). Un nouveau programme a été soumis à l'A.N.R.U dans le cadre d'un avenant à la convention de financement de 2008 ; cet avenant a été signé le 8 janvier 2010.

Depuis le mois de février 2009, le cabinet d'O.P.C Urbain (Ordonnancement- Pilotage-Coordination) S.E.T.E.C, aide la C.A.P.E sur la coordination entre les services de chaque maître d'ouvrage. Ce cabinet doit également aider à respecter les délais de réalisation de chaque opération.

Le G.E.I.Q B.T.P 76 a été choisi pour suivre la mise en œuvre des objectifs de la charte d'insertion A.N.R.U. A cet effet une chargée de mission insertion mise à disposition de la C.A.P.E, fait l'interface entre les entreprises, les habitants en recherche d'emploi, les acteurs sociaux de l'emploi et les donneurs d'ordre. Un plan d'application reprenant le rôle de chacun des acteurs, a été signé en même temps que l'avenant.

Concernant les travaux en maîtrise d'ouvrage C.A.P.E, une consultation a été lancée en novembre 2009 en groupement de commandes avec la Ville de Vernon pour la réalisation d'études de programmation des deux pôles Enfance et Animation sociale.

→ Programme Local de l'Habitat

La réalisation du P.L.H a été engagée fin 2006 et confiée au cabinet CODRA. Un diagnostic avait été soumis à l'ensemble des élus de la C.A.P.E en mai 2007 puis une journée Habitat avait été organisée pour préciser les orientations du PLH. Un projet de programme d'actions, issu de ces réflexions, a ensuite été présenté aux élus du bureau communautaire à la fin de l'année 2007, puis retravaillé au début de l'année 2008.

Afin de prendre le temps de recueillir l'avis de l'ensemble des communes de la C.A.P.E, un avenant a été signé en décembre 2008 pour prolonger la prestation du bureau d'étude de 6 mois et organiser ces moments d'échanges supplémentaires. Ceux-ci se sont déroulés en février 2009 et ont abouti à un programme d'actions modifié en fonction des projets de chaque commune.

La Loi M.L.L.E de mars 2009 ayant apporté des modifications substantielles au contenu du document un temps de travail a été pris avec les partenaires (Etat et Conseil Général) afin d'adopter le 15 juin 2009 en conseil communautaire un document conforme aux exigences de la réglementation (nombre et répartition des logements sociaux déclinés à la commune).

Les 41 communes de la C.A.P.E ont eu l'occasion de se prononcer sur ce document avant de valider à nouveau le P.L.H légèrement modifié en conseil communautaire le 5 octobre 2009.

Cette validation a permis de saisir officiellement l'Etat, pour demander l'avis du Comité Régional de l'Habitat. Le P.L.H entrera en vigueur en 2010.

L'une des premières actions du P.L.H est le lancement d'une étude pré-opérationnelle visant à la réalisation d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H). L'objet de l'étude sera de définir le champ d'action précis du type de population à cibler et de préciser les objectifs de la C.A.P.E de façon territorialisée. L'étude pré-opérationnelle a été attribuée en décembre 2009 au bureau Pact Arim.

L'objectif principal de l'O.P.A.H sera la résorption de la vacance de l'habitat afin de remettre sur le marché des logements locatifs accessibles à l'ensemble de la population et plus particulièrement aux populations spécifiques telles que les jeunes, les personnes handicapées, les personnes âgées, les ménages à faibles ressources...

→ Aire d'accueil des gens du voyage de la C.A.P.E

La mission du bureau d'étude « CATH » a été suspendue dans l'attente de la réalisation du nouveau schéma départemental qui doit être approuvé début 2010.

En 2010, la C.A.P.E poursuivra sa politique de soutien à la réhabilitation et à la construction de logements locatifs sociaux.

Le P.L.H, ayant reçu un avis favorable des membres du C.R.H au mois de février, il entrera en vigueur en milieu d'année.

La première déclinaison de ce document se traduira par le lancement de l'étude pré-opérationnelle, visant à la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la C.A.P.E

Enfin, la collectivité continuera à piloter le dossier A.N.R.U de Vernon, et contribuera financièrement à la réalisation des actions engagées.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2009	
		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 (pas de dossier en 2009) - Garanties d'emprunts	40	1 318 342€
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	-Subventions pour la réhabilitation lourde de logements sociaux - Garantie d'emprunt	99 103	94 874€ 741 135€
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- Acquisition logement V.E.F.A - Poursuite de la programmation du dossier A.N.R.U des boutardes à Vernon -Financement de 5 constructions neuves à Ménilles pour reconstitution de l'offre	15 5	39 000 € 13 000€
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Poursuite de la définition des aires d'accueil des gens du voyage de Vernon et St Marcel		
Autres actions	- Achèvement de l'étude pour l'élaboration du P.L.H - Subvention A.D.I.L		3 800€

Communauté d'agglomération Seine-Eure

L'année 2009 est la quatrième année de mise en œuvre du P.L.H (2006-2009). C'est une année de continuité, marquée cependant par l'arrivée au mois d'Août du coordinateur du projet social d'accueil des gens du voyage.

→ Relance et diversification de la construction neuve

➤ Parc public

	P.L.U.S	P.L.A.I	P.L.S	P.S.L.A
Objectifs	116	74	56	15
Résultats	112	62	26	0
Taux de réalisation	97 %	84%	46%	0%

La part importante de P.L.A.I tient au fait qu'un C.H.R.S de 41 places a été financé. En dehors de cette opération la C.A.S.E et les organismes ont veillé à ce que la programmation de logements soit équilibrée.

On note de très bons résultats en 2009, que les efforts des organismes bailleurs et la mobilisation de moyens complémentaires autour du Plan de relance, ont permis de faire émerger.

Cependant la gestion de l'année au premier semestre et deuxième semestre avec des règles et des moyens différents, a été assez compliquée.

➤ Accession

Le Pass Foncier® est mis en place pour deux années avec un partenariat privilégié avec le G.I.L.E et l'A.D.I.L. Le dispositif a mis quelque temps avant de rencontrer un franc succès. Les mairies, les promoteurs et les banques, les notaires, les autres collecteurs 1% se sont très bien mobilisés autour de ce dispositif. Les résultats sont bons malgré la conjoncture immobilière de 2009 ; le dispositif, d'après les professionnels rencontrés, a soutenu l'activité de la construction.

➔ **Amélioration de l'offre existante dans le parc privé et social**

➤ Parc privé

Le Programme d'Intérêt Général (P.I.G) installé en septembre 2007 rencontre toujours un vif succès, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs.

Logements privés	LHI		Logts vacants	Loyer libre	Loyers maîtrisés		
	PO	PB	total		LI	LC	LCTS
Objectifs	4	6	-	-	5	8	2
Résultats 2009	2	2	3	1	3	5	0
Taux de réalisation	50%	34%	-	-	60%	63%	0%

La lutte contre l'habitat indigne et la prévention de l'habitat dégradé reste un problème difficile à résoudre, les interventions sont particulièrement longues, délicates et difficiles à financer pour les propriétaires occupants.

La C.A.S.E consciente de ces difficultés, a donc engagé un P.I.G de lutte contre l'habitat indigne ; la collectivité s'entoure d'un partenariat élargi qui continue à être très mobilisé. Cette dynamique a permis de régler 4 dossiers en 2009 dont 2 financés par l'A.N.A.H.

Concernant la création de logements locatifs privés et notamment l'objectif de loyers maîtrisés, le P.I.G s'inscrit dans la durée et donne des résultats probants. Cependant la réalisation de logements à loyers sociaux ou très sociaux reste difficile à faire passer auprès des propriétaires.

➤ Parc public

Poursuite des aides aux organismes de logement social dont les besoins en réhabilitation/amélioration sont importants compte-tenu de l'ancienneté du parc et d'un effet de vacance localisée. Cependant en 2009, les organismes ont faiblement mobilisé ces moyens du fait de la modification des stratégies consécutivement aux effets directs ou induits par le Grenelle.

La C.A.S.E intervient également dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du « Germe de Ville » à Val de Reuil. Cette opération est en phase opérationnelle depuis 2007.

➔ **Besoins des populations spécifiques et logements temporaires**

Le bilan d'occupation des aires d'accueil (86 places) établi par le gestionnaire A.D.O.M.A est très satisfaisant : les aires d'accueil sont presque toujours remplies, les familles se trouvent bien et respectent les lieux, des mouvements réguliers permettent le renouvellement d'une partie des familles, les autres restant pour des raisons professionnelles ou de scolarisation des enfants.

L'animation du projet social montre des résultats très encourageants avec les familles et les partenaires de tous ordres.

Il reste de nombreuses demandes insatisfaites : petits groupes familiaux, ou passage de plus grande importance.

En 2010, la C.A.S.E va réviser les modalités d'aides au logement social en y intégrant une prime verte prévue par le contrat d'agglomération pour permettre aux opérations neuves inscrites à la programmation, de bénéficier des énergies renouvelables.

La C.A.S.E va travailler à la mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat qui permettra de disposer d'une photographie en fin d'année de la situation du logement sur le périmètre du S.C.O.T et à l'échelon communal. 2010 sera aussi l'année du renouvellement de la délégation des aides à la pierre.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financements en 2009 P.L.H		Financements en 2009 délégation	
		Nb logements	Crédits engagés	Nb logements	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subventions - garanties d'emprunts	40	248 000€	200 -	496 100€ -
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	parc public	346	222 184€	-	
	- subventions	402	1 764 346€	-	-
	- garanties d'emprunts				
	parc privé	9	51 465€	61	345 642€
	- subventions O.P.A.H/P.I.G	-	23 198€	-	-
	- subventions dispositif « façades »				
	- suivi animation O.P.A.H/PIG.		8 826€		-
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- subventions pour la réhabilitation/ amélioration de la qualité de service / résidentialisation	668	184 474€	-	-
	- garanties d'emprunts RU	2 312	1 806 581€	-	-
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subventions aux programmes d'hébergements (CHRS)	41	300 000€	41	422 215€
	- garanties d'emprunts	0	0	-	-
	- aires d'accueil des gens du voyage- fonctionnement*		109 017€	-	-
Action en faveur du foncier	- portage foncier (P.A.F.)		521 022€		
	- acquisition pour des opérations à vocation d'habitat		2 600€		
Soutien à l'accession à la propriété	- subventions Pass Foncier	30	105 000,00 €		
Autres	- subvention ADIL		5 000,00 €		
TOTAL			5 351 713 €		1 263 957 €

** Y compris les actions du projet social (aide à la gestion soustraite)*

II.D Les perspectives de financement en 2010

II.D.1 Les prévisions de déclinaison régionale

En 2010, le développement de **l'offre nouvelle sociale** est recentré sur les zones tendues, là où les besoins se font le plus sentir. La priorisation au niveau national des objectifs de production entre les différentes régions, a été réalisée sur la base du dispositif Scellier, relatif au classement des communes par zone, qui permet de caractériser la tension du marché du logement à l'échelle de la commune. La territorialisation des objectifs à l'échelle infra-régionale en Haute-Normandie repose sur un certain nombre de principes, parmi lesquels la prise en compte des volontés politiques exprimées dans les P.L.H, l'analyse de la demande locative sociale, les capacités réelles des territoires à produire des logements...

Les objectifs de financement de logements locatifs sociaux pour l'année 2010 en Haute-Normandie, hors programme de rénovation urbaine, se maintiennent à un bon niveau, avec **1 330 P.L.U.S** et **570 P.L.A.I** (soit 1 900 P.L.U.S/P.L.A.I contre 2 000 en 2009).

Par ailleurs, dans le cadre du *plan de relance*, les dossiers déposés et instruits avant le 30 juin 2010 en zone B1 (seule la C.R.E.A est concernée) pourront bénéficier d'une subvention majorée de 1 000€ par logement pour les P.L.A.I et de 500€ par logement pour les P.L.U.S, dans la limite des 7 500 P.L.U.S et 7 500 P.L.A.I financés au niveau national.

L'enveloppe d'agrèments de **830 P.L.S** classiques est en augmentation de 33% par rapport à 2009. Les priorités d'affectation de ces prêts iront aux structures collectives (logements étudiants, E.H.P.A.D, foyers logements pour personnes handicapées...) puis aux logements ordinaires.

Le montant de l'enveloppe financière pour la production de logements sociaux s'élève à **8,1M€** (y compris le reliquat de 2009).

Les priorités pour l'année 2010 visent à :

- Augmenter l'offre P.L.A.I, tant en structures collectives qu'en logements ordinaires pour les ménages présentant des difficultés d'intégration, en lien avec le D.A.L.O
- Accorder des moyens plus conséquents sur les territoires qualifiés de tendus
- Privilégier les opérations mixtes P.L.U.S et P.L.A.I ou P.L.A.I et P.L.S

Pour le secteur de **l'habitat privé**, l'année 2010, première année après le Plan de Cohésion Sociale, constitue une année de réorganisation de l'activité de l'A.N.A.H tant en matière d'organisation territoriale avec les préfets de départements et de région qui deviennent de plein droit les délégués locaux de l'agence, que de programmation (dialogue de gestion assuré par la D.R.E.AL) et d'objectifs nouveaux (priorité à la lutte contre l'habitat indigne, mise en place du Fonds national d'Aide à la Rénovation Thermique pour les propriétaires occupants les plus modestes...).

La dotation régionale « ordinaire » de l'A.N.A.H est fixée à **10,711M€**, soit une augmentation de 3% par rapport à 2009. S'ajoute une enveloppe de 1,344M€ destinée au financement de l'humanisation des centres d'Hébergement.

II.D.2 Les mesures liées au Grenelle1 de l'Environnement

Deux mesures financières importantes prises dans le cadre du plan bâtiment du Grenelle de l'environnement pour la **réhabilitation thermique des logements**, vont contribuer à soutenir l'activité du bâtiment :

→ Le F.E.D.E.R précarité énergétique

La Haute-Normandie compte 169 000 logements sociaux. C'est un des parcs les plus denses de France (90 logements pour 1000 habitants juste derrière l'Île de France et la Champagne-Ardenne).

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

Un premier recensement effectué en 2009 auprès des bailleurs, montre que 55 000 logements sociaux sont classés en étiquette E, F ou G selon la classification des performances énergétiques. Ces logements ont des consommations supérieures à 230 kWh/m²/an (exprimé en énergie primaire). D'ores et déjà 34 400 logements sont programmés d'ici à 2010. Environ la moitié du parc social est estimé en étiquette D (consommation entre 150 et 230 kWh/m².an).

L'ouverture du fonds F.E.D.E.R à la réhabilitation des logements doit permettre de répondre à un enjeu environnemental dans un objectif de cohésion sociale. Cet aspect social doit se traduire par une diminution des consommations d'énergie qui permettra de maîtriser les charges des occupants.

8 M€ ont été réservés aux opérations liées à l'amélioration de l'efficacité énergétique de ces logements. Pour être éligibles, les opérations doivent répondre à un certain nombre d'exigences. Cette subvention vient s'ajouter à « l'éco-prêt logement social » de la Caisse des dépôts au taux bonifié de 1,9% sur quinze ans.

→ L'Eco-prêt à taux zéro dans le parc privé

Ce prêt d'un montant maximum de 30 000€, réservé aux logements construits avant 1990, est créé dans le but de réduire de 38% la consommation énergétique des bâtiments existants d'ici à 2020 en rénovant chaque année à partir de 2013, 400 000 logements. Il permet de financer les travaux d'économie d'énergie afin de rendre le logement plus économe, plus confortable et moins émetteur de gaz à effet de serre.

Un premier bilan effectué sur un an fait état au niveau national de la signature de 100 000 prêts, pour un montant moyen d'opérations de 19 000€.

En Haute-Normandie les premières statistiques disponibles sur les trois derniers trimestres de l'année 2009 montrent que 1 886 prêts ont été accordés. L'activité de la région représente 2,6% du total national. L'éco-ptz d'un montant moyen de 16 680€ couvre 87% du coût moyen des travaux réalisés (19 170€).

Les travaux les plus fréquents par ordre décroissant portent sur l'isolation des parois vitrées pour un tiers des actions, puis sur l'amélioration du système de chauffage et enfin sur l'isolation de la toiture.

Les 1 886 logements rénovés grâce à ce prêt sont presque exclusivement des maisons individuelles (97,5%) occupées par des propriétaires, la part des logements collectifs étant quasi inexistante, à l'image des résultats nationaux.

Le patrimoine très ancien, d'avant 1948 est concerné à hauteur de 31%, puis le parc de logements des années 1948-1974 pour près de 34% et enfin les constructions plus récentes des années 1975-1989, pour 35%.

III.A Le numéro unique d'enregistrement

La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a instauré l'enregistrement départemental unique des demandes de logement locatif social

Ce dispositif garantit les droits d'accès au logement de tous les demandeurs, améliore la transparence de l'attribution des logements locatifs sociaux et mesure les délais d'attente.

Outre les organismes sociaux, les deux préfectures (D.D.C.S 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, Bellencombre, Yvetot, Le Havre, Le Tréport, Maromme, St Martin en campagne.

La loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion » de mars 2009, complète ces acquis fondamentaux en renforçant le caractère obligatoire de l'enregistrement de la demande, en accélérant la délivrance de l'attestation correspondante, en élargissant les lieux d'enregistrement aux réservataires, en simplifiant les démarches du demandeur par le regroupement en un seul dossier des informations nécessaires au numéro unique et à l'instruction de la demande d'attribution.

III.B Les accords collectifs d'attribution

L'article 70 de la loi « **Engagement National pour le Logement** » du 13 juillet 2006 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 dans le cadre de la mise en œuvre 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 œuvre 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'État 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'État 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

La redéfinition de l'accord collectif départemental et intercommunal d'attribution sera conduite en 2010 dans le cadre de l'élaboration du P.D.A.L.P.D.

Le précédent accord prévoyait 200 attributions par an. A ce jour, la préfète et les bailleurs sociaux se sont entendus sur un protocole de mise en œuvre du contingent de réservation préfectoral.

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

L'accord collectif départemental 2009-2012 a été signé le 11 février 2009 avec l'ensemble des partenaires.

Les réflexions de ce nouvel accord collectif d'attributions se sont poursuivies parallèlement à l'élaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D), co-signé le 15 décembre 2008 par le Préfet et le Président du Département.

Les deux dispositifs s'adressent en effet aux mêmes publics, à savoir les ménages potentiellement prioritaires au titre de la loi D.A.L.O et les ménages cumulant des difficultés et dont la situation spécifique bloque l'accès au logement; ils visent à favoriser l'insertion des ménages dans un logement par un appui renforcé des actions de l'État et du Département.

L'ensemble des partenaires : État, Département, bailleurs sociaux et communautés d'agglomération signataires, conviennent annuellement d'un objectif d'accueil portant sur les ménages à la recherche d'un logement, cumulant des difficultés économiques et sociales et étant en capacité d'accéder à un logement autonome.

Dans cet esprit, les bailleurs sociaux s'engagent ainsi au relogement annuel de 815 ménages présentant les caractéristiques suivantes:

- 480 doivent être des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales actuellement logés hors du parc social,
- 175 doivent être des ménages en très grande difficulté, en instance de logement de longue date dans les dispositifs d'aide à l'accès au logement,
- 100 doivent être déjà logés dans le parc social mais nécessitent au regard de leurs conditions d'insertion, un relogement dans un logement plus adapté,
- 60 doivent être actuellement hébergés en structure d'accueil du type C.A.D.A ou C.H.R.S.

Pour répondre à ces objectifs annuels, les bailleurs pourront mobiliser la part du contingent préfectoral qui leur est déléguée, c'est-à-dire 10 % du parc conventionné. Pour les 15 % restants destinés aux publics prioritaires du P.D.A.L.P.D, le Préfet exerce son droit de réservation.

L'objectif global de relogement de 815 ménages en 2009, fait l'objet d'une répartition équilibrée entre bailleurs mais aussi entre territoires sur la base des périmètres des huit comités locaux du P.D.A.L.P.D.

L'État et le Département s'engagent en contrepartie à participer au financement d'opérations d'habitat adapté (P.L.A.I) destinées à l'accueil des ménages visés par l'accord collectif afin de construire plus de logements aux loyers de sortie plus faibles et donc plus adaptés à des populations à faible ressources. (accord signé le 4 septembre 2008).

Le P.L.A.I « adapté » est réservé prioritairement aux ménages cumulant difficultés financières et sociales et le P.L.A.I « élargi » relève plutôt des publics touchant des minima sociaux. Des mesures d'accompagnement social mobilisées dans le cadre du P.D.A.L.P.D seront mises en œuvre notamment pour les ménages les plus en difficulté.

Le bilan ci-après fait état pour l'année 2009 des réponses apportées aux ménages concernés par l'accord collectif 2009/2012, classés selon les trois catégories suivantes :

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

M2 - Les ménages logés hors du parc social, en instance de longue date, relevant des dispositifs du P.D.A.L.P.D

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

Il met en évidence les résultats apportés par les 24 bailleurs qui ont répondu au questionnaire, sur 27 organismes concernés par l'accord collectif, dont l'objectif annuel de relogement pour la période 2009-2012 est fixé à 815 ménages.

Les objectifs relatifs aux ménages cumulant des difficultés économiques et sociales ont été largement atteints, 783 attributions pour un objectif de 480, soit un objectif de 163%, tout comme les ménages déjà logés dans le parc social mais souhaitant un habitat adapté ont été très largement satisfaits dans leur demande (objectif atteint à plus de 249%).

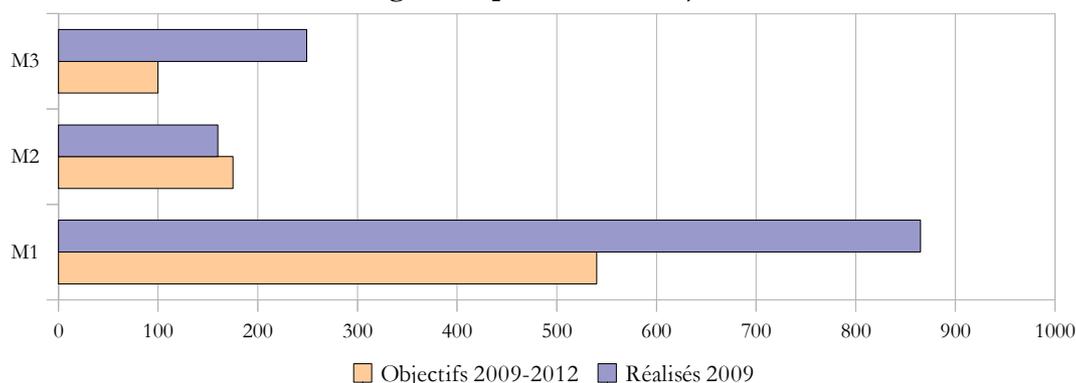
A l'inverse les bailleurs éprouvent une plus grande difficulté à reloger les publics logés hors du parc en attente de longue date ; néanmoins les résultats en 2009 montrent que les relogements ont concernés 9 demandes sur 10 (160 ménages relogés pour un objectif de 175).

Accord collectif 2009 : réponses apportées aux ménages

Pour les bailleurs ayant répondu		Objectifs 2009-2012 *	Réalisés 2009	% de réalisé 2009
M1	Sortants de structures	60	82	137%
	Autres	480	783	163%
M2		175	160	91%
M3		100	249	249%
Total		815	1 274	156%

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

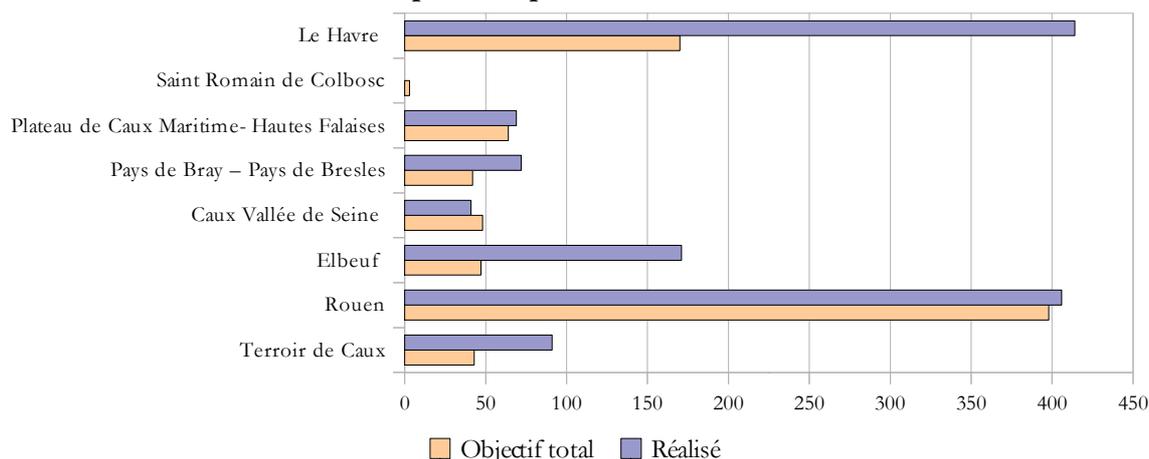
Relogement par nature d'objectifs



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

Périmètre Comité local du P.D.A.L.P.D	Objectif total	Réalisé	% réalisé sur objectif
Terroir de Caux	43	91	212
Rouen	398	406	102
Elbeuf	47	171	364
Caux Vallée de Seine	48	41	85
Pays de Bray – Pays de Bresles	42	72	171
Plateau de Caux Maritime- Hautes Falaises	64	69	108
Saint Romain de Colbosc	3	0	0
Le Havre	170	414	243
Total	815	1 274	

Répartition par bassin d'habitat



III.C La commission de médiation

Entre le 1/01/2008 et le 31/12/ 2009, 140 266 recours (logement et hébergement) ont été déposés en France. Neuf dossiers sur dix concernaient l'obtention d'un logement.

La région Haute-Normandie se situe au 12^{ème} rang pour son activité, avec 1 352 recours dont 906 pour la *Seine-Maritime* (871 recours logement et 35 recours hébergement) et 446 pour *l'Eure* (406 recours logement et 40 recours hébergement).

Avec 86% de dossiers examinés par les commissions départementales, la Haute-Normandie se situe au dessus de la moyenne nationale (66,7%) quant à la rapidité d'examen des dossiers.

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

La loi D.A.L.O du 5 mars 2007 a conduit à une réorganisation complète de la composition et des attributions de la commission de médiation. La commission de médiation ne constitue pas une nouvelle filière d'accès au logement, mais une instance de dernier recours pour les ménages éligibles au regard de la loi. Elle désigne au préfet les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement ou une place d'hébergement doit être attribué en urgence.

→ Modalités de fonctionnement

La commission de médiation se réunit mensuellement sous la présidence de M. Yves Tual, ancien Directeur Départemental de l'Équipement de l'Eure. Le secrétariat et l'instruction des dossiers sont assurés par la D.D.C.S.

L'instruction du dossier est une étape essentielle pour la mise en œuvre du droit au logement opposable parce qu'elle constitue la base de décision au regard du caractère prioritaire et urgent de la demande.

Enfin les différents dispositifs que sont le P.D.A.L.P.D, les accords collectifs, le Fonds de Solidarité Logement et ceux liés à la prévention des expulsions doivent s'articuler avec la commission de médiation dans un souci de cohérence de fonctionnement sur le territoire.

→ Bilan de l'activité de la commission à fin décembre 2009

- Nombre de recours reçus chaque mois par le secrétariat de la commission

Dossiers déposés	Janv	fév	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept	oct	nov	déc	Total
2008	34	24	29	28	41	44	39	34	51	48	30	28	430
2009	28	43	54	42	41	42	34	50	26	48	34	34	476

En 2009, la moyenne est de près de 40 recours/mois, soit une augmentation de 10,70% par rapport à 2008.

- Nombre de commissions et de dossiers examinés

Depuis sa création, la commission s'est réunie 22 fois.

2008		2009	
Nbre de commissions	Recours examinés	Nbre de commissions	Recours examinés
10	334	12	425

Entre 2008 et 2009, le nombre de dossiers examinés par commission reste quasi constant et varie entre 33 et 35 en 2009.

- Bilan cumulé de l'activité de la commission entre le 1/01/2008 et le 31/12/2009

Au 31/12/2009, la commission a enregistré **906 demandes** et a examiné 759 dossiers. 726 demandes ont fait l'objet d'une décision dont 30 au titre de l'hébergement.

On constate que 27% des recours sont devenus sans objet, principalement parce que les ménages ont trouvé une solution de logement ou d'hébergement entre le dépôt de leur demande et l'examen en commission.

Pour 32% des dossiers, la commission a émis un avis favorable pour un logement (46% au niveau national)

35% des dossiers pour un recours « logement » ont fait l'objet d'un rejet de la part de la commission.

	Recours Logement	Recours Hébergement
Nombre de dossiers examinés par la commission	727	32
Total des décisions prises*	696	30
Dont décision favorable pour un logement	222	
Dont décision favorable pour un hébergement (réorientation)	28	21
Dont dossiers sans objet – solution avant passage en commission – autres	188	5
Dont dossiers rejetés par la commission	258	4

* Les dossiers « **ajournés** » pour instruction complémentaire ne sont pas comptés dans le total indiqué des décisions prises.

→ Suites données aux décisions de la commission en matière de « recours logement »

Sur les **222 décisions favorables** pour un logement :

191 ont fait l'objet d'une désignation à un bailleur sur contingent préfectoral :

- 100 bénéficiaires ont reçu une offre de logement (plusieurs offres possibles pour un bénéficiaire)
- 20 ont été refusés par les bailleurs
- 11 sont en attente de réponse des bailleurs
- 60 se sont désistés

37 se sont relogés par leur propres moyens

33 sont en attente de proposition par la préfecture

L'ensemble des bénéficiaires logés dans le cadre de la procédure D.A.L.O * est de 253 ménages.

(* correspond aux ménages logés suite à la désignation par le préfet, aux ménages logés avant la mise en œuvre par le préfet et aux ménages ayant trouvé une solution de logement avant examen par la commission.)

→ Suites données aux décisions de la commission en matière de « recours Hébergement »

Sur les **49 décisions favorables** (y compris les réorientations) pour un hébergement,

- 71% soit 35 propositions d'accueil faites
- 45% soit 24 bénéficiaires n'ayant pas donné suite
- 16% soit 8 personnes effectivement hébergées
- 6% soit 3 situations toujours en cours

L'ensemble des bénéficiaires hébergés (ou relogés) dans le cadre de la procédure DALO, s'établit à 21 ménages.

→ Motifs des recours des requérants

Les motifs des recours sont prioritairement, les ménages dépourvus de logements et logés chez un tiers (près d'un quart des recours) et les délais anormalement longs (18%). Puis viennent ensuite les personnes hébergées de façon continue dans une structure d'hébergement et celles menacées d'expulsions.

→ Origine géographique des demandes

Les trois quarts des dossiers déposés trouvent leur origine sur les agglomérations; l'agglomération rouennaise concentre à elle seule 72% des demandes. Viennent ensuite les agglomérations du Havre (7% soit 65 dossiers), de Dieppe (6% soit 56 dossiers), celle d'Elbeuf ne représente que 3% (soit 25 dossiers). Le reste du territoire couvre 9% (82 dossiers). Les recours en provenance d'autres départements s'élèvent en fin d'année 2009 à 3% (23 dossiers).

→ Recours contentieux

Depuis le 1er décembre 2009, toute personne reconnue comme prioritaire et qui n'a pas reçu une offre de logement ou d'hébergement adaptée à ses besoins et ses capacités dans le délai imparti (2 fois 6 mois en Seine-Maritime pour un logement) peut déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.

On dénombre trois recours contentieux devant le Tribunal Administratif (deux pour un logement et un en matière d'hébergement). Les trois requérants ont été déboutés.

A compter de Janvier 2011, le délai d'instruction des recours pour un logement et la mise en œuvre de la décision par le préfet passeront chacun à 3 mois.

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

Le schéma organisationnel du droit au logement et à l'hébergement s'articule autour de deux dispositifs

- la Cellule Départementale de Concertation d' Accès au Logement (C.D.C.A.L, instance du P.D.A.L.P.D) saisie par les acteurs locaux du logement ayant connaissance d'une situation de mal logement.
- la Commission de Médiation, instance de recours du D.A.L.O, en vue d'optimiser notamment le repérage puis le traitement des situations des publics en mal logement.

Ce schéma a été validé par le préfet en novembre 2007. La double origine des saisines, par les acteurs sociaux en Cellule Départementale de Concertation d'Accès au Logement et par les demandeurs en commission de médiation, permet d'élargir le champ du repérage.

Depuis, la Commission Départementale de Régulation du Dispositif d'Hébergement (C.D.R.D.H) a remplacé la C.D.C.A.L et favorise la sortie des dispositifs d'hébergement.

→ Modalités de fonctionnement

La commission de médiation est présidée par le délégué départemental du secours catholique.

Des formulaires de saisine de la commission pour les cinq catégories de demandeurs reconnus prioritaires, sont disponibles auprès des services de l'État, des services sociaux du département, de la C.A.F, des mairies, des associations, des bailleurs sociaux.

Les formulaires et les pièces justificatives demandées doivent être déposés ou adressés par courrier au secrétariat de la commission de médiation (D.D.C.S). Le secrétariat adresse un accusé de réception au demandeur.

Le délai de réponse de la commission est de trois mois pour un logement et 6 semaines pour un hébergement, à compter de la date de cet accusé de réception.

Les personnes peuvent se faire aider par les services sociaux ou certaines associations pour remplir leur dossier.

L'instruction des dossiers est confiée à un groupe de travail interne à la commission de médiation. Ce groupe instructeur comprend des membres systématiquement présents : les représentants de la D.D.C.S, du Conseil Général, les S.A.O., un représentant des bailleurs et le président (ou vice-président) de la commission. Afin d'assurer un même niveau d'information entre tous les membres de la Commission, les autres représentants peuvent y participer selon leurs disponibilités.

Le groupe instructeur se réunit chaque semaine pour une instruction des dossiers. Il suit également l'état d'avancement des dossiers : fourniture d'éléments complémentaires par les demandeurs, les bailleurs ou les services sollicités jusqu'à la présentation à la commission.

→ Bilan de l'activité de la commission à fin décembre 2009

- Nombre de recours reçus chaque mois par le secrétariat de la commission

Dossiers déposés	Janv	fév	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept	oct	nov	déc	Total
2008	1	3	8	10	9	17	28	15	20	29	18	26	184
2009	19	35	22	26	16	25	22	20	16	25	19	17	262

On assiste à une montée en puissance de l'activité lors de la mise en place du dispositif début 2008 ; depuis le nombre de recours s'est stabilisé.

- Nombre de commissions et de dossiers examinés

Depuis sa création la commission s'est réunie 28 fois (les deux premières réunions ont été consacrées à l'installation de la commission).

2008		2009	
Nbre de commissions	Recours examinés	Nbre de commissions	Recours examinés
13	135	15	270

Entre 2008 et 2009, le nombre de dossiers examinés par mois est passé d'une moyenne de 12 à une moyenne de 18 dossiers.

- Bilan cumulé de l'activité de la commission entre le 1/01/2008 et le 31/12/2009

A fin décembre 2009 la commission a reçu **446 demandes** et examiné 405 dossiers. Fin 2009, près de sept demandes sur dix (67%) ont fait l'objet de la part de la commission d'une décision favorable pour un logement ou un hébergement.

Le très faible taux de rejet (15,5%) comparé au taux national (45,3%) s'explique par la qualité du travail d'instruction préalable à l'examen en commission mais également par l'absence de définition de critère d'urgence.

	Recours Logement	Recours Hébergement
Nombre de dossiers examinés par la commission	368	37
Total des décisions prises *	368	36
Dont décision favorable pour un logement	195	
Dont décision favorable pour un hébergement (réorientation)	54	22
Dont dossiers sans objet – solution avant passage en commission – autres	65	5
Dont dossiers rejetés par la commission	54	9

* Les dossiers « ajournés » pour instruction complémentaire ne sont pas comptés dans le total indiqué des décisions prises.

→ Suite donnée aux décisions de la commission en matière de « recours logement »

Sur **195 décisions favorables** :

- 189 ont fait l'objet d'une désignation à un bailleur sur le contingent préfectoral
- 116 ménages ont reçu une offre de logement

- 102 bénéficiaires ont été logés sur le contingent et 8 dans le parc privé, soit 95% de personnes logées
- 6 se sont désistés

Au total, 166 bénéficiaires ont trouvé à se loger dans le cadre de la procédure D.A.L.O

→ **Suite donnée aux décisions de la commission** en matière de « **recours Hébergement** »

Sur les **76 décisions favorables** (y compris les réorientations) pour un hébergement

- 42 bénéficiaires ont reçu une proposition d' offre d' hébergement
- 21 personnes, soit la moitié n'ont pas donné suite
- 37 personnes sont effectivement hébergées, dont 16 dans le parc privé hébergées suite à une réorientation.

L'ensemble des bénéficiaires hébergés dans le cadre de la procédure D.A.L.O est de 24 ménages.

→ **Motifs des recours des requérants**

Les personnes menacées d'expulsion sans relogement représente le premier motif de recours (122), viennent ensuite les personnes dépourvues de logement et hébergées chez des tiers (116) et le délai anormalement long (113);

A noter qu'il s'agit des motifs invoqués par les requérants et non ceux retenus par la commission et que le demandeur peut faire état de plusieurs motifs.

→ **Origine géographique des demandes**

La moitié des dossiers déposés émanent des communautés d'agglomération d'Évreux et des Portes de l'Eure. La part de ceux en provenance d'autres départements, limitrophes ou non reste relativement significative, avec 5% des demandes.

Communautés d'agglomération ou de communes	Pourcentage
Grand Évreux agglomération	33,72
C.A Portes de l'Eure -Vernon	17,14
C.A Seine-Eure	7,12
C.C Epte	5,43
C.C Eure Madrie Seine	3,69
C.C Les Andelys	3,02
Départements limitrophes	3,13
Autres départements	1,93

→ **Recours contentieux**

Douze recours contentieux ont été déposés en 2009; onze ont été examinés par le Tribunal Administratif et huit ont fait l'objet d'un jugement. Parmi les huit recours, un requérant a été débouté, quatre ont abouti à un retrait, les personnes ayant trouvé un logement et trois ont fait l'objet d'injonctions sans astreinte.

III.D Le contingent préfectoral

Le contingent préfectoral de réservation s'applique à tous les programmes de logements ayant bénéficié d'une aide de l'État et conventionnés à l'A.P.L et gérés par les organismes d'H.L.M ou leur appartenant, ainsi qu'à tous les programmes conventionnés à l'A.P.L gérés par les sociétés d'économie mixte. Il permet aux préfets de réserver sur ces programmes des logements au bénéfice des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées (article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Au terme des articles L 441-1 et R 441-5 du C.C.H, un contingent de 25% 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'État et les bailleurs.

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

En *Seine-Maritime*, le nombre de logements aujourd'hui identifiés au titre du contingent préfectoral avoisine 6 700 logements. Un travail de reconstitution de ce contingent est actuellement en cours avec les bailleurs sociaux. Il s'inscrit dans le cadre de l'accord collectif négocié entre l'Etat et les bailleurs en 2008, qui vise au terme de cet accord à une gestion directe par la préfecture de 15% du contingent.

Aujourd'hui, les bailleurs sociaux du département affichent des situations très différenciées par rapport à cet objectif de 15% du parc réservé aux populations défavorisées à l'horizon 2012 (échéance de l'accord collectif d'attribution en cours). La moyenne départementale s'élève à près de 6% de logements identifiés par les bailleurs; elle cache néanmoins des écarts notables pouvant aller de 2 à 3% de leur patrimoine pour certains bailleurs, à 17% pour d'autres.

La reconstitution du contingent s'appuie sur les principes suivants :

- négociation avec les bailleurs sociaux en ce qui concerne les opérations les plus anciennes.
- identification immédiate de 25% des logements pour les opérations neuves afin de venir gonfler le volume de logements du contingent préfectoral.

Ces négociations sont menées par les services de la préfecture; elles devraient trouver un écho par le biais des Conventions d'Utilité Sociale. En effet dans cette démarche, chaque bailleur s'engagera sur un certain nombre d'enjeux de politique sociale (formalisation d'un cahier des charges de gestion sociale) sur des problématiques propres à faire évoluer les pratiques. La reconquête du contingent préfectoral trouvera sa concrétisation dans l'affichage d'un indicateur de performance évalué tous les 2 ans.

Par ailleurs, depuis 2006, le Préfet de Seine-Maritime a signé un protocole d'accord donnant 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

L'obligation de résultat du Droit Au Logement Opposable dans le délai imparti fixé par la loi à l'Etat (trois mois pour une demande de logement, six semaines pour une demande d'hébergement), a souligné la nécessité de reconquérir le contingent de réservation préfectoral. C'est ainsi que la Préfète et les bailleurs sociaux ont convenu d'un protocole d'accord pour la mise en œuvre du contingent de réservation préfectoral, dont le secrétariat est assuré par la D.D.C.S.

Les termes du protocole sont les suivants :

L'objectif annuel est fixé à 1 100 attributions de logements au profit des ménages relevant du D.A.L.O, ce qui correspond à un flux annuel de 25% des attributions. Cet objectif est réparti au prorata du parc social des bailleurs dans le département.

Pour atteindre cet objectif, deux méthodes complémentaires doivent être utilisées :

- les $\frac{3}{4}$ environ de ces relogements, soit 800, seront effectués à l'initiative des bailleurs par le traitement de la demande diffuse, ce qui correspond à un principe de délocalisation du contingent par la contractualisation sur un objectif global d'attributions aux publics prioritaires.
- $\frac{1}{4}$ environ des relogements, soit 300, seront effectués à partir de propositions de la préfète. Fin 2009, 110 ménages ont été relogés pour 189 demandes émanant de la préfecture.

Parallèlement, les logements du contingent sont réservés lors de la livraison de logements neufs. Ainsi, 210 logements sont désormais identifiés à l'adresse au titre du contingent de réservation.

IV Politique en faveur des défavorisés et des populations spécifiques

IV.A Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées

La loi Besson du 31 mai 1990 a institué dans chaque département un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées : « Tout ménage éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ».

La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les Exclusions est venue renforcer ce droit en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul des difficultés d'insertion sociale .

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

- la prise en compte d'un volet spécifique sur l'habitat indigne
- la possibilité de créer une commission spécialisée de coordinations des actions de prévention des expulsions locatives, rendue obligatoire avec la loi « Mobilisation pour le Logement »

Le décret du 29 novembre 2007 en application de la loi E.N.L et de la loi D.A.L.O de mars 2007 prévoit

- un contenu opérationnel du nouveau plan basé sur une analyse territorialisée des besoins des populations les plus en difficulté, permettant la fixation d'objectifs précis dans les conventions de délégation de compétence et améliorant l'articulation entre les P.D.A.L.P.D et les P.L.H (et P.D.H) qui reste insuffisante.
- un renforcement de la gouvernance: le comité responsable de la mise en œuvre du plan comptera parmi ses membres un représentant de chaque E.P.C.I délégataires des aides à la pierre.

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

Le 4ème P.D.A.L.P.D a été signé le 15 décembre 2008 par le Préfet et le Président du département, après avoir reçu un avis favorable du bureau du Comité Régional de l'Habitat au mois de septembre. Il est en vigueur pour une période de 5 ans allant de 2009 à 2013.

Sous la responsabilité conjointe de l'Etat et du Département, et en partenariat avec l'ensemble des acteurs qui contribuent à la politique de l'habitat dans le département et à celle menée en faveur des populations défavorisées, ce plan répond à quatre enjeux majeurs:

- mobiliser une partie suffisante de l'offre de logements au profit des ménages en difficulté
- entretenir la confiance entre les différents partenaires et acteurs du plan
- accompagner les publics en difficulté dans leur accès au logement
- traiter des logements dégradés afin de mobiliser le parc privé (pour les publics du plan) dans un objectif de mixité sociale

La réécriture du P.D.A.L.P.D s'est accompagnée d'une réflexion sur les articulations avec l'ensemble des autres dispositifs : l'accord collectif départemental et la commission D.A.L.O.

Il s'agit en effet de procéder le plus en amont possible au relogement des publics en difficulté afin d'éviter la saisine de la commission de médiation. La commission D.A.L.O constitue la voie de recours ultime pour les ménages du plan pour lesquels aucune solution n'aurait pu être trouvée par les comités locaux accès.

- Le public du Plan

Au sein de ce nouveau Plan, il s'agit :

- des ménages dont la situation dans l'accès au logement est bloquée et dont la prise en charge nécessite une mobilisation particulière des partenaires via une évaluation partagée
- des ménages prioritaires de la loi D.A.L.O

- Une nouvelle organisation du Plan

Le nouveau plan a pour objectif de renforcer la cohérence de la politique en matière de logement en rapprochant les outils sociaux du P.D.A.L.P.D et la production d'une offre accessible et adaptée, du ressort des E.P.C.I dans le cadre des P.L.H. C'est pourquoi le mode de gouvernance du plan au travers d'une territorialisation basée sur les E.P.C.I délégués a été initiée. Le renouvellement de cette gouvernance doit encourager les initiatives locales de coordination, de négociation et de concertation des acteurs dans le domaine de l'hébergement, de l'habitat dégradé et de la prévention des expulsions.

La nouvelle architecture territorialisée du P.D.A.L.P.D s'appuie sur les huit comités locaux dont les compétences et la composition sont renforcées, intégrant progressivement les agglomérations sur la base des principaux axes du P.D.A.L.P.D à savoir :

- l'accès au logement
- la lutte contre l'habitat dégradé
- le maintien dans le logement et la prévention des expulsions

L'agglomération du Havre s'est positionnée pour expérimenter cette territorialisation sur les deux volets : accès et maintien.

- Les instances du Plan

- Le comité responsable du Plan

Le Comité Responsable du Plan (C.O.R.E.S) dont les agglomérations sont membres de droit, définit les orientations et est chargé de la mise en œuvre du Plan. Il constitue l'instance politique où sont organisés les temps de bilan et d'échanges entre territoires à l'échelle du département.

- Le comité technique du plan

Le Comité Technique du Plan assiste le comité responsable du plan dans ses missions. Il met en œuvre le programme annuel, propose les adaptations nécessaires à l'évolution du Plan et prépare les bilans présentés au comité responsable du plan.

- Les comités locaux d'accès au logement

Les huit comités locaux couvrent la totalité du département. Ils examinent les dossiers des ménages pour qui l'accès au logement est bloqué après une évaluation partagée.

En 2009, les comités locaux accès ont examinés 251 dossiers, le comité local de Rouen étant celui qui a examiné le plus grand nombre de dossiers (1/3 des dossiers).

74% des 251 ménages suivis par les comités locaux accès sont entrés dans ce dispositif en 2009 soit 186 ménages.

Parmi les 65 ménages déjà présents dans l'ancien dispositif, 41 étaient entrés en 2008, 10 en 2007, 7 en 2006, 4 en 2005 et 3 entrés respectivement en 2004 (1), 2003 (1) et 2002(1).

Au 31 décembre 2009, 120 ménages ont été relogés, tandis que 131 demandes étaient en cours de traitement. Pour ces 120 ménages sortis, les solutions de logement apportées ont été les suivantes :

Activité des Comités Locaux d'Accès en 2009

Parc social classique	Parc social Contingent Préfectoral	Parc social Contingent Communal	Parc social 1%	P.L.A.I adapté	L.C.T.S	A.L.T	Parc Privé	Sortie sans relogement
33	2	2	1	24	17	1	10	30

Les comités locaux de Rouen et du Havre concentrent à eux seuls les principaux moyens d'exception déployés. Sur les 24 ménages relogés en P.L.A.I, 15 sont issus de ces deux comités locaux. De même, sur les 17 ménages en L.C.T.S, 16 sont issus de Rouen et du Havre. Le Comité local d'Elbeuf enregistre 90 % de relogement.

Les problématiques des ménages constituant des blocages à l'accès au logement peuvent être réparties selon les motifs suivants :

- une première moitié (48,8%) des situations a trait aux conditions financières des ménages
- l'autre moitié des cas regroupe les blocages dus à la composition familiale avec la question du surpeuplement, les blocages liés à la santé et au manque d'autonomie (problèmes de santé, mesures éducatives) et aussi ceux liés directement au logement (logement vétuste, inadapté à un handicap ou inconfortable). Chacun de ces trois motifs rassemble environ 15% des situations de ménages étudiés.
- le motif lié au comportement concerne 4,4% des ménages. Il s'agit avant tout de troubles de voisinage.

La composition des ménages :

Les familles monoparentales et couples avec enfants représentent près de 73% des dossiers examinés. Les couples avec enfants (35,5%) sont en nombre supérieur dans les territoires dit « ruraux » comme les pays des Hautes Falaises ou de Caux Vallée de Seine. A l'inverse les familles monoparentales (37,5%) sont davantage présentes dans les territoires urbains de Rouen et du Havre.

Enfin les personnes seules représentent 22% et sont particulièrement présentes dans les comités locaux urbains (Rouen, Le Havre, Terroir de Caux). Au cours de l'année 2009, très peu de dossiers ont concerné des couples sans enfant (5,2%).

L'âge des ménages (personne de référence du ménage) :

63% des ménages passant en comités locaux accès ont moins de 45 ans. Là encore, on constate que les ménages les plus jeunes se concentrent dans les territoires urbains comme Rouen, le Havre, Dieppe, Elbeuf mais aussi dans le Pays des Hautes Falaises et notamment Fécamp.

Le statut d'occupation des ménages avant passage en comité local d'accès :

Près de 42% des ménages en 2009 étaient préalablement locataires du parc privé. Ceux ci sont majoritaires dans tous les comités locaux hormis celui du Pays des Hautes Falaises où les ménages en hébergement sont plus nombreux et celui de Caux Vallée Seine où les locataires du parc public sont un peu plus représentés. Il est à noter que près de 14% des ménages étaient dans des situations très précaires (occupant sans droit ni titre, habitat de fortune, gens du voyage). Enfin 15,5% des ménages déjà logés dans le parc social sont passés en comité local accès.

Les ressources des ménages :

Elles sont principalement composées de minima sociaux et des prestations sociales. Le montant moyen des ressources de l'ensemble des ménages est de 1 170€. Les territoires de Dieppe et du Havre sont ceux où les ménages sont le plus en difficulté financièrement.

- La commission départementale d'accès au logement

La commission évalue la qualité de la démarche d'évaluation partagée relative aux ménages pour lesquels elle a été saisie. Elle valide les moyens d'exception à mettre en œuvre pour reloger des familles pour lesquelles aucune solution n'a pu être trouvée en comité local accès ; notamment le P.L.A d'intégration, la mobilisation d'ABRI 76 ou des M.O.U.S doivent aussi faire l'objet d'une validation en commission départementale d'accès.

La C.D.A a été saisie à 70 reprises au cours de l'année 2009. Elle a validé 56 P.L.A.I dont 30 P.L.A.I adaptés. Trois ménages ont été orientés vers une M.O.U.S.

Le Fonds de Solidarité Logement

Principal outil du P.D.A.L.P.D, le F.S.L de *Seine-Maritime*, dont la gestion relève du conseil général depuis 2005, accorde **des aides à l'accès et au maintien dans le logement**, qu'il soit privé ou public. Le F.S.L finance également des mesures d'accompagnement social lié au logement. Son règlement intérieur a fait l'objet d'une réécriture votée par les élus du département le 20 octobre 2009.

→ Les dépenses

➤ Les aides à l'accès

	Demandes examinées	Refus	Accords	Mandatements		
				prêts	subventions	cumuls
2009	2910	622	2288	83 217 €	375 149 €	458 366 €

On constate une diminution du nombre de demande en raison du caractère universel de l'avance Locapass pour le dépôt de garantie, gérée par les C.I.L (loi du 9/02/2008 relative au pouvoir d'achat). Le F.S.L dans le cadre de l'accès est sollicité pour le 1^{er} mois de loyer et à titre subsidiaire pour le dépôt de garantie lorsque le Locapass a refusé de prendre en charge les ménages sur-endettés ou qui n'ont pas encore fini de rembourser la première avance consentie lors d'un précédent accès

	prêts	subventions	cumuls
1 ^{er} mois de loyer	56 594 €	0 €	359 108 €
Dépôt de garantie	26 578 €	72 684 €	99 262 €

➤ Les aides aux impayés : dettes locatives, énergie et eau

	Demandes examinées	Refus	Accords	Mandatements		
				prêts	subventions	cumuls
2009	16 070	3 647	12 423	1 194 085 €	3 922 144 €	5 116 229 €

Le nombre de demandes est identique à celui de 2008; mais le nombre de refus lors de l'instruction a augmenté : 21,57% contre 13,87% en 2008; le montant des aides pour les impayés d'eau est sensiblement identique ; à noter une forte progression au niveau des aides pour l'énergie 2 873 476€ contre 2 383 554€ en 2008 soit + 20,55%.

→ Les recettes

Elles sont constituées du

➤ Recouvrement de prêts

17 146 prêts pour 1 361 927€. Sur l'exercice 2009, 2 837 prêts ont été soldés; de 2006 à 2008, 3 406 prêts avaient été soldés.

Les aides sous forme de prêt s'accompagnent d'une période de recouvrement plus courte, et d'une diminution du montant alloué de 42,83%; deux raisons expliquent cela :

- moins d'aides à l'accès dont le dépôt de garantie est d'office sous forme de prêt ; en raison des montants le recouvrement des prêts était calculé sur la période maximale de 36 mois
- pour les autres aides aux impayés de loyer, eau et énergies, la situation financière des ménages ne permet plus l'aide sous forme de cumul 50/50 d'un prêt et d'une subvention.

➤ de la contribution de partenaires

Financeurs	Budget	Réalisé 2009
CAF	668 698 €	668 066 €
Communes	700 000 €	813 325 €
Bailleurs	310 000 €	484 886 €
Fournisseurs : eau, énergies hors abandons de créances	774 869 €	785 500 €
Total	2 453 567 €	2 751 777 €

- de la dotation du département pour équilibre financier

En 2009, elle s'élève à 4 253 182€.

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

Le P.D.A.L.P.D en vigueur dans le département de l'Eure, a été élaboré pour une durée de 3 ans et couvre la période 2005-2008. Il a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 31 décembre 2009 afin de garantir une continuité jusqu'à l'adoption du nouveau plan.

En septembre 2009, le comité responsable du plan a désigné le C.R.E.S.G.E, prestataire extérieur, pour réaliser l'évaluation du P.D.A.L.P.D 2005-2008 et élaborer le nouveau document. Son financement est assuré par l'Etat (80%) et le Conseil Général (20%).

L'évaluation a pour finalité de définir les orientations stratégiques, les objectifs et actions à privilégier en matière de politique de logement en faveur des personnes défavorisées, en vue d'élaborer le futur P.D.A.L.P.D.

Les attentes des copilotes sont :

- Apprécier l'utilité du plan au regard de ses objectifs : résultats et impacts du P.D.A.L.P.D 2005-2008 au vu des besoins initialement repérés et des objectifs définis lors de son élaboration.
- Disposer d'une analyse détaillée des actions conduites ou non conduites au regard des objectifs initiaux.
- Mettre en lumière les opportunités et contraintes actuelles contextuelles en matière de politique de logement en faveur des personnes défavorisées, en vue de la définition des orientations stratégiques du futur plan.
- Assister les copilotes dans l'élaboration du futur plan qui doit :
 - Définir les besoins par territoire d'unité territoriale d'action sociale (U.T.A.S) d'une offre d'accompagnement, d'hébergement et de logement diversifiée en prenant en compte la notion de parcours résidentiel,
 - Décliner et mettre en œuvre au niveau de chaque territoire d'U.T.A.S les enjeux stratégiques de la politique départementale et nationale dans le domaine du logement à destination des ménages en difficulté

Le calendrier prévoit une signature avant l'été 2010. Le P.D.A.L.P.D intègrera le Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (P.D.A.H.I) à réaliser pour le 15 mai 2010.

Le Fonds de Solidarité Logement

Depuis le 1/01/2007, la gestion administrative et financière du F.S.H ainsi que les mesures d'accompagnement social liées au logement, relèvent des services du Conseil général de ***l'Eure***.

En 2009 l'activité a été la suivante :

- 2 027 familles aidées pour un montant global de 931 000€. Il convient également de préciser que certains dossiers bénéficient de plusieurs aides (subventions et/ou prêts), ce qui explique que l'on dénombre 2 510 aides accordées à 2 027 familles
- 736 aides à l'accès au logement.

- 188 aides au maintien dans le logement.
- 9 aides pour des réparations locatives.
- 1 403 aides énergie.
- 174 dossiers correspondant à des mises en jeu de caution (garantie de paiement des loyers) suite à la défaillance de certains locataires.

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 deux types de dossiers :

- 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 délégués aux C.A.F et M.S.A depuis 1997.

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 de loyer (3 loyers résiduels ou 2 loyers bruts). Cette démarche constitue un préalable à toute procédure d'expulsion, l'absence de saisine rendant l'assignation irrecevable.

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

En *Seine-Maritime*, l'année 2009 continue d'enregistrer une baisse du nombre de nouveaux dossiers (-11,3%). Ces nouvelles saisines concernent à plus de 98% le parc locatif, et pour 2% les ménages en accession à la propriété dont le nombre ne cesse de diminuer du fait de l'extinction progressive des P.A.P.

Nouvelles saisines C.D.A.P.L (2006– 2009)

saisines	2005	2006	2007	2008	2009
accession	34	31	23	16	23
locatif	2 585	2 377	2 481	2 276	2 171
total	2 619	2 408	2 504	2 292	2194

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

Secteur	dossiers examinés en 2009	évolution par rapport à 2008	saisines enregistrées en 2009	évolution par rapport à 2008
loyer	14 592	-4,40%	2 171	-4,61%
accession	108	-10,00%	23	43,75%

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. En 2009, **130 baux ont été résiliés**.

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 œuvre des protocoles de cohésion sociale, validée par le Comité responsable du Plan, est effective depuis le 1er juin 2006. Alors qu'en 2008 aucun protocole n'avait été signé, en 2009 **49 protocoles ont été signés** ainsi que **38 nouveaux baux**.

Dans le cadre du nouveau Plan départemental d'Actions en faveur des Personnes défavorisées, la C.D.A.P.L et le F.S.L s'informent de leurs décisions respectives afin de mieux suivre les situations d'impayés, de prendre des décisions cohérentes d'un dispositif à l'autre et ainsi de prévenir les expulsions.

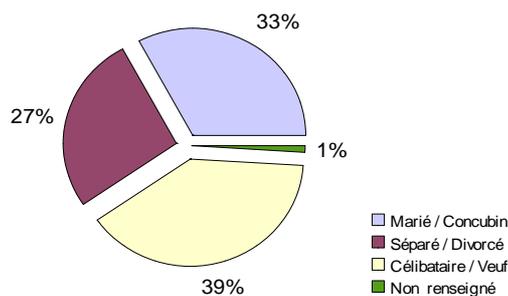
En ce qui concerne la C.D.A.P.L Accession, le nombre de saisines déposées est reparti à la hausse (+44% entre 2008 et 2009). Comme pour les loyers, la précarité des ménages nécessite un suivi régulier car les situations s'aggravent et certaines familles se voient obliger de vendre leur bien à quelques années de la échéance du terme.

Profil des ménages

En 2009, les ménages «célibataire/veuf» constituent en *Seine-Maritime* la majeure partie des dossiers d'impayés (40%), suivis par les « mariés/concubins » (33%) puis les « séparé/divorcé » (27%).

Les ménages les plus en difficulté sont ceux ayant des enfants à charge. Ils représentent 67% des dossiers; parmi ceux-ci, près de 42% sont des familles de petite taille (1 à 2 enfants à charge). Les isolés et les couples sans enfant représentent quant à eux près du tiers des saisines (31%)

Situation Familiale	Nombre de saisines	%
Marié	384	18%
Concubin	337	15%
Marié/Concubin	721	33%
Séparé	395	18%
Divorcé	192	9%
Séparé/Divorcé	587	27%
Célibataire	781	36%
Veuf	84	4%
Célibataire/Veuf	865	39%
Non renseigné	21	1%
Total	2194	100%



Profil des ménages	Nombre de dossiers en 2009	%
Isolés	690	31 %
Familles mono parentales	755	34 %
Couples sans enfant	109	5 %
Couples avec enfants	608	28 %
Non renseigné	32	2 %
TOTAL	2 194	100 %

Nombre d'enfants à charge	Concubin Marié	Veuf Célibataire	Divorcé Séparé	TOTAL
0	109	425	265	799
1	164	218	150	532
2	205	156	98	459
3	159	43	47	249
4	49	9	18	134
5	21	5	7	33
6 et +	14	2	2	18
Non renseigné				21
TOTAL	721	865	587	2 194

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.

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, saisine des travailleurs sociaux...) et d'identifier les difficultés de la famille.

Activité en 2009:

1 090 nouveaux dossiers ont fait l'objet d'une saisine de la C.D.A.P.L

La dette moyenne au moment de la saisine est de 1 085 € pour un impayé locatif et 4 477€ pour un accédant en difficulté.

La commission a procédé en 2009 à l'examen de 6 453 dossiers correspondant au flux mais aussi à la gestion du stock, les dossiers étant suivis jusqu'à extinction de la dette ou départ du logement. Ils ont donné lieu notamment à 3 801 décisions de maintien de l'A.P.L, 473 décisions de suspension et à 281 rétablissements des droits A.P.L.

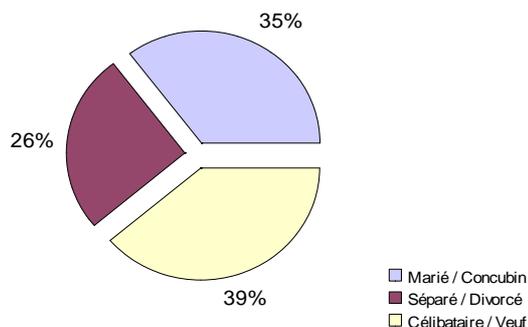
Saisines	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Accession	65	31	35	16	13	18
Locatif	1 165	1 025	1 106	1 107	1 141	1 072
Total	1 230	1 056	1 141	1 123	1 154	1 090

Profil des ménages :

35% des saisines concernent des ménages « mariés ou vivant en concubinage » et 39% des « célibataires-veufs ». Les « séparés -divorcés » sont moins représentés avec 26% des saisines.

Les ménages en difficulté sont pour la moitié des petits ménages. En 2009, les saisines ont concerné pour 31% des familles sans personne à charge, et pour 46% des ménages avec 1 ou 2 personnes à charge.

Situation Familiale	Nombre de saisines	%
Marié	212	19%
Concubin	172	16%
Marié/Concubin	384	35%
Séparé	202	19%
Divorcé	79	7%
Séparé/Divorcé	281	26%
Célibataire	381	35%
Veuf	41	4%
Célibataire/Veuf	422	39%
Non renseigné	3	0%
Total	1090	100%



nombre de personnes à charge	marié concubin	célibataire veuf	séparé divorcé	Total
0	46	179	116	341
1	81	121	75	277
2	103	70	51	224
3	97	40	24	161
4	35	8	13	56
5	14	1	2	17
6 et+	8	3	5	11
NR	1	1	1	3
Total	385	423	282	1 090

En 2010, dans le cadre de la mise en place de la Commission départementale de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions de l'Eure (C.C.A.P.E.X), un travail sera engagé avec la C.A.F et la M.S.A pour procéder au transfert de la C.D.A.P.L à ces organismes au 1er janvier 2011.

IV.B.2 Dispositif de lutte contre les expulsions

La perte du logement entraîne pour un ménage une rupture de son intégration à un réseau relationnel de voisinage et un sérieux handicap pour l'accès aux services publics et au monde du travail.

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.

La loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion » (art.59) instaure l'obligation de créer des commissions départementales de prévention des expulsions.

IV.B.2.a Seine-Maritime

En *Seine-Maritime*, la charte de Prévention des Expulsions a été élaborée en 2009 sous la responsabilité de l'État, mais n'était pas signée fin 2009.

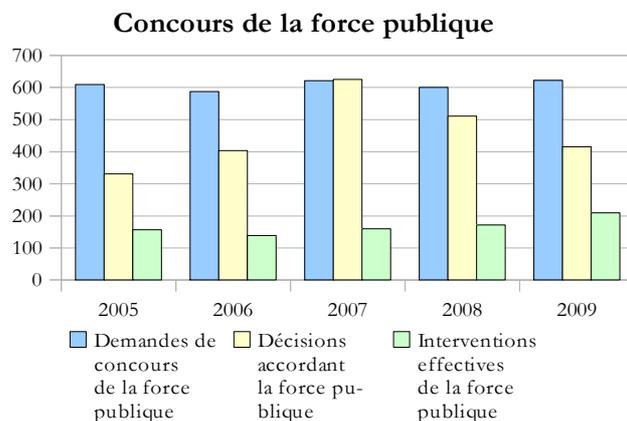
Elle prévoit qu'une instance partenariale composée du Conseil Général, des organismes payeurs des aides personnelles au logement, se réunisse avec les acteurs de la justice, des collectivités territoriales, des bailleurs publics et privés, du 1% logement, et des associations.

Elle veillera à ce que tous les partenaires de terrain soient associés à ces travaux dans un souci de qualité et de réussite d'une stratégie locale en matière de prévention des expulsions.

Parallèlement, ce dispositif sera renforcé par la mise en place d'une commission spécialisée de coordination de prévention des expulsions locatives dont l'objet sera de coordonner les actions des divers intervenants en tenant compte des orientations et objectifs fixés dans la charte. Cette Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (C.C.A.P.EX) sera créée au 1^{er} trimestre 2010.

Les statistiques expulsions en Seine-Maritime ⁽¹⁵⁾

	2005	2006	2007	2008	2009
Commandements de quitter les lieux	1092	1146	1080	1134	1241
Demandes de concours de la force publique	609	588	621	601	622
Décisions accordant la force publique	331	403	625	511	415
Interventions effectives de la force publique	156	139	160	172	209



Sur les cinq dernières années, les commandements à quitter les lieux ne faiblissent pas et dépassent toujours le chiffre du millier. Les demandes de concours de la force publique représentent plus de la moitié des commandements, ce qui semble indiquer que le lien entre le locataire et le bailleur est rompu pour un grand nombre de situations. On assiste cependant depuis trois ans à une diminution du nombre de décisions accordant la force publique, celles-ci étant suivies d'une intervention effective dans un peu plus de trois cas sur dix.

IV.B.2.b Eure

La question de l'expulsion locative est lourde de conséquence pour l'insertion des personnes et familles concernées; elle conduit souvent à l'aggravation de leur précarité, voire déclenche le processus conduisant un ménage à l'exclusion. Dans ce contexte, l'amélioration des démarches de prévention constitue un enjeu de premier ordre pour éviter l'expulsion.

De nombreux dispositifs et outils de prévention existent. Il s'agit aujourd'hui dans chaque département, à partir d'un état des lieux partagé de la situation, de définir une stratégie et un programme d'action adapté au contexte local en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés.

¹⁵ Source préfecture 76

Dans le département de l'*Eure*, le nombre de situations d'impayés de loyer est préoccupant et ont abouti en 2009 à 934 assignations en résiliation de bail.

C'est pourquoi, l'instauration en mars 2010 par le comité responsable du P.D.A.L.P.D, de la Commission de Coordination des Actions de Préventions des Expulsions locative (C.C.A.P.EX) voulue par le législateur, instance coprésidée avec le Conseil Général (qui a la compétence de l'action sociale), est une action fondamentale qui va permettre de définir une stratégie et une organisation efficace pour traiter en amont les situations d'impayés avant le jugement.

La commission pilotera la politique de prévention des expulsions locatives à l'échelle du département. A ce titre, elle assurera l'élaboration, l'animation et le suivi de la charte de prévention des expulsions locatives.

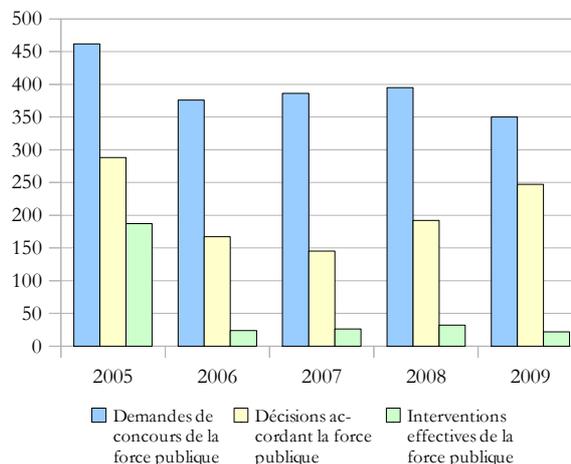
La C.C.A.P.EX définira les orientations et la doctrine en matière de prévention des expulsions locatives. Afin d'harmoniser les pratiques des instances locales du P.D.A.L.P.D, elle s'assurera de l'articulation entre les dispositifs de prévention des expulsions locatives, notamment la C.D.A.P.L, le F.S.H piloté et géré par le Conseil général, la commission de médiation du droit au logement et la commission de surendettement. Elle s'appuiera sur des commissions territoriales au niveau des unités territoriales d'action sociale (U.T.A.S) pour conseiller les différents acteurs en charge des dossiers d'expulsion. A cette fin les commissions territoriales émettent des avis destinés aux instances décisionnelles et des recommandations à l'intention de l'ensemble des partenaires œuvrant localement à la prévention des expulsions.

En cas de besoin, la C.C.A.P.EX pourra évoquer certains dossiers particulièrement complexes, sur saisine d'une commission territoriale.

Les statistiques expulsions dans l'Eure ⁽¹⁶⁾

	2005	2006	2007	2008	2009
Commandements de quitter les lieux	nc	nc	nc	561	587
Demandes de concours de la force publique	462	376	386	395	350
Décisions accordant la force publique	288	167	145	192	247
Interventions effectives de la force publique	187	24	26	32	22

Concours de la force publique



¹⁶ Source préfecture 27

IV.C L'offre d'hébergement et de logement adapté

IV.C.1 La stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées pour la période 2009-2012

Depuis 2007, à la suite du Plan d'Action Renforcé pour les Sans Abris (P.A.R.S.A), des conclusions du rapport du député Pinte et du lancement par le Premier Ministre du « Chantier national prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées », des dispositions importantes ont été engagées pour améliorer le dispositif d'hébergement et d'accès au logement adapté, notamment : la création de nouvelles places d'hébergement, un programme d'humanisation des structures d'hébergement, le développement de solutions de logement temporaire pour les personnes hébergées en attente de logement par la captation de logements privés (l'intermédiation locative).

En 2009, la circulaire du 5 mars pour la relance relative à l'hébergement, donne une impulsion nouvelle au chantier national prioritaire avec la mise en œuvre d'un certain nombre de mesures :

- le développement des équipes mobiles (création d'une équipe mobile à Evreux)
- la réhabilitation de structures d'hébergement ou la création de nouvelles structures en remplacement d'anciennes
- l'augmentation des capacités d'hébergement (création régionale de 20 nouvelles places d'hébergement)
- la mise en place de moyens d'accompagnement dans et vers le logement : ceci vise à conforter l'accès au logement des personnes sortant de structures d'hébergement (création de 3 E.T.P dans *P'Eure* et de 7 E.T.P en *Seine-Maritime*)
- l'accroissement du nombre de places en maisons relais/pensions de famille, l'objectif national est porté de 12 000 places à 15 000 places ouvertes fin 2011
- la mobilisation de logements privés par intermédiation : l'objectif régional de 85 logements à mobiliser au 31/12/2009 n'a pas été atteint ; ce dispositif devrait connaître une montée en charge progressive dans les prochaines années.

Enfin, en novembre 2009, le Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme a présenté une **stratégie globale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées** à l'instar d'autres pays européens, qui représente une nouvelle étape dans la mise en œuvre du chantier national prioritaire.

Cette stratégie engage une refondation du dispositif d'hébergement et d'accès au logement en s'appuyant sur deux principes directeurs :

- la mise en place d'un service public de l'hébergement et de l'accès au logement
- la priorité accordée à l'accès au logement, y compris pour les personnes les plus vulnérables.

IV.C.2 L'accueil en hébergement

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violences notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation, ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière en fonction des ressources des personnes accueillies. Les personnes hébergées ne bénéficient pas des aides personnelles au logement (sauf conditions particulières assimilables à du logement).

La Haute-Normandie, 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. L'offre est par ailleurs inégalement répartie entre les deux départements, ainsi qu'au niveau infra-départemental.

Afin d'organiser la planification territorialisée de l'offre d'hébergement, dans la perspective de l'accès au logement, la loi « Mobilisation pour le logement et la Lutte contre l'Exclusion » instaure la mise en place d'un **Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion** (P.D.A.H.I). Ce nouveau plan

établi pour une durée maximale de cinq ans, est élaboré par le préfet de département en concertation avec les acteurs locaux (associations, collectivités locales, organismes sociaux, usagers...). Il est inclus dans le P.D.A.L.P.D afin d'assurer la continuité du parcours d'insertion des personnes vers le logement et de n'avoir au niveau départemental, qu'un seul document d'orientation pour l'hébergement et le logement.

Ce plan est un des premiers outils structurants de mise en œuvre de la stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées. Une circulaire du 9/12/2009 donne les orientations à suivre pour une réalisation au plus tard le 15 mai 2010.

IV.C.2.a Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (C.H.R.S)

Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont des établissements destinés à accueillir des personnes isolées ou des familles connaissant de graves difficultés d'ordre économique et social.

L'admission dans la structure est faite pour une durée déterminée et renouvelable qui fait l'objet d'un bilan de situation tous les six mois, l'objectif étant que la personne accède le plus rapidement possible à une insertion durable.

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). En matière d'investissement, ils relèvent depuis 2008, d'un financement en P.L.A.I, à condition de respecter les normes minimales de surface et d'équipement d'un logement. Depuis 2009 les travaux d'humanisation sont financés dans le cadre de la loi de « Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion », sur la dotation de l' A.N.A.H.

Le département de *Seine-Maritime* est quantitativement bien équipé, mais souffre d'un déséquilibre territorial, les places étant concentrées 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.

Ainsi, le département compte **1 256 places** habilitées C.H.R.S financées en dotation globale de fonctionnement, réparties comme suit :

	Places d'insertion	Places d'urgence	Places de stabilisation	Total des places C.H.R.S. financées en D.G.F.
Rouen	522	196	95	813
Le Havre	201	55	24	280
Dieppe	35	22	9	66
Elbeuf	49	4	0	53
Rural	42	2	0	44
Total Seine-Maritime	849	279	128	1 256

174 places en Centre d'Hébergement d'Urgence, financées par le biais de subvention, complètent le dispositif d'hébergement.

Certains établissements du département connaissent une situation financière dégradée qui se traduit, malgré les efforts consentis par les associations en matière de rationalisation des coûts par des déficits structurels. L'équilibre est recherché aujourd'hui dans le cadre d'une réflexion globale sur l'évolution des dispositifs sociaux et médico-sociaux (transformation de capacités C.H.R.S en établissement et services médico-sociaux) et dans l'engagement dans une démarche de promotion d'outils de mutualisation et de rationalisation des coûts.

En *Seine-Maritime* ces dernières années, le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion (A.H.I) s'est développé, notamment par la mise en place de nouvelles prestations :

- la création de places de stabilisation qui a permis la labellisation et le rebasage de certaines structures
- la création d'un dispositif complet de veille sociale sur le Havre en 2006
- la création d'équipe mobile psychiatrie- précarité sur Dieppe et le Havre
- la création d'Abri caux à Grémonville
- la prise en charge des femmes victimes de violences
- le développement de « lits halte soins santé »
- le développement des pensions de famille -résidence accueil

Parallèlement, l'amélioration de la qualité de la prise en charge des hébergés s'est poursuivie avec la restructuration de certains C.H.R.S (Mazeline, le C.A.U.C.D, St Paul et le Phare) et l'inscription de projets d'humanisation dans le cadre du plan de relance (A.A.R.S.A.I.D, le C.A.S.A, les tilleuls et le Foyer de l'Abbé Bazire).

Il reste des travaux d'humanisation et de sécurité à mener dans le cadre du « chantier prioritaire hébergement et accès au logement » avec une réflexion à mener sur l'opportunité et la nature des capacités à retrouver après ces travaux.

Suite au plan de relance de l'économie, plusieurs projets d'humanisation sont à l'étude :

- Association Oeuvre Hospitalière de Nuit (O.H.N)
 - Foyer des cèdres Féminin et Foyer des cèdres Masculin à Rouen
 - Foyer URAS à Rouen
- Association d'Accueil et de Réinsertion Sociales des Adultes en Difficulté (A.A.R.S.A.I.D)
 - C.H.R.S à Sotteville lès Rouen
- Fondation de l'armée du Salut à Rouen
 - Foyer Charles Pean à Maromme
- Fondation de l'armée du Salut au Havre
 - C.H.R.S le Phare et Mazeline au Havre
- Association Femmes et Familles en Difficulté (A.F.F.D)
 - C.H.R.S « SAUF » au Havre
- Association Accueil Solidarité de l'Agglomération d'Elbeuf (A.S.A.E)
 - C.H.R.S « CASA » à Elbeuf
- Œuvre Normande des Mères (O.N.M)
 - Foyer Vauban à Dieppe

En ce qui concerne l'accueil des familles, il sera nécessaire de réexaminer la situation des appartements partagés. L'accueil des femmes avec enfants est globalement toujours plus confortable que l'accueil d'hommes isolés. Toutefois, certaines structures pratiquent l'accueil en appartements partagés. Cette organisation permet d'optimiser les capacités disponibles et d'accueillir des typologies de familles très différentes mais pose fréquemment des problèmes d'intimité et des difficultés de cohabitation. Cependant, avoir recours uniquement aux appartements individuels (en diffus ou regroupés) est difficilement imaginable en période de saturation. En Seine-Maritime, trois structures sont principalement concernées: le C.H.R.S Marie Foucher à Elbeuf, le C.H.R.S la Passerelle à Dieppe et le C.H.R.S le C.A.R.F.E.D au Havre.

L'Eure compte 7 établissements C.H.R.S gérés par des associations à but non lucratif, ce qui représente au 31 décembre 2009, **424 places**.

Ces places sont réparties comme suit:

Unités Territoriales d'Action Sociale (UTAS)	Places d'insertion	Places d'urgence	Places de stabilisation	Total des places C.H.R.S financées en DGF
Bernay - Pont-Audemer	15	0	5	20
Évreux	196	30	8	234
Louviers	68	0	0	68
Vernon	102	0	0	102
Total Eure	381	30	13	424

Les crédits obtenus en 2009 pour créer 8 places de C.H.R.S ont permis de créer 15 places au total (soit 10 places de semi-collectif et 5 places en appartements diffus), compte tenu du coût à la place de ces dernières. Les 7 places créées ex nihilo ne nécessitent donc pas de crédits complémentaires en année pleine.

Durant l'année 2009 deux projets de C.H.R.S ont été finalisés :

- La construction à Evreux d'un C.H.R.S collectif de 25 places par l'association l'Abri (dont 4 places dédiées aux personnes accompagnées d'animaux), sur l'emprise foncière de l'actuel accueil de nuit (en remplacement des algécos existants). Les travaux démarreront au 1^{er} semestre 2010.
- La délocalisation par reconstruction du C.H.R.S Armée du Salut sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure à Louviers, lequel vise à offrir des conditions d'accueil plus adaptées et de plus grandes opportunités en matière de réinsertion notamment professionnelle (le C.H.R.S étant actuellement implanté dans un château en zone rurale). Ce projet s'inscrit dans un Contrat d'Objectifs et de Moyens qui comporte d'autres volets (la diversification des offres d'accueil par la création de places de C.H.R.S diffus, la professionnalisation des équipes...). Les travaux démarreront début 2010.

IV.C.2.b Logements et chambres conventionnées à l'Allocation de Logement Temporaire

L'Allocation Logement Temporaire (A.L.T) a pour vocation de permettre aux associations œuvrant 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'État.

Dans le département de ***Eure*** le dispositif A.L.T (**373 places**), permet de compléter le dispositif d'hébergement C.H.R.S et permet de réaliser la mise à l'abri et le parcours résidentiel des publics vulnérables.

Les associations et C.C.A.S qui sont conventionnés soulignent leurs difficultés à maintenir leur engagement dans ce domaine. En effet les allocations versées au titre des loyers sont nettement inférieures au prix de revient des loyers et des charges que supportent les opérateurs ; seuls quelques opérateurs (4 sur 14) bénéficient de subvention en vue d'accompagner les publics accueillis vers le logement de droit commun. De même, aucune aide spécifique n'est prévue pour couvrir les frais engagés en cas de détérioration des logements par la famille.

En 2009, l'association « l'Abri » a conclu une convention de fusion avec les associations « Aster » et « Pause-Café ».

Pour le département de ***Seine-Maritime***, l'enveloppe 2009 a permis de mobiliser **573 logements** pour un montant de 2 003 268€.

IV.C.2.c La Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

Cette modalité sociale d'hôtel meublé agréé par le Préfet, a pour vocation d'offrir aux personnes en difficulté, une solution d'hébergement de qualité à coût maîtrisé. L'objectif prioritaire est de répondre aux besoins en hébergement et en logement temporaire en fonction des situations locales. L'exploitant de cet établissement commercial, s'engage à réserver au moins 30% des logements à des publics identifiés dans le P.D.A.L.P.D, désignés soit par le Préfet, soit par des collectivités territoriales, associations...Les autres logements peuvent être réservés par différents organismes pour leurs stagiaires ou leurs salariés en mobilité, ou loués auprès de n'importe quelle clientèle.

Dans le département de ***L'Eure***, une R.H.V.S de 64 chambres a ouvert fin 2008 à Evreux. Le public cible est constitué en partie de personnes en situation de précarité sociale rencontrant des difficultés particulières pour se loger (32 chambres du contingent préfectoral). 20 chambres sont destinées aux personnes issues d'entreprises locales dans le cadre d'un contingent de réservations accordé au G.I.L.E collecteur du 1% et 11 chambres sont prévues pour des jeunes en formation, des stagiaires ou des clients classiques d'un hôtel. Cette résidence a une vocation de mixité sociale.

Des réflexions sont en cours pour le montage de ce type de projets en ***Seine-Maritime***.

IV.C.2.d Hébergement spécialisé: Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile

Les Centres d'Accueil pour 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 durée de la procédure d'instruction de la demande d'asile.

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 du Préfet (D.D.C.S) et au niveau national sous celui du ministère de l'Immigration et de l'Identité nationale et de l'Office français de l'Immigration et de l'Intégration (O.F.I.I).

L'Eure comptabilise **220 places** réparties comme suit :

- F.T.D.A/Évreux : 100 places en logements diffus réservés à de grandes familles.
- A.D.O.M.A/Gaillon : 50 places en chambres individuelles
- A.D.O.M.A/Vernon : 70 places en chambres individuelles.

Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation de ces structures est de 100,5%. 78% des places étaient occupées par les demandeurs d'asile, 6,8% par des réfugiés et 14,9% par des déboutés en attente de sortie. Le délai moyen de sortie est de 35 jours.

Depuis la mise en place de la politique de régionalisation de la demande d'asile, les demandeurs d'asile attendent en moyenne 3 mois pour être reçus à la préfecture de Région et obtenir l'autorisation provisoire de séjour.

De plus, le délai d'entrée en C.A.D.A peut aller jusqu'à 6 mois. La demande d'asile impacte alors le dispositif d'urgence avec régulièrement 9 mois de dépense d'hébergement d'urgence. Le principe de continuité d'hébergement est souvent sollicité par ces familles.

Depuis 2004, l'État s'est engagé fortement sur le relogement des ménages réfugiés statutaires afin de fluidifier le dispositif avec la création d'une commission de pré-attribution de logements pour le public réfugié statutaire, puis à partir de 2007 dans le cadre de cellule départementale de concertation pour l'accès au logement.

Depuis novembre 2009, cette instance est remplacée par la C.D.R.D.H (commission départementale de régulation du dispositif d'hébergement) qui travaille à l'accès au logement.

En Seine-Maritime, la baisse des flux des familles amène les structures d'accueil à une réflexion sur la reconfiguration des logements afin de pouvoir recevoir des personnes isolées en plus grand nombre.

Evolution de la demande d'asile entre 2000 et 2009 (adultes + mineurs accompagnants)

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
292	610	1 059	1 325	1 258	868	555	529	583	577
Soit +41%	Soit +109%	Soit +74%	Soit +25%	Soit -5%	Soit -31%	Soit -36%	Soit -4,7%	Soit +10,2%	Soit - 1%

Évolution des capacités entre 2000 et 2009

SEINE-MARITIME	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Places de C.A.D.A.	0	40	210	320	475	641	701	720	720	720
Places H.U.D.A.	95	110	381	554	679	434	247	135	30	N.C.
Places A.U.D.A.	82	207	313	368	306	225	225	232	254	245
TOTAL	177	357	904	1 242	1 460	1 300	1 173	1 009	1 004	
		Soit +102%	Soit +153%	Soit +37%	Soit +18%	Soit -11%	Soit -10%	Soit -14%	Soit -9,5%	

Les places d'accueil d'urgence des demandeurs d'asile (A.U.D.A) sont conventionnées directement par le Ministère de l'Immigration et de l'Identité nationale.

→ Un dispositif d'accueil des demandeurs d'asile important, sans structures d'aval adaptées et en nombre suffisant

L'insuffisance des structures d'aval dans un département fortement équipé en C.A.D.A explique en grande partie la sur occupation des C.A.D.A par des personnes réfugiées ou régularisées. Aucun centre d'hébergement provisoire (C.P.H) n'est recensé en Seine-Maritime alors que ce dispositif répondrait de manière efficace à l'enjeu de fluidité. Les centres provisoires d'hébergement sont des dispositifs financés par le ministère de l'intégration qui permettent l'accueil des personnes réfugiées statutaires dans l'attente d'un logement et ou d'un emploi.

Enfin, compte tenu du nombre de places de C.A.D.A, il n'est pas envisageable d'orienter systématiquement des personnes déboutées ou régularisées vers les C.H.R.S en raison de la saturation du dispositif Accueil Hébergement Insertion (A.H.I) qui n'est par ailleurs pas adapté aux besoins de cette population.

IV.C.3 L'offre de logement temporaire ou plus durable

Les occupants de ces logements, que l'occupation soit temporaire ou plus durable, versent une redevance ou un loyer et ont un statut d'occupation (bail ou titre d'occupation), avec garantie de maintien dans les lieux et bénéficie des aides au logement (A.P.L ou A.L.S). Ils peuvent par ailleurs bénéficier des aides du F.S.L pour l'accès et le maintien dans le logement.

IV.C.3.a Les Logements-Foyers de Travailleurs Migrants et les résidences sociales

Les foyers de travailleurs migrants constituent une part non négligeable du dispositif de logement temporaire. Initialement destinés à accueillir des travailleurs immigrés, ils accueillent aussi des personnes en situation d'exclusion.

On dénombre en **Seine-Maritime 15 foyers** de travailleurs migrants pour une capacité de **2 500 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.

La transformation de ces foyers en résidences sociales dans le département est une priorité tant du point de vue des conditions de vie indécentes de certaines structures que dans le développement d'une offre nouvelle susceptible de répondre aux besoins d'alternative à l'hébergement en C.H.R.S des publics nécessitant un logement transitoire sans prise en charge sociale lourde. 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.

Dans **l'Eure**, on compte à ce jour **4 foyers** d'une capacité de **650 places**.

La société d'économie mixte A.D.O.M.A 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 (48 places), 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'était inscrit au plan quinquennal.

IV.C.3.b Les Pensions de famille et les résidences accueil

Crées en 1997, les maisons-relais sont des résidences sociales, dénommées dorénavant « pension de famille » dans le cadre de la loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion ».

Ce sont de petites structures collectives regroupant au plus une vingtaine de logements (studios en général), autour d'espaces collectifs (repas et loisirs) qui permettent le développement d'une vie sociale dans un encadrement souple.

Les populations accueillies, sans limitation de durée, sont des personnes disposant de faibles ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome paraît à court terme difficile, sans relever toutefois de structures d'insertion de type C.H.R.S. Les résidents peuvent bénéficier de l'A.P.L.

Le fonctionnement des maisons est assuré en journée par la présence d'un hôte ou d'un couple d'hôtes, ayant une qualification reconnue dans le domaine social et/ou de l'insertion.

Ces maisons sont financées en P.L.A.I en ce qui concerne l'investissement.

Au 31/12/ 2009, la **région dispose de 225 places ouvertes** en pension de famille et résidence accueil. Dans le cadre de la mise en oeuvre du Grand chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement, la Haute-Normandie avait un objectif de 385 places à ouvrir d'ici 2012.

La circulaire du 5 mars 2009 relative au plan de relance pour l'hébergement a porté l'objectif régional à 481 places à créer avant le 31/12/2011, dont 364 places en *Seine-Maritime* et 117 places dans *l'Eure*.

Le département *de l'Eure*, dispose d'ores et déjà de **trois pensions de famille** pour une capacité de **55 places** :

- à Évreux en centre ville par l'association Abri, une maison de 10 places a ouvert ses portes en 2004 et son extension de 20 places a ouvert fin 2009.
- à Louviers, la villa Caldérone gérée par le C.C.A.S, offre 13 places depuis novembre 2008.
- à Bernay, l'association Aurore a ouvert fin 2009 une pension de 12 places.

Cinq autres **projets** sont **en cours** :

- 25 places par la société A.D.O.M.A à Evreux
- 20 places par Habitat et Humanisme à Vernon
- 25 places par A.D.O.M.A à Vernon
- 25 places par A.D.O.M.A à Val de Reuil
- 10 places par l'association A.U.R.O.R.E à Gisors

En Seine-Maritime, la mobilisation des partenaires depuis plusieurs années est à souligner : elle a permis une montée en charge importante des projets sur le département, même si le montage de certains dossiers posent des difficultés qui retardent considérablement les ouvertures effectives. L'un des objectifs prioritaires du département est d'accélérer la création de nouvelles structures.

Sur le département **135 places en pension de famille** sont créées au 31/12/ 2009

- En milieu rural :

- OHN : 15 places (Grémonville – secteur d'Yvetot) : maison relais créée en 2005

- Sur l'agglomération rouennaise :

- AFTAM: 20 places (Grand Quevilly... à relocaliser sur l'agglomération rouennaise)
- Armée du Salut résidence « les bords de Seine »: 25 places en centre ville -ouverture en juin 2009
- C.C.A.S de Rouen : « le hameau des Brouettes » : 18 places par transformation d'une unité de stabilisation en décembre 2009

- Sur l'agglomération havraise :

- AHAPS : 24 places (Caucriauville - le Havre) pension de famille créée en 2001
- Habitat humanisme : 15 places (St Léon – Le Havre), créée en 2004

- Sur Fécamp :

- Habitat Humanisme : 18 places (Fécamp), créée en 2007

Le besoin en places nouvelles est évident pour certains secteurs identifiés. Il se répartit comme suit :

- O.N.M : 15 places à Dieppe / 5 places à Criel / 3 places à Eu, soit un total de 23 places
- A.F.T.A.M/COBASE (Notre Dame de Gravenchon/Bolbec) 8+16 places, soit 24 places
- Saint Martin O.H.N (Rouen) : 25 places
- Habitat et Humanisme : 15 places à localiser sur l'agglomération
- C.A.P.S « le Bretagne » : 17 places à Sotteville lès Rouen
- C.C.AS de Mont St Aignan : résidence Blanche de Castille : 15 places
- Armée du Salut : résidence océanite à Rouen : 20 places
- O.H.N les Cèdres à Rouen :15 places
- Le Chapeau Rouge / Association Saint-Paul (Rouen) environ 20 places

Les autres secteurs présentant un besoin de places de maisons relais mais pour lesquels il n'y a pas encore de projet identifié ou finalisé :

- Secteur du Pays de Bray / AFTAM
- Secteur d'Elbeuf
- Deux autres projets sur les agglomérations de Rouen et du Havre. Il reste à réfléchir sur l'opportunité de créer plutôt des structures de type MAPAP (maisons d'accueil pour personnes âgées précaires), permettant notamment de répondre aux problématiques du vieillissement des publics migrants précaires.

La résidence d'accueil

La résidence d'accueil est une formule de maisons relais dédiée aux personnes souffrant d'un handicap psychique stabilisé, qui prévoit un partenariat formalisé avec des équipes de soins et d'accompagnement social et médico-social adapté.

Dans le département *de l'Eure* la résidence accueil d'une **capacité de 15 places**, portée par l'association la Ronce, a ouvert ses portes à Evreux en novembre 2008. Les publics accueillis sont des personnes stabilisées 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 sont des T1 et T1bis situés tour Rouergue dans le quartier de la Madeleine à Évreux, quartier en site O.R.U.

Une résidence d'accueil de **20 places** est créée en *Seine-Maritime* :

- Côté Cours- Groupe Hospitalier du Havre

D' autres projets sont à l'étude :

- Résidence Accueil « Vivre Ensemble » à Rouen: 10 places
- Côté Cours – Barrière d'or- Groupe hospitalier du Havre : 12 places en attente de l'évaluation nationale
- U.N.A.F.A.M-A.L.C.E.A.N.E au Havre- Les Pépinières-Mt Gaillard- Groupe hospitalier du Havre- estuaire de la Seine : 15 places
- A.L.V.E- S.O.D.IN.E.U.F à Foucarmont : 20 places

IV.D Logement des populations spécifiques

IV.D.1 Les gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 a repris les dispositions de l'article 28 de la loi Besson en renforçant les mesures incitatives, en augmentant le financement des investissements, en créant un financement pour la réhabilitation des aires existantes et une aide forfaitaire annuelle aux organismes assurant la gestion d'aires d'accueil pour participer aux frais de fonctionnement. Elle prévoit également l'actualisation des schémas départementaux.

En *Seine-Maritime*, le schéma départemental a été signé par le Préfet et le Président du Conseil Général le 29 décembre 2003.

Les obligations du Schéma prévoyaient :

- 33 aires d'accueil (734 places de stationnement / séjour et passage)
- 7 aires de grand passage.

Les délais de réalisation expiraient le 14 septembre 2008 mais à cette date tous les projets n'avaient pu être déposés sur la base d'un dossier réputé complet. La loi octroyait un délai supplémentaire jusqu'au 31/12/2008 pour la réalisation des aires mais réduisait la participation de l'État en diminuant le taux de subvention de 70 à 50%.

Point des réalisations :

- 11 aires étaient déjà créées à la signature du schéma (312 places),
- 3 aires d'accueil ont été réhabilitées en 2008 (62 places)
- 1 aire réhabilitée en 2009 (14 places)
- 6 aires d'accueil ont été créées et une extension réalisée pour un total de 102 places,
- 1 aire de grand passage aménagée (200 caravanes).

Au cours de l'année **2009**

- 4 aires supplémentaires ont été financées pour un total de 66 places, soit Montivillers (12 places), Bolbec (20 places), Gournay en Bray (14 places) et enfin Eu/ Le Tréport (20 places).

La procédure de **révision du schéma départemental** des gens du voyage est engagée. Il s'agit de procéder à des ajustements sans toucher à l'économie générale du document, ni aux capacités d'accueil initialement fixées.

En effet, la mise à jour du schéma n'exonère pas les communes concernées par la loi du 5 juillet 2000 de leurs obligations en matière d'accueil des gens du voyage mais elle constitue le point de départ pour les nouvelles obligations inscrites dans le futur schéma.

Le nouveau schéma d'accueil des gens du voyage aura pour objet de vérifier sur la base du bilan du schéma précédent, si le nombre de places d'accueil est suffisant au terme de la réalisation de l'ensemble des aires, par rapport aux besoins réactualisés. Le schéma a également pour objectif d'identifier les besoins pour les ménages en voie de sédentarisation et de proposer des solutions en matière d'habitat « adapté ».

Un recensement à l'échelle des territoires est diligenté afin de s'appuyer sur une connaissance fine de cette population.

Parallèlement un travail sur le relogement de familles issues des gens du voyage, dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (M.O.U.S) est initié sur le territoire de Saint Étienne du Rouvray.

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. Des groupes de travail se sont constitués en vue de la **révision du schéma en 2009**.

Treize communes du département sont maintenant concernées par la mise en œuvre obligatoire d'une aire d'accueil. Il s'agit des communes de plus de 5 000 habitants.

Les Andelys	L'aire d'accueil de 20 places devrait être réalisée en 2010
Bernay	Aire d'accueil de 15 places mise en service en 2007
Évreux	Aire d'accueil de 32 places mise en service en 2006
Gaillon-Aubevoye	Aire d'accueil de 20 places mise en service en 2003
Gisors	Aire d'accueil de 20 places mise en service en 2002
Louviers	Aire d'accueil de 48 places mise en service en 2007.
Pont-Audemer	Non réalisée
Val de Reuil	Aire d'accueil de 20 places mise en service en 2008.
Verneuil	Aire d'accueil de 31 places mise en service en 2004
Vernon	Une étude commandée par la D.D.A.S.S. a été réalisée en 2006. Un projet en intercommunalité avec Saint-Marcel pourrait être financé

Les communes de Saint-Marcel, Pacy sur Eure et Conches en Ouche ayant franchi le seuil des 5 000 habitants au dernier recensement, ont maintenant obligation de réaliser une aire d'accueil.

En **2009**, aucune aide de l'Etat n'a été attribuée. Cependant 152 450€ ont été réservés pour la réalisation de l'aire d'accueil des Andelys.

- Autres réalisations à noter :

Pont-Authou - 15 places - mise en service en 2004.

St Marcel - une aire de passage de 24 places - mise en service en 2004 mais fermée en 2006.

St André de l'Eure - une aire de grand passage a été financée en 2006.

Conches - le projet d'aire d'accueil de 15 places subventionné en 2005, a fait l'objet d'une réalisation partielle.

M.O.U.S sédentarisation :

Une étude pré-opérationnelle, financée par la D.D.C.S doit être finalisée en 2010. Elle sera confiée à la F.N.A.S.A.T. Elle devrait être suivie par la mise en œuvre d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (financée à 50% par la D.D.T) pour répondre aux attentes de 10 familles (déjà choisies) en matière de logement.

IV.D.2 Le Logement des jeunes

Bien que la mobilisation de l'ensemble des acteurs du logement ait permis de relancer l'effort de construction, des difficultés subsistent, notamment pour l'accès au logement des jeunes à revenus modestes ou en insertion professionnelle.

Au delà de l'effort spécifique déjà engagé depuis 2004 en direction des étudiants et des conventions signées en 2005 avec l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs et l'ex Sonacotra (A.D.O.M.A), le ministère du logement a pris en juin 2006 un certain nombre de décisions pour améliorer l'accès au logement des jeunes, à l'occasion du Comité Interministériel pour le Développement de l'Offre de Logements.

Parmi les principales mesures pour mobiliser les bailleurs sociaux et les élus locaux, en particulier les collectivités délégataires, on note par exemple l'augmentation de l'offre de petits logements dans les opérations de logements sociaux, la définition d'objectifs quantitatifs et qualitatifs dans les négociations des conventions de délégation des aides à la pierre, la prise en considération de ces objectifs dans les P.L.H et les P.D.A.L.P.D.

La thématique du logement des jeunes sera abordée dans le cadre de l'élaboration en 2010 du Plan Départemental de l'Habitat de la *Seine-Maritime*.

L'offre nouvelle de logements pour les étudiants en 2009

En 2009, en *Seine-Maritime* quatre résidences pour étudiants ont été financées en P.L.S : à Rouen pour une capacité de 81 logements (C.R.O.U.S), à Saint Étienne du Rouvray pour 163 logements répartis sur deux résidences et enfin au Havre avec les 100 logements conteneurs.

Par ailleurs, la communauté d'agglomération rouennaise a décidé pour accompagner le développement de l'offre de logements à destination des étudiants, d'augmenter l'enveloppe réservée à cet effet dans le P.L.H à hauteur d'1 M€ afin de réaliser 1 000 logements sur cinq ans de 2009 à 2013.

L'offre de logements pour les jeunes travailleurs en Haute-Normandie en 2009

Les Foyers de Jeunes Travailleurs ont été créés afin de répondre à un besoin de logement temporaire pour les jeunes de 16 à 25 ans, (voire 30 ans mais de façon limitée) en cours d'insertion sociale et professionnelle (stage, apprentissage) éloignés du domicile familial; ils mettent à leur disposition un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement et leur restauration ainsi qu'une palette de services complémentaires d'ordre socio-éducatif. Des conventions spécifiques peuvent permettre de recevoir des personnes en accueil d'urgence (places réservées par le biais de l'A.L.T).

Ces foyers ont vocation à devenir des résidences sociales. Ce passage peut être issu d'une démarche volontaire lors d'un conventionnement A.P.L demandé par le gestionnaire, ou obligatoire lors du renouvellement du conventionnement A.P.L et en cas de travaux de réhabilitation de la structure.

On dénombre **18 Foyers** de Jeunes Travailleurs en **Haute-Normandie**, pour une capacité d'accueil de **1 113 places**.

En *Seine- Maritime*, il existe **13 foyers** pour une capacité de **787 places**; cinq se situent sur Rouen et deux sur le Havre;

Les autres foyers se trouvent à Fécamp, Yvetot, Caudebec-lès-Elbeuf, Elbeuf et à Dieppe.

En 2009, sur la ville de Rouen, la résidence sociale F.J.T« les marronniers » a bénéficié d'un financement en P.L.A.I pour la création de 14 places.

Dans le département de *l'Eure* il existe **5 foyers** pour une capacité de **326 places**.

- Foyer « Paul Bajet » à Vernon, 10 places classé résidence sociale.
- Foyer « Espages » à Val de Reuil, 37 places, classé résidence sociale
- Foyer « l'Étape » à Louviers, 90 places, classé en résidence sociale
- Foyer « l'Etape » à Pont de l'Arche de 10 places, financé en 2009, pour une mise en service au 1/01/2010
- Foyer à Evreux de 179 places ; un travail est engagé avec les partenaires locaux pour la transformation du F.J.T en résidence sociale de 185 places.

IV.D.3 Le logement des personnes âgées

→ L'impact du vieillissement de la population haut-normande à l'horizon 2015

Les résultats du dernier recensement ont confirmé le vieillissement de la population. Ce phénomène résulte de la baisse de la fécondité, accentuée par l'augmentation importante de la durée de la vie, notamment aux grands âges.

Par ailleurs l'attractivité résidentielle de la région accélère le vieillissement naturel de la population, le solde migratoire s'étant largement dégradé depuis 1990, hormis pour les personnes de plus de 80 ans dont le solde est positif.

Bien que la région Haute-Normandie soit une région relativement « jeune », comparée à la France métropolitaine, elle devrait connaître un vieillissement inéluctable de sa population à l'horizon 2030 à l'instar des autres régions françaises.

Les projections démographiques réalisées par l'I.N.S.E.E montrent que la part de la population âgée de 60 ans et plus, évoluera d'une personne sur cinq en 2005 à une personne sur quatre en 2015.

En 2015, *L'Eure* comptera proportionnellement un peu moins de personnes de plus de 75 ans que *la Seine-Maritime* (8,2% contre 8,7%), mais leur nombre augmentera plus rapidement, en raison notamment du phénomène migratoire lié à la proximité de l'île de France.

Estimation de l'évolution de la population âgée en Haute-Normandie entre 1999 et 2015 *

	1999	2005	2015	Evol. 1999-2015
Effectif				
Population totale	1 780 192	1 806 826	1 834 635	3,1 %
60 ans et +	347 306	347 071	440 505	26,8 %
60 - 74 ans	225 002	215 615	283 622	26,1 %
75 - 84 ans	84 668	102 199	107 755	27,3 %
85 ans et +	37 636	29 257	49 128	30,5 %
Pourcentage				
60 ans et +	19,5 %	19,2 %	24,0 %	
60 - 74 ans	12,6 %	11,9 %	15,5 %	
75 - 84 ans	4,8 %	5,7 %	5,9 %	
85 ans et +	2,1 %	1,6 %	2,7 %	

* Source: Insee recensement et projection OMPHALE

La question du vieillissement de la population est de ce fait inscrite dans le programme d'actions de l'État, des collectivités locales, ainsi que des organismes sociaux.

La D.R.E.A.L a réalisé une étude sur les « conséquences du vieillissement de la population pour le logement en Haute-Normandie » dont l'objectif était de disposer d'un diagnostic prospectif des conditions de logement des personnes âgées à l'horizon 2015, dans une logique de « porter à connaissance » des territoires, permettant de cibler les principaux enjeux liés au vieillissement.

Il ressort de cette analyse que :

- Entre 2005 et 2015, la **population âgée** de la Haute-Normandie devrait croître de 27%, passant de 347 100 en 2005 à 440 500 en 2015, soit 93 500 personnes âgées supplémentaires, représentant un quart de la population totale. Les plus jeunes (60-74 ans), issus du baby-boom augmentent de manière conséquente (+ 68 000) et les plus âgés (85 ans et +) et les moins autonomes voient leur effectif croître significativement (+ 20 000 personnes entre 2005 et 2015). Toutefois la tendance sera celle d'une croissance plus modérée de la population dépendante, de l'ordre de 7%.

Ces différences entre le rythme de croissance élevé de la population âgée et celui de la population dépendante s'expliquent par les effets de générations (faible augmentation de la tranche des 75-84 ans) et par l'amélioration de l'état de santé des nouvelles générations de séniors.

- L'amélioration globale du **revenu moyen des ménages** de plus de 60 ans liée à l'arrivée de générations plus qualifiées, et de carrières plus complètes notamment pour les femmes, compense pour le moment la baisse du pouvoir d'achat des retraités. Cette situation pourrait s'inverser à l'horizon 2020-2025.

Cependant du fait du fort accroissement du nombre des plus de 60 ans, le volume de ménages pauvres et très pauvres (correspondant aux bénéficiaires du P.L.A.I) va fortement s'accroître (+25 000 ménages) quel que soit la classe d'âge: un ménage âgé sur quatre est pauvre voire très pauvre ; ces ménages sont majoritairement locataires, ce qui représente donc un enjeu en matière d'accueil et d'adaptation du parc en aval.

- En matière de **statut d'occupation**, l'évolution retenue est celle des changements de statuts au profit du locatif, plutôt après 75 ans et celle du maintien de la progression des propriétaires occupants (+ 3% par an environ).

Les *besoins nouveaux seront surtout locatifs* avec 16 000 locataires en plus d'ici 2015 dont 12 500 pauvres (soit près de 8 ménages sur dix) qui auront prioritairement vocation à entrer dans le parc social. L'accroissement du nombre des locataires devrait concerner pour près d'un tiers les plus de 85 ans. D'ici 2015, le secteur du parc social devra donc fournir un effort important d'identification du parc adaptable et d'amélioration de son accessibilité.

L'évolution des statuts du fait du vieillissement relève cependant principalement du glissement de la pyramide des âges, avec un accroissement global du nombre de ménages, et une augmentation de la part des propriétaires.

Sur la base de ces hypothèses, six typologies de territoires ont été distinguées en fonction de leur situation par rapport aux enjeux du vieillissement de la population.