

# Comité Régional de l'Habitat

## Rapport d'activité 2013

Collectif Logiseine Saint-Etienne-du-Rouvray



Petit-Quevilly



Boulevard M. Ravel  
Grand-Quevilly



Résidence Esmeralda  
Le Havre



Direction Régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement

HAUTE-NORMANDIE



## Edito

La mise en œuvre des politiques locales de l'habitat repose sur la capacité des partenaires intervenant sur les territoires à dialoguer et travailler ensemble.

Le Comité Régional de l'Habitat (CRH) de Haute-Normandie, présidé par le préfet de Région, est un lieu d'échanges, de débats et de validation des choix régionaux en matière de politiques locales de l'habitat. Mis en place depuis 2005, le CRH associe représentants institutionnels, représentants des bailleurs sociaux, organismes et associations intervenant sur le champ du logement et de l'hébergement.

Le travail de priorisation et de programmation mené au sein de cette instance participe à construire la dynamique partenariale régionale nécessaire pour répondre aux besoins en logement des ménages et en particulier des ménages les plus modestes.

Ainsi, pour la septième année consécutive les membres du CRH, ont contribué aux côtés des services de la DREAL, à l'écriture du rapport annuel d'activité du comité, qui permet de dresser le bilan des actions menées en 2013 pour développer une offre de logements adaptée aux besoins des ménages et aux enjeux d'aménagement de nos territoires.

Je remercie vivement l'ensemble des contributeurs dont les réponses témoignent de l'investissement et de la maturité de notre région sur le champ des politiques locales de l'habitat.

**Patrick Berg**

Directeur régional de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement



# Sommaire

Avant-Propos.....	8
Synthèse du rapport.....	9
<b>Données de cadrage : les ménages et le logement en Haute-Normandie. ....</b>	<b>17</b>
Les caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement.....	17
Une évolution démographique modérée entre 1999 et 2011.....	17
Un nombre de ménages qui croît plus vite que la population et qui alimente la demande en logements.....	18
Un poids conséquent de ménages pauvres et modestes.....	21
La persistance des difficultés économiques de 2013 accentue une certaine précarité .	21
Un ménage éligible au PLUS sur deux, a des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM PLUS.....	22
Un parc social structurellement important mais dont le stock évolue peu.....	25
La demande locative sociale et les attributions en 2013.....	33
L'offre nouvelle de logements de 2009 à 2013.....	42
Production régionale de logements.....	42
<b>Orientations et programmation de la politique de l'habitat en région.....</b>	<b>48</b>
Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2013.....	48
Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2013.....	50
La politique de rénovation urbaine.....	50
Avancement de la mise en œuvre de l'accord cadre régional.....	51
L'avancement des différentes conventions au 31 décembre 2013.....	52
Zoom sur la reconstitution de l'offre et la démolition au 31 décembre 2013.....	58
Le financement du parc locatif social.....	59
Financement hors ANRU.....	59
Financement ANRU.....	60
Cartographie des financements de droit commun de la période 2009-2013.....	68
Mise en perspective des financements sur une longue période : droit commun + ANRU .	70
Les mesures en faveur de la réhabilitation thermique du parc de logement.....	72
Le financement de l'amélioration du parc privé par l'Anah en 2013.....	78
Bilan 2013 des aides de l'Anah en Haute-Normandie.....	78
La lutte contre l'habitat indigne en Haute-Normandie.....	84

Politique d'amélioration du parc privé en Seine-Maritime .....	89
Politique d'amélioration du parc privé dans le département de l'Eure .....	91
Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).....	92
Point sur l'accession sociale .....	94
Les dispositifs financiers à destination des ménages .....	94
La politique de vente des logements par les bailleurs sociaux .....	97
L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain relatif à la mixité sociale .....	102
Les collectivités délégataires des aides à la pierre en Haute-Normandie.....	104
La politique foncière : actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2013 .....	105
Activités des financeurs UESL et CDC en 2013 .....	107
La Caisse des Dépôts et Consignations : .....	107
Action Logement .....	108
Les actions de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie en faveur du logement en 2013 .....	109
Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : Plan stratégiques de Patrimoine et conventions d'utilité sociale(CUS).....	109
Les actions des Associations Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL). .....	110
La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2013 .....	114
Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) .....	114
Le contexte réglementaire .....	114
Le PLH .....	114
Le PDH .....	115
PLH et PDH de l'Eure .....	116
PLH et PDH en Seine-Maritime .....	117
Les interventions des collectivités locales en faveur du logement.....	120
Interventions de la Région Haute-Normandie.....	120
Collectivités de Seine-maritime.....	122
Conseil général de la Seine-maritime :.....	122
Communauté d'agglomération de la région Dieppoise (CARD) .....	126
Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (La CREA) .....	128
Communauté d'agglomération Havraise (CODAH) .....	133
Communauté de communes Caux Vallée de Seine (CVS) .....	138
Collectivités de l'Eure.....	141
Conseil Général de l'Eure.....	141
Communauté d'agglomération du Grand Évreux (GEA) .....	142
Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) .....	144
Communauté d'agglomération Seine-Eure (CASE) .....	147

## **Principes régissant l'attribution des logements sociaux..... 151**

Le numéro unique d'enregistrement.....	151
La mise en œuvre du droit au Logement opposable.....	152
Le suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation .....	152
Les décisions des commissions de médiation .....	156
Le relogement et l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO .....	159
Le contingent préfectoral.....	160
Le contingent préfectoral en Seine-Maritime .....	161
Le contingent préfectoral dans l'Eure .....	162

## **Politique en faveur des défavorisés et des populations spécifiques..... 164**

Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées .....	164
Le PDALPD de Seine-Maritime .....	164
Le Fonds de Solidarité Logement.....	171
Le PDALPD de L' Eure.....	172
Le Fonds de Solidarité Habitat.....	172
Dispositif de lutte contre les expulsions .....	173
Seine-Maritime.....	173
Eure .....	176
L'offre d'hébergement et de logement adapté.....	182
Caractéristiques du dispositif d'hébergement haut-normand.....	182
Bilan 2013 de la mise en œuvre de la politique de refondation de l'hébergement et du logement d'abord .....	182
Logement des populations spécifiques .....	186
Les gens du voyage .....	186
Le logement des jeunes .....	188
Le logement des personnes âgées .....	190

## Avant propos

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en faveur de l'habitat en 2013 par l'État, ses établissements publics, les collectivités territoriales et les partenaires locaux impliqués dans la politique du logement en région Haute-Normandie.

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

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

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

- Conseil Régional de Haute-Normandie
- Conseil Général de l'Eure
- Conseil Général de la Seine-Maritime
- Communauté d'agglomération Rouen- Elbeuf- Austreberthe (CREA)
- Communauté d'agglomération Havraise (CODAH)
- Communauté d'agglomération de la région Dieppoise, Dieppe Maritime (CDM)
- Communauté de communes Caux Vallée de Seine (CVS)
- Communauté d'agglomération d'Evreux , Grand Evreux Agglomération (GEA)
- Communauté d'agglomération de Seine-Eure (CASE)
- Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (CAPE)
- Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
- Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL)
- Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)
- Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie (USH)
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Seine-Maritime
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Eure
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de l'Eure
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de Seine-Maritime
- Direction Régionale de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale (DRJSCS)
- Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- Association Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) de l'Eure
- Association Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) de Seine-Maritime

## Synthèse du rapport

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, la Haute-Normandie compte **1 839 393 habitants**. Depuis 1999, la région enregistre **une croissance modérée de la population (0,3 %/an)**, avec une moyenne de 4 900 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 environ 4 400 habitants par an. Alors que la population baisse dans les communes de plus de 5 000 habitants, notamment à l'ouest de l'agglomération rouennaise et sur le littoral, les communes de moins de **1 000 habitants attirent un haut-normand sur quatre**. La Haute-Normandie présente cependant un profil urbain, **les deux grandes agglomérations regroupent 39 % de la population régionale** et la densité de population (149 habitants au km<sup>2</sup>) est plus élevée que la moyenne nationale (102 habitant au km<sup>2</sup> en France métropolitaine).

Entre 1999 et 2011, l'augmentation régionale du nombre de ménages est de **58 800 ménages hauts-normands supplémentaire (+ 8,4 %)**. Elle a été sensiblement plus forte que celle de la population (+ 3,3 %). Cette croissance plus rapide résulte de la diminution continue de la taille des ménages du fait du phénomène de vieillissement de la population et de l'éclatement des familles. **Ce nombre de ménages, qui croît plus vite que la population, alimente la demande en logements.**

Au niveau national, l'année 2013 est marquée par la mise en place du **Plan pluriannuel d'investissement pour le logement annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013**. Ce plan vise à répondre aux besoins en logement des français et à soutenir l'activité économique et l'emploi. Les objectifs du Plan pluriannuel d'investissement pour le logement sont la construction **de 500 000 logements par an**, dont **150 000 logements locatifs sociaux, la réhabilitation thermique de 500 000 logements anciens par an**, dont 120 000 logements sociaux. Le volet réhabilitation thermique fait l'objet du **Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH)** visant 500 000 rénovations « lourdes » par an d'ici 2017 (contre environ 150 000 aujourd'hui) avec pour objectif recherché la plus grande réduction de consommation d'énergie.

Pour mettre en œuvre ce plan, une première série de mesures sont mises en place dans le cadre de la **loi du 18 janvier 2013 pour la mobilisation du foncier public et le renforcement des obligations de production de logements locatifs sociaux**. D'autres mesures sont en cours de préparation en 2013 comme la réforme de l'Urbanisme et du Logement avec la discussion au parlement du projet **de loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové (ALUR)**. **L'État et le Mouvement HLM ont conclu le 8 juillet 2013 un pacte d'objectifs et de moyens** formalisant les engagements respectifs de l'État et de l'Union Sociale pour l'Habitat pour atteindre en trois ans les objectifs de production et de réhabilitation thermique des logements sociaux. Autre chantier national déterminant engagé en 2013 : **le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013** lors du Comité interministériel contre les exclusions et décliné en feuilles de route confiées à chaque ministre concerné. En matière de logement, les mesures visent à orienter la politique d'hébergement vers l'accès au logement.

Avec **8 500 logements commencés** en 2013, la Haute-Normandie est une des rares régions affichant une légère croissance. Alors qu'au niveau national les mises en chantier reculent de 5 % avec 318 748 logements commencés, notre région enregistre une hausse de 3 % par rapport à 2012. Si comme toujours la maison individuelle est sollicitée dans 6 cas sur 10, la Haute-Normandie consolide le recours aux formes de construction plus denses que sont les logements en individuel groupé. Par ailleurs le recentrage des mises en chantier sur les grands territoires urbains se confirme.

Le dynamisme des bailleurs sociaux et des collectivités en Haute-Normandie, continue de soutenir fortement l'activité en 2013 avec **2 240 logements (PLUS-PLAI) financés**, soit une hausse de 12 % du nombre de logements financés en PLUS et PLAI par rapport à 2012. En intégrant le financement des 530 logements à loyers intermédiaires (PLS), ce sont près **2 800 logements - tous produits confondus- qui ont été financés en 2013**. Ce total générera un montant d'investissement de l'ordre de **370 M€** en région.

En termes de montants financiers, les subventions accordées par l'État en 2013 sont de l'ordre de **3,5 M€ d'aides directes** pour la production de 2 240 logements locatifs sociaux et très sociaux, **les aides indirectes** (TVA à taux réduit, exonération de la TFPB, prêt bonifié de la CDC), représentant la contribution la plus importante de l'État, s'élèvent à **62 M€**.

Malgré la présence d'un parc social important en Haute-Normandie, qui compte **174 458 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2013** et représente la moitié de l'offre locative, la tension sur ce parc demeure un enjeu au regard de quelques indicateurs significatifs : **56,8 % des ménages hauts-normands sont éligibles au logement social de type PLUS, le taux de vacance de 2,7 % au 1<sup>er</sup> janvier 2013** est inférieur à la moyenne nationale qui est de 3,2 % et **le taux de mobilité autour de 10 % (10,9 % en 2013)** varie très peu depuis cinq ans. La Haute-Normandie reste cependant une région moyennement tendue avec **2,6 demandes pour une attribution** et se situe juste en dessous de la médiane nationale qui est de 2,8. Ce ratio de « pression de la demande » est calculé à partir du nombre de demandes pour un logement locatif social qui est de **46 170 demandes au 31 décembre 2013** et du **nombre d'attributions réalisées en 2013 qui est de 17 922**. Les attributions ont porté en priorité sur les demandeurs relevant de la catégorie « sans logement propre » et qui représentent 41 % des attributions.

Le programme de rénovation urbaine qui est un autre axe essentiel de la politique régionale, continue de contribuer à alimenter la dynamique de construction en région avec en **2013, le financement, dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale, de 517 logements locatifs sociaux et très sociaux pour un montant de subvention de l'ANRU de 4,4 M€**, en hausse par rapport à 2012. L'avancement global de la reconstitution de l'offre sur l'ensemble des sites de rénovation urbaine atteint désormais 94 % des objectifs fixés dans le cadre du PNRU. Depuis le début du programme, les engagements financiers cumulés des partenaires de l'accord cadre régional (ANRU, conseil régional et les deux conseils généraux) s'élève à **539 M€** de subventions. **Engagé à plus de 90 % fin 2013**, le programme de rénovation urbaine en région arrive par conséquent dans sa phase finale de réalisation. 96 % des démolitions ont été engagées financièrement. Qu'il s'agisse de la [Seine-Maritime](#) ou de l'[Eure](#) la quasi-totalité des relogements des ménages a été réalisée. Le PNRU, avec l'appui de l'accord cadre régional, permet de générer l'engagement de plus de **1,8 milliards d'euros d'investissements** sur les territoires concernés.

La mobilisation du parc privé régional constitue également un enjeu fort, 19 % des ménages étant locataires de ce parc en 2013 et 16 % de ces ménages locataires ont des ressources inférieures à 30 % du plafond de ressource PLUS soit des ressources inférieures au seuil de pauvreté. Parmi les propriétaires occupants du parc privé, qui représentent 75 % des occupants du parc privé, 3,3% des ménages ont des ressources inférieures à 30 % du plafond de ressource PLUS ou inférieures au seuil de pauvreté. **En 2013, l'Anah a engagé 9,6 M€ de subventions pour l'amélioration de 1 221 logements dont 1 144, soit 96 %, relevaient des priorités de l'agence**. La Haute-Normandie présente un bilan de réalisation des objectifs en évolution de + 42 % de réalisation par rapport à 2012. Cette évolution se porte sur les propriétaires occupants avec un taux de + 58 % par rapport à 2012. **L'année 2013 est marquée par une montée en charge significative de la priorité phare de l'Anah, la lutte contre la précarité énergétique avec un taux de réalisation de 82 % en 2013 contre 40 % en 2012**. Les aides du Fonds d'Aides à la Rénovation Thermique (FART) en faveur des propriétaires occupants modestes et très modestes se sont élevées à **2,789 M€** dont 2,472 M€ d'Aide de Solidarité Écologique (ASE). Les collectivités ont bonifié les primes d'aide de solidarité écologique pour les propriétaires occupants à hauteur d'environ **400 000 €**, tel que prévu dans les Contrats Locaux d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique. A l'inverse, les interventions sur les logements

des propriétaires bailleurs sont en baisse sensible (- 31 % par rapport à 2012 ). La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est en forte diminution. **Sur l'habitat indigne, le nombre de logements aidés baisse respectivement de 39 % pour les propriétaires occupants et 59 % pour les propriétaires bailleurs.**

En complément des politiques conduites par l'État, les collectivités de la région inscrivent leurs actions notamment dans le cadre des six Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) en vigueur en 2013 ainsi que dans le cadre des Plans Départementaux de l'Habitat (PDH), document validé le 11 février 2013 pour le Conseil Général de **Seine-Maritime** et document en cours d'élaboration dans le département de l'**Eure**. Elles interviennent aussi en faveur du logement au travers d'orientations et de financements sur d'autres thématiques. Le soutien à l'offre de logements pour les publics les plus fragiles, l'aide à la réalisation de structures d'hébergement, la promotion de la qualité environnementale des logements tant sociaux que privés sont des thèmes d'intervention toujours très présents. Une première évaluation en 2013 porte à **62 M€ la participation des collectivités en termes de subventions auxquels s'ajoutent les garanties d'emprunts des collectivités.**

Au total, six conventions de délégation des aides à la pierre sont en cours à l'échelle des deux départements en 2013 : quatre Communautés d'agglomération (la CREA, la CARD, la CODAH et la CASE), la communauté de communes de Caux Vallée de Seine et le Conseil Général de l'**Eure**.

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, du fonds friches et du fonds partenarial de restructuration pour l'habitat. Au titre de l'année 2013, le montant annuel d'acquisitions foncières, qui depuis 2007 se situe autour de 40 M€, atteint un record historique avec 55,5 M€. **62 % des acquisitions sont dédiées à des opérations mixtes (habitat, activités, équipements publics) et à des opérations à destination exclusive « habitat ».** Parallèlement, le niveau des cessions foncières a encore progressé, passant de 37,8 M€ en 2012 à **44 M€ en 2013. Ces cessions foncières sont destinées à 57 % au développement de l'habitat et aux opérations mixtes**, ce qui marque une prépondérance de l'action de l'EPF en faveur des projets d'habitat et particulièrement d'habitat social.

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

En 2013, la Caisse des Dépôts et Consignations a signé pour près de **527 M€ de montants de prêts en faveur d'opérations sur le territoire haut-normand et visant plus de 32 000 logements.**

400 M€, soit 80 % du montant signé par la CDC et les opérateurs concerne des prêts visant à la construction ou à la réhabilitation de 30 500 logements, 22 M€ (4 %) sont des prêts destinés à financer des opérations de renouvellement urbain dans le cadre de projets urbains. Enfin 87 M€ ( 16 %) portent sur des prêts pour de l'habitat spécifique (hébergement de personnes âgées, personnes handicapées, structures pour l'hébergement des jeunes ...) ce qui représente le financement de 1 528 logements.

L'activité des collecteurs d'Action Logement, intervenant en Haute-Normandie, s'est poursuivie, en 2013, en faveur des bailleurs sociaux, par **l'engagement financier de 12 M€ sous forme de prêts amortissables et de 1,6 M€ sous forme de subventions** dont 340 000 € de subventions pour surcharge foncière, contribuant ainsi à produire 2 240 logements au profit des salariés des entreprises cotisantes en PLUS et PLAI, soit 1 651 en Seine-Maritime et 589 dans l'Eure. Des prêts ont également été accordés aux bailleurs sociaux pour financer les travaux de réhabilitation et les logements en location-accession (PSLA), ainsi que des structures collectives, destinées aux jeunes travailleurs et apprentis, financées en PLAI. **Action logement intervient également en faveur des personnes**

**physiques**, par les aides Loca-Pass (dépôts de garantie et cautions), Mobili-Pass (accompagnement à la mobilité professionnelle), Mobili-Jeunes (aides destinées aux jeunes salariés de moins de 30 ans) ainsi que des prêts classiques à l'accession à la propriété, et des prêts travaux pour un montant de plus de **52,3 M€**.

L'État, garant du droit au logement, a défini dans la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de juillet 1998, les modalités d'application des principes régissant l'attribution des logements locatifs sociaux. La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a instauré l'enregistrement départemental unique des demandes de logement locatif social.

Le système d'enregistrement des demandes de logement locatif social « numéro unique » a fait l'objet d'une réforme importante par l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, précisée et mise en œuvre par le décret du 29 avril 2010. L'enregistrement départemental unique des demandes de logements garantit notamment les droits du demandeur, améliore la transparence de l'attribution et mesure les délais d'attente. Ainsi en 2013, 46 170 demandes actives ont été enregistrées dans le dispositif numéro unique sur la région Haute-Normandie (10 413 demandes dans l'**Eure** et 35 757 demandes en **Seine-Maritime**). L'année 2013 a été une année de consolidation des données avec le chantier de fiabilisation de radiations des attributions. La mobilisation des organismes HLM a permis de réduire le déficit d'enregistrement des radiations pour attribution à moins de 10 % pour l'année 2013.

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 1<sup>er</sup> décembre 2008.

**670 dossiers ont été déposés** par les requérants auprès des deux commissions départementales de médiation en 2013. Sur ces dossiers, 6 % en moyenne des recours concernaient un recours pour un accès à l'hébergement, la très grande majorité des recours concernant un recours pour l'accès à un logement. **En 2013, la moyenne est de 36 recours/mois reçus en Seine-Maritime et de 20 recours/mois reçus dans l'Eure**. Le nombre global de recours DALO augmente de plus de 16,5 % pour la région par rapport à 2012 (augmentation de 9 % pour les recours en **Seine-Maritime** et près de 32 % pour les recours dans l'**Eure**). **Sur le total des 643 décisions prises par les commissions en 2013, 39,5 % ont donné lieu à une décision favorable** pour un logement ou un hébergement, 20% des recours sont devenus sans objet et 40,5 % sont des décisions défavorables. 81% des ménages ayant bénéficié d'une décision favorable des commissions de médiation entre 2008 et 2012 ont été logés ou accueillis ou ont refusé la proposition de la commission.

Le contingent préfectoral constitue l'outil principal de relogement des ménages bénéficiant du DALO, en faveur desquels l'État est tenu à une obligation de résultat, ainsi que plus généralement du relogement des personnes prioritaires au sens du CCH et de la loi du 31 mai 1990. **Le décret n°2011-176 du 15 février 2011 relatif à l'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable** procède à une refonte complète des dispositions réglementaires du CCH relatives aux contingents de réservation de logements, dont notamment le contingent préfectoral. En particulier, ce décret prévoit qu'une convention de réservation doit, si ce n'est pas déjà le cas, être signée entre les réservataires et les bailleurs pour fixer les modalités pratiques des réservations. En **Seine-Maritime**, l'application du décret n° 2011-176 du 15 février 2011 s'est traduite par **la signature d'une convention de réservation signée entre l'État et les bailleurs le 24 septembre 2013**. Cette convention définit les modalités de gestion et les obligations au titre des 25 % du contingent préfectoral pour le relogement des personnes défavorisées. La gestion en stock des logements a été déléguée dans sa totalité aux bailleurs. Cette nouvelle organisation s'est accompagnée du déploiement d'une application nommée SYPLO (Système Priorité Logement) permettant la gestion des attributions de logements, la centralisation sur une même

base de données de la liste des logements relevant du contingent préfectoral et de la liste des publics prioritaires et la dématérialisation des échanges d'informations entre l'État et les bailleurs. Sur un total de **1 576 ménages labellisés**, dont 148 au titre du DALO, **466, soit 30 % ont déjà bénéficié d'une attribution de logement dans** les cinq derniers mois de l'année 2013, période de mise en place de SYPLO. Pour le département de l'**Eure**, en 2013, au titre de cette convention de réservation, l'objectif annuel était fixé à 1 223 attributions sur le contingent préfectoral (la gestion du contingent est déléguée aux bailleurs pour 70 % des attributions, l'État assurant la gestion directe du solde des 30 %). **1 182 attributions ont été réalisées en 2013 en faveur des publics prioritaires soit 97 % de l'objectif pour l'Eure.**

Outre les ménages bénéficiant du DALO, les ménages prioritaires pour accéder à un logement du contingent préfectoral sont les catégories de ménages définies dans les Plans Départementaux d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

La prise en compte des besoins en logement des personnes défavorisées relève des plans départementaux d'accès au logement des personnes défavorisées auxquels s'ajoutent des politiques particulières pour répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés ainsi qu'aux besoins de populations spécifiques.

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

Le PDALPD de l'**Eure** 2011-2014 a fait l'objet, après une première année d'exécution, d'une mise en place progressive des dispositifs avec l'ensemble des partenaires. Un animateur est en poste depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2012. Il est chargé de mettre en œuvre le Plan 2011-2014. En **Seine-Maritime** le 4<sup>ème</sup> PDALPD, 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 EPCI dans le cadre des PLH, notamment à travers la mise en place d'une gouvernance basée sur la territorialisation des comités locaux par les EPCI délégataires. En 2013, **352 ménages ont été suivis dans le cadre des Comités Locaux Accès** soit 45 ménages de moins qu'en 2012 .

Le Fonds de Solidarité Logement, principal outil du plan, géré par les deux départements, accorde des aides pour l'accès et le maintien dans le logement, qu'il soit privé ou public, ainsi que pour les impayés de loyers, d'eau et d'énergie. C'est ainsi qu'en **Seine-Maritime**, plus de **14 400 demandes d'aides ont été acceptées en 2013**, pour un montant global de subvention de **3 M€** auquel s'ajoutent **les prêts consentis par le FSL pour 2 M€**. Dans le département de l'**Eure**, ce sont **3 518 demandes qui ont été prises en compte** au titre du Fonds de Solidarité Habitat dont 1 461 concernaient l'énergie. Ce fonds a représenté en 2013 une dépense globale de **1,4 M€**.

Pour les familles qui ne peuvent avoir accès immédiatement à un logement autonome, l'État a pris des dispositions importantes en matière de politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées. En clôture de la conférence contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale qui s'est déroulée les 10 et 11 décembre 2012, le Premier ministre a annoncé la volonté du Gouvernement de « marquer un changement majeur dans l'approche des questions de pauvreté et d'exclusion dans notre pays ». Cet engagement s'est traduit par **le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté** en janvier 2013 et évoqué précédemment. Dans ce cadre, il a été affirmé un double objectif d'accès plus rapide au logement et d'une meilleure réponse aux personnes en situation d'exclusion par un accueil de proximité. Cela suppose une transformation durable et en profondeur de la politique de l'hébergement et de l'accès au logement.

L'exercice 2013 a ainsi été marqué en Haute-Normandie par l'amplification de la transformation de l'offre d'hébergement pour favoriser l'accès au logement, la poursuite de la démarche de contractualisation avec les opérateurs destinée à favoriser leur implication dans la mise en œuvre de la stratégie territoriale, et la poursuite de celle initiée pour le déploiement d'un référentiel de coûts, au travers de l'Étude Nationale des Coûts (ENC) destinée à renforcer l'objectivation et l'équité de l'allocation de ressources. Dans ce cadre, se poursuit en 2013 la structuration sur les territoires haut-normands d'un véritable service public de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans-abri (SIAO). En vue de rationaliser la gestion de plus de 1 600 places en CHRS en région, le programme de mutualisation et de transformation du parc défini en 2011 se poursuit au cours de l'année 2013 avec les différents acteurs en charge de la gestion des structures d'hébergement. Concernant le nombre de places sous statut CHRS, la région Haute-Normandie a connu une diminution au cours de l'année 2013 de l'ordre de 51 places, liée principalement à une opération d'humanisation au sein d'un établissement.

Cette diminution a impacté uniquement le département de **Seine-Maritime** pour lequel la capacité d'hébergement en CHRS est passée de 1 261 places à 1 210 places. La capacité d'hébergement en CHRS pour le département de **Eure** est restée stable, à 424 places. **Au 31 décembre 2013, la région Haute-Normandie comptait donc 1 634 places de CHRS. En ce qui concerne les pensions de familles, 55 nouvelles places ont été ouvertes en Haute-Normandie en 2013, ce qui portait le nombre total de places ouvertes fin 2013 à 460 (318 en Seine-Maritime, 142 dans l'Eure).** Pour ce qui est des places en résidences sociales, 98 places ont été créées en 2013, toutes en **Seine-Maritime**. **La Haute-Normandie comptait ainsi, fin 2013, 1 687 places en résidences sociales, 328 dans l'Eure, 1 359 en Seine-Maritime.**

La réflexion sur les besoins en logements doit être menée de façon globale et demande aussi d'intégrer les problématiques plus spécifiques de l'accès au logement des jeunes qui nécessite que l'effort de construction soit poursuivi. **Un Comité Interministériel de la Jeunesse (CIJ) s'est réuni le 21 février 2013.** Cette politique se décline en 13 objectifs prioritaires pour la jeunesse, dont celui visant à faciliter l'accès des jeunes au logements. Une partie importante des 47 mesures actées lors du CIJ nécessite une mise en oeuvre au plan territorial. **Le plan d'action pour la jeunesse de Haute-Normandie** adapte ainsi les orientations nationales issues du CIJ du 21 février 2013 au contexte régional. Le chantier n°4 : faciliter l'accès des jeunes au logement a fait l'objet d'un travail en 2013 pour se décliner en 2 fiches actions visant d'une part, à optimiser le droit commun pour faciliter l'accès des jeunes au logement et d'autre part, à améliorer les conditions d'hébergement des jeunes en alternance. Parallèlement, en 2013, en **Seine-Maritime** une résidence pour étudiants a été financée en PLS au Havre pour une capacité de 97 logements. **Entre 2003 et 2013, 1 676 logements étudiants ont été financés en région. Concernant les jeunes travailleurs, 130 places supplémentaires réparties sur les deux départements ont été financées en PLAI portant la capacité de logement des jeunes travailleurs à 1 266 places pour la région.**

Les besoins en logement des gens du voyage font également l'objet d'une approche spécifique dans le cadre de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qui 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 d'accueil. Ainsi en **Seine-Maritime**, **le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2017 a été approuvé, par arrêté conjoint, par l'État et le Président du Département le 14 janvier 2013. Le schéma prévoit 484 places dont 224 ont été réalisées** ainsi que cinq aires de grand passage dont une a été réalisée au 31 décembre 2013. Dans **Eure**, **le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2018 prévoit 274 places dont 184 ont été réalisées au 31 décembre 2013**, il prévoit en outre deux aires de grand passage.

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'INSEE montrent que les personnes âgées de plus de 60 ans devraient croître de 27 % (soit 93 500 personnes supplémentaires), représentant un quart de la population totale haut-normande en 2015. Un ménage sur quatre aura par ailleurs des revenus très modestes. Se pose donc la problématique de la nature des besoins en logements et de l'adaptabilité du parc en fonction de l'attente des séniors et de leur situation socio-économique. **Le département de Seine-Maritime accueille environ 17 000 personnes âgées dans l'ensemble de ses établissements, le département de l'Eure peut accueillir quant à lui environ 6 600 personnes âgées dans l'ensemble de ses établissements d'hébergement.** Les perspectives d'évolution du marché pour les résidences d'hébergement pour personnes âgées et handicapées dépendent des besoins définis dans les schémas départementaux des conseils généraux et de la programmation de l'ARS. Au vu de cette programmation, **les besoins en termes de structures d'hébergement pour les personnes âgées ne portent plus essentiellement sur la création de nouvelles structures mais se concentrent essentiellement sur l'adaptation et la spécialisation des résidences existantes.** Ainsi après le financement de 150 places en 2012, aucune place supplémentaire d'hébergement pour personnes âgées, n'a été financée en 2013 en région Haute-Normandie.

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

L'Observatoire Régional de l'Habitat, lieu d'échange de données et de réflexions, qui s'est réuni à deux reprises en 2013, a contribué à alimenter le débat.

# Les indicateurs du logement 2014

	Source	Haute- Normandie	Eure	Seine- Maritime	GEA	CASE	CAPE	CARD	CODAH	CREA	CVS	France métropolitaine
<b>Données de cadrage 2011</b>												
Population légale municipale (1)	INSEE	1 839 393	588 111	1 251 282	80 636	67 312	57 869	49 373	238 151	486 924	67 977	63 069 855
Nb Habitants au Km <sup>2</sup>		149	97	199	276	208	185	383	2 551	734	140	116
<b>Parc de logements 2013</b>												
Parc total	FILOCOM	910 158	287 951	622 207	39 811	30 309	27 666	28 369	120 716	247 015	30 441	34 276 497
		62%	77%	56%	50%	70%	67%	46%	35%	42%	75%	54%
Parc total par âge avant 1975 en %		60%	55%	63%	52%	48%	58%	67%	72%	62%	61%	58%
		<b>dont résidences principales (RP) (2)</b>										
		791 552	246 031	545 521	35 171	26 954	23 777	23 247	108 762	217 589	27 944	28 078 137
		87,0%	85,4%	87,7%	88,3%	88,9%	85,9%	81,9%	90,1%	88,1%	91,8%	81,9%
		<b>dont résidences secondaires en %</b>										
		4,8%	7,0%	3,8%	2,6%	2,6%	6,2%	7,6%	1,5%	1,5%	1,8%	9,2%
		<b>dont logements vacants en %</b>										
		8,2%	7,6%	8,5%	9,1%	8,5%	7,9%	10,5%	8,4%	10,4%	6,4%	8,9%
		64%	78%	57%	53%	72%	68%	49%	37%	45%	77%	55%
		<b>RP individuelles en %</b>										
		57%	65%	54%	48%	54%	61%	46%	45%	46%	64%	59%
		<b>RP propriétaires en %</b>										
		20%	19%	21%	22%	20%	22%	23%	22%	25%	16%	25%
		<b>RP locataires parc privé en %</b>										
		22%	16%	25%	30%	17%	17%	31%	32%	30%	21%	16%
		<b>RP locataires parc public en %</b>										
		31%	31%	32%	14%	26%	30%	36%	29%	28%	34%	31%
RP par âge avant 1949 en %		27%	21%	29%	36%	21%	25%	29%	42%	34%	26%	25%
RP par âge entre 1949 et 1974 en %												
<b>Parc Locatif Social au 01/01/2013</b>												
Nombre de logements sociaux (3)	RPLS	174 458	40 637	133 821	11 022	8 192	4 075	6 414	35 125	66 582	5 471	4 595 614
		82%	73%	85%	85%	66%	86%	80%	92%	89%	75%	84%
		<b>dont collectif en %</b>										
Taux de logement social pour 1 000 hab		95	69	107	137	122	70	130	147	137	80	73
NB de logements sociaux rapportés aux RP		22%	17%	25%	31%	30%	17%	28%	32%	31%	20%	16%
Taux de mobilité (4)		11%	12%	11%	12%	12%	10%	10%	10%	11%	11%	10%
<b>Construction neuve 2012</b>												
total logements	SITADEL2	7 525	2 548	4 977	463	251	298	147	729	1 441	237	300 946
		4,1	4,3	4,0	5,7	3,7	5,1	3,0	1,5	3,0	3,5	4,8
Taux de construction pour 1 000 H												
<b>Données immobilier ancien et foncier 2012</b>												
Prix médian des maisons (6) en K€	PERVAL	158 000	160 000	157 000	170 300	150 000	200 000	150 000	181 000	168 000	140 000	
Prix médian des appartements en K€		103 200	91 000	106 000	88 000	82 000	126 000	93 000	110 000	109 795	93 500	
Prix médian des terrains à bâtir en K€		55 000	55 000	55 000	66 788	66 706	83 000	64 000	100 000	84 273	50 000	
<b>Les occupants des résidences principales 2013</b>												
Nombre de ménages fiscaux (7)	FILOCOM	774 676	243 763	530 913	33 957	26 830	23 700	23 018	104 657	208 338	27 839	27 081 526
		2,38	2,47	2,34	2,37	2,54	2,49	2,17	2,28	2,25	2,50	2,35
Taille moyenne des ménages		74 075	20 164	53 911	4 039	2 875	924	1 117	8 102	13 743	1 172	2 814 300
Nombre de ménages : revenus < 30% plafond HLM												
<b>Les prêts à taux zéro</b>												
T = 2012												
Nombre de PTZ		2 240	980	1 260	72	90	57	14	49	252	129	350 257
<b>Financement du logement social</b>												
T = [2009-2013] T-1 = sans objet	SISAL											
Taux de financement annuel pour 1000 habitants (PLUS PLAI PLS PSLA)		1,7	1,2	2,0	2,3	1,8	0,9	2,8	1,7	3,1	2,4	

## Données de cadrage : les ménages et le logement en Haute-normandie

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

### **Les caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement**

#### **Une évolution démographique modérée entre 1999 et 2011**

Le nouveau chiffre légal de la population haut-normande publié par l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2011\* s'établit à **1 839 393 habitants**, dont 1 251 282 en **Seine-Maritime** (+ 0,1 % par an depuis 1999) et 588 111 dans l'**Eure** (+0,6 % par an). Le rythme de croissance annuel en Haute-Normandie de 0,3 % par an depuis 1999, est moins soutenu qu'au niveau national (+ 0,7 %). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, la population de la région progresse en moyenne chaque année de 4 900 habitants, résultant d'un solde naturel positif de 0,5 % et d'un solde migratoire négatif de 0,2%. Cette situation est imputable au département de la **Seine-Maritime** qui perd environ 4 400 habitants par an, alors que le département de l'**Eure** en gagne en moyenne plus de 1 500 chaque année, avec notamment l'apport de parisiens et de seino-marins.

Un **Haut-Normand sur quatre** vit dans une **commune de moins de 1 000 habitants** (38 % dans l'**Eure** et près de 19 % en **Seine-Maritime**). Elles représentent près de 79 % des communes de la région. C'est le dynamisme de ces communes qui porte l'essentiel de la croissance démographique (+4 300 habitants entre 2010 et 2011). L'attrait pour les villages se fait au détriment des plus grandes communes membres d'un pôle urbain ou pôle d'emploi de l'espace rural. Pour autant, la répartition de la population régionale entre l'espace à dominante « rural » (11 %) et l'espace à dominante « urbain » (89 %) restée stable par rapport aux années antérieures. L'espace à dominante « rural » regroupe 7 % des seino-marins et 18 % des eurois.

Cependant, la présence de deux grandes agglomérations regroupant près de 725 000 habitants, soit plus de 39 % de la population régionale, ainsi que l'urbanisation le long de la Seine, confère à la Haute-Normandie un profil plus urbain qui se traduit par une densité de population plus élevée que la moyenne nationale, 149 habitants au Km<sup>2</sup> (97 dans l'**Eure** et 199 en **Seine-Maritime**), contre 102 en France métropolitaine.

La population des six communautés d'agglomération, (qui représentent plus de 53 % de la population de Haute-Normandie) affiche désormais un taux de croissance négatif de -1,28 % sur la période 1999-2011 alors que celui de la région s'élève à 3,33 %.

La situation est cependant contrastée entre les deux départements, comme le montre le tableau ci-après. Alors que toutes les communautés d'agglomération du département de l'**Eure** enregistrent globalement une évolution positive au cours des 12 dernières années, le phénomène est inverse sur le département de la **Seine-Maritime**, à l'exception de la communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (+0,37 %). La tendance à la baisse fut continue pour la communauté d'agglomération du Havre (-6,64 %). La population de la communauté d'agglomération de Dieppe a fluctué au cours de cette même période mais présente globalement une baisse de 6,27 %.

*Le nouveau recensement porte sur un cycle de cinq ans, les résultats étant publiés à la date de l'année médiane. Les populations médianes et les résultats statistiques 2011 sont obtenus à partir des informations collectées lors des 5 enquêtes de recensement de 2009 à 2013.*

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

## Évolution de la population des communautés d'agglomération entre 1999 et 2011 <sup>(1)</sup>

Libellé	Population sans double compte 1999	Population municipale 2011	Evolution 1999-2011	En % de département	En % de la région
CA Evreux	79 642	80 636	1,25%	13,71%	4,38%
CA Seine Eure	64 901	67 312	3,71%	11,45%	3,66%
CA Portes de l'Eure	55 537	57 869	4,20%	9,84%	3,15%
Total CA 27	200 080	205 817	2,87%	35,00%	11,19%
<b>Total Eure</b>	<b>541 054</b>	<b>588 111</b>	<b>8,70%</b>		<b>31,97%</b>
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	485 149	486 924	0,37%	38,91%	26,47%
CA Le Havre	255 082	238 151	-6,64%	19,03%	12,95%
CA Région de Dieppe	52 675	49 373	-6,27%	3,95%	2,68%
Total CA 76	792 906	774 448	-2,33%	61,89%	42,10%
<b>Total Seine-Maritime</b>	<b>1 239 138</b>	<b>1 251 282</b>	<b>0,98%</b>		<b>68,03%</b>
<b>Total des CA en H.N.</b>	<b>992 986</b>	<b>980 265</b>	<b>-1,28%</b>		<b>53,29%</b>
<b>Haute-Normandie</b>	<b>1 780 192</b>	<b>1 839 393</b>	<b>3,33%</b>		<b>100,00%</b>

### Un nombre de ménages qui croît plus vite que la population et qui alimente la demande en logements

Entre 1999 et 2011, selon les données issues du fichier Filocom\*, on compte plus de 58 800 ménages hauts-normands supplémentaires, soit un taux d'évolution régional du nombre de ménages de 8,4 %, alors que sur la même période l'évolution démographique n'est que de 3,3 %. Pour le département de l'**Eure**, l'évolution du nombre de ménages est 1,7 fois plus rapide que celle de la population, alors qu'en **Seine-Maritime** cette évolution est 5,7 fois plus rapide.

En 2013, dernières données disponibles issues du fichier Filocom, on recense en Haute-Normandie 774 676 ménages, dont 243 763 dans l'**Eure** et 530 913 en **Seine-Maritime**. Plus de 55 % des 12 129 nouveaux ménages comptabilisés depuis 2011 se trouvent dans l'**Eure**.

Entre 2001 et 2013, la tendance au desserrement des ménages s'est poursuivie en Haute-Normandie avec un nombre moyen de personnes par ménage qui passe de 2,55 à 2,4. 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.

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

En 2013, plus de 63 % des ménages haut-normands étaient composés d'une ou de deux personnes (60,6 % dans l'**Eure** ; 64,7 % en **Seine-Maritime**) et leur part a augmenté de près de quatre points par rapport à 2001.

Toutes les autres catégories de ménages sont en constante baisse. La proportion de ménages de 5 personnes et plus est de 7,6 % au niveau régional (8,4 % dans l'**Eure** ; 7,2 % en **Seine-Maritime**).

En 2013, la taille moyenne des ménages est toujours plus élevée dans l'**Eure** (2,47) qu'en **Seine-Maritime** (2,34). Le nombre moyen de personnes par ménage reste supérieur à la moyenne nationale qui est de 2,36.

1 - Source I.N.S.E.E. EAR 2008-2012

L'évolution de la taille des ménages selon les territoires entre 2001 et 2013 est cependant plus ou moins forte, comme le montre la carte page 18.

Il apparaît au terme de cette période de 12 ans, que ce sont toujours les 2 mêmes CA qui enregistrent la taille moyenne des ménages la plus élevée (2,54 personnes dans la CA Seine-Eure) et la plus basse (2,17 personnes dans CA de la région dieppoise) et que leur écart demeure quasiment identique (0,37 personnes par ménage).

La CA des Portes de l'Eure a enregistré la plus faible variation depuis 2001 (-3,8 %). La CA de Rouen-Elbeuf-Austreberthe détient le plus fort taux de desserrement (-9,1 %) et de plus importantes fluctuations.

Au cours de la période 2011/2013, on observe un net ralentissement du desserrement des ménages sauf pour la CA des Portes de l'Eure et la CA Havraise CODAH.

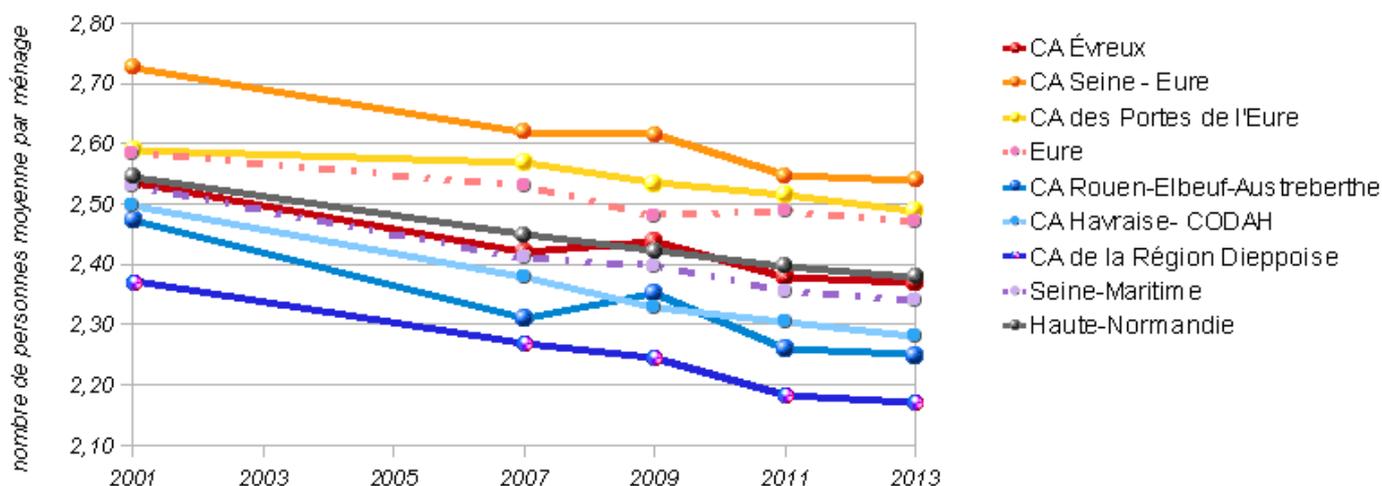
### Desserrement des ménages des communautés d'agglomération entre 2001 et 2013

Libellé	Nombre de personnes par ménage 2001	Nombre de personnes par ménage 2013	Taux d'évolution 2001 2013
CA Évreux	2,54	2,37	-6,5%
CA Seine - Eure	2,73	2,54	-6,9%
CA des Portes de l'Eure	2,59	2,49	-3,8%
Eure	2,58	2,47	-4,4%
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	2,47	2,25	-9,1%
CA Havraise- CODAH	2,50	2,28	-8,7%
CA de la Région Dieppoise	2,37	2,17	-8,5%
Seine-Maritime	2,53	2,34	-7,5%
Haute-Normandie	2,55	2,38	-6,5%
France métropolitaine	ND		ND

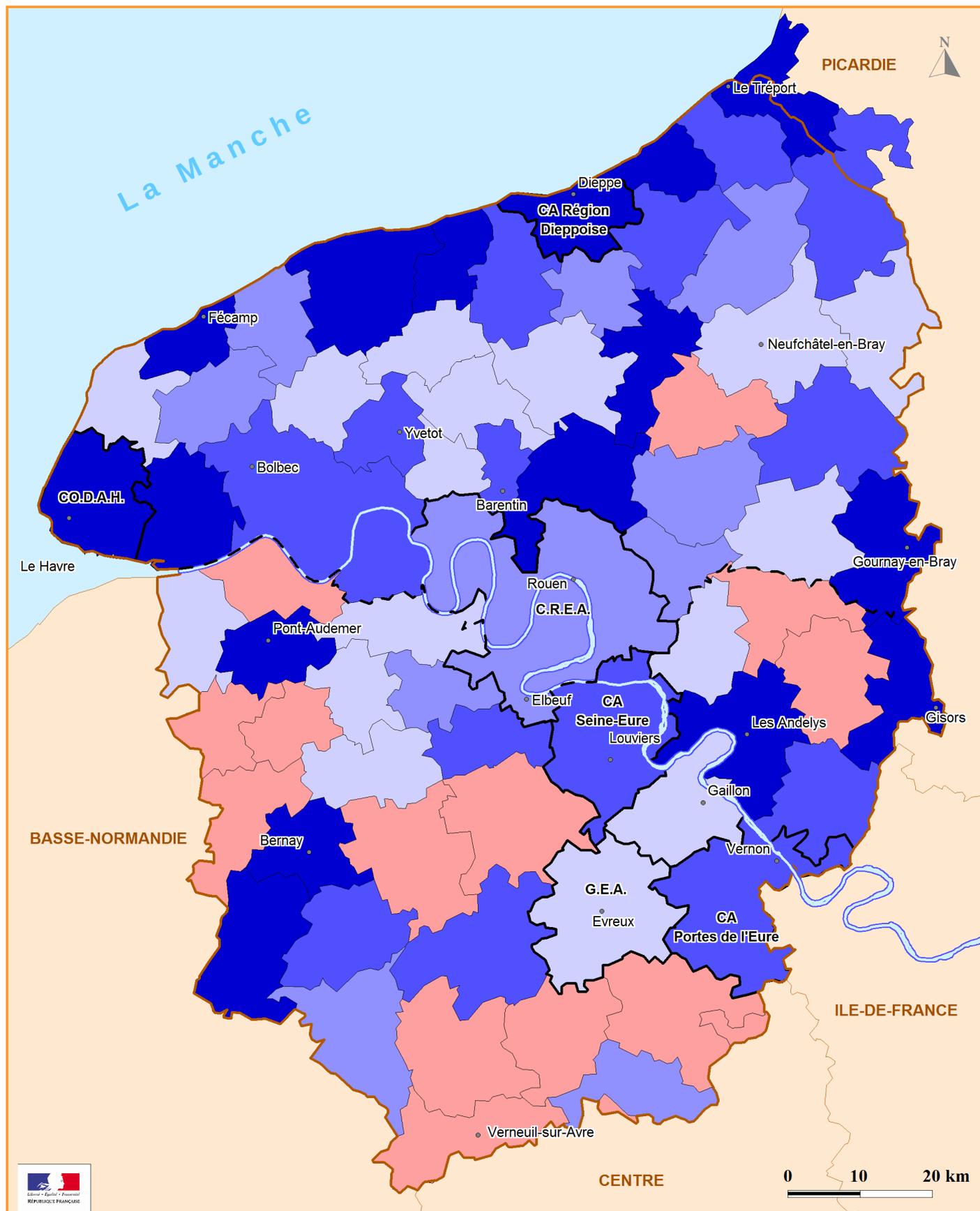
Source Filocom

### évolution de la taille moyenne des ménages (TMM)

source Filocom



# Evolution de la taille des ménages par EPCI de 2007 à 2013



K:\HABITAT\_LOGEMENT\_CONSTRUCTION\2014\2014-74\_Evolution\_de\_la\_taille\_des\_ménages\_par\_EPCI\_de\_2007\_à\_2013.wor



Périimètre CA

Evolution moyenne de la taille des ménages par EPCI en % de 2007 à 2013

- > 0 % (14)
- 0 à -1,61 % (16)
- 1,61 à -2,64 % (10)
- 2,64 à -3,85 % (14)
- < à -3,85 % (16)

Sources : DREAL Haute-Normandie | IGN BdCarto©2010 | IGN GéoFla©2010 | Filocom 2007 & 2013 par EPCI  
 © DREAL de Haute-Normandie - MAGD - PADG | Juillet 2014

Moyenne régionale des EPCI : -2,59 %

## Un poids conséquent de ménages pauvres et modestes

### La persistance des difficultés économiques en 2013 accentue une certaine précarité

Dans la continuité de l'année précédente, la dégradation de la situation économique perdure en 2013 avec une nouvelle année difficile sur le marché du travail.

L'emploi salarié principalement marchand recule de 1,4 % au niveau régional en 2013 (-1,6 % en **Seine-Maritime** et -0,75% dans l'**Eure**). Cette baisse supérieure à celle de la France métropolitaine (-0,4 %) se traduit par la perte de plus de 5 700 salariés. Elle affecte différemment les secteurs d'activités selon les années. En 2013, le plus impacté en volume et en poids est celui de la construction dont le recul de -3,4 % (soit -1 500 salariés) est une conséquence du ralentissement de l'activité (-9,2 % pour les mises en chantier de locaux non résidentiels). L'industrie avec la perte de 1 350 salariés affiche un moindre recul que la moyenne nationale (-1,1 % contre -1,6 %) à la faveur de la croissance des effectifs de l'industrie agro-alimentaire, seul secteur tirant son épingle du jeu. La Haute-Normandie est la région qui affiche les plus fort recul d'effectifs salariés dans le tertiaire hors intérim (-1,5 % soit 3 600 salariés). Ainsi, le commerce enregistre de nouveau sa plus forte diminution d'emploi de ces dix dernières années (-1 300 salariés soit -1,8 %), l'hôtellerie-restauration la plus forte baisse en poids relatif (-5,1 % soit 950 salariés). Fait inhabituel, les services aux entreprises, habituellement créateurs d'emplois en ont perdu 950 soit -1,9 %. A contrario et en rupture avec 2013, l'intérim, variable d'ajustement, affiche une légère reprise en fin d'année (+800 emplois soit +4,1 %) plus importante dans l'**Eure** qu'en **Seine-Maritime**.

La raréfaction des offres observée en 2013 s'est accompagnée d'un accroissement du nombre de demandeurs d'emploi qui concerne désormais 157 000 hauts-normands (+5 %). Cette augmentation affecte plus particulièrement les personnes de plus de 50 ans (+10,6 % en 2013 en catégorie A), dont le nombre dépasse désormais celui des jeunes de moins de 25 ans, qui s'est stabilisé en 2013 (en catégorie A). Le taux de chômage en Haute-Normandie fin 2013 s'élève à 11 % de la population active, soit 1,2 points de plus que la moyenne nationale. La **Seine-Maritime** reste plus touchée par le chômage que l'Eure (respectivement 11,2 % et 10,5 % de la population active). Le chômage de longue durée continue d'augmenter (+7,9 % en 2011, +11 % en 2012 et +11,8 % en 2013). Fin 2013, 46,1 % des demandeurs d'emploi le sont depuis plus d'un an et 25 % depuis plus de 2 ans.

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

- le RSA « socle seul » pour les ménages ne disposant d'aucun revenu d'activité (66,5 % des allocataires en Haute-Normandie) ;
- le RSA « socle + activité » pour les ménages dont les revenus d'activité sont inférieurs au montant forfaitaire du RSA (10,9 % des allocataires en Haute-Normandie) ;
- le RSA « activité seul » complément de revenu professionnel pour les ménages dont les revenus d'activité sont supérieurs au montant forfaitaire du RSA mais inférieurs au revenu minimum garanti (23,6 % des allocataires en Haute-Normandie).

En 2013, le nombre d'allocataires du RSA au sein des CAF a de nouveau fortement progressé (+ 7,3 % en 2013 après + 6,7 %) pour atteindre 66 206 allocataires en Haute-Normandie (24,5 % dans l'**Eure** et 75,5 % en **Seine-Maritime**). C'est le nombre de bénéficiaires du RSA « socle + activité » pourtant en recul l'année passée qui affiche la plus forte hausse (+ 9,6 % contre - 1,3 % en 2012). L'augmentation du nombre de ménages RSA « socle » reste très élevée (+8 % en 2013 contre + 10,5 % en 2012).

Le nombre de ménages des catégories RSA « activité seul », quasiment stable entre 2011 et 2012 présente une hausse de + 4,1 % en 2013.

L'allocation pour adultes handicapés (AAH), qui est, après le RSA, le minimum social le plus fréquemment versé et concerne 32 700 allocataires CAF en Haute-Normandie soit 3,1 % de la population des 20 à 64 ans. Elle a progressé moins vite qu'en 2012 (+ de 2,2 % dans la région, légèrement plus qu' au plan national +1,7 %).

### **Un ménage éligible au PLUS sur deux, a des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM PLUS**

Les données de la Direction Générale des Impôts issues des fichiers Filocom <sup>(1)</sup>, mises à la disposition du MEEDDM, permettent d'**analyser la répartition des ménages** selon les plafonds de ressources d'accès au PLUS<sup>(2)</sup> (hors prestations sociales) et leur statut d'occupation <sup>(3)</sup>.

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

En 2013, dernières données FILOCOM disponibles, le croisement de ces indicateurs indique que sur les **765 818 ménages** <sup>(4)</sup> que compte la Haute-Normandie, 446 627 ménages sont propriétaires de leur logement (58,3 % du parc des résidences principales), 170 823 ménages sont locataires du parc social (23,3 % du parc des résidences principales) et 148 368 sont locataires du parc privé (19,4 %).

Cette répartition est globalement stable sur la période 2005/2013 avec de très légères variations +1% pour la part des propriétaires, et un léger resserrement des parts du parc public et locatif autour de 20 %. Par contre, elle diffère sensiblement entre les deux départements. L'**Eure** compte 10 % de propriétaires de plus que la **Seine-Maritime** (65 % contre 55 %) et 9 % de ménages en moins dans le parc public (16 % dans l'Eure contre 25 % en Seine-Maritime).

Tous statuts d'occupation confondus, en 2013, 434 767 ménages (soit 56,8 % de tous les ménages,) sont éligibles au logement social de type PLUS. Parmi ces ménages haut-normands dont les ressources sont inférieures à 100 % du plafond PLUS, **environ 17 % d'entre eux** étaient « **pauvres** » (revenu inférieur à 30 % du plafond PLUS) et **20 % « modestes »** (entre 30 et 60 % du plafond), **soit au total, près d'un ménage éligible sur deux (47 %) a de faibles ressources** (soit 28 % de tous les ménages). Ils sont plus nombreux en **Seine-Maritime** (47,8 %) que dans l'**Eure** (44,5 %). Ces ménages sont en majorité locataires du parc social en **Seine-Maritime** (47,1 %) et à part égale proche de 37 % propriétaires occupants ou locataires du parc social dans l'**Eure**.

A l'intérieur du parc locatif public, un peu plus de la moitié des ménages (52,4 %) ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS. Plus d'un ménage sur cinq a des ressources inférieures à 30 % du plafond HLM. Le poids de ces ménages pauvres est proche dans les deux départements. A l'échelle des communautés d'agglomération, c'est la communauté d'agglomération du Havre qui accueille le plus de ménages très modestes (revenus < à 30 % du plafond) dans son parc social, avec 24,2 %. Toutes les autres ont des taux compris entre 21,8 % et 23,6 %.

Dans le parc locatif privé, 37,2 % des ménages ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS, la part des ménages pauvres représentant 16 %. Ces valeurs sont particulièrement élevées

1 - Fichier des logements à la commune

2 - Prêt Locatif à Usage Social

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

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

dans la communauté d'agglomération de Dieppe, (plus de 45 % dont 22 % de ménages pauvres). C'est le signe que le parc locatif privé joue un rôle social de fait dans la C.A. qui compte le plus de ménages à faibles ressources (33,6 %).

De manière assez logique, les ménages disposant de ressources supérieures à 100 % du plafond PLUS sont davantage représentés parmi les propriétaires (58,5 %) ou dans le parc locatif privé (29,6 %). Au sein du parc en accession, la Haute-Normandie se distingue par une part de ménages propriétaires occupants à faibles ressources (< à 60 % des plafonds PLUS) particulièrement faible (13,1 % soit trois points de moins qu'en France métropolitaine).

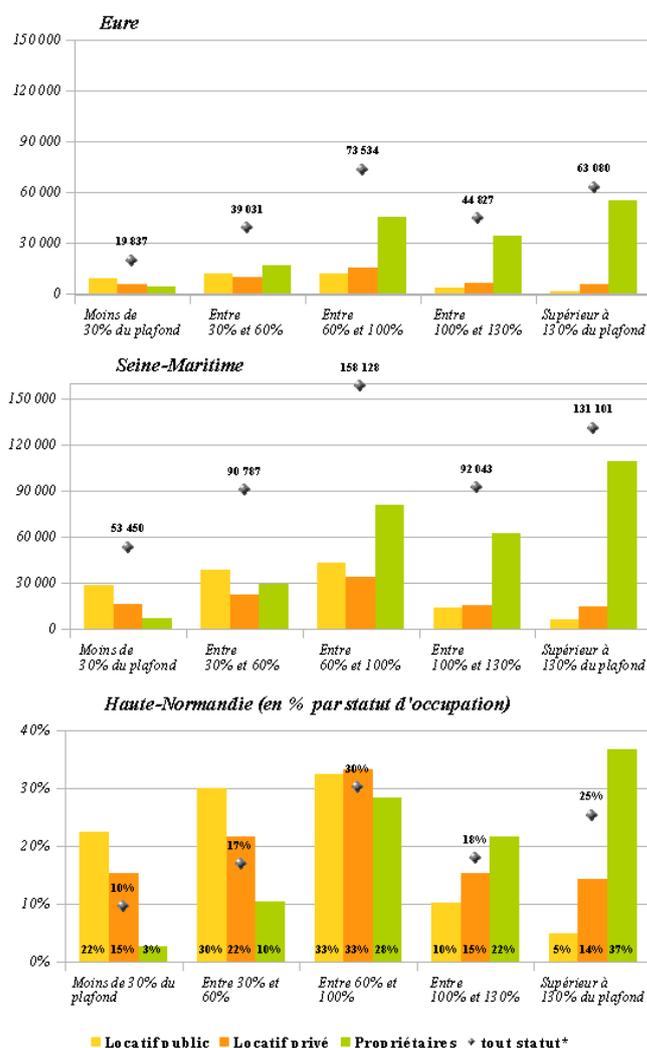
### Répartition des ménages selon le plafond de ressources d'accès au PLUS en 2013 <sup>(5)</sup>

Eure	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires	total tout statut*
Moins de 30% du plafond	9 335	5 904	4 598	19 837
Entre 30% et 60%	12 247	9 878	16 906	39 031
Entre 60% et 100%	12 229	15 529	45 776	73 534
Entre 100% et 130%	3 558	6 809	34 460	44 827
Supérieur à 130% du plafond	1 594	5 982	55 504	63 080
<b>Total</b>	<b>38 963</b>	<b>44 102</b>	<b>157 244</b>	<b>240 309</b>

Seine-Maritime	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires	total tout statut*
Moins de 30% du plafond	29 088	16 814	7 548	53 450
Entre 30% et 60%	38 881	22 336	29 570	90 787
Entre 60% et 100%	43 423	33 922	80 783	158 128
Entre 100% et 130%	13 742	15 956	62 345	92 043
Supérieur à 130% du plafond	6 726	15 238	109 137	131 101
<b>Total</b>	<b>131 860</b>	<b>104 266</b>	<b>289 383</b>	<b>525 509</b>

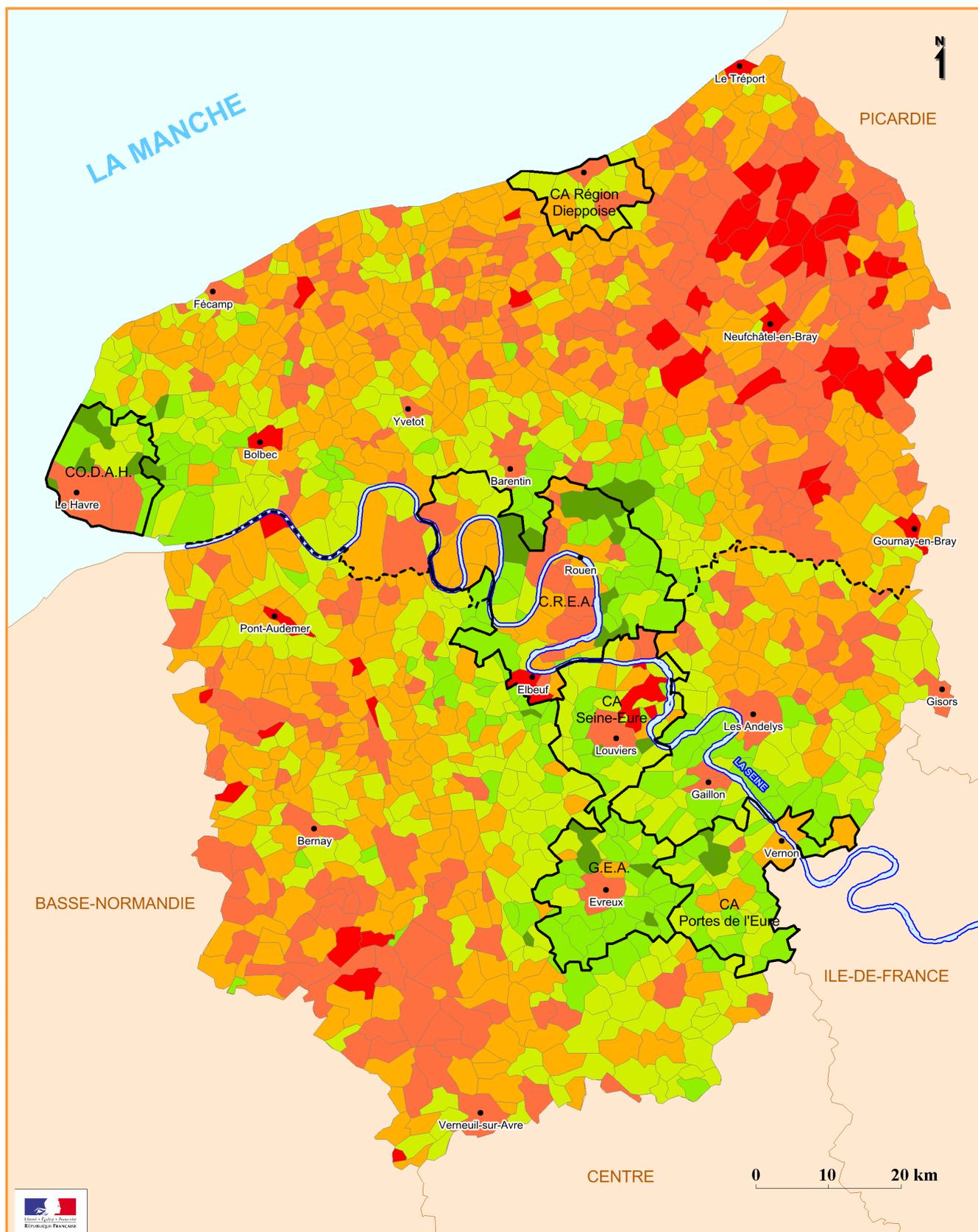
Haute-Normandie	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires	total tout statut*
Moins de 30% du plafond	38 423	22 718	12 146	73 287
Entre 30% et 60%	51 128	32 214	46 476	129 818
Entre 60% et 100%	55 652	49 451	126 559	231 662
Entre 100% et 130%	17 300	22 765	96 805	136 870
Supérieur à 130% du plafond	8 320	21 220	164 641	194 181
<b>Total</b>	<b>170 823</b>	<b>148 368</b>	<b>446 627</b>	<b>765 818</b>

répartition des ménages par statut d'occupation\* selon le plafonds de ressources d'accès au PLUS (données Filocom 2013)



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

# Part des ménages éligibles aux H.L.M. (plafond PLUS) au 1<sup>er</sup> janvier 2013



**Part (en %) des ménages éligibles aux H.L.M.  
(plafond de ressources P.L.U.S.)  
par commune en 2013**

**Moyenne régionale : 57 %**

70 à 82 %	(48)
60 à 70 %	(280)
50 à 60 %	(505)
40 à 50 %	(367)
30 à 40 %	(190)
14 à 30 %	(29)



Direction régionale  
de l'Aménagement  
et de l'Urbanisme  
HAUTE-NORMANDIE

Sources : DREAL Haute-Normandie | IGN BdCarto©2010 | IGN GéoFla©2010 | FILOCOM 2013  
© DREAL de Haute-Normandie - MAGD - PADG - Juillet 2014

## Un parc social structurellement important mais dont le stock évolue peu

*Les données chiffrées mentionnées dans ce chapitre sont habituellement issues de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS), dont le dernier millésime date du 1<sup>er</sup> janvier 2010. En 2011, le répertoire du parc locatif social (RPLS) lui a succédé. Cette évolution s'accompagne de quelques changements notamment dans le champ de l'enquête et du recueil d'information. En 2011, les organismes du champ RPLS qui étaient propriétaires de 1 000 logements ou moins n'étaient pas tenus de répondre. Ils représentent 2 % du parc haut-normand. Les résultats de 2011 prennent en compte les réponses des organismes répondants et une estimation des non répondants en fonction des informations d'EPLS 2010. La collecte des informations du 1<sup>er</sup> janvier 2012 représente donc la première année de constitution du RPLS avec tous assujettis.*

*Ainsi, du fait des changements de définition et de mode de collecte, les résultats de RPLS 2012, RPLS 2011 et EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et les années antérieures **ne sont pas directement comparables**.*

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, on recensait en France métropolitaine 4 727 954 logements sociaux. La progression du parc en 2012 a été supérieure à 1,6 %, soit un rythme d'accroissement proche de celui des années précédentes (+1,7 % en 2011 et +1,6 % en 2010). Au cours de l'année 2012, 85 220 logements ont été mis en service, plus de 89 % d'entre eux sont neufs.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le parc locatif social **haut-normand** comptait **174 458 logements**, dont 40 637 dans ***l'Eure*** (23 %) et 133 821 en ***Seine-Maritime*** (77 %). Plus de 43 % des communes de Haute-Normandie possèdent au moins un logement social. Le parc locatif social affiche une croissance de 1 % par rapport à l'année passée. Les mises en services ont été plus importantes en 2012 (2630 logements), les démolitions également (890 contre 401 en 2011).

Plus de 58 % des logements démolis en 2012 étaient situés en ZUS et collectifs à 98 %. Les ventes ont concerné du patrimoine hors ZUS à 97 %, très majoritairement individuels (plus de 63%).

Le parc social en Haute-Normandie occupe une place importante parmi les résidences principales (22,5 % des RP recensées dans Filocom 2013 contre 15,4 % au niveau national) et présente une densité de près de 94 logements pour 1 000 habitants.

La représentation du logement social n'est pas homogène sur toute la région : ***l'Eure*** affiche une densité nettement plus faible (plus de 68 logements pour 1000 habitants) que la ***Seine-Maritime*** (106 logements). Au sein des communautés d'agglomération, plus de trois résidences principales sur dix sont des logements sociaux, ce qui correspond à une densité moyenne de plus de 132 logements sociaux pour 1 000 habitants.

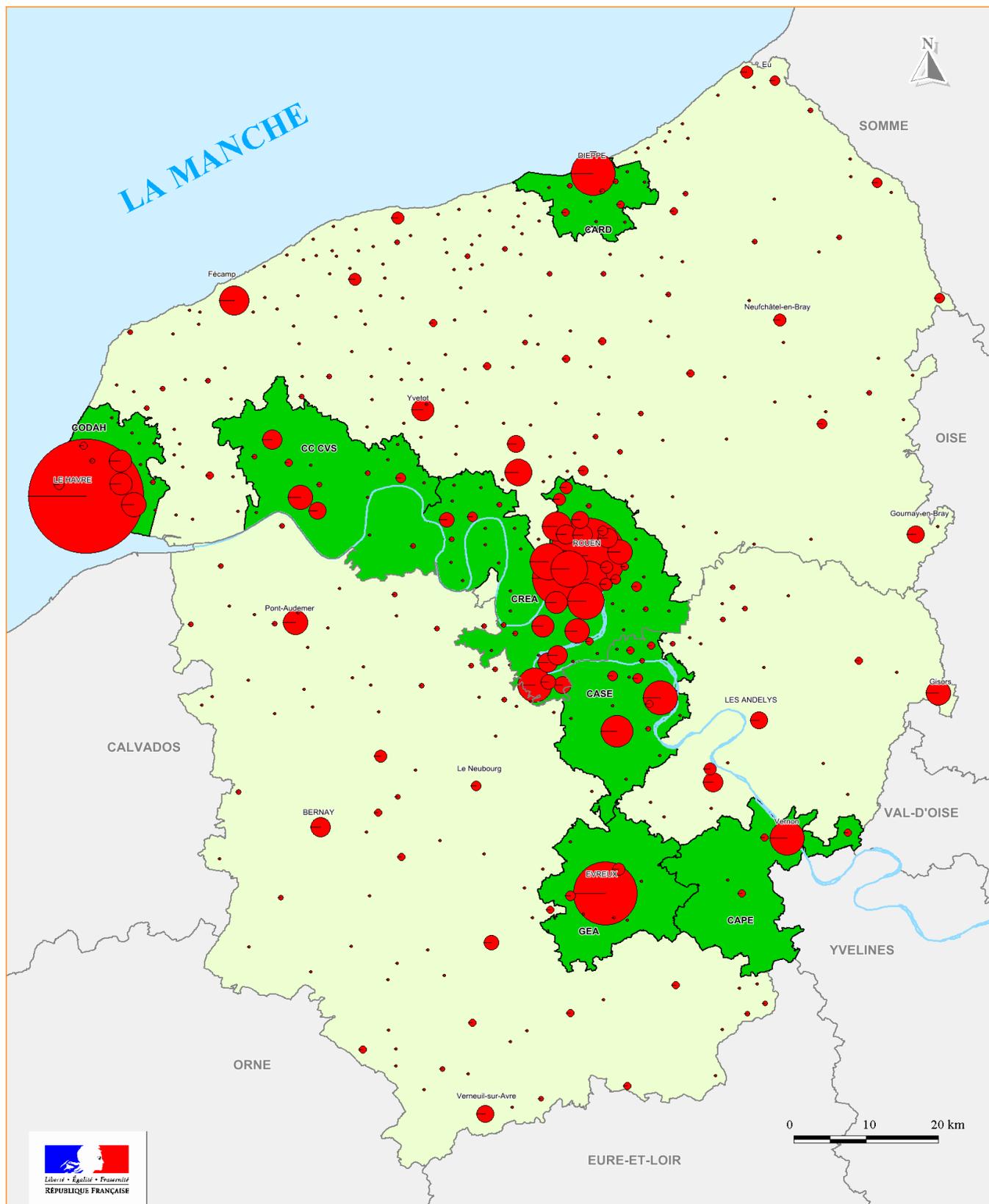
Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 22 % des logements locatifs sociaux de la Haute-Normandie sont situés en Zone Urbaine Sensible, dont 81 % sur le département de la ***Seine-Maritime***. Pour autant, les CA de Rouen-Elbeuf-Austreberthe et du Havre, qui présentent les volumes de logements situés en ZUS les plus importants (39 % et 31 % du total régional), ne sont pas les CA qui présentent la plus forte concentration de logements en ZUS au sein de leur parc social (respectivement 22 % et 34 % de leur parc). Les CA d'Evreux (45 %), de Dieppe (43 %) et des Portes de l'Eure (38 %) ont un plus fort taux de logements situés en ZUS.

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

### Parc social au 1/01/2012 <sup>(1)</sup>

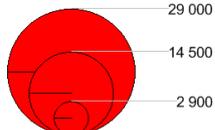
	Parc total au 01/01/10 (EPLS)	Parc total au 01/01/2011 (RPLS 2011 redressé)	Parc total au 01/01/2012 (RPLS 2012)	Parc total au 01/01/2013 (RPLS 2013)	Parc pour 1000 habitants population municipale 2011	Part dans les résidences principales (Filocom 2013)
CA Evreux	10 492	10 704	10 876	11 022	134,88	32,03%
CA Seine Eure	7 601	7 741	7 892	8 192	117,25	29,41%
CA Porte de l'Eure	4 219	4 135	4 099	4 075	70,83	17,30%
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	64 692	64 070	65 299	66 582	134,11	31,34%
CA Le Havre	34 594	35 001	35 273	35 125	148,11	33,70%
CA Région de Dieppe	6 200	6 240	6 405	6 414	129,73	27,83%
<b>total des CA</b>	<b>127 798</b>	<b>127 891</b>	<b>129 844</b>	<b>131 410</b>	<b>132,46</b>	<b>30,88%</b>
Eure	38 767	39 485	40 133	40 637	68,24	16,67%
Seine-Maritime	130 816	130 788	132 567	133 821	105,94	25,21%
<b>Haute-Normandie</b>	<b>169 583</b>	<b>170 273</b>	<b>172 700</b>	<b>174 458</b>	<b>93,89</b>	<b>22,52%</b>

# Nombre de logements sociaux en Haute-Normandie au 1er janvier 2013



Direction régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement  
HAUTE-NORMANDIE

Nombre de logements sociaux par communes  
au 1er janvier 2013

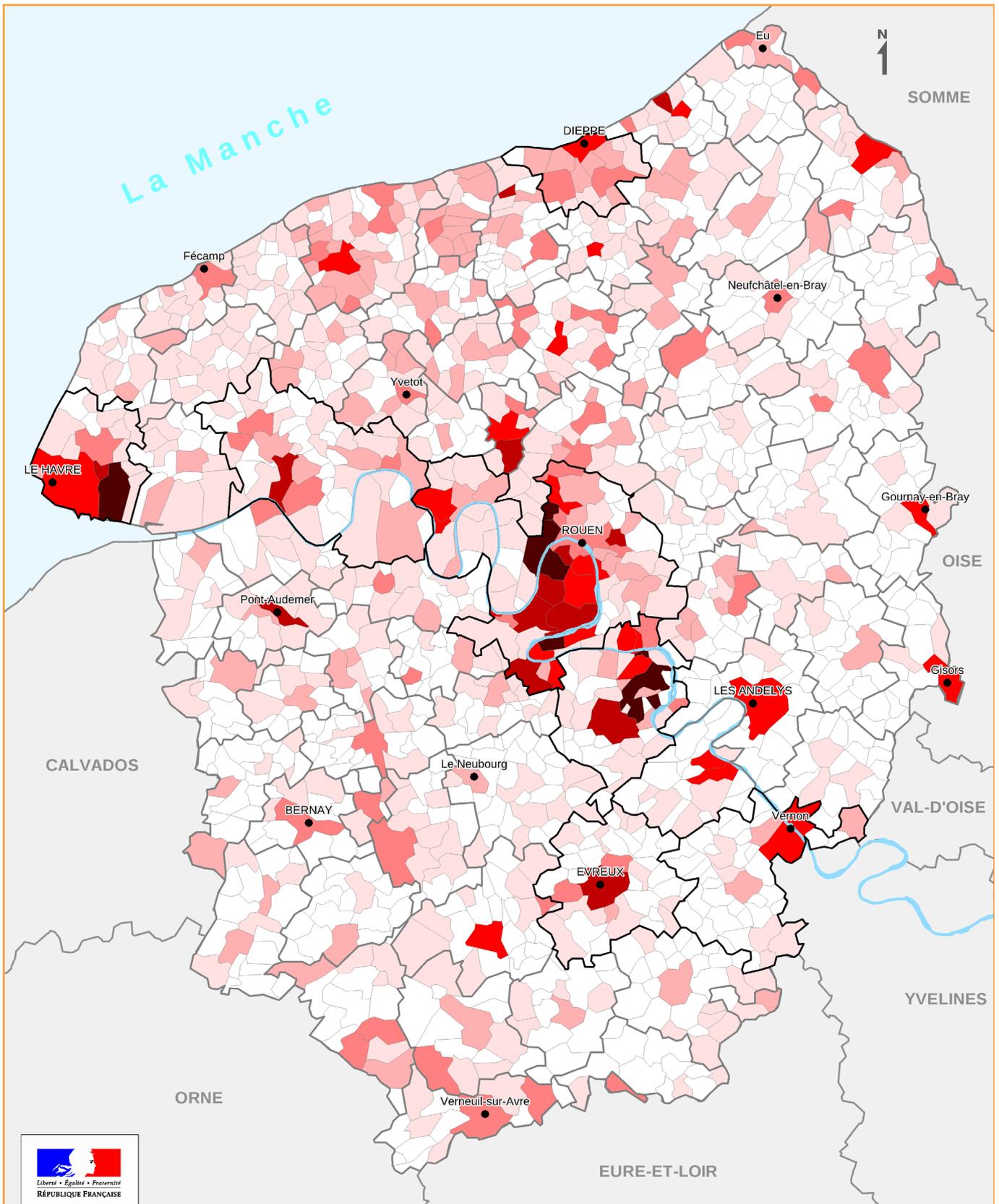


**Nombre total de logements en  
Haute-Normandie en 2013 : 174 495**

**Communautés d'Agglomération  
Communauté de Communes Caux Vallée de Seine (CVS)**

Sources : DREAL Haute-Normandie | IGN BdCarto©2012 | RPLS 2013  
©DREAL de Haute-Normandie - MAGD - PADG | conception : MAGD - mise à jour janvier 2014

# La part de logements sociaux en Haute-Normandie au 1er janvier 2013



Direction régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement  
HAUTE-NORMANDIE

### Limites territoriales

- EPCI de l'étude
- Autres EPCI
- Communes

### Part du logement social par commune en 2013 dans le parc des résidences principales de 2011 (%)

	50 à 77,9	(6)
	40 à 50	(14)
	30 à 40	(29)
	20 à 30	(55)
	10 à 20	(123)
	0,1 à 10	(389)
	0	(803)

0 10 20 km

Taux moyen pour la région : 22 %  
Taux moyen pour la France : 17 %

Sources : RPLS 2013, FILOCOM 2011, IGN GEOFLA© 2012, SUDOCUH  
© DREAL de Haute-Normandie - MAGD - mise à jour janvier 2014

## Répartition du parc par bailleurs sociaux en Seine-Maritime

Selon l'enquête RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2013, parmi les 29 bailleurs sociaux qui sont présents en *Seine-Maritime*, 51 % interviennent également dans l'*Eure*. Plus de 40 % du parc est concentré entre les mains de trois bailleurs, dont Habitat 76, qui détient près de 21 % des logements sociaux. Un tiers des bailleurs détient moins de 1 000 logements et un tiers détient plus de 5 000 logements en *Seine-Maritime*.

Raison sociale	nombre de logements dans RPLS au 01/01/2013
HABITAT 76	27 668
OPH de la ville du Havre	14 456
SAHLM immobilière de la Basse-Seine	11 571
SA Quevilly Habitat	9 175
Logeal Immobilère SA Habitations	9 110
OPH de Rouen	7 692
SAHLM de construction immobilière familiale de Normandie	7 577
SAHLM Sodineuf Habitat Normand	7 343
SAHLM LogiSeine	6 537
SAHLM de l'Estuaire de la Seine	5 838
SAHLM La Plaine normande	3 598
SAHLM Le Foyer stéphanois	3 381
SAHLM de la région d'Elbeuf	3 355
SAHLM LOGIREP	2 840
SAEM de Normandie	2 748
Seine Habitat	2 424
SAHLM ICF Atlantique	2 154
SA Gournaisienne d'HLM	1 251
SAHLM Le Foyer du Toit familial	1 189
SAIEM de la ville d'Elbeuf	828
SIEM d'Oissel et de la région	752
SAEM de la ville du Trait	649
SCI Foncière	<b>640</b>
SCIC d'HLM Propriété familiale Normandie	605
Fondation des petits logements de la Vallée de Maromme	182
ADOMA	129
Société foncière d'habitat et d'humanisme	68
Société Nationale Immobilière	60
SAHLM Coopération et Famille	1
<b>total RPLS Seine-Maritime</b>	<b>133 821</b>

## Répartition du parc par bailleurs sociaux dans l'Eure

Dans l'Eure, près des 2 tiers des 23 bailleurs présents détiennent également du parc en Seine-Maritime.

Eure - Habitat détient près de 39 % des logements alors que 12 bailleurs ont un taux de représentation inférieur à 1 %.

17 bailleurs (74 %) détiennent moins de 1 000 logements et 3 bailleurs (13 %) détiennent plus de 5 000 logements dans l'Eure.

Raison sociale	nombre de logements dans RPLS au 01/01/2013
OPH de l'Eure	15 700
Société immobilière du logement de l'Eure	6 582
SAEM Le Logement de l'Eure	5 810
SAHLM Le Logement familial de l'Eure	4 854
SAIEM AGIRE	2 311
SAHLM immobilière de la Basse-Seine	1 505
SAHLM LOGIREP	917
SAHLM de construction immobilière familiale de Normandie	731
SAHLM Le Foyer stéphanois	540
SAHLM La Plaine normande	517
SAHLM rurale de l'Eure	440
Société Nationale Immobilière	118
Logeal Immobilère SA Habitations	116
SCIC d'HLM Propriété familiale Normandie	112
SCI Foncière	<b>87</b>
SAHLM de la région d'Elbeuf	76
SAHLM Efidis	62
SIEM d'Oise et de la région	42
ADOMA	31
SAHLM LogiSeine	30
Société foncière d'habitat et d'humanisme	26
SAHLM Coopération et Famille	15
Pact Arim des Pays Normands	9
SAHLM Picardie Habitat	6
<b>total RPLS Eure</b>	<b>40 637</b>

## La conjoncture du parc social en région au 1<sup>er</sup> janvier 2013 :

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

Le taux de vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2013, qui comprend la vacance technique et la vacance structurelle est resté stable à 2,7 % pour la Haute-Normandie (inférieur à la moyenne nationale 3,2 %). L'écart entre les deux départements s'est resserré, avec un taux toujours plus important dans l'**Eure** (3,6 %) qu'en **Seine-Maritime** (2,45 %).

Le **taux de mobilité** régional (calculé à partir des emménagements dans les logements mis en service depuis au moins un an et proposés à la location) est de 10,93 %. Après une période de hausse légère mais régulière observée ces dernières années, il affiche une baisse (de 11,38 % à 10,93 %). A l'échelon départemental, la rotation des ménages en **Seine-Maritime** se situe de nouveau aux alentours de 10 % (10,60 %). La mobilité dans l'**Eure**, qui est toujours légèrement supérieure, affiche un taux de 12,01 %.

A l'échelle intercommunale, les profils de variation du taux de mobilité au cours des 5 dernières années diffèrent pour chaque EPCI mais tous présentent une baisse au 1<sup>er</sup> janvier 2013, à l'exception de la CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe.

### Mobilité sur 5 ans <sup>(2)</sup>

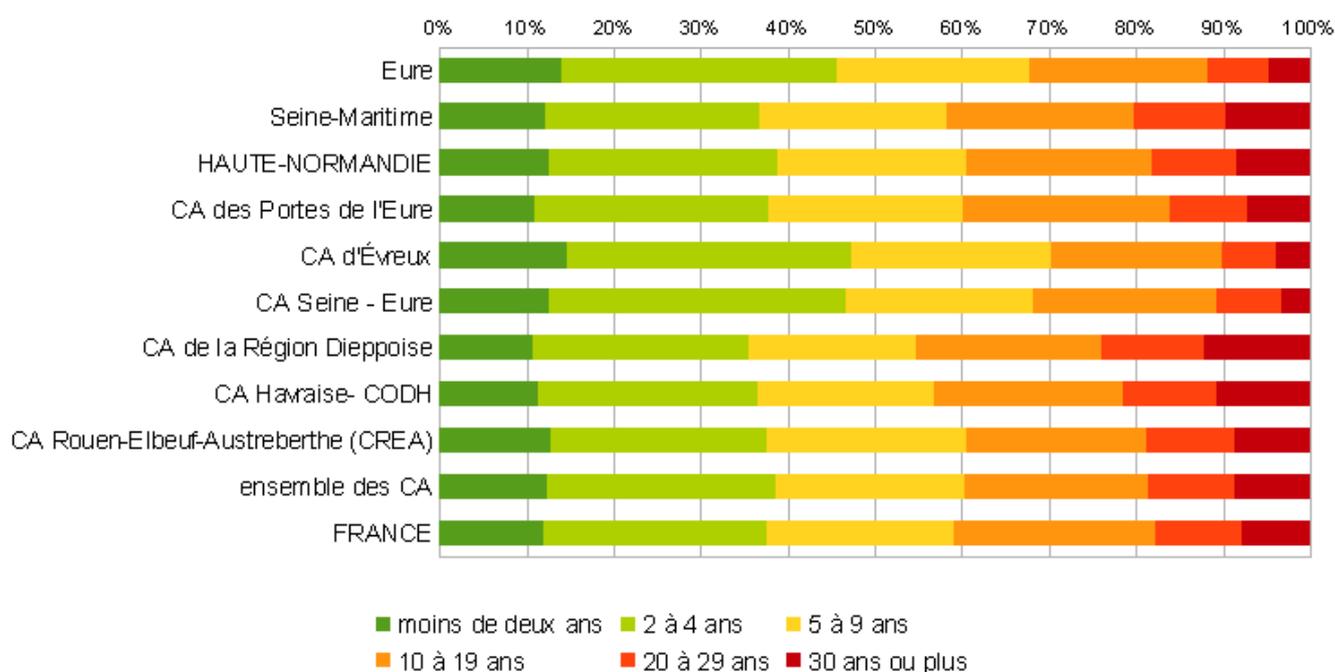
	Taux de mobilité					
	01/01/2008	01/01/2009	01/01/2010	01/01/2011	01/01/2012	01/01/2013
Eure	11,37%	11,94%	12,28%	13,10%	13,96%	12,01%
Seine-Maritime	9,90%	9,93%	9,90%	10,10%	10,61%	10,60%
<b>Haute-Normandie</b>	<b>10,24%</b>	<b>10,38%</b>	<b>10,47%</b>	<b>10,80%</b>	<b>11,38%</b>	<b>10,93%</b>
CA Seine - Eure	10,63%	12,53%	12,41%	13,50%	14,91%	11,59%
CA Évreux	13,06%	13,63%	13,00%	13,69%	14,59%	11,99%
CA des Portes de l'Eure	10,85%	9,70%	9,67%	11,76%	11,47%	10,23%
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	9,44%	8,81%	8,33%	10,34%	10,57%	10,94%
CA Havraise- CODAH	10,09%	10,36%	9,98%	10,04%	10,97%	10,26%
CA de la Région Dieppoise	7,86%	9,99%	10,05%	9,09%	10,32%	9,75%
<b>Ensemble des C A</b>	<b>10,27%</b>	<b>10,77%</b>	<b>10,18%</b>	<b>10,70%</b>	<b>11,29%</b>	<b>10,80%</b>
<b>France métro.</b>	<b>9,70%</b>	<b>9,60%</b>	<b>9,68%</b>	<b>9,90%</b>	<b>10,01%</b>	<b>9,91%</b>

## Ancienneté d'emménagement selon la date du bail <sup>(3)</sup>

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

Les valeurs régionales, tout comme celles de la *Seine-Maritime* sont dans la moyenne nationale. L'*Eure* se distingue par un plus fort taux d'emménagés de moins de 5 ans (près de 46 % contre 37 % pour la *Seine-Maritime*), conséquence d'un parc de logement plus récent.

### ancienneté d'emménagement dans les logements selon la date du bail (source RPLS au 01/01/2013)



## La demande locative sociale et les attributions en 2013

Le Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement locatif social est entré en vigueur en avril 2011 et dispose d'un outil de reporting « Infocentre Numéro Unique » mis en service par le Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires en début d'année 2013.

Les données doivent être interprétées avec précaution, d'une part en raison des problèmes d'échanges de données informatiques rencontrés entre les services enregistreurs et le serveur national (déficit estimé à 10 % des attributions dans le SNE par rapport aux baux déclarés dans RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2013) et d'autre part les informations transmises par le demandeur sont déclaratives tant que la demande n'a pas été instruite.

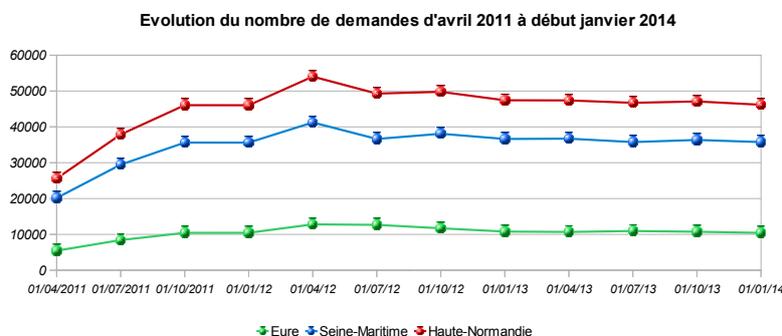
Un chantier de fiabilisation des données a été lancé par le Ministère en début d'année 2013 sur le volume des attributions radiées dans le SNE et sur la complétude des données enregistrées dans le SNE.

Cette base de données est « vivante » puisque les informations contenues peuvent être modifiées ou corrigées, elle correspond à une photo de la base à un instant « T » au moment de la consultation de la base.

Les données relatives à la demande locative de l'année 2013 au 1<sup>er</sup> janvier 2014 exploitées ci-dessous ont été extraites de l'Infocentre le 07 mars 2014.

### Le volume de la demande locative sociale sur l'année 2013

Il y a 46 170 demandes actives sur la région Haute-Normandie au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (10 413 demandes dans l'[Eure](#) et 35 757 demandes en [Seine-Maritime](#)).



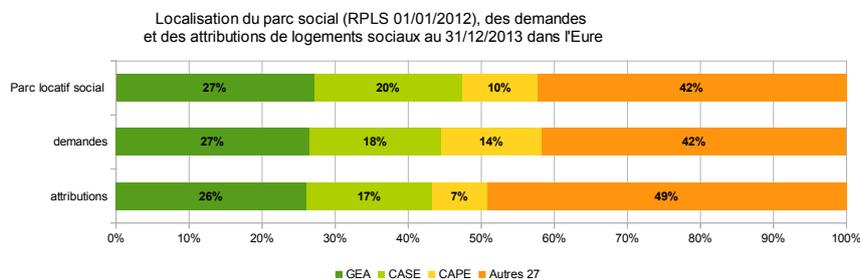
Il y a une stabilisation de la demande à partir du second trimestre 2012 après un pic qui correspond en partie à l'épurement de la base avec la suppression des doublons.

Les données du Numéro Unique sont cohérentes avec les résultats présentés par l'Observatoire de la demande mis en place par l'USH Haute-Normandie qui oscillaient entre 47 000 et 50 000 demandes entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (variations de 5 %).

## La localisation de la demande locative sociale et la pression

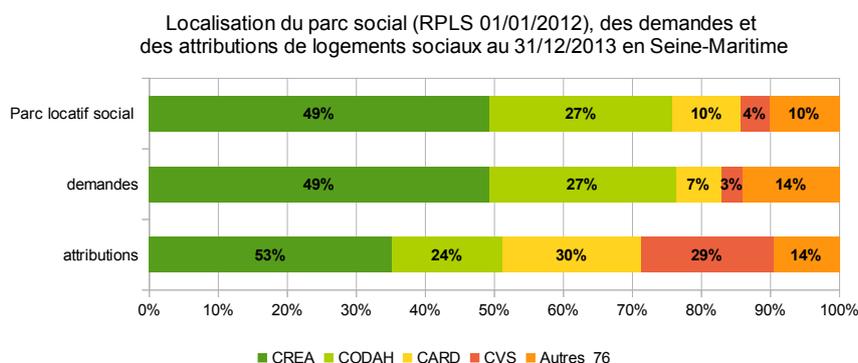
Dans le département de **Seine-Maritime**, les trois communautés d'agglomérations concentrent 4/5ème de la demande de logement social.

La répartition de la structure de la demande est proche de la répartition de la structure du parc social sauf pour la communauté d'agglomération de la Région Dieppoise (CARD) dont le taux de demandeurs est supérieur à son taux de logements sociaux.



Pour le département de l'**Eure**, la répartition de la structure de la demande est à l'image du département qui est moins urbain avec 41 % des demandes hors communauté d'agglomération.

La répartition de la demande est également proche de la répartition du parc mais la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) a un taux de demandes de 14 % qui est supérieur à son taux de parc social qui est de 10 %.



La pression de la demande est calculée en divisant le nombre de demandes actives à la fin de la période (au 31 décembre 2013) par le nombre d'attributions de l'année 2013, ce qui permet d'avoir le nombre de demandes qui s'expriment pour une attribution réalisée.

La Haute-Normandie est moyennement tendue avec 2,6 demandes pour une attribution et se situe juste en dessous de la médiane nationale qui est de 2,8 .

Le ratio de pression est assez proche dans les deux départements qui se situe à 2,6 pour la **Seine-Maritime** et 2,4 pour l'**Eure**. Dans certaines régions comme la Basse-Normandie, l'amplitude entre les départements est plus marquée puisqu'elle varie de 1,3 à 4,8.

En revanche au sein du département de **Seine-Maritime**, la pression est comprise entre 2 et 4 sur les agglomérations du département et au sein de la communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA) entre les secteurs PLH.

Pression de la demande *	CREA	Secteur Elbeuf	Plateau Nord	Plateau Est	Rive gauche	Rouen	Seine Austreberthe	Vallée du Cailly
Demande actives en fin de période au 31/12/2013	17 598	1 794	1 123	1 128	6 545	4 390	362	2 265
Demande radiées pour attribution du 01/01/2013 au 31/12/2013	7 165	873	329	444	2 775	1 317	179	1 261
Nombre de demandes pour une attribution	2,46	2,05	3,41	2,54	2,36	3,33	2,02	1,80

Nombre de demandes actives divisées par le nombre d'attributions

Pression de la demande*	Région HN	Dépt 76	CODAH	CARD	CVS	CREA
Demandes actives en fin de période au 31/12/2013	46 170	35 757	9 672	2 335	1 120	17 598
Demandes radiées pour attribution du 01/01/2013 au 31/12/2013	17 922	13 547	3 275	588	565	7 165
Nombre de demandes pour une attribution	2,58	2,64	2,95	3,97	1,98	2,46

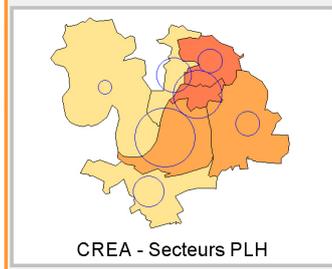
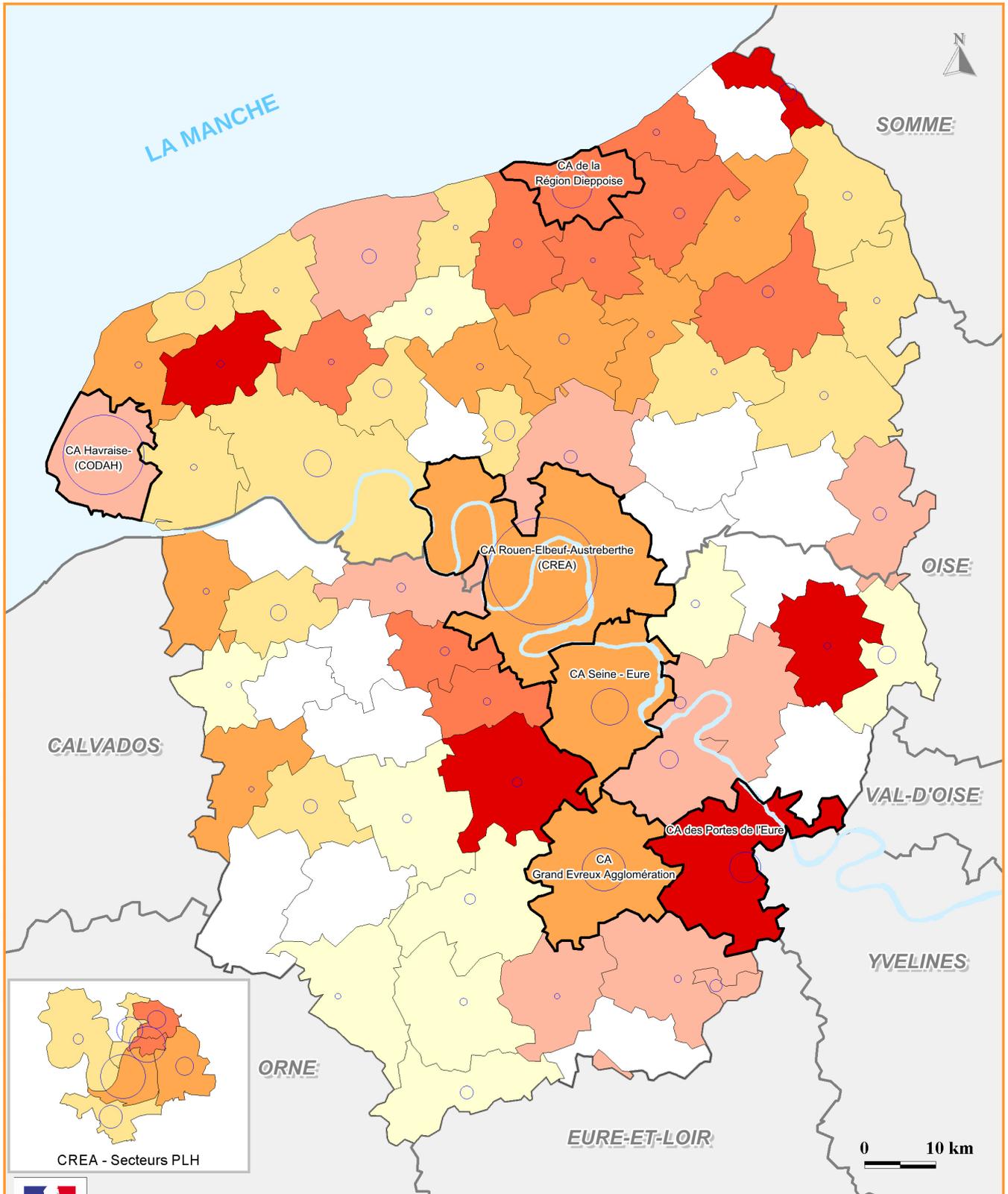
Nombre de demandes actives divisées par le nombre d'attributions

Dans l'**Eure**, le Grand Evreux Agglomération (GEA) et la communauté d'agglomération Seine Eure (CASE) se situent légèrement en dessous de la moyenne régionale et c'est la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) qui se détache très largement avec un ratio de pression de 4,5.

Pression de la demande*	Région HN	Dépt 27	GEA	CASE	CAPE
Demandes actives en fin de période au 31/12/2013	46 170	10 413	2 804	1 908	1 459
Demandes radiées pour attribution du 01/01/2013 au 31/12/2013	17 922	4 375	1 141	755	327
Nombre de demandes pour une attribution	2,58	2,38	2,46	2,53	4,46

Nombre de demandes actives divisées par le nombre d'attributions

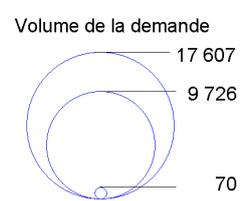
# La pression de la demande de logements locatifs sociaux en 2013 par EPCI



**CREA**  
 1,5 à 2,25 (3)  
 2,25 à 2,8 (2)  
 3,3 à 4,2 (2)

Nombre de demandes en stock au 31/12/13 rapporté au nombre d'attributions de l'année 2013

0,85 à <1,5	(9)
1,5 à 2,25	(13)
2,25 à 2,8	(10)
2,8 à 3,3	(10)
3,3 à 4,2	(9)
4,2 à 5,2	(5)
Volume des demandes ou des attributions insuffisant	



Pression en Haute-Normandie 2,60

Sources : IGN GéoFla@2010 | infocentre Numéro Unique (données du 2 mai 2014)  
 © DREAL de Haute-Normandie - MAGD - PADG | conception : B. Haudiquier - Septembre 2014

K:\HABITAT\_LOGEMENT\_CONSTRUCTION\2014\2014-95\_Pression\_Demande\_Logements\_Sociaux\_2013\_MFR.wor

Cette carte représente la pression de la demande par EPCI avec le niveau de pression par couleur du jaune pâle pour les territoires les moins tendus au rouge foncé pour les territoires les plus tendus.

Les cercles représentent le volume de demandes et les EPCI en blanc ont un volume non significatif avec moins de 30 demandes et 11 attributions sur l'année.

Les territoires ayant le plus de pression sont les 5 EPCI en rouge foncé avec une pression supérieure à 4,2 dont trois EPCI avec une faible activité sur des bourgs ruraux structurants : communauté de communes (CC) Campagne de Caux (Goderville-76), CC Canton d'Etrepagny (27), CC Plateau de Neubourg (27) et deux EPCI avec un volume plus conséquent : Bresle Maritime (Eu et Le Tréport) et la CAPE (Vernon).

Il y a neuf EPCI et deux secteurs de la CREA en orange foncé de 3,3 à 4,2 : ce sont la CC Cœur de Caux (Fauville en Caux), CC de Bourtheroulde Infreville et CC D'Amfreville la Campagne (1er couronne de périurbanisation) et quatre EPCI limitrophes de la CA Région Dieppoise et deux EPCI avec plus d'activité que sont la CC Pay de Neufchatelois, la CARD et deux secteurs de la CREA Rouen et Plateau Nord.

Il y a dix EPCI orange avec pression au-dessus de la moyenne régionale 2,8 à 3,2 dont quatre EPCI ont un faible volume de demandes (CC Pays de Damville, CC de la Porte Normande, CC des Andelys, CC Roumois Nord) et cinq EPCI avec une activité significative (CC Eure Madrie Seine, CC canton de Gournay, CC des Portes Nord-Ouest de Rouen, CC Cote d'Albâtre et la communauté d'agglomération Havraise (CODAH).

Pour les EPCI ayant une forte pression sur de faibles volumes, c'est la première année d'observation et il faudra surveiller cette tendance pour voir si elle se confirme.

Au niveau de la CREA, sur les deux secteurs ayant une pression supérieure à 3, le taux de demandes de mutations internes (ménages déjà logés dans le parc locatif social) est de 40 % sur le Plateau Nord et de 36 % sur Rouen.

#### *Les caractéristiques de la demande de logement social*

**L'ancienneté de la demande** est satisfaisante en Haute-Normandie avec 70 % des demandes qui sont inférieures à un an, ce taux est de 50 % pour la France métropolitaine.

L'écart se réduit pour les demandes inférieures à deux ans avec 88 % en Haute-Normandie pour 74 % pour la France métropolitaine.

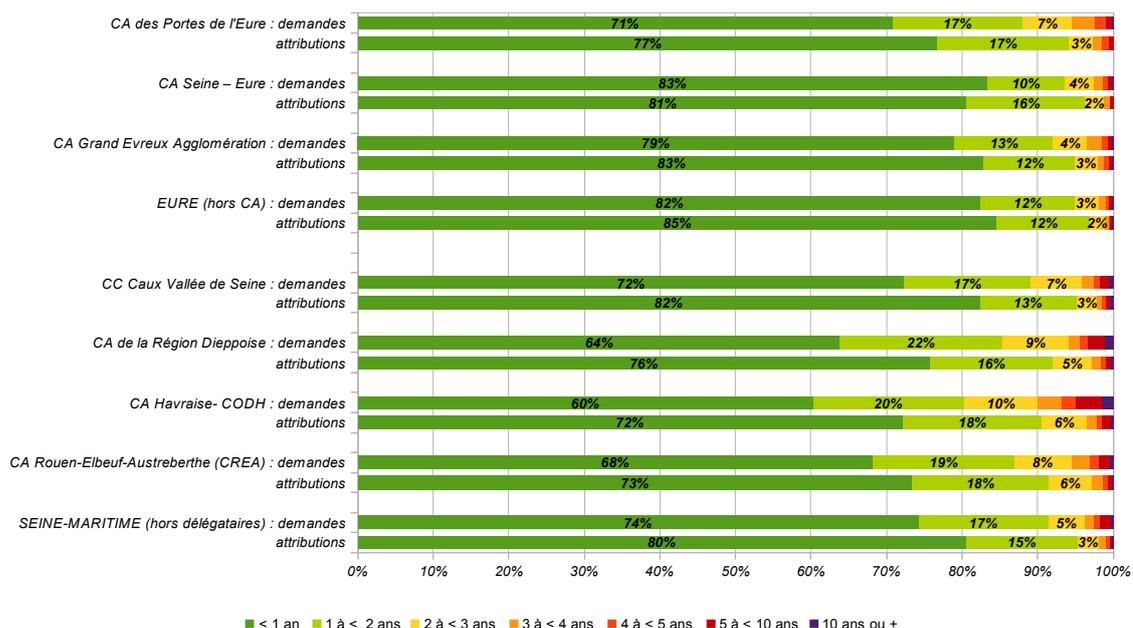
L'écoulement des demandes se fait majoritairement sur les demandes récentes puisque 75 % des attributions en **Seine-Maritime** ont porté sur des demandes de moins d'un an, c'est le même taux qu'en Basse-Normandie et en Picardie. Ce phénomène est accentué dans l'**Eure** qui a 83 % de ses attributions sur des demandes de moins d'un an.

La CAPE a un nombre plus important de demandes de plus de 2 ans avec 12 % et à l'inverse le secteur hors CA en a le moins avec 6 % des demandes de moins de 2 ans.

La CODAH se distingue avec 20 % de demandes de plus de 2 ans dont 10 % ont plus de 3 ans, ainsi que la CARD qui a également 14 % des demandes qui ont plus de deux ans.

## répartition des demandes en cours et des attributions 2013 par ancienneté de la demande

situation à fin décembre 2013 (données du 07/03/2014)



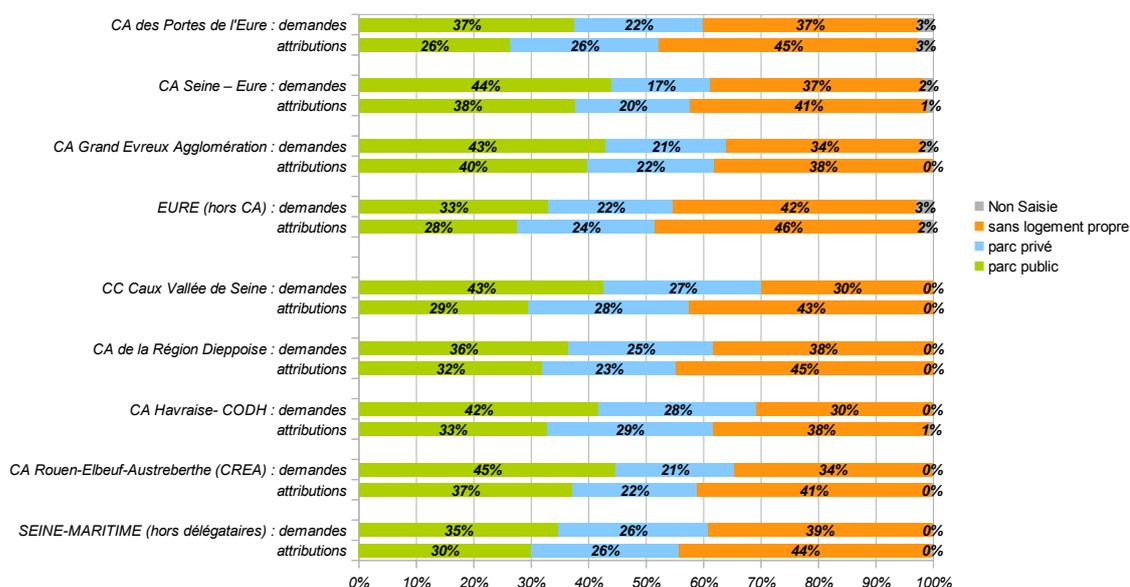
**La situation de logement actuelle** est particulièrement marquée dans notre région par une forte représentation des demandeurs issus du parc public avec 41 % des demandeurs alors que ce taux est de 33 % pour la France métropolitaine.

La catégorie des demandeurs "sans logement propre" représentent 41 % des attributions.

GEA se démarque des autres agglomérations avec un taux d'attributions pour les demandeurs issus du parc légèrement plus important que celui pour les demandeurs sans logement propre. C'est la CAPE et la CARD qui ont le taux le plus faible de demandes de mutations internes, et c'est le plus fort taux d'attribution au profit des demandeurs « sans logement propre ».

## répartition des demandes en cours et attributions 2013 par situation de logement actuelle

situation à fin décembre 2013 (données du 07/03/2014)



La répartition de la structure de l'**âge des demandeurs** en Haute-Normandie est similaire à celle de la France métropolitaine avec un peu plus de demandeurs de moins de 25 ans (13 % contre 10 %) et un peu moins de la tranche d'âge de 35 à 54 ans (38 % contre 42 % pour la France métropolitaine).

Le département de l'Eure a des demandeurs plus jeunes sur les deux tranches de 24 ans à 34 ans et de 35 à 54 ans qui totalisent 69 % contre 65 % en **Seine-Maritime**.

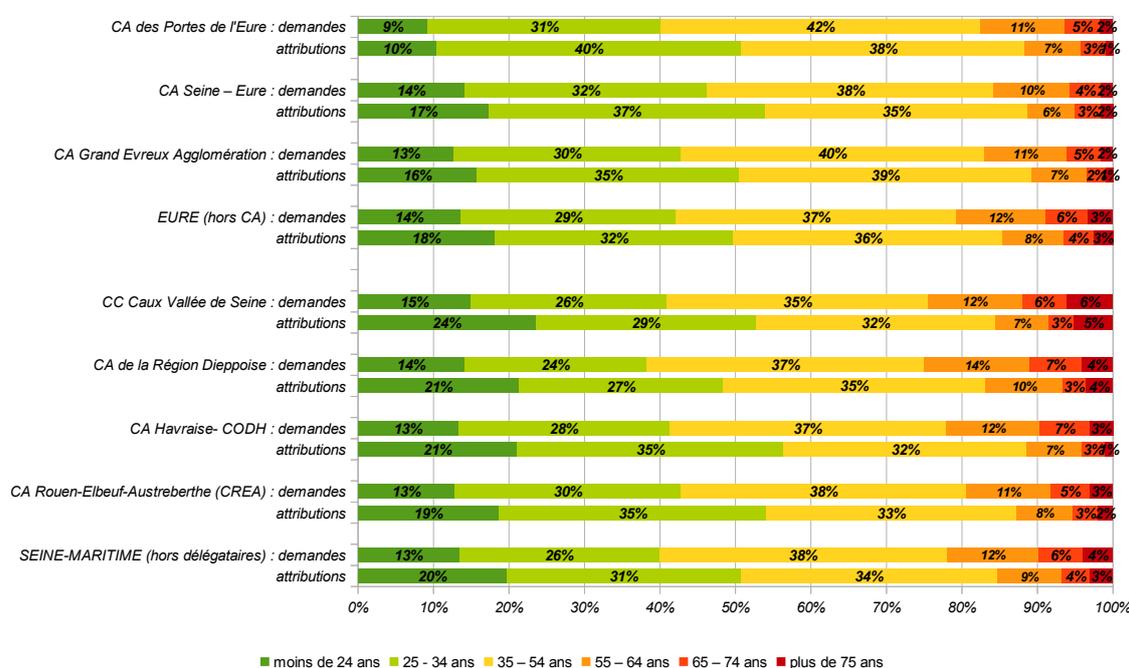
La communauté de communes de Caux Vallée de Seine (CVS) se singularise avec 24 % d'attributions au moins de 24 ans qui représentent 15 % des demandeurs.

La CAPE a le plus faible taux d'attributions des demandeurs de moins de 24 ans et le plus fort taux d'attributions des 25-34 ans.

L'accès au parc public est favorable au moins de 24 ans puisqu'ils représentent 20 % des attributions de la région.

répartition des demandes en cours et attributions 2013 par tranche d'âge du demandeur

situation à fin décembre 2013 (données du 07/03/2014)

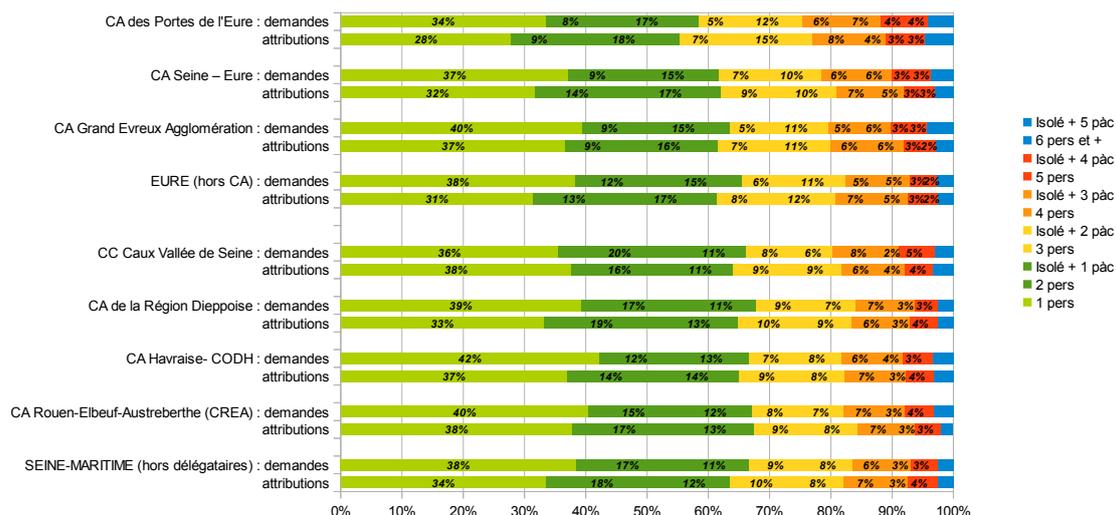


La répartition des demandes par **taille et composition familiale** en Haute-Normandie est la même que pour la France métropolitaine avec deux tiers des demandes qui émanent de une ou deux personnes. Dans l'**Eure**, la représentativité des familles monoparentales est plus importante qu'en **Seine-Maritime**, la CAPE se distingue avec 40 % de familles monoparentale.

En **Seine-Maritime**, parmi les demandes des ménages composés de deux personnes, les couples de deux personnes sont plus représentés que les personnes isolées avec une personne à charge.

### répartition des demandes en cours et attributions 2013 par taille & composition familiale

situation à fin décembre 2013 (données du 07/03/2014)



**La typologie de logement recherché** sur la région porte sur des petits logements (T1 et T2) avec 40 % des demandes (10 % pour le T1 et 30 % pour le T2).

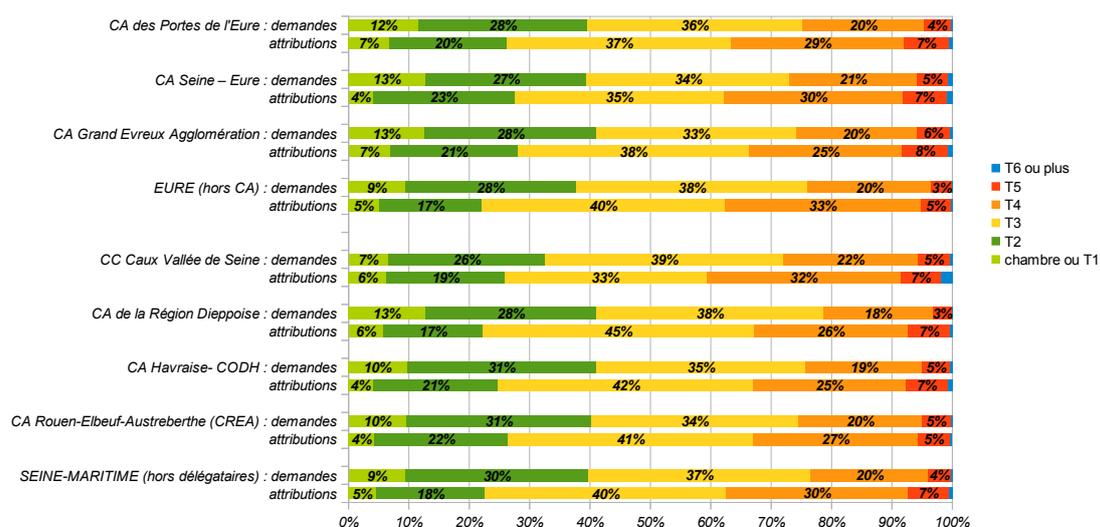
Le T3 est le type de logement le plus demandé avec 35 % et le plus attribué avec 40 %.

La répartition des attributions ne dépend pas que de la structure du parc existant ou livré dans l'année mais surtout de la typologie des logements qui se sont libérés.

La communauté de communes de CVS a le plus fort taux de ménages de deux personnes et le plus fort taux de T3 demandés (39 %).

### répartition des demandes en cours par type de logement recherché et des attributions de l'année 2013 par type de logement attribué

situation à fin décembre 2013 (données du 07/03/2014)



Ce graphe permet de comparer la répartition des **demandeurs par plafonds de ressources** avec la répartition de la population par ressources selon la source FILOCOM.

Cette donnée nécessite une amélioration de saisie de la part des guichets enregistreurs puisqu'un quart des demandes ne comportent pas de Revenu Fiscal de Référence (RFF), ce qui est le même taux que pour la France métropolitaine mais ce déficit est plus important dans l'Eure avec le territoire de GEA qui a 26 % des demandes sans RFF.

57 % des ménages haut-normands ont des ressources inférieures au plafond PLUS.

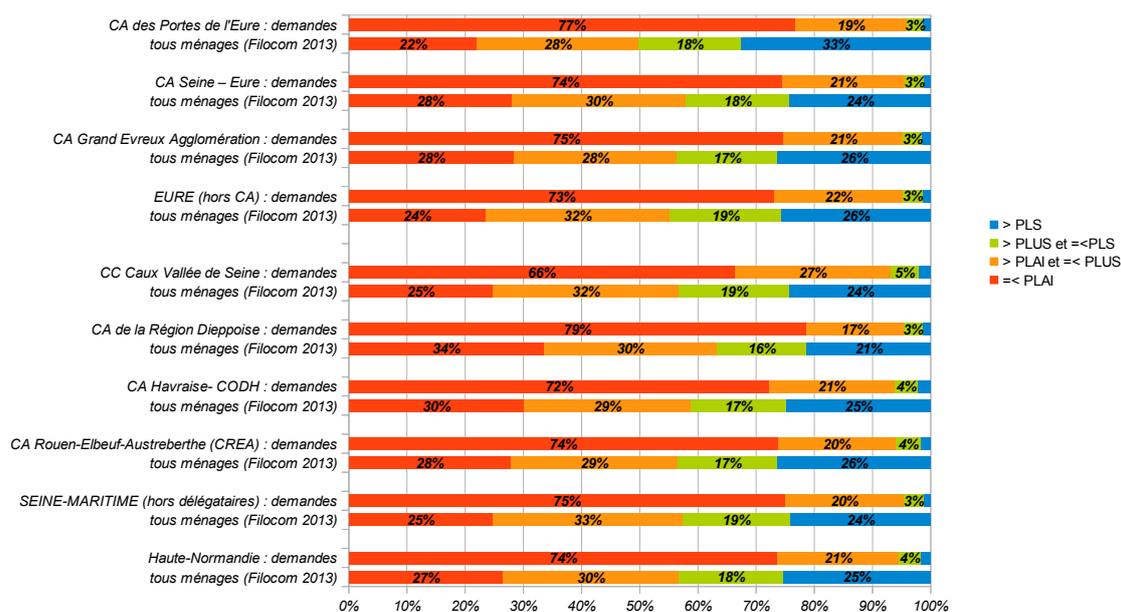
La CARD qui a le plus fort taux des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS avec 64 %, dont 34 % sous le plafond PLAI et le plus fort taux de demandeurs ayant des ressources inférieures au Plafond PLAI.

A l'inverse, la communauté de communes de CVS se distingue avec un taux de 66 % des demandeurs inférieurs au plafond PLAI.

La CAPE a le plus faible taux de ménages ayant des ressources inférieures au plafond PLAI mais elle a le plus fort taux de demandeurs dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI.

#### répartition des demandes en cours et attributions 2013 par rapport aux plafonds de ressources

situation à fin décembre 2013 (données du 28/03/2014)



# L'offre nouvelle de logements de 2009 à 2013

## Production régionale de logements

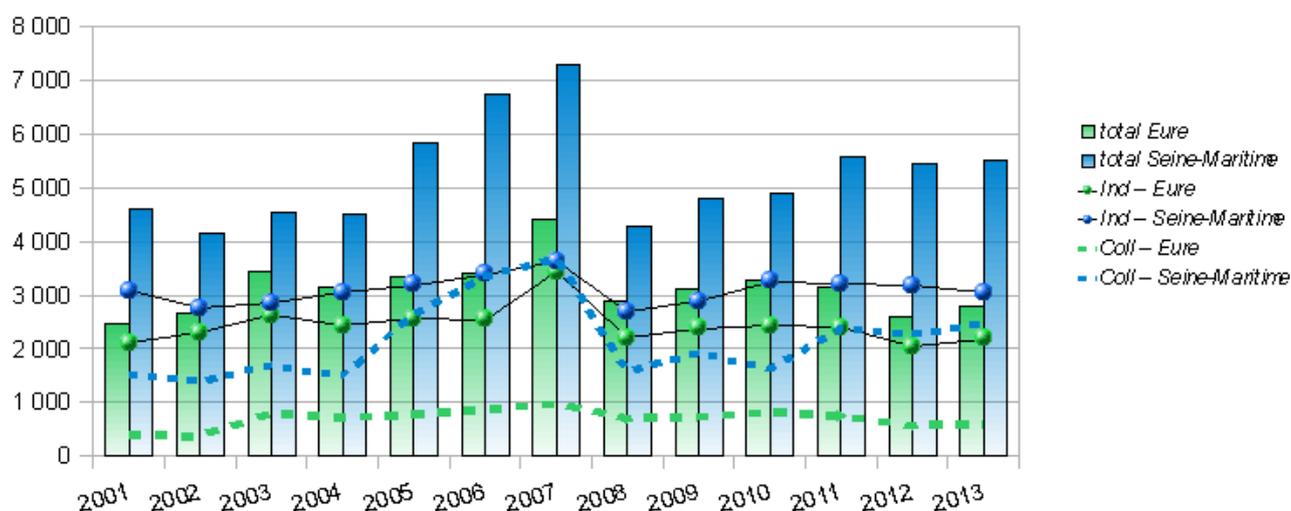
**43 280 logements** ont été créés sur cinq ans en Haute-Normandie, l'**Eure** contribuant à hauteur de 15 076 logements (35 %), soit une moyenne annuelle de 3 015 logements, et la **Seine-Maritime** pour 28 204 logements (65 %), soit une moyenne annuelle de 5 641 logements. Après le fort recul enregistré l'année 2008, la tendance à la hausse de la courbe de production de logements qui a approché les 10 000 unités en 2011, a marqué un temps d'arrêt en 2012 avec un volume de 8 230 logements. Elle repart à nouveau à la hausse en 2013 avec un volume de mises en chantiers proche de 8 500 logements (+ 7% dans l'**Eure** et +1,5 % en **Seine-Maritime**).

La maison individuelle tient toujours une place prépondérante, avec 63 % des logements commencés en Haute-Normandie. Ce phénomène est plus marqué dans l'**Eure** où le taux de logements individuels dépasse 78 %, contre 55 % en **Seine-Maritime**.

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

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

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



La série sur cinq ans présentée dans le tableau suivant a été recalculée pour tenir compte de ces changements. La part de la construction sur bâti existant représente 10 % en 2013, valeur légèrement inférieure à la moyenne glissante en baisse depuis 2011 qui s'élève à 10,48 % sur la période 2009/2013.

## Production régionale de logement <sup>(1)</sup>

	2009	2010	2011	2012	2013	Cumul 5 ans
<b>Logements individuels</b>						
Eure	2 385	2 444	2 396	2 033	2 192	11 450
Seine-Maritime	2 882	3 257	3 223	3 182	3 042	15 586
<b>Haute-Normandie</b>	<b>5 267</b>	<b>5 701</b>	<b>5 619</b>	<b>5 215</b>	<b>5 234</b>	<b>27 036</b>
<b>Logements collectifs</b>						
Eure	726	826	743	569	604	3 468
Seine-Maritime	1 918	1 635	2 363	2 258	2 480	10 654
<b>Haute-Normandie</b>	<b>2 644</b>	<b>2 461</b>	<b>3 106</b>	<b>2 827</b>	<b>3 084</b>	<b>14 122</b>
<b>Total logements ordinaires (individuels + collectifs)</b>						
Eure	3 111	3 270	3 139	2 602	2 796	14 918
Seine-Maritime	4 800	4 892	5 586	5 440	5 522	26 240
<b>Haute-Normandie</b>	<b>7 911</b>	<b>8 162</b>	<b>8 725</b>	<b>8 042</b>	<b>8 318</b>	<b>41 158</b>
<b>Logements en résidence*</b>						
Eure	0	12	74	40	32	158
Seine-Maritime	246	441	981	148	148	1 964
<b>Haute-Normandie</b>	<b>246</b>	<b>453</b>	<b>1 055</b>	<b>188</b>	<b>180</b>	<b>2 122</b>
<b>Total tous logements</b>						
Eure	3 111	3 282	3 213	2 642	2 828	15 076
Seine-Maritime	5 046	5 333	6 567	5 588	5 670	28 204
<b>Haute-Normandie</b>	<b>8 157</b>	<b>8 615</b>	<b>9 780</b>	<b>8 230</b>	<b>8 498</b>	<b>43 280</b>

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

Avec **8 500 logements** commencés en **2013**, la Haute-Normandie enregistre une hausse de l'activité de la construction (+268 unités) qui est essentiellement portée par les mises en chantier de logements collectifs (+257 unités).

S'agissant des logements individuels, si le niveau de production régional est resté stable par rapport à 2012, il présente un recul de -4,4 % (soit 140 logements) en **Seine-Maritime** et une hausse de 7,8 % (soit 159 logements) dans l'**Eure**.

Au niveau national, le nombre de mises en chantier s'élève à 318 748 logements, soit un nouveau recul (5,2 % par rapport au chiffre constaté en 2012) bien inférieur à celui de l'année précédente (- 16 % entre 2011 et 2012). Les logements individuels sont plus impactés (-8 %) que les logements collectifs (-1 %). Les logements en résidence, plus versatiles et dont le volume excède rarement 6 % du total des mises en chantiers affichent une baisse de près de 13 %.

Le nombre de logements autorisés à construire en France en 2013 est de 432 885 logements, en plus fort repli pour cette deuxième année consécutive de baisse (-12,6 % en 2013 et -7,3 % en 2012). A contrario, en Haute-Normandie le recul est passé de -27 % en 2012 à -2,2 % en 2013, soit 11 046 logements autorisés. Ils se répartissent en 8012 logements en **Seine-Maritime** (-0,5 %) 3 425 logements dans l'**Eure** (-6 %).

La production régionale de logements en dehors des sept communautés d'agglomération se situe à 49,2 % en 2013, pourcentage en régulière diminution depuis 2009 (55 %), signe d'un recentrage de la production sur les territoires plus urbanisés.

1 - Source D.R.E.A.L Haute-Normandie [Sit@del2](mailto:Sit@del2) : logements commencés à date de prise en compte

Les sept communautés d'agglomération totalisent 4 319 logements commencés en 2013, soit 49 % de la production, alors qu'elles représentent plus de 53 % de la population en 2011. Sur les cinq dernières années, la part de logements commencés sur leurs territoires approche 48,5 %.

La production de logements de chaque CA est très variable d'une année sur l'autre. Sur la période 2009/2013, le poids relatif de la CREA est toujours le plus élevé avec une moyenne de 52,5 %. La CA du Havre, à la production plus fluctuante est généralement le deuxième producteur (21 % en moyenne) devant Evreux (11 %). Sur cette période, près de 3 logements commencés sur 4 étaient situés sur les territoires des CA du Havre ou de Rouen-Elbeuf-Austreberthe.

La part des logements individuels à l'intérieur du parc de logements ordinaires commencés sur les sept agglomérations qui oscille entre 40 % et 47 % sur les cinq dernières années, atteint en 2012 près de 41 %.

Si l'on regarde le rythme de construction par an pour 1 000 habitants sur les cinq années écoulées, et que l'on admet que le rythme minimum théorique doit être de quatre logements par an pour assurer le maintien de la population, trois agglomérations (la CA d'Evreux, la CREA et la CASE) satisfont ce critère.

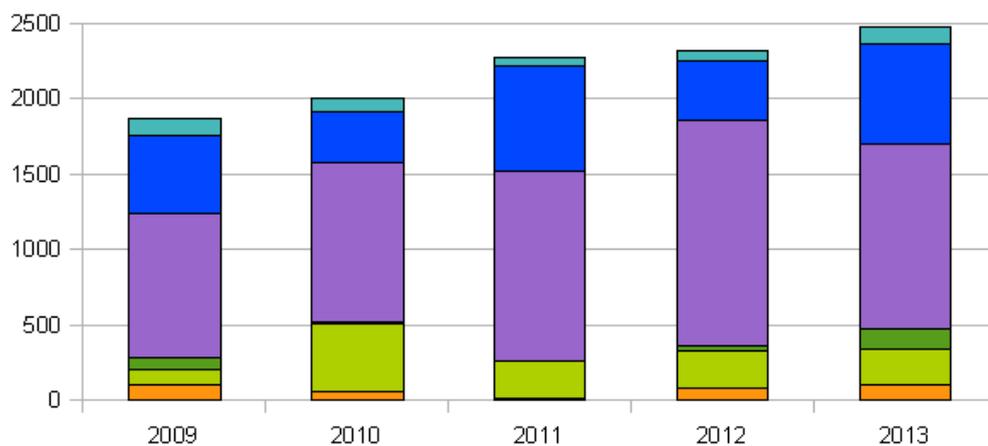
A l'échelle régionale, le rythme de construction sur les cinq années s'établit à 4,71 logements par an pour 1 000 habitants. Le ratio est plus élevé dans l'*Eure* (5,13 logements/an) qu'en *Seine-Maritime* (4,51 logements/an).

#### Production de logements par communauté d'agglomération <sup>(2)</sup>

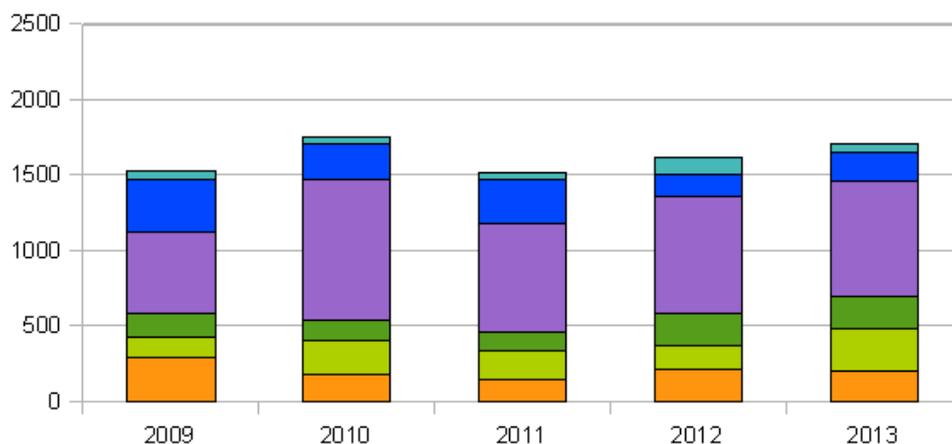
Communautés d'agglomération	2009	2010	2011	2012	2013	Cumul 5 ans	Nbre logts/an pour 1000 habitants <sup>†</sup>
CA Seine-Eure	390	232	153	293	297	1 365	4,06
CA Grand Evreux Agglomération	237	678	438	427	519	2 299	5,70
CA des Portes de l'Eure	240	136	132	256	350	1 114	3,85
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	1633	2346	2714	2308	2023	11 024	4,53
CA Havraise	961	667	1207	635	954	4 424	3,72
CA de la Région Dieppoise	170	139	115	170	176	770	3,12
<b>total CA</b>	<b>3 631</b>	<b>4 198</b>	<b>4 759</b>	<b>4 089</b>	<b>4 319</b>	<b>20 996</b>	<b>4,28</b>

2 - Source DRE Haute-Normandie Sitadel, série recomposée avec les périmètres des EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

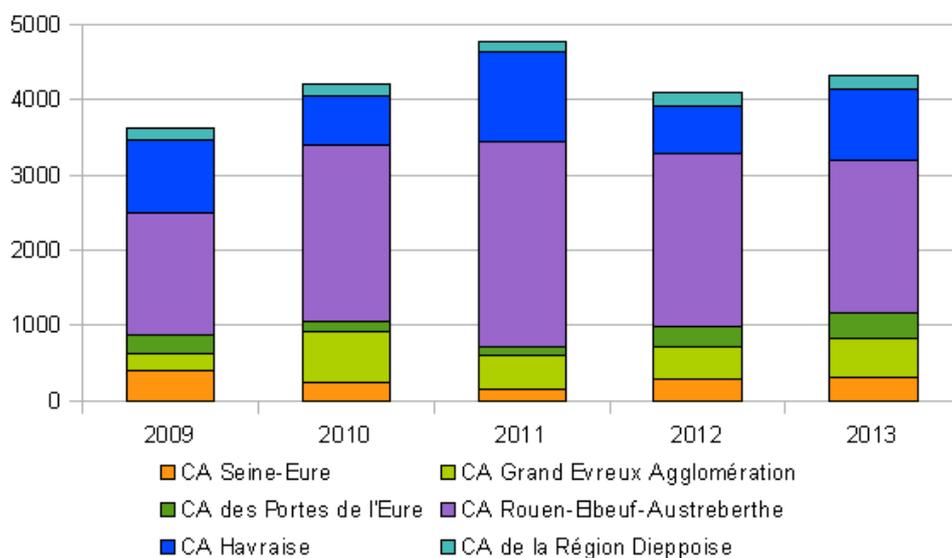
**répartition des logements collectifs commencés de 2009 à 2013  
par communauté d'agglomération**



**répartition des logements individuels commencés de 2009 à 2013  
par communauté d'agglomération**

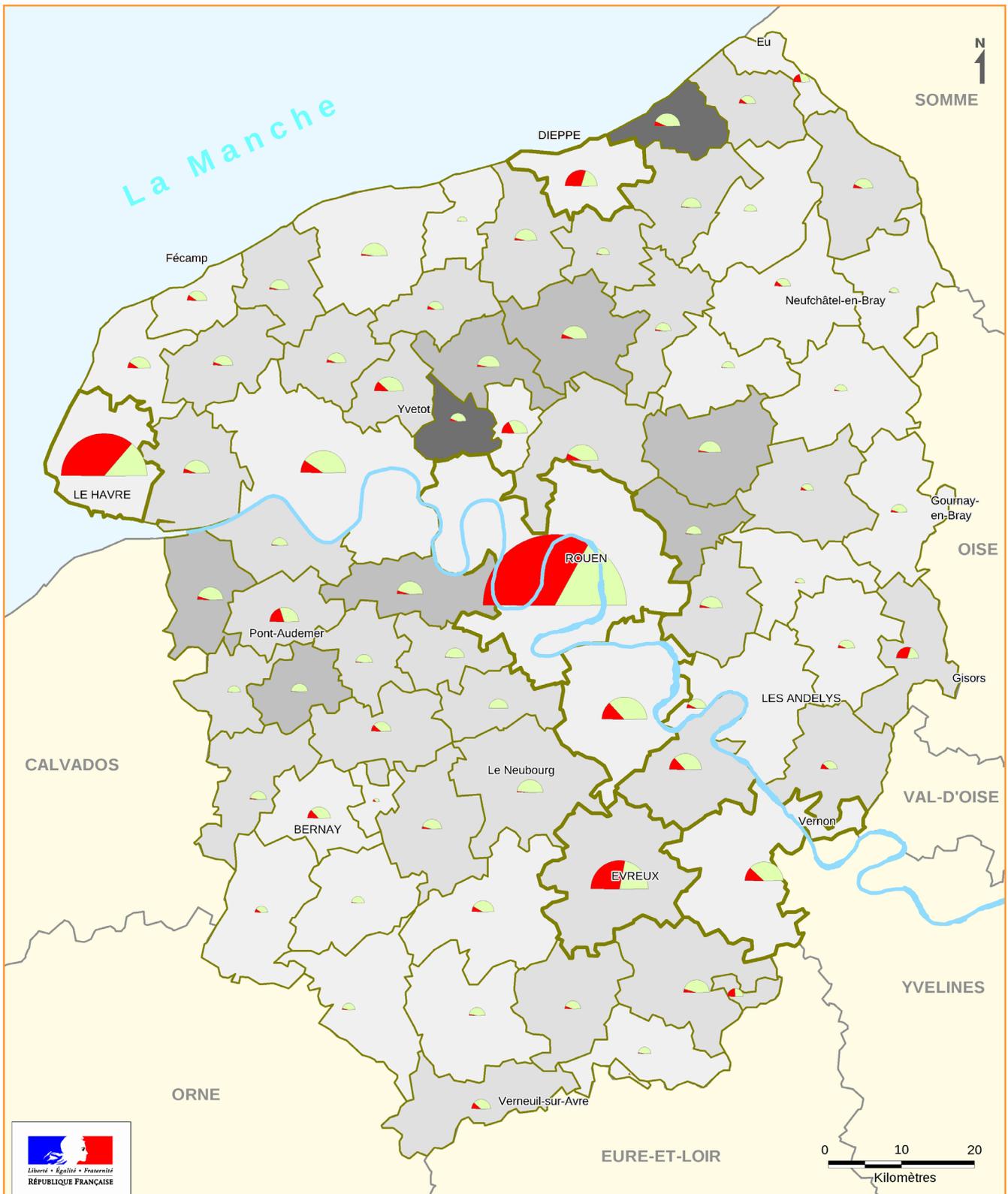


**répartition des logements commencés de 2009 à 2013  
par communauté d'agglomération**



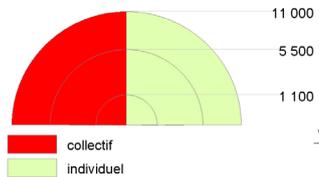
# La construction neuve en Haute-Normandie

## Taux de construction et part de l'individuel et du collectif construits entre 2009 et 2013

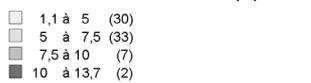


Direction régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement  
**HAUTE-NORMANDIE**

**Logements mis en chantier pour la période 2009 - 2013**



**Croissance globale (\*) de la construction neuve entre 2009 et 2013 (%)**



\* Nombre de logements mis en chantier sur la période 2009-2013  
parc de logements en 2011

**Intercommunalités à fiscalité propre en 2013**



Sources : Filocom 2011, SITADEL, BANATIC, IGN GEOFLA® 2012  
© DREAL de Haute-Normandie MAGD | mise à jour janvier 2014



### **Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2013**

L'année 2013 est marquée par la mise en place du **Plan pluriannuel d'investissement pour le logement annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013**.

Ce plan vise à répondre aux besoins en logement des français et à soutenir l'activité économique et l'emploi. Ainsi ce plan comporte 20 mesures pour relancer l'activité de construction et de rénovation et permettre atteindre les objectifs ambitieux que s'est fixé le Gouvernement d'ici 2017.

Les objectifs du Plan pluriannuel d'investissement pour le logement sont la construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements locatifs sociaux, la réhabilitation thermique de 500 000 logements anciens par an, dont 120 000 logements sociaux. Le volet réhabilitation thermique fait l'objet du **Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH)** visant 500 000 rénovations « lourdes » par an d'ici 2017 (contre environ 150 000 aujourd'hui) avec pour objectif recherché la plus grande réduction de consommation d'énergie. Les mesures mises en place mobilisent le secteur de la construction et conforte des emplois par nature non délocalisables (en rappelant que le secteur du BTP recouvre 45 000 salariés en Haute-Normandie).

Afin de concrétiser cette ambition, l'État a décidé de mobiliser des moyens conséquents notamment en faveur du logement social et d'actionner l'ensemble des leviers à sa disposition pour favoriser la production et la rénovation de logements sociaux.

Diverses mesures législatives, comme **la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, visent à la mobilisation du foncier public dans des conditions avantageuses et au renforcement des obligations de production de logement social** s'imposant aux communes.

D'autres mesures sont en cours de préparation en 2013 comme la réforme de l'Urbanisme et du Logement avec la discussion au parlement du **projet de loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové (ALUR)**. Le gouvernement a souhaité engager une grande réforme de l'urbanisme et de l'aménagement, réforme conduite par Cécile DUFLOT ministre de l'Égalité des territoires et du Logement. Cette réforme de l'urbanisme et de l'aménagement vise à répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux tout en préservant les espaces naturels et agricoles. Il s'agit d'impulser la transition écologique des territoires en conciliant développement de l'offre de logements et soutenabilité écologique, activité économique et préservation de la biodiversité. Cette loi cadre vise notamment l'encadrement des loyers dans les zones « tendues », marquées par un fort déséquilibre entre offre et demande de logements.

L'autre grand volet du projet est l'instauration, d'ici au 1er janvier 2016, d'une garantie universelle des loyers (GUL), publique et financée à parité par locataires et propriétaires, qui devra indemniser ces derniers en cas d'impayés de loyer. Le projet de loi vise également la simplification et la sécurité juridique des procédures d'aménagement et d'urbanisme. Y sont abordées les questions de densité urbaine, de contrôle des divisions foncières, d'adéquation des enjeux de développement durable à l'échelle régionale, etc.

Certains volets de cette réforme visant à la simplification des procédures ont été mis en œuvre en 2013 par voie d'ordonnance afin de répondre de manière immédiate à l'urgence et à inverser la tendance en termes de conjoncture et d'emplois pour le secteur de la construction.

1 - Grand Projet de Ville

2 - Opération de Rénovation Urbaine

Les leviers actionnés par le Gouvernement sont également des moyens financiers renforcés et une mobilisation accrue des partenaires. Dans ce cadre, **l'État et le Mouvement HLM ont conclu le 8 juillet 2013 un pacte d'objectifs et de moyens** formalisant les engagements respectifs de l'Etat et de l'Union Sociale pour l'Habitat pour atteindre en trois ans les objectifs de production et de réhabilitation thermique des logements sociaux.

En particulier, s'agissant des moyens de financement, l'Etat s'engage à abaisser le taux de TVA applicable aux opérations de construction de logements sociaux livrés à compter du 1er janvier 2014. Le taux de TVA applicable aux travaux de rénovation des logements sociaux est également réduit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. En parallèle le taux de l'Éco-prêt Logement social est diminué et l'éligibilité de l'Éco-prêt est élargie.

S'agissant des objectifs de production et de construction le Mouvement Hlm s'engage à atteindre, d'ici l'année 2015, les objectifs de production et de rénovation de logements sociaux qui correspondent au poids des organismes HLM au sein du parc social (80 %), soit la construction de 120 000 logements sociaux par an et la rénovation thermique de 100 000 logements sociaux par an. Le mouvement HLM s'engage à mettre en place des dispositifs d'accompagnement des ménages post-travaux de rénovation énergétique afin de développer les bonnes pratiques en matière d'économie d'énergie. A cet effet, un dispositif de mutualisation financière pour accompagner l'effort d'investissement des organismes et faire circuler les fonds disponibles est mis en place dans le cadre du pacte d'objectifs et de moyens.

Avec Cécile DUFLOT, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, le mouvement HLM s'est par ailleurs engagé à accompagner la mise en place de la réforme des attributions, à amplifier le champ des missions sociales des organismes HLM, à soutenir la préparation des élections des représentants des locataires en 2014, et à innover et à mettre en commun leurs compétences.

Autre chantier déterminant engagé en 2013 : **le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013** lors du Comité interministériel contre les exclusions. L'orientation vers le logement est déterminante pour transformer la politique conduite en faveur des personnes sans abri ou mal logées, aujourd'hui trop guidée par l'urgence. Pour rompre avec la gestion au « thermomètre » de l'hébergement d'urgence, le gouvernement a comme priorité d'orienter la politique d'hébergement vers l'accès au logement et de construire un dispositif d'accueil à la fois pérenne et souple, qui permette d'assurer la continuité de la prise en charge et l'inconditionnalité de l'accueil, et de fournir des réponses adaptées aux besoins dans chaque territoire et tout au long de l'année.

Le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale prévoit d'ambitieux engagements en matière d'augmentation des capacités d'accueil. Fin mars 2013, à l'occasion de la fin du plan hiver, le gouvernement a annoncé que la mise en oeuvre de ces engagements serait adaptée aux besoins émanant des territoires et revalorisés pour atteindre :

- 6 800 places d'hébergement d'urgence pérennisées ou créées en 2013 ;
- 3 000 places en Cada créées en 2013 et 1 000 en 2014 ;
- 7 900 places en logement adapté créées en 2013.

## Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2013

### 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 ANRU 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 <sup>(1)</sup> : Rouen (Grammont, les Hauts de Rouen) et Le Havre (Caucriauville, la Mare Rouge, le Mont-Gaillard, le Bois de Bléville).
- . 3 O.R.U <sup>(2)</sup> : 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 ANRU sept autres sites ont été retenus au titre des priorités régionales et font l'objet d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU.

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

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

#### Trois dans l'*Eure* :

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

Enfin, la convention partenariale prend également en compte les projets des autres sites éligibles au financement de l'ANRU au travers des enveloppes déconcentrées gérées par les préfets de département (sites du 3<sup>ème</sup> 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).

## 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 635 M€ de subventions, répartis de la manière suivante :

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

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

La convention a pris fin le 31 décembre 2013.

### → L'avancement des engagements financiers des partenaires au 31 décembre 2013 (voir tableau de synthèse ci-après)

Montant en milliers d'€		Financements prévus dans la convention cadre					Financements engagés depuis le début des projets au 31/12/2013							
Sites	Programme global investissement prévisionnel	Base* de financement prévisionnel (au dernier avenant)	Financement ANRU	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Base de financement prévisionnel / opérations engagées	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
<b>Seine Maritime</b>														
Le Havre	352 192 K€	373 503 K€	76 591 K€	9 530 K€		16 202 K€	373 503 K€	70 073 K€	91%	7 940 K€	83%			16 012 K€
Rouen	308 244 K€	362 940 K€	83 864 K€	22 132 K€		13 943 K€	313 110 K€	79 721 K€	95%	20 736 K€	94%			13 310 K€
Elbeuf	95 896 K€	94 383 K€	17 878 K€	3 705 K€		8 469 K€	85 041 K€	17 017 K€	95%	3 122 K€	84%			4 574 K€
St-Etienne-du-R	118 196 K€	136 110 K€	26 701 K€	2 650 K€		9 400 K€	131 214 K€	25 703 K€	96%	2 641 K€	100%			8 050 K€
Canteleu	91 282 K€	114 517 K€	21 083 K€	2 805 K€		9 395 K€	110 692 K€	20 703 K€	98%	2 370 K€	84%			4 426 K€
Le Havre (quartiers Sud)	85 803 K€	129 246 K€	10 245 K€	5 219 K€		7 823 K€	122 872 K€	9 833 K€	96%	6 685 K€	128%			5 847 K€
Gonfreville-l'Orcher	38 134 K€	42 321 K€	7 518 K€	1 881 K€		3 428 K€	33 996 K€	6 041 K€	80%	1 881 K€	100%			2 069 K€
Fécamp	55 306 K€	58 568 K€	14 326 K€	4 152 K€		4 300 K€	49 484 K€	11 305 K€	79%	3 656 K€	88%			1 752 K€
Dieppe	92 384 K€	84 817 K€	21 900 K€	6 604 K€		6 500 K€	59 850 K€	16 040 K€	73%	6 514 K€	99%			4 446 K€
<b>TOTAL 76</b>	<b>1 237 447 K€</b>	<b>1 396 405 K€</b>	<b>280 106 K€</b>	<b>58 678 K€</b>		<b>79 460 K€</b>	<b>1 279 762 K€</b>	<b>256 436 K€</b>	<b>92%</b>	<b>55 545 K€</b>	<b>95%</b>			<b>60 486 K€</b>
<b>Eure</b>														
Evreux (Madeleine)	195 499 K€	242 580 K€	58 423 K€	7 977 K€	21 000 K€		214 730 K€	54 400 K€	93%	7 977 K€	100%	13 822 K€	66%	
Val de Reuil	82 184 K€	110 558 K€	28 592 K€	4 138 K€	8 400 K€		99 970 K€	28 360 K€	99%	4 136 K€	100%	7 731 K€	92%	
Pont Audemer	44 133 K€	44 133 K€	10 185 K€	1 667 K€	4 200 K€		54 120 K€	9 760 K€	96%	1 667 K€	100%	3 797 K€	90%	
Vernon	60 431 K€	77 945 K€	20 379 K€	3 135 K€	6 300 K€		66 560 K€	17 950 K€	88%	3 134 K€	100%	5 478 K€	87%	
Louviers	33 484 K€	35 769 K€	5 226 K€	1 730 K€	3 400 K€		28 070 K€	4 780 K€	91%	1 730 K€	100%	2 760 K€	81%	
<b>TOTAL 27</b>	<b>415 731 K€</b>	<b>510 985 K€</b>	<b>122 804 K€</b>	<b>18 647 K€</b>	<b>43 300 K€</b>		<b>463 450 K€</b>	<b>115 250 K€</b>	<b>94%</b>	<b>18 644 K€</b>	<b>100%</b>	<b>33 588 K€</b>	<b>78%</b>	
<b>TOTAL HN</b>	<b>1 653 178 K€</b>	<b>1 907 390 K€</b>	<b>402 910 K€</b>	<b>77 325 K€</b>	<b>43 300 K€</b>		<b>79 460 K€</b>	<b>1 743 212 K€</b>	<b>92%</b>	<b>74 189 K€</b>	<b>96%</b>	<b>33 588 K€</b>	<b>78%</b>	<b>60 486 K€</b>
<i>Total avec subvention ANRU plan de relance de 6 400 K€</i>			406 400 K€			*NB: ce montant inclut les subventions ANRU engagées au titre du plan de relance								
<b>Enveloppe énergie Conseil Régional</b>			20 000 K€			15 764 K€			79%					

Pour mémoire et information: 3eme cercle	Programme global investissement	Base* de financement prévisionnel (au dernier avenant)	Financement Anru déconcentré	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Base de financement prévisionnel / opérations engagées	Financement Anru déconcentré	Degré d'engagement / programmation ANRU déconcentré	Financement Conseil Régional HN	Degré engag financier	Financement Conseil Général 27	Degré engag financier	Financement Conseil Général 76
Petit-Quevilly	26 482 K€	24 873 K€	5 108 K€	2 436 K€		3 874 K€	24 873 K€	5 108 K€	100%	2 017 K€	83%			3 517 K€
Sotheville	2 100 K€	1 995 K€	467 K€	NC***		0 K€	1 995 K€	467 K€	100%					0 K€
Yvetot	15 400 K€	7 839 K€	2 538 K€	1 350 K€		1 759 K€	7 839 K€	2 538 K€	100%		0%			1 048 K€
Dissei	3 400 K€	2 113 K€	472 K€	475 K€		549 K€	2 113 K€	472 K€	100%	475 K€	100%			442 K€
Dieppe Les Bruyères	301 K€	37 K€	75 K€	NC***			37 K€	75 K€	100%		0%			
Divers S.M		7 627 K€	173 K€				60 K€	30 K€	17%					
Evreux Netreville	25 000 K€	10 342 K€	1 519 K€	1 419 K€	500 K€		11 276 K€	1 447 K€	95%	319 K€	22%	1 390 K€	27%	
<b>Total 3eme cercle</b>	<b>72 883 K€</b>		<b>10 352 K€</b>	<b>5 680 K€</b>	<b>500 K€</b>		<b>6 182 K€</b>	<b>10 137 K€</b>	<b>98%</b>	<b>2 811 K€</b>	<b>49%</b>	<b>1 390 K€</b>	<b>24%</b>	<b>5 007 K€</b>

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

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

- l'ANRU a engagé près de 371 M€, soit 92 % de ses financements prévus à l'échelle de la Région (91,5 % pour la Seine-Maritime et 94 % pour l'Eure)
- la Région Haute-Normandie a engagé 74,2 M€, soit 96 % de ses financements, (95 % pour la Seine-Maritime et 100 % pour l'Eure). 15,8 M€ ont également été engagés sur l'enveloppe spécifique « énergie » de la région d'un montant de 20 M€
- le degré d'engagement du département de l'Eure est de 78 % (33,5 M€)
- le degré d'engagement du département de Seine-Maritime est de 76 % (60,5 M€)

A la fin de l'année 2013, le **Programme National de Rénovation Urbaine haut-normand est engagé à près de 90 %** en termes de subventions.

## La suite du programme national de rénovation urbaine

Le 2 août 2013, la ministre chargée de la ville a présenté un projet de loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Le volet urbain bénéficiera d'un nouveau programme national de renouvellement urbain qui prendra le relais du programme actuel et auquel l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) contribuera à hauteur de 5 milliards d'euros. L'objectif est de poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants, développer l'attractivité résidentielle des quartiers dans un souci de mixité sociale et favoriser leur développement économique.

### *L'avancement des différentes conventions au 31 décembre 2013*

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

Les projets du premier cercle, engagés avec l'ANRU depuis 2004, sont les plus avancés. En Seine-Maritime, plus de 90% des subventions ANRU sont engagées. Les sites les plus avancés sont ceux de Canteleu (98 %) et de Saint-Etienne-du-Rouvray (96 %). Dans l'Eure, les deux principaux sites Evreux et Val de Reuil sont engagés à respectivement 93 % et 99 %.

Les conventions des sites du second cercle ont été engagées plus tardivement : à partir de 2007-2008, jusqu'en 2010 pour les sites de Fécamp et de Dieppe. Les niveaux d'engagement sont variables, compris entre 73 % et 96 %. Les sites du Havre Sud (96 %) et de Pont-Audemer (96 %) sont les plus avancés.

### **Les conventions dans le département de l'Eure en 2013**

#### ➤ les sites du 1<sup>er</sup> cercle

. **Évreux** - La Madeleine (projet global<sup>(3)</sup> 236,1 M€, part ANRU 58,5 M€) :

La plupart des opérations sont bien avancées. L'avenant °5 est passé en comité d'engagement de l'ANRU le 30 mai 2013. La procédure de Plan Stratégique Local (PSL) est engagée.

. **Val de Reuil** (projet global 93,5 M€, part ANRU 27,8 M€) :

Les crédits de l'ANRU sont engagés à 99 %. L'avenant de sortie est en cours de signature en décembre 2013.

Le site est engagé dans la procédure d'expérimentation pour l'élaboration des plans stratégiques locaux mais localement la procédure reste à conclure.

#### ➤ les sites du 2<sup>ème</sup> cercle

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

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

L'avenant de sortie a été signé en octobre 2012.

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

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

Le taux d'engagement financier est de 91 %. Une revue de projet à eu lieu au mois de novembre 2012. La convention expire le 14 octobre 2013. Des retards sont constatés liés à des problèmes techniques dans les opérations de démolition (amiante). Le calendrier devra être recalé dans l'avenant de sortie.

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

La convention expire le 10 janvier 2013. Le projet d'avenant de sortie a été présenté au comité d'engagement de l'ANRU le 30 mai 2013. Il a reçu un avis favorable.

Le projet d'avenant était toujours en phase de signature en fin d'année.

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

#### ➤ **les sites du 1<sup>er</sup> cercle**

. **Le Havre** G.P.V (projet global 373,5 M€, part ANRU 76,1 M€) :

L'avenant de sortie a été signé en décembre 2009. Les opérations sont engagées en totalité.

L'avenant de sortie prévoyait une date de livraison au 31 décembre 2012 et un bilan définitif de la convention au 31 juin 2013.

Dans les faits, 8 opérations de reconstitution de l'offre sont encore en cours (appels d'offres infructueux, problèmes de libération de foncier, opérations de dépollution...), représentant environ 250 logements. Un nouveau planning est en préparation.

. **Rouen** (projet global 365 M€, part ANRU 83,5 M€) :

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

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

Un projet d'avenant est en cours de préparation.

. **Saint-Etienne-du-Rouvray** (projet global 126,8 M€, part ANRU 26,7 M€) :

Le site de St-Etienne-du-Rouvray a été retenu comme site expérimental pour établir le bilan national en matière de relogement suivant une grille d'analyse des critères définie par l'ANRU.

A fin 2013 l'avenant de clôture est en cours de signature.

. **Canteleu** (projet global 101,8 M€, part ANRU 20,5 M€) :

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

. **Elbeuf** (projet global 101,5 M€, part ANRU 19 M€) :

Le site présente un bon niveau d'avancement et progresse de façon satisfaisante avec une montée en puissance sur le parc St Cyr.

Les bilans des mesures d'accompagnement ont été soumis pour avis à l'ensemble des partenaires à la fin du premier semestre.

L'avenant de sortie est en cours de rédaction.

## ➤ les sites du 2<sup>ème</sup> cercle

### . **Dieppe** (projet global 84,3 M€, part ANRU 22 M€) :

Le taux d'engagement au 31 décembre 2013 est de 73 %. Le projet est entré dans une phase de réalisation importante avec le lancement des travaux d'aménagement, de résidentialisation et d'équipements publics.

Malgré des avancées significatives, de nombreuses opérations sont encore en phase d'étude et restent à engager. Une prorogation du délai de la convention n'est pas exclue.

### . **Fécamp** (projet global 57,6 M€, part ANRU 14,9 M€) :

Après de nombreux retards, la quasi-totalité des opérations est maintenant engagée.

Les obligations de relogement dans le neuf, lié au financement en PLUS-CD, ne sont pas atteintes. Des mesures compensatoires pourraient être appliquées. La ville s'est engagée à réinterroger l'ensemble des habitants du quartier.

La restitution du point d'étape a eu lieu le 19 septembre.

### . **Le Havre Quartiers Sud** (projet global 110,2 M€, part ANRU 9,2 M€) :

La convention s'est achevée le 28 janvier 2013.

L'avenant local de sortie de convention a été signé le 30 mai 2013.

Le porteur de projet a annoncé sa décision de s'engager dans une démarche de PSL en 2014.

### . **Gonfreville l'Orcher** (projet global 41M€, part ANRU 8 M€) :

La convention a expiré en octobre 2013.

Le secteur nord est achevé suite à l'abandon du projet d'école de musique par la commune pour des raisons de difficultés de financement.

Le transfert du centre commercial dans la partie sud de l'opération s'insère dans une opération globale (création d'un pôle de santé, création d'espaces publics, logement privé) visant à donner une nouvelle identité au centre-ville. La ville a retenu un promoteur privé pour la réalisation de l'opération sous la forme de 3 immeubles

Une demande de dérogation à la règle de reconstitution de l'offre au 1 pour 1 a été faite auprès de l'ANRU pour intégrer les nouvelles modalités et adapter l'échéancier de l'opération. L'avenant de sortie de convention devra régulariser cet accord.

# Les 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. Mottet - Juin 2011

## Volet logements des programmes de rénovation urbaine des sites des premier et deuxième cercles de Haute-Normandie (avancement au 31 décembre 2013)

### 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		
<b>EVREUX la Madeleine</b>														
Convention initiale modifiée par l'avenant n°4 du 23-11-2011	883	2	885	1 668	1 928	358	3 954	735	8	30	0			773
								Sur site	38					
								137	598					
Avancement 2013	805	2	807	1 470	1 768	358	3 596	696	8					704
								96	600			8		
<b>VAL DE REUIL</b>														
Convention initiale modifiée par l'avenant nat. n°5 du 18-11-2011	217	25	242	2 414	1 522	2 376	6 312	116	0	24	0			140
								Sur site	24					
								23	93					
Avancement 2013	217	25	242	2 414	1 522	2 376	6 312	116	0	0	0	0	0	116
								23	93			0		

### SITES DU 2ème CERCLE : EURE

Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre		
<b>LOUVIERS</b>														
Convention initiale modifiée par l'avenant local n°3 du 17-10-2011	68	6	74	381	648	0	1 029	74	25	15	10			124
								Sur site	50					
								16	58					
Avancement 2013	68	6	74	381	651	0	1 032	34	25		14			73
								16	18		39			
<b>PONT-AUDEMER</b>														
Convention initiale modifiée par l'avenant local n°2 du 13-07-2011	258	0	258	65	65	0	130	258	15	12	0	0		285
								Sur site	27					
								130	128					
Avancement 2013	258		258	65	65	0	130	258	15	0	0	0	0	273
								141	117		15			
<b>VERNON</b>														
Convention initiale modifiée par avenant national n° 5 du 30-03-2012	186	0	186	541	747	30	1 318	186	20	16	61	0		283
								Sur site	97					
								45	141					
Avancement 2013	186	0	186	541	747	0	1 288	159	20	16	61	0	0	256
								45	114		97			

<b>TOTAL EURE</b>	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	
Programme prévisionnel	1 612	33	1 645	5 069	4 910	2 764	12 743	1 369	68	97	71	0	1 605
								Sur site	236				
								351	1 018				
Avancement 2013	1 534	33	1 567	4 871	4 753	2 734	12 358	1 263	68	16	75	0	1 422
								321	942		159		

<b>TOTAL HAUTE-NORMANDIE</b>	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	
Programme prévisionnel	6 718	52	6 770	18 280	23 641	5 671	47 592	5 878	379	415	86	250	7 008
								2 884	1 130				
								2 884	2 994				
Avancement 2013	6 423	52	6 475	17 293	20 812	5 641	43 746	5 560	89	16	90	0	5 755
								2 625	2 935		195		

**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		
<b>CANIELEU</b>								207	0	39	0	30	276	
Convention initiale modifiée par avenant du 08-04-2013	207	0	207	2 190	2 552	803	5 545	Sur site	Hors site	69				
Avancement 2013	207	0	207	2 190	2 052	803	5 045	52	155					
								52	155	0			207	
<b>ELBEUF</b>								314	0			NC	314	
Convention initiale modifiée par Avenant n°3 08-04-2013	311	0	311	903	1 569	738	3 210	Sur site	Hors site	0				
Avancement 2013	311	0	311	214	1 569	738	2 521	165	149					
								165	149	0			314	
<b>LEHAVREGPV</b>								1 446	200	177			1 823	
Convention initiale modifiée par avenant décembre 2009	1 941	19	1 960	3 144	5 755		8 899	Sur site	Hors site	377				
Avancement 2013	1 941	19	1 960	3 144	5 755		8 899	838	608					
								838	608	0			1 446	
<b>ROUENGPV</b>								893					893	
Convention initiale modifiée par avenant n°4 du 02-12-2012	893	0	893	2 995	3 051		6 046	Sur site	Hors site	0				
Avancement 2013	731	0	731	2 995	879		3 874	483	410					
								372	371	0			743	
<b>SAINT ETIENNE DU ROUVRAY</b>								923	111	102	15	250	1 401	
Convention initiale modifiée par avenant du 12-06-2012	1 025	0	1 025	860	706	684	2 250	Sur site	Hors site	478				
Avancement 2013	1 025	0	1 025	860	706	684	2 250	675	248					
								913	21		15		949	
								668	245	36				

**SITES DU 2ème CERCLE : SEINE-MARITIME**

<b>GONFREVILLE L'ORCHER</b>								95					95
Convention initiale modifiée par avenant n°1 du 27-06-2013	98	0	98	175	277	175	627	Sur site	Hors site	0			
Avancement 2013	98	0	98	175	277	175	627	38	57				
								38	57				95
<b>LEHAVRE Quartiers Sud</b>								332					332
Convention initiale modifiée par avenant de sortie du 30-05-2013	332	0	332	1 746	1 868	0	3 614	Sur site	Hors site	0			
Avancement 2013	332	0	332	1 746	1 868	0	3 614	152	180				
								120	172				292
<b>FECAMP</b>								107					107
Convention initiale modifiée par avenant n°1 du 15-11-2012	107	0	107	1 098	1 098	0	2 196	Sur site	Hors site	0			
Avancement 2013	107	0	107	1 098	1 098	0	2 196	0	107				
								0	107				107
<b>DIEPPE</b>								192					192
Convention initiale modifiée par avenant n°1 du 14-06-2012	192	0	192	100	1 855	507	2 462	Sur site	Hors site	0			
Avancement 2013	137	0	137	0	1 855	507	2 362	130	62				
								51	129				180
<b>TOTAL SEINE-MARITIME</b>								4 509	311	318	15	250	5 433
Programme prévisionnel	5 106	19	5 125	13 211	18 731	2 907	34 849	Sur site	Hors site	894			
Avancement 2013	4 889	19	4 908	12 422	16 059	2 907	31 388	2 533	1 976				
								4 297	21	0	15	0	4 333
								2 304	1 993	36			

## Zoom sur la reconstitution de l'offre et la démolition au 31 décembre 2013

A l'échelle de la région, 96 % des démolitions prévues aux conventions et à leurs avenants ont été engagées financièrement (96 % en **Seine-Maritime** et 95 % dans l'**Eure**). Trois sites ont encore des opérations de démolition à engager : Évreux, Rouen et Dieppe .

Le taux d'avancement du financement des reconstructions est de 95 %, à 92 % dans l'**Eure** et à 95 % en **Seine-Maritime**. Sept sites ont mené à bien la reconstitution de l'offre : Canteleu, Elbeuf, Fécamp, Le Havre-GPV et Gonfreville l'Orcher en **Seine-Maritime**, Val de Reuil et Pont-Audemer dans l'**Eure**.

Seine-Maritime	Objectifs démolition	Avancement		Objectifs reconstitution de l'offre	Avancement		Dont objectifs PLUS CD	Avancement	
<b>1er cercle</b>									
Canteleu	207	207	100%	207	207	100%	103	103	100%
Elbeuf	311	311	100%	314	314	100%	80	80	100%
Le Havre - GPV	1 941	1 941	100%	1 446	1 446	100%	320	320	100%
Rouen	893	731	82%	893	743	83%	207	207	100%
Saint Etienne du Rouvray	1 025	1 025	100%	923	913	99%	462	462	100%
<b>2ème cercle</b>									
Dieppe	192	137	71%	192	180	94%	169	169	100%
Fécamp	107	107	100%	107	107	100%	54	54	100%
Gonfreville l'Orcher	98	98	100%	95	95	100%	18	18	100%
Le Havre - Quartier Sud	332	332	100%	332	292	88%	0		
<b>Total Seine-Maritime</b>	<b>5 106</b>	<b>4 889</b>	<b>96%</b>	<b>4 509</b>	<b>4 297</b>	<b>95%</b>	<b>1 413</b>	<b>1 413</b>	<b>100%</b>
<b>Eure</b>									
Eure	Objectifs démolition	Avancement		Objectifs reconstitution de l'offre	Avancement		Dont objectifs PLUS CD	Avancement	
<b>1er cercle</b>									
Evreux – La Madeleine	883	805	91%	735	696	95%	204	194	95%
Val de Reuil	217	217	100%	116	116	100%	11	11	100%
<b>2ème cercle</b>									
Louviers	68	68	100%	74	34	46%	16	16	100%
Pont – Audemer	258	258	100%	258	258	100%	192	192	100%
Vernon	186	186	100%	186	159	85%	62	62	100%
<b>Total Eure</b>	<b>1 612</b>	<b>1 534</b>	<b>95%</b>	<b>1 369</b>	<b>1 263</b>	<b>92%</b>	<b>485</b>	<b>475</b>	<b>98%</b>
<b>TOTAL Région</b>	<b>6 718</b>	<b>6 423</b>	<b>96%</b>	<b>5 878</b>	<b>5 560</b>	<b>95%</b>	<b>1 898</b>	<b>1 888</b>	<b>99%</b>

### PRECAUTIONS DE LECTURE:

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

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/CD sur une opération neuve de construction de logement, le bailleur doit reloger dans cette opération ou dans une autre opération de logement neuf de moins de 5 ans au moins 50 % de ménages issus du parc démolé et/ou de ménages issus du périmètre du projet ANRU disposant de revenus au-dessous des niveaux de ressources PLAI.

Le taux de reconstruction PLUS/CD est de 99 % à l'échelle régionale ; il est supérieur au taux global de reconstruction de logements sociaux (93 %). Seul le site d'Évreux, 95 % d'engagement, n'a pas complètement atteint l'objectif.

## Le financement du parc locatif social

Avec 130 000 logements sociaux financés au niveau national, l'année 2013 marque une amélioration sur l'année 2012 (116 500 logements). Le niveau régional s'inscrit dans cette tendance tout en maintenant un haut niveau de financement. Les paragraphes suivants détaillent les résultats des financements pour l'année 2013 puis présentent une mise en perspective sur une plus longue période.

### Financement hors ANRU

**2 240 logements ont été financés en PLUS et PLAI** pour un montant de subventions directes de l'État de 3,5 M€.

Ces financements, à hauteur des objectifs, se répartissent en **1 677 PLUS** (objectif de 1 725 PLUS) et **563 PLAI** (objectif de 602 PLAI). Ainsi, **grâce à la mobilisation de l'ensemble des partenaires, la Haute-Normandie maintient un haut niveau de financement pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive.**

La part de PLAI dans le total PLUS-PLAI est de 25 %, ce qui marque une progression par rapport aux années précédentes avec plusieurs projets à destination de publics spécifiques. En particulier, l'année 2013 aura vu le financement de plusieurs opérations à destination des jeunes (foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales) : 70 places à Évreux, 11 places au Neubourg, 36 places au Havre, 13 places à Rouen. Deux autres opérations à destination de publics spécifiques ont également été financées en PLAI : une résidence sociale de 26 places à Dieppe et 2 logements adaptés aux gens du voyage à Louviers.

**531 logements ont été financés en PLS.** Un cinquième de ces financements correspondent à des structures collectives ou à des logements à destination de publics spécifiques : **une résidence étudiante de 97 places au Havre** et une extension de 11 places en **logements-foyers pour personnes handicapées** à Saint-Aubin-lès-Elbeuf.

Aux 3,5 M€ d'aides directes de l'État, viendront s'ajouter les aides indirectes estimées à 62 M€<sup>1</sup> (taux réduit de TVA, exonération de TFPB, taux bonifiés des prêts).

Ce total de près de 2 800 logements financés générera dans les années à venir **un montant d'investissement de l'ordre de 370 M€ en région.**

A la marge, 8 logements seront remis sur le marché grâce à des financements en **PALULOS communale**<sup>2</sup> et 188 logements ont été financés en PSLA (location-accession).

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

1 - Ce chiffre est une estimation provisoire

2 - Les PALULOS communale sont souvent assimilées à l'offre nouvelle, dans certains bilans elles sont ajoutées au bilan des financements PLUS

Nombre de logements financés en 2013	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Sous-total PLUS PLA	% PLA	Sous-total PLUS PLA PLS
Seine-Maritime Hors Délégataires	128	16	38	5	144	11%	182
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA)	814	201	163	106	1015	20%	1178
CA Havraise (CODAH)	187	70	257	0	257	27%	514
CA de la Région Dieppoise (CARD)	71	36	27	0	107	34%	134
CC Caux Vallée de seine (CVS)	119	9	12	24	128	7%	140
CG 27 - Hors CA	141	69	0	5	210	33%	210
CG 27 - CA des Portes de l'Eure (CAPE)	6	3	13	12	9	33%	22
CA d'Évreux (GEA)	132	134	20	30	266	50%	286
CA Seine – Eure (CASE)	79	25	1	6	104	24%	105
Seine Maritime	1319	332	497	135	1651	20%	2148
Eure	358	231	34	53	589	39%	623
<b>Total Région Haute-Normandie</b>	<b>1677</b>	<b>563</b>	<b>531</b>	<b>188</b>	<b>2240</b>	<b>25%</b>	<b>2771</b>

## Autres financements :

**8 Maîtrises d'Oeuvre Urbaines et Sociales** ont été subventionnées pour un montant total de subvention État de 85 000 €.

Les deux PDALPD ainsi que la révision du PDH ont reçu une contribution de l'État de 75 000 €.

Enfin, la reconduction du marché pour la gestion du numéro unique (enregistrement de la demande de logements sociaux) a bénéficié d'une prestation d'accompagnement à hauteur de 28 000 €.

## Financement A.N.R.U

Au 31 décembre 2013, le **PNRU est en voie d'achèvement** pour les principaux sites de rénovation urbaine avec un engagement de **92,5 % des financements de l'ANRU** (94 % dans l'**Eure** et près de 92 % en **Seine-Maritime**) au niveau régional (381 M€ sur les 413 M€).

**30,2 millions d'euros de subventions ont été engagés par l'ANRU** au cours de l'année 2013 dont **1,4 millions dans l'Eure** et **28,8 millions en Seine-Maritime** pour les opérations des cercles **1, 2 et 3**. Ce montant, après une augmentation marquée (+35 %) entre 2011 et 2012, est en recul (-14 %). Cette baisse est essentiellement liée à des montants engagés moindres en matière d'équipements et de réhabilitations des logements. Dans les autres familles d'opérations, on peut noter des montants engagés en matière de reconstitution de l'offre en augmentation marquée (+45 %) et l'engagement de subventions en matière d'interventions sur les copropriétés (site de Rouen) et d'espaces commerciaux (sur le site de Val de Reuil essentiellement).

## La reconstitution de l'offre

Nombre de logements financés en 2013	PLUS	PLUS CD	Total PLUS/CD	PLAI	Total reconstitution de l'offre
Seine-Maritime	356	74	430	31	461
Eure	56	0	56	0	56
Région Haute-Normandie	412	74	486	31	517

L'ANRU a financé la **construction de 517 logements PLUS-PLUS-CD-PLAI (56 dans l'Eure et 461 en Seine-Maritime)** pour un montant de subventions de 4,4 M€, en hausse par rapport à 2012. En **Seine-Maritime**, les financements engagés portent sur l'ensemble des sites, à l'exception de ceux de Rouen, Canteleu et Gonfreville-l'Orcher. Dans l'Eure, c'est le site d'Évreux qui concentre l'essentiel de la reconstitution de l'offre financée en 2013.

L'avancement global de la reconstitution de l'offre sur l'ensemble des sites du PNRU est de **94 %**.

## Les autres types d'opérations

Nombre de logements financés en 2013	Démolition	Réhabilitation	Résidentialisation
<b>Seine-Maritime</b>	622	1 788	3 483
<b>Eure</b>	0	0	0
<b>Région Haute-Normandie</b>	<b>622</b>	<b>1 788</b>	<b>3 483</b>

L'ANRU a financé **la démolition de 622 logements** pour un montant de subventions de 4,4 M€ sur les sites de **Seine-Maritime**, les objectifs étant atteints sur les sites de l'**Eure**. Les principales opérations de démolition concernent le site d'Elbeuf (139 logements) et les opérations isolées de Petit-Quevilly et d'Yvetot. **L'avancement global du programme de démolitions** de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des sites du PNRU **est de 96 %**.

En matière de **réhabilitation** et de **résidentialisation**, les objectifs étant quasiment atteints dans l'Eure à fin 2012, les opérations ne concernent que les sites de Seine-Maritime :

- réhabilitation : 3,3 M€ engagés en 2013 pour 1 788 logements traités
- résidentialisation : 7,4 M€ engagés (3 483 logements)

Les **autres opérations**<sup>3</sup> ont fait l'objet en 2013 d'un financement par l'ANRU à hauteur de 10,7 millions d'euros de subventions.

<sup>3</sup> - améliorations de la qualité de service, aménagements et équipement, interventions sur les espaces commerciaux, les copropriétés et prestations d'ingénierie et de conduites de projet

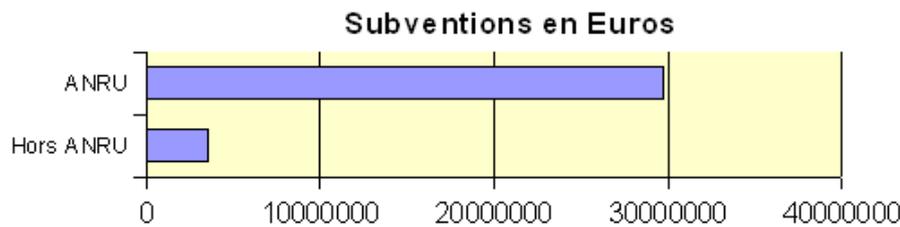
**Financement du parc locatif social en 2013**

**SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2013**

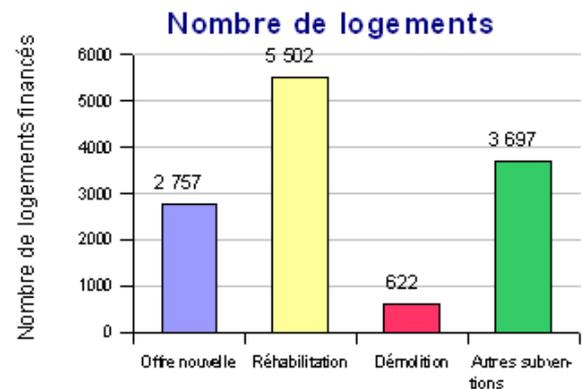
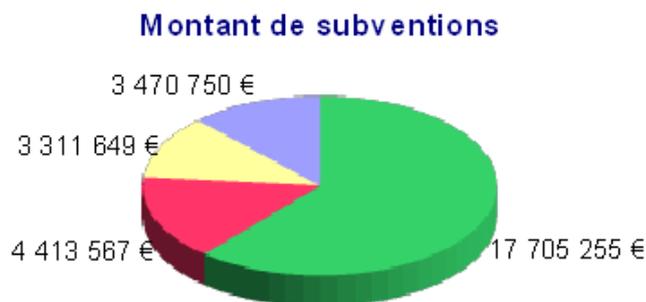
<b>REGION HAUTE NORMANDIE</b>								
<b>Montant total de subvention</b>			<b>Nombre de logements</b>			<b>Montant moyen par logement</b>		
<b>ANRU</b>	<b>Hors ANRU</b>	<b>Total</b>	<b>ANRU</b>	<b>Hors ANRU</b>	<b>Total</b>	<b>ANRU</b>	<b>Hors ANRU</b>	
<b>OFFRE NOUVELLE</b>								
PLUS NEUF	360 850	360 850	412	1623	2035	0	222	
PLUS AA	3 000	3 000	0	54	54		56	
PLUS CD NEUF	0	0	74	0	74	0		
PLUS CD AA	0	0	0	0	0			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>363 850</b>	<b>486</b>	<b>1677</b>	<b>2163</b>	<b>0</b>	<b>217</b>	
PLAIN NEUF	2 848 050	2 848 050	31	512	543	0	5 563	
PLAIN AA	258 850	258 850	0	51	51		5 075	
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>3 106 900</b>	<b>31</b>	<b>563</b>	<b>594</b>	<b>0</b>	<b>5 518</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>4 352 983</b>	<b>3 470 750</b>	<b>517</b>	<b>2240</b>	<b>2757</b>	<b>8 420</b>	<b>1 549</b>	
PLS NEUF			0	531	531			
PLS AA			0	0	0			
PLS FONCIERE			0	NC	NC			
PSLA			0	188	188			
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>			<b>0</b>	<b>719</b>	<b>719</b>			
<b>REHABILITATION</b>								
PALULOS	3 309 249	3 309 249	1788	3706	5494	1 851	0	
PETIT TRAVAUX	0	0	0	0	0			
PALULOS COMMUNALE	0	2 400	0	8	8		300	
<b>TOTAL</b>	<b>3 309 249</b>	<b>2 400</b>	<b>1 788</b>	<b>3 714</b>	<b>5 502</b>	<b>1 851</b>	<b>1</b>	
<b>DEMOLITION</b>								
DEMOLITION	4 413 567	4 413 567	622	0	622	7 096		
<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>								
AQS	254 392	254 392	214		214	1 189		
RESIDENTIALISATION	7 408 876	7 408 876	3 483		3483	2 127		
AMGTS PROXIMITE	7 062 817	7 062 817	0		0			
ASSISTANCE MO	0	0	0		0			
INGENIERIE	574 547	574 547	0		0			
EQTS PUBLICS PROX	2 404 623	2 404 623	0		0			
CHGT D'USAGE	0	0	0		0			
SURCHARGE FONCIERE	0	0	0		0			
HEBERG. URGENCE	0	0	0		0			
<b>TOTAL</b>	<b>17 705 255</b>	<b>0</b>	<b>3 697</b>	<b>0</b>	<b>3 697</b>			
<b>SUBVENTIONS D'ETUDES</b>								
<b>Montant total de subvention</b>			<b>Nombre d'études</b>			<b>Montant moyen par étude</b>		
HABITAT	27 986		1			27 986		
MOUS	85 647		9			9 516		
<b>TOTAL</b>	<b>113 633</b>		<b>10</b>			<b>11 363</b>		
<b>GENS DU VOYAGE</b>								
<b>GENS DU VOYAGE</b>	<b>0</b>		<b>0</b>					
<b>TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS</b>		ANRU	29 781 054					
		Hors ANRU	3 586 783					
		Général	33 367 837					

# SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2013

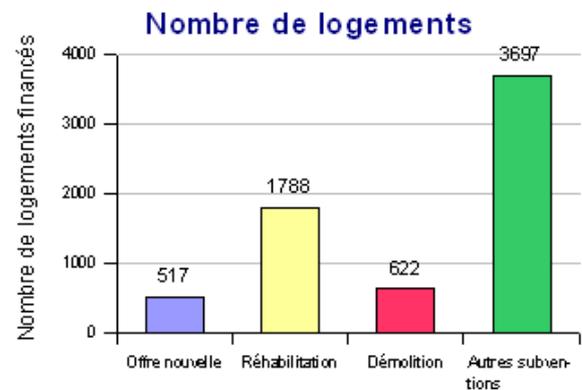
## REGION HAUTE NORMANDIE



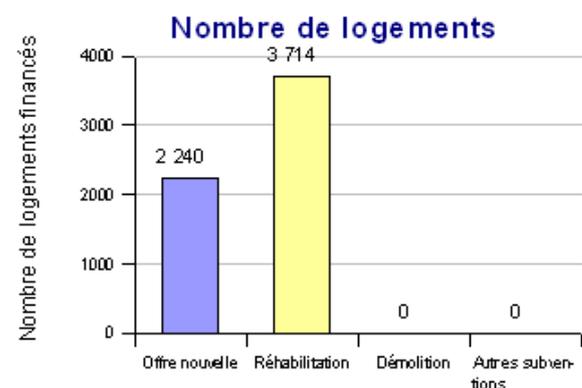
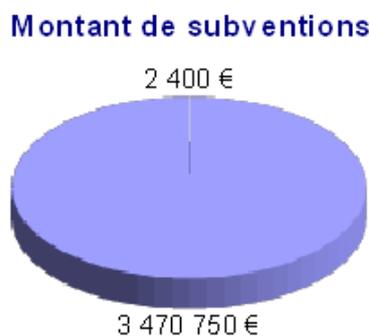
### TOTAL (ANRU et hors ANRU)



### Dont ANRU



### Dont hors ANRU



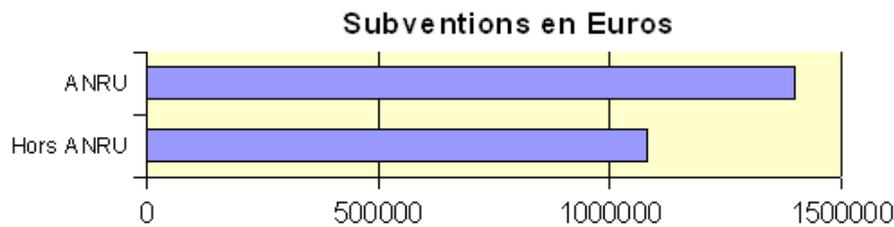
## SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2013

### 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
<b>OFFRE NOUVELLE</b>								
PLUS NEUF		0	0	56	354	410		
PLUS AA		0	0		4	4		
PLUS CD NEUF		0	0		0	0		
PLUS CD AA		0	0		0	0		
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	0	56	358	414		
PLAI NEUF		986 850	986 850	0	213	213		4 633
PLAI AA		83 550	83 550		18	18		4 642
<b>SOUS TOTAL</b>	0	1 070 400	1 070 400	0	231	231		4 634
<b>TOTAL</b>	355 326	1 070 400	1 070 400	56	589	645	6 345	1 817
PLS NEUF					34	34		
PLS AA					0	0		
PLS FONCIERE					NC	NC		
PSLA					53	53		
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>				0	87	87		
<b>REHABILITATION</b>								
PALULOS		0	0		0	0		
PETIT TRAVAUX		0	0		0	0		
PALULOS COMMUNALE		0	0		0	0		
<b>TOTAL</b>	0	0	0	0	0	0		
<b>DEMOLITION</b>								
DEMOLITION		0	0		0	0		
<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>								
AGS			0			0		
RESIDENTIALISATION			0			0		
AMGTS PROXIMITE			0			0		
ASSISTANCE MO			0			0		
INGENIERIE	37 000		37 000			0		
EGTS PUBLICS PROX	1 004 535		1 004 535			0		
CHGT D'USAGE			0			0		
SURCHARGE FONCIERE			0			0		
HEBERG. URGENCE			0			0		
<b>TOTAL</b>	1 041 535	0	1 041 535	0	0	0		
<b>SUBVENTIONS D'ETUDES</b>								
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude	
HABITAT MOUS		10 764			1		10 764	
<b>TOTAL</b>		10 764			1		10 764	
<b>GENS DU VOYAGE</b>								
<b>GENS DU VOYAGE</b>		0			0			
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	1 396 861					
		Hors ANRU	1 081 164					
		Général	2 478 025					

# SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2013

## DEPARTEMENT DE L'EURE

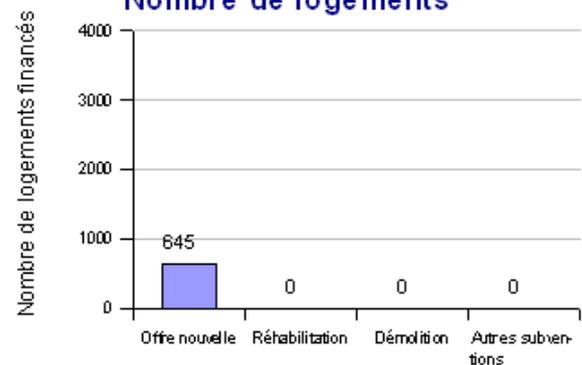


### TOTAL (ANRU et hors ANRU)

#### Montant de subventions

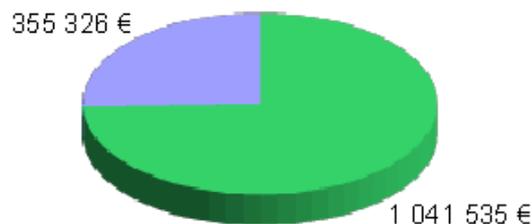


#### Nombre de logements

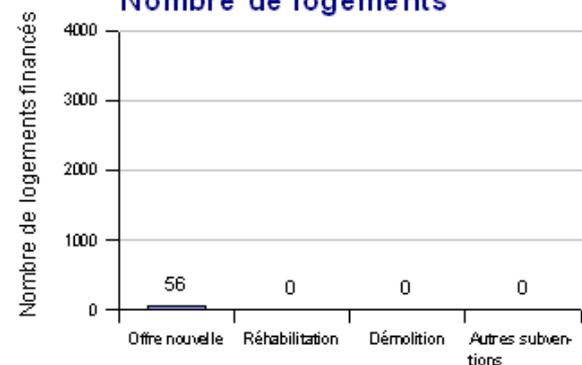


### Dont ANRU

#### Montant de subventions



#### Nombre de logements

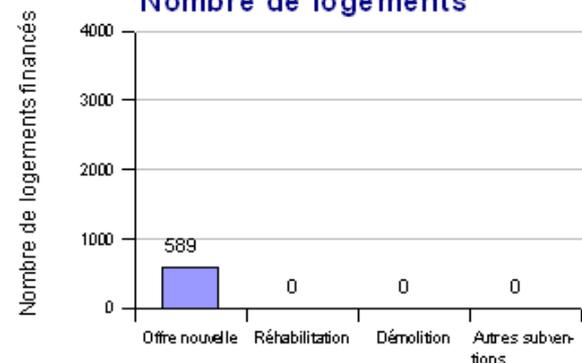


### Dont hors ANRU

#### Montant de subventions



#### Nombre de logements



Offre nouvelle (PWJ PLAP)

Réhabilitation

Démolition

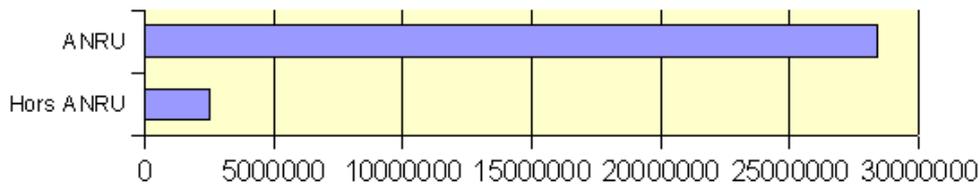
Autres subventions

## SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2013

<b>SEINE MARITIME</b>								
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement	
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU
<b>OFFRE NOUVELLE</b>								
PLUS NEUF		360 850	360 850	356	1269	1625		284
PLUS AA		3 000	3 000		50	50		60
PLUS CD NEUF		0	0	74	0	74		#DIV/0 !
PLUS CD AA		0	0		0	0		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>363 850</b>	<b>363 850</b>	<b>430</b>	<b>1319</b>	<b>1749</b>		<b>276</b>
PLAI NEUF		1 861 200	1 861 200	31	299	330		6 225
PLAI AA		175 300	175 300		33	33		5 312
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>2 036 500</b>	<b>2 036 500</b>	<b>31</b>	<b>332</b>	<b>363</b>		<b>6 134</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 997 657</b>	<b>2 400 350</b>	<b>2 400 350</b>	<b>461</b>	<b>1651</b>	<b>2112</b>	<b>8 672</b>	<b>1 454</b>
PLS NEUF					497	497		
PLS AA					0	0		
PLS FONCIERE					NC	NC		
PSLA					135	135		
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>				<b>0</b>	<b>632</b>	<b>632</b>		
<b>REHABILITATION</b>								
PALULOS	3 309 249	0	3 309 249	1788	3706	5494	1 851	
PETIT TRAVAUX		0	0		0	0		
PALULOS COMMUNALE		2 400	2 400		8	8		300
<b>TOTAL</b>	<b>3 309 249</b>	<b>2 400</b>	<b>3 311 649</b>	<b>1 788</b>	<b>3 714</b>	<b>5 502</b>	<b>1 851</b>	<b>1</b>
<b>DEMOLITION</b>								
DEMOLITION	4 413 567		4 413 567	622	0	622	7 096	
<b>AUTRES SUBVENTIONS</b>								
A QS	254 392		254 392	214		214	1 189	
RESIDENTIALISATION	7 408 876		7 408 876	3 483		3483	2 127	
AMGTS PROXIMITE	7 062 817		7 062 817			0		
ASSISTANCE MO			0			0		
INGENIERIE	537 547		537 547			0		
EQTS PUBLICS PROX	1 400 088		1 400 088			0		
CHGT D'USAGE			0			0		
SURCHARGE FONCIERE			0			0		
HEBERG. URGENCE			0			0		
<b>TOTAL</b>	<b>16 663 720</b>	<b>0</b>	<b>16 663 720</b>	<b>3 697</b>	<b>0</b>	<b>3 697</b>		
<b>SUBVENTIONS D'ETUDES</b>								
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude	
HABITAT		27 986			1			27 986
MOUS		74 883			8			9 360
<b>TOTAL</b>		<b>102 869</b>			<b>9</b>			<b>11 430</b>
<b>GENS DU VOYAGE</b>								
<b>GENS DU VOYAGE</b>		<b>0</b>			<b>0</b>			<b>0</b>
<b>TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS</b>		ANRU	28 384 193					
		Hors ANRU	2 505 619					
		Général	30 889 812					

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

Subventions en Euros

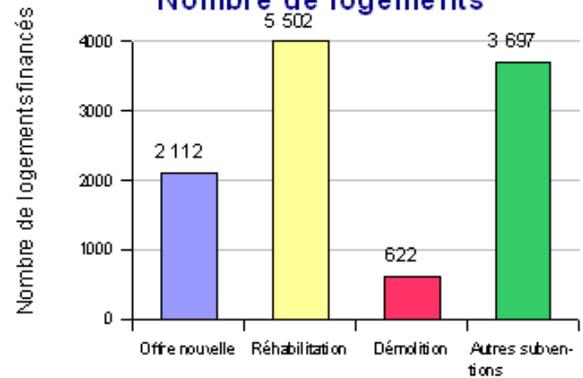


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions



Nombre de logements

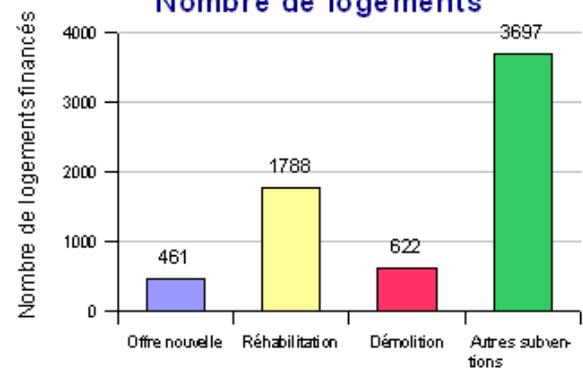


Dont ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements

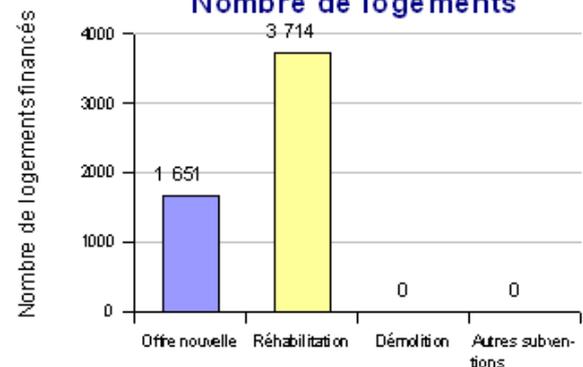


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements



Offre nouvelle (PLUs PLA)

Réhabilitation

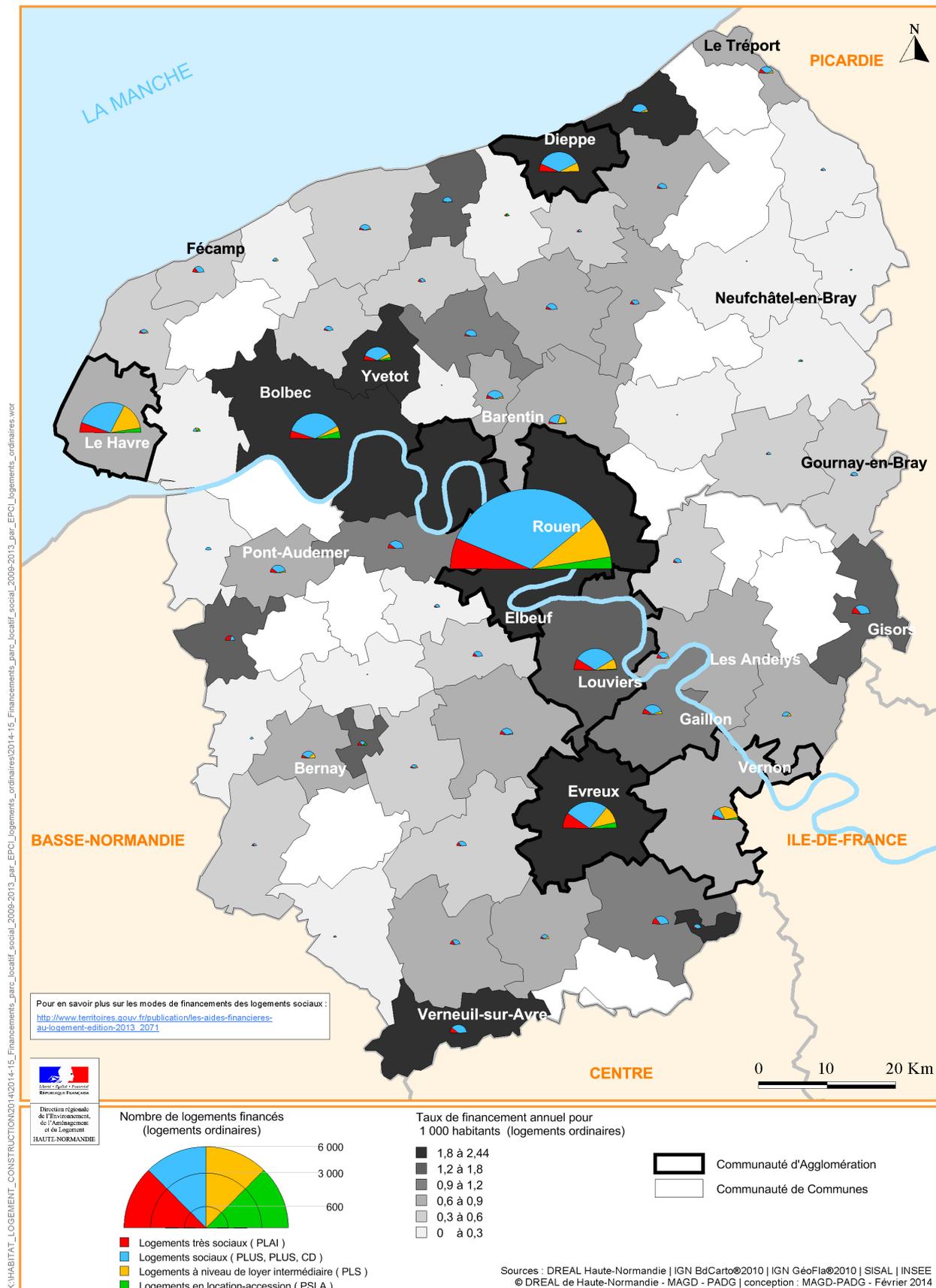
Démolition

Autres subventions

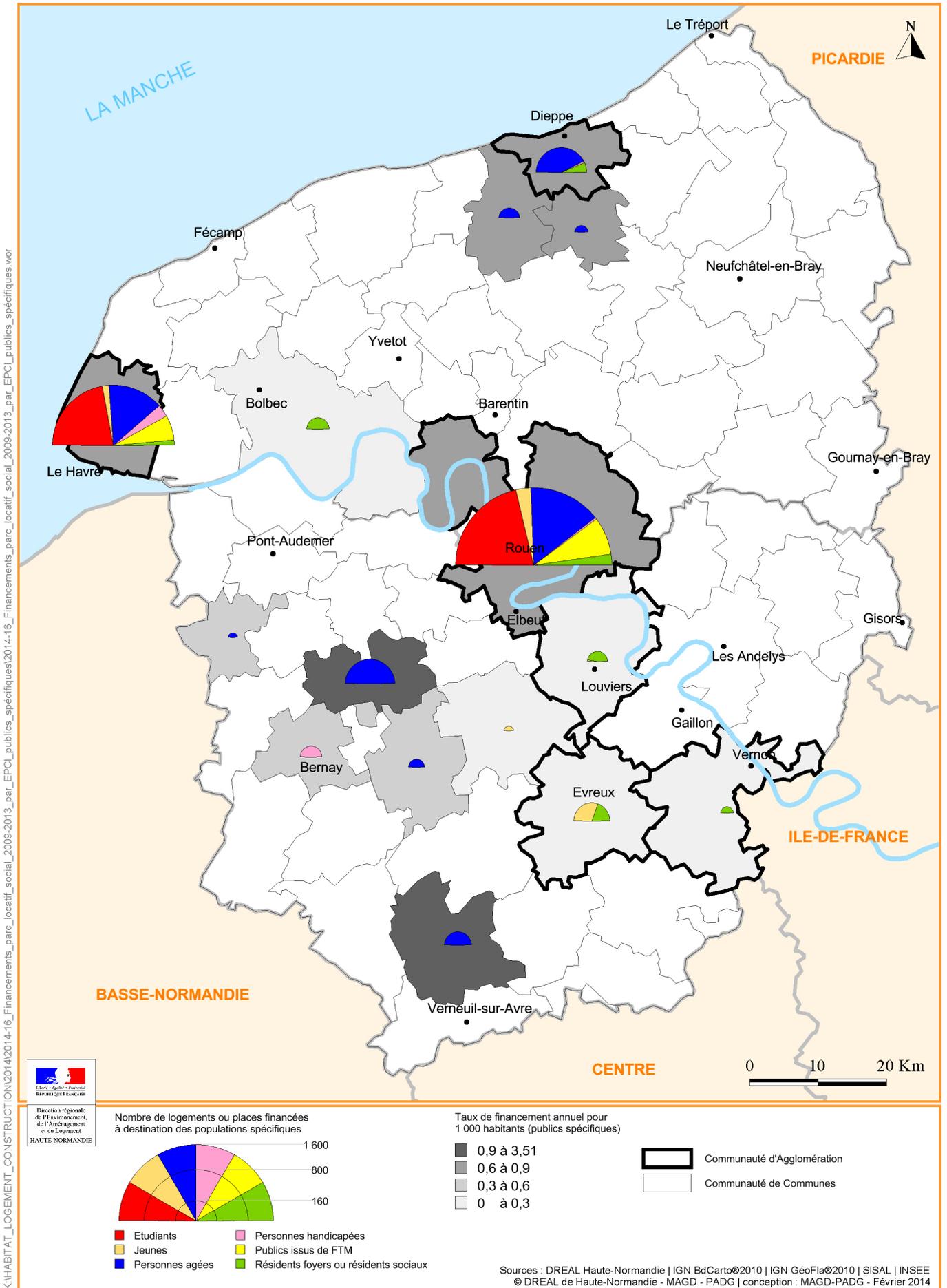
## Cartographie des financements de droit commun de la période 2009-2013

Les pages suivantes présentent les financements des années 2009 à 2013 par EPCI en faisant la distinction entre les logements ordinaires (ou logements familiaux) et les logements ou foyers à destination des publics spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, personnes présentant un handicap, résidents sociaux).

### Financements du parc locatif social de droit commun de 2009 à 2013 par EPCI Logements ordinaires (hors ANRU)



# Financements du parc locatif social de droit commun de 2009 à 2013 par EPCI Publics spécifiques (hors ANRU)



K:\HABITAT\_LOGEMENT\_CONSTRUCTION\2014\2014-16\_Financements\_parc\_locatif\_social\_2009-2013\_par\_EPCI\_publics\_specifiques.wor

## Mise en perspective des financements sur une longue période : droit commun + ANRU

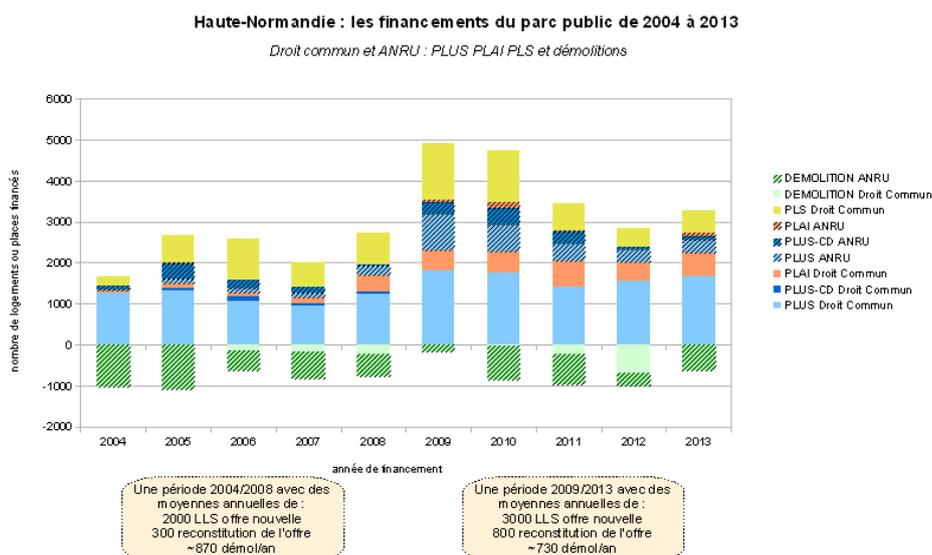
Les graphiques ci-dessous mettent en perspective, sur la dernière, décennie les financements de droit commun et de l'ANRU.

Ces bilans comptent l'offre nouvelle et la reconstitution de l'offre en PLUS, PLAI, PLS, ce qui comprend aussi bien la construction neuve que les acquisitions améliorations. Les chiffres incluent, en plus des logements familiaux, les structures à destination des publics spécifiques.

Les démolitions sont également présentées (en négatif dans les graphes).

### a) A l'échelle régionale

Le premier graphe ci-dessous présente les résultats à l'échelle régionale avec le détail complet des produits de financement par année ainsi que des représentations des moyennes des financements sur les périodes 2004-2008 et 2009-2013 (deux périodes de 5 ans).

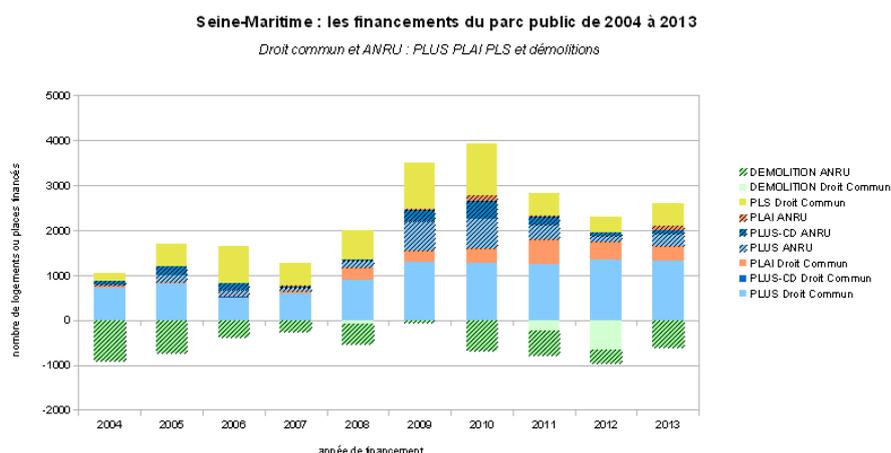


Deux points particuliers ressortent sur ce graphe :

- la forte augmentation de production de PLAI sous l'impulsion de la loi DALO en 2008 (la production est passé d'un volume de 100 logts/an à 500 logts par an).
- Les opérations de restructuration des foyers de travailleurs migrants (FTM), financées en droit commun, ont donné lieu à des financements importants de démolitions (principalement en 2012).

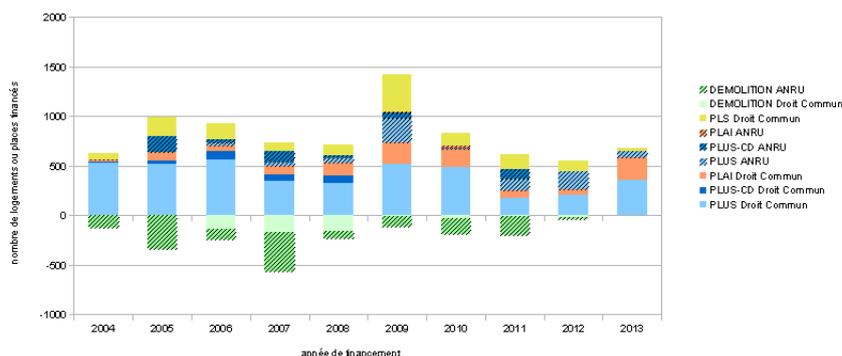
Ces graphes sont déclinés dans les pages suivantes par département puis par agglomération (avec en plus le détail pour la Communauté de Communes de Caux Vallée de Seine, délégataire depuis 2011),

### b) A l'échelle départementale



### Eure : les financements du parc public de 2004 à 2013

Droit commun et ANRU : PLUS PLAI PLS et démolitions



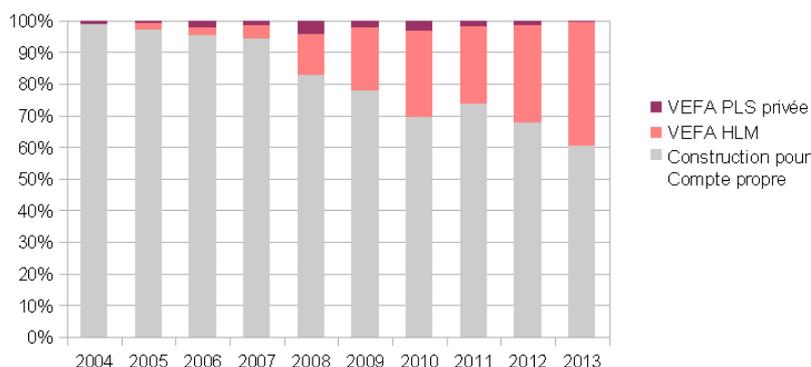
### c) Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés

Les rapprochements opérés dès 2008, dans un contexte de retournement du marché immobilier, entre bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers se sont trouvés confortés au fil des ans. En effet, la part de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement dans les financements de droit communs atteint 40% de la production pour l'année 2013.

Le graphique ci-dessous indique également la part d'investissement locatif réalisé en PLS sur les dix dernières années.

### La part des VEFA dans les financements de droit commun

PLUS PLAI PLS



## Les mesures en faveur de la réhabilitation thermique du parc de logement

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

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

Le président de la République a en effet annoncé le 21 mars 2013, le lancement d'un vaste plan d'investissement pour le logement qui comprend des mesures visant à la rénovation énergétique de l'habitat. L'objectif du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) est de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017 dont 120 000 logements sociaux.

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

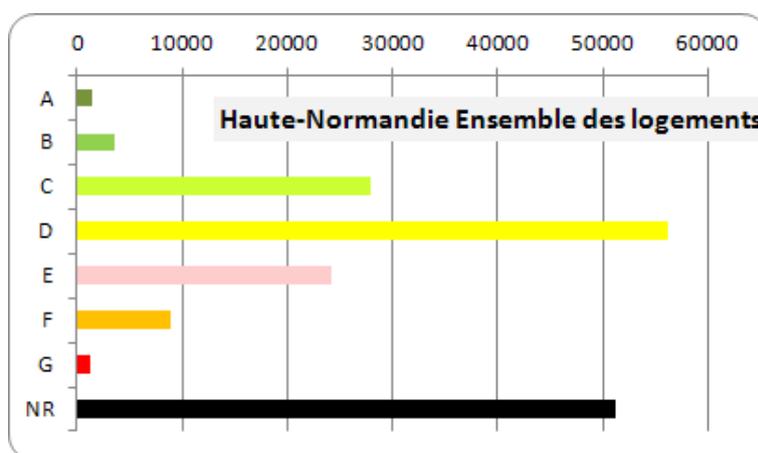
L'enjeu de réhabilitation thermique du parc locatif social est particulièrement prégnant en Haute-Normandie qui compte 170 000 logements sociaux. C'est un des parcs les plus denses de France (90 logements pour 1 000 habitants juste derrière l'Île-de-France et la Champagne-Ardennes).

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

L'observation des performances énergétiques des logements sociaux s'effectue à l'aide des diagnostics de performance énergétique disponibles pour les bâtiments. Cette donnée est renseignée à 71 % pour la Haute-Normandie au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et les proportions varient selon les territoires en fonction de la complétude de la donnée par les bailleurs sociaux.

56 000 logements, soit 46 % du parc renseigné, sont concentrés sur l'étiquette « D » (consommation entre 150 et 230 kWh/m<sup>2</sup>/an, exprimé en énergie primaire). Les logements énergivores en étiquettes « E F G » (ces logements ont des consommations supérieures à 230 kWh/m<sup>2</sup>/an ) représentent 34 200 logements .

Pac locatif social haut-normand : diagnostic de performance énergétique (DPE)



### → L'éco-prêt logement social

Dans le but d'atteindre le rythme de 120 000 rénovations par an à l'horizon 2017, annoncé dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat, il a été décidé de rendre l'éco-PLS plus incitatif, notamment par la diminution de son taux et des assouplissements à l'éligibilité de la classe énergétique « D ».

Le taux est désormais fixé :

- au taux du livret A diminué de 75 points de base pour une durée inférieure ou égale à 15 ans,
- au taux du livret A diminué de 45 points de base pour une durée supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans,
- au taux du livret A diminué de 25 points de base pour une durée supérieure à 20 ans et inférieure ou égale à 25 ans.

Le quota annuel de logements de classe énergétique D a par ailleurs été porté de 14 000 à 50 000 logements

Les financements accordés en Haute-Normandie sont détaillés ci-après :

- 5 800 logements rénovés entre 2010 et 2013 (93 opérations)
- Réduction de 62 GWhep / an sur 4 ans ( 405 000 m<sup>2</sup> )
- Gain moyen de 155 kWhep /m<sup>2</sup>/an ( ~ 50 % d'économie)
- Prix moyens des opérations<sup>1</sup> : 27 000 € TTC / logement (~390 € /m<sup>2</sup>)
- Précisions : c'est le prix total de l'opération déclarée par les organismes (prestations intellectuelles + travaux, y compris ceux non éligibles à l'éco-prêt ou ne concernant pas les économies d'énergie)

Un ratio moyen de 2,53 € TTC dépensé pour 1 kWhep/an économisé

Les tableaux qui suivent reprennent le dénombrement par département et précisent les classes énergie « avant » et « après » travaux.

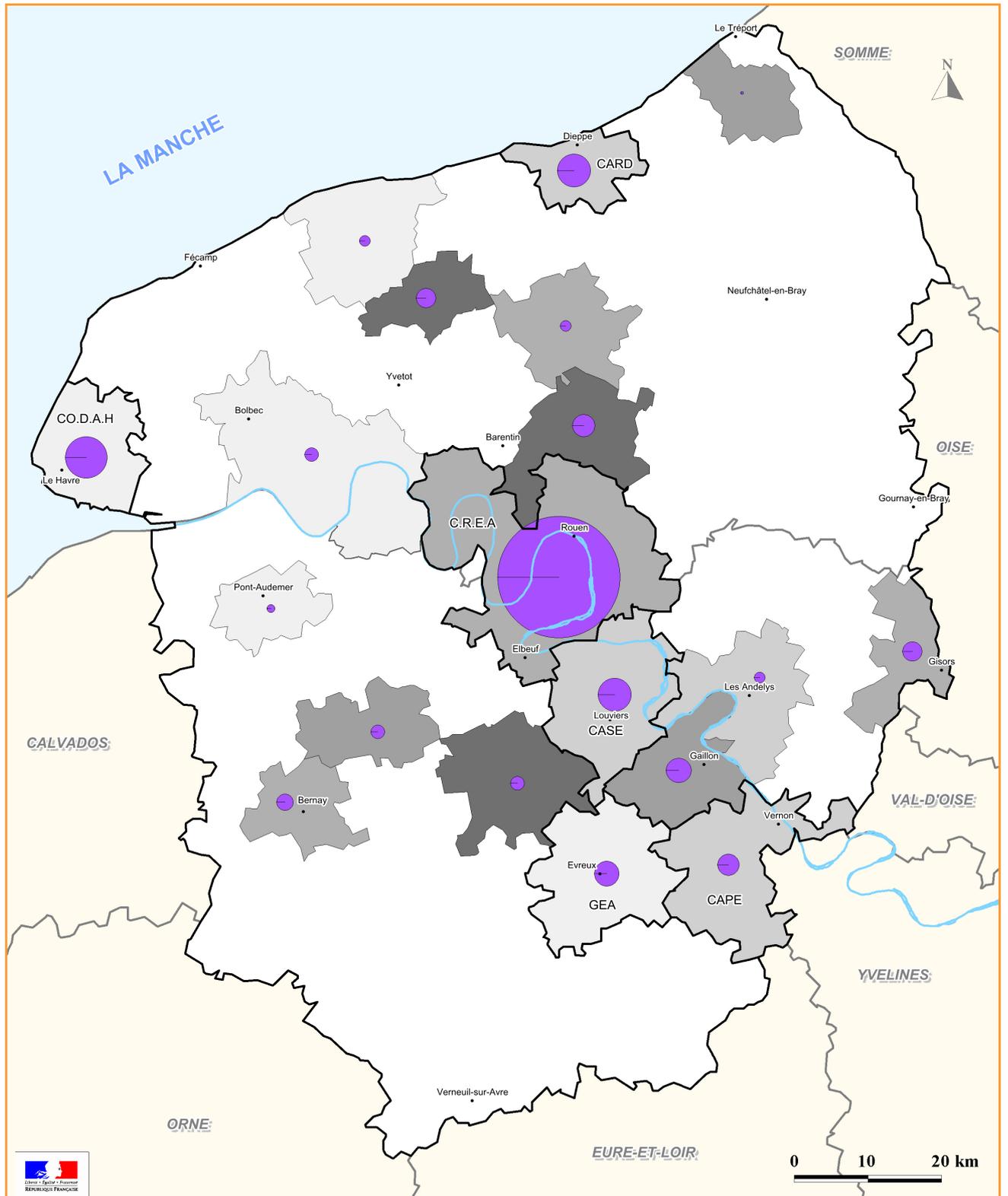
année retenue (signature du prêt sinon émission signature sinon CRE)	Eure	Seine-Maritime	Total
2010	324	2114	2438
2011	383	872	1255
2012	335	257	592
2013	285	1216	1501
<b>Total Résultat</b>	<b>1327</b>	<b>4459</b>	<b>5786</b>

		Étiquette énergie après travaux						
		A	B	C	D	E	F	G
Étiquette énergie avant travaux	A							
	B							
	C							
	D		129	253				
	E		303	3647	814			
	F		12	468	44			
	G			65	51			

1 - Ce prix moyen correspond au prix total de l'opération déclarée par les organismes (prestations intellectuelles + travaux, y compris ceux non éligibles à l'éco-prêt ou ne concernant pas les économies d'énergie)

# Rénovation thermique des logements sociaux énergivores

Nombre de logements financés en éco-prêt par la Caisse des Dépôts et Consignations entre 2010 et 2013



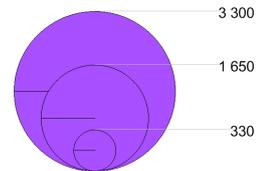
Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
HAUTE-NORMANDIE

 Limite CA  
 Limite EPCI

Taux de rénovation avec éco-prêt annuel rapporté à 1 000 logements sociaux

 44,7 à 71,7 (3)  
 17,3 à 44,7 (3)  
 11,9 à 17,3 (4)  
 7,6 à 11,9 (4)  
 3 à 7,6 (5)

Nbre de logements rénovés avec un financement éco-prêt



Sources : DREAL Haute-Normandie | IGN GéoFla©2012 | Caisse des dépôts et consignations / DGALN  
© DREAL de Haute-Normandie - MAGD - PADG | conception : MAGD/PADG - Mars 2014

K:HABITAT\_LOGEMENT\_CONSTRUCTION2014\2014-23\_Nbre\_Logis\_Financés\_en-éco-prêt\_A4.wor

## → FEDER précarité énergétique

Depuis mai 2009, la réglementation communautaire autorise l'intervention du FEDER en soutien aux opérations liées à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables dans le logement afin 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 donc, par la maîtrise des charges des occupants.

Au lancement du programme, **8 M€ ont été réservés aux opérations liées à l'efficacité énergétique dans le logement**. En 2012, l'enveloppe a été réabondée de 800 000 € supplémentaires, portant le **montant total des crédits européens à 8.8M d'€**.

Le programme FEDER 2007-2013 en Haute-Normandie arrive à son terme. Après trois ans et demi d'activité, les crédits FEDER sur cette mesure sont aujourd'hui consommés dans leur intégralité, contribuant ainsi à **la réhabilitation de 2 043 logements sur le territoire de Haute-Normandie (soit un peu plus de 580 logements réhabilités par an)**.

Au total, 16 opérations réparties sur les départements de l'**Eure** et de la **Seine-Maritime** ont bénéficié d'un soutien par les fonds européens, portées par neuf bailleurs sociaux.

Le parc de logement social haut-normand compte environ 172 700 logements. L'enveloppe FEDER sur le programme 2007-2013 aura permis de contribuer à la réhabilitation d'1 % du parc social existant en Haute-Normandie.

Le montant de subvention FEDER représente en moyenne 25,7 % du montant des travaux d'économie d'énergie, pour un montant total des travaux d'économie énergie estimé d'un peu plus de 34,9 millions d'euros. Cette contribution se traduit par une intervention des crédits européens à hauteur de 4 410 € par logement réhabilité, pour un montant moyen d'environ 17 130 € de travaux liés à l'énergétique par logement.

Un nouveau programme opérationnel FEDER 2014-2020 permettra de poursuivre l'effort de réduction des consommations énergétiques des parcs de logements énergivores en Haute-Normandie et de diminution de la précarité énergétique.

## → L'éco-prêt à taux zéro dans le parc privé (bilan de 2009 à 2013)

L'éco-prêt à taux zéro a été mis en place en 2009. Ce prêt, à taux d'intérêt nul, permet de financer des travaux de rénovation énergétique de l'habitat privé.

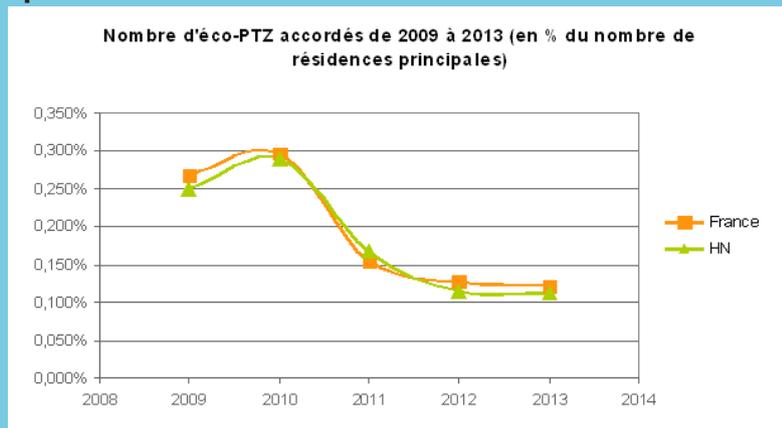
Un bilan, au **niveau national** sur la période 2009 – 2013, fait état de la signature de **255 880 éco-prêts**, pour un **montant moyen prêté de 16 900 €**. Comparé au **montant moyen de travaux de 19 500 €**, on constate que l'éco-prêt permet de financer en moyenne 87 % des travaux sans avance de trésorerie pour les particuliers qui remboursent par la suite le prêt sur 10 ou 15 ans maximum.

L'éco-prêt à taux zéro est un prêt d'un montant maximum de 30 000 € dont les intérêts bancaires sont pris en charge par l'État et permettent de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les logements selon deux options possibles : le bouquet de deux ou trois travaux, ou l'amélioration globale de la performance énergétique du logement. La réhabilitation de système d'assainissement non collectif est aussi éligible à cet éco-prêt.

Ce prêt à taux zéro s'adresse à tous les propriétaires, occupants ou bailleurs, sans conditions de ressources. Il peut également être mobilisé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 par les syndicats de copropriété. Dans tous les cas, le logement concerné doit avoir été construit avant 1990 et doit être utilisé en tant que résidence principale.

Au **niveau régional**, ce sont **7 071 logements** qui ont été rénovés à l'aide de ce prêt à taux zéro depuis le début du dispositif, dont **854** en 2013.

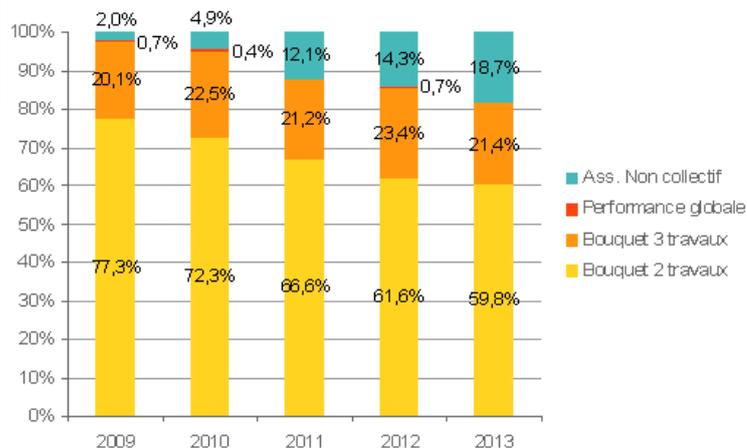
## Nombre d'éco-prêts à taux zéro distribués



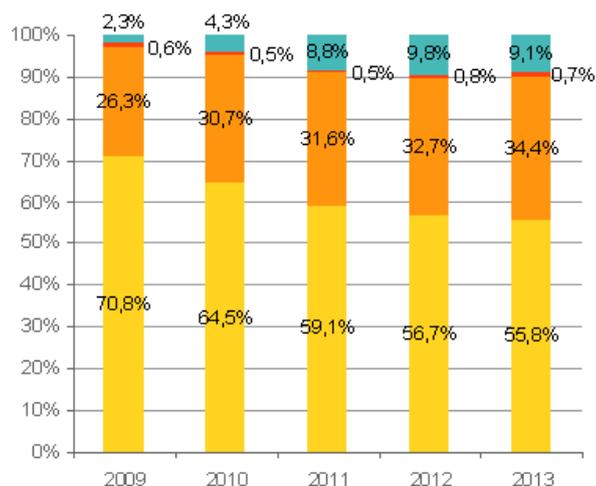
La tendance générale depuis début 2010 est à la baisse du nombre de prêts distribués par année, avec toutefois une certaine stabilisation entre 2012 et 2013. En Haute-Normandie, la courbe du nombre d'éco-prêts distribués suit exactement la tendance nationale.

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

Répartition des éco PTZ en Haute-Normandie par option choisie



Répartition des éco PTZ en France par option choisie

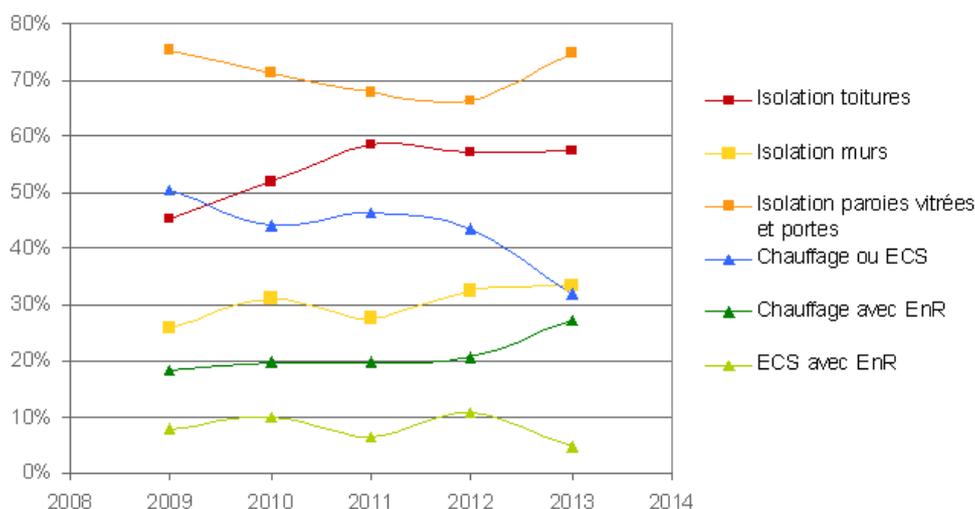


Plusieurs phénomènes sont visibles sur ces graphiques :

- Parmi les options possibles pour obtenir un éco-prêt, l'amélioration des performances globales du logement est la moins retenue que ce soit au niveau régional ou national. En proportion, le bouquet de 2 actions est l'option la plus représentée. Cependant, une baisse notable de cette option a lieu au fil des ans, au profit du bouquet d'action de 3 travaux et de l'assainissement non collectif.
- Les tendances sont globalement les mêmes en Haute-Normandie et au niveau national, mais la proportion des bouquets de 2 travaux et encore plus de l'assainissement non collectif est bien plus importante en Haute-Normandie.

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

Fréquence des actions choisies dans les bouquets de 2 ou 3 travaux en Haute-Normandie



En 2013, les travaux les plus fréquents dans les bouquets concernent l'isolation de l'enveloppe : on retrouve l'isolation des portes et fenêtres, l'isolation des toitures et l'isolation des murs respectivement dans 75 %, 57 % et 33 % des bouquets de travaux. L'amélioration des systèmes de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS) sans énergie renouvelable a connu une baisse importante entre 2012 et 2013, de même que l'installation de système d'ECS avec énergie renouvelable.

Les tendances sont identiques au niveau national

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

Les 7 071 logements rénovés en Haute-Normandie grâce à ce prêt sont presque exclusivement des maisons individuelles (98 %) occupées par leurs propriétaires. Ces résultats sont légèrement supérieurs à la moyenne nationale où 94 % des éco-PTZ sont distribués pour des maisons individuelles.

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

En conclusion, sur la période 2009-2013, il est à noter que les coûts moyens de travaux en Haute-Normandie sont plus élevés que la moyenne nationale (entre 4 et 19 % suivant les actions) sauf pour les systèmes de chauffage avec énergie renouvelable.

Montant moyen par type de travaux 2009-2013



## Le financement de l'amélioration du parc privé par l'Anah en 2013

### Bilan 2013 des aides de l'Anah en Haute-Normandie

#### Une année 2013 marquée par d'importantes mesures d'adaptation du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux

Le conseil d'administration de l'Anah a, dans sa séance du 13 mars 2013 adopté des mesures en vue d'améliorer la prise en charge des travaux de rénovation thermique par les propriétaires occupants et bailleurs et de faciliter le développement d'un parc à loyers maîtrisés. La logique de projet instaurée par la réforme des aides de 2010 est consolidée et approfondie sur l'ensemble des champs d'intervention de l'Anah. Le programme Habiter Mieux est élargi à deux catégories de bénéficiaires éligibles de aides à l'amélioration de l'habitat que sont les propriétaires bailleurs et les copropriétés en difficulté.

Ces adaptations ont fait l'objet de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 et sont applicables aux demandes déposées à compter du 1er juin 2013. Le décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 approuve les nouvelles modalités d'application des aides du Fonds d'aide à la rénovation thermique.

Les interventions de l'Anah continuent à s'articuler autour de 4 axes principaux :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- le redressement des copropriétés en difficulté
- la lutte contre la précarité énergétique
- l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie et en situation de handicap

#### Bilan du nombre de logements aidés de l'Anah en 2013

Les objectifs initiaux se déclinaient en 1 685 logements dont 335 logements de propriétaires bailleurs et 1 350 logements de propriétaires occupants.

Le nombre de logements aidés au 31 décembre 2013 s'élève à 1 221 logements se répartissant en 1083 logements de propriétaires occupants, 109 logements de propriétaires bailleurs et 29 logements en copropriétés au titre d'aide aux syndicats de copropriétés. Sur les 1 221 logements, 1 144 relèvent des objectifs prioritaires assignés par l'Anah, étant entendu que l'Anah n'identifie plus à chaque région des objectifs de copropriétés.

Le taux des logements engagés est de 72 % et 96 % de ces logements s'inscrivent dans les priorités de l'Anah.

Le taux d'atteinte **par objectif prioritaire** se répartit comme suit :

	PB LHI	PB LTD	PB LD	PO LHI	PO LTD	PO autonomie	PO énergie	Total
Objectifs prioritaires	135	80	120	50	40	430	830	1 685
Réalisé	19	78	12	25	22	304	684	1 144
%	<b>14%</b>	<b>98%</b>	<b>10%</b>	<b>50%</b>	<b>55%</b>	<b>71%</b>	<b>82%</b>	<b>68%</b>
% France entière	13%	94%	44%	72%	88%	90%	83%	

Acronymes :PB: propriétaire bailleur PO : propriétaire occupant LHI: logement en habitat indigne LTD: logement très dégradé LD: logement dégradé

La Haute-Normandie présente un bilan de réalisation des objectifs en évolution de + 42 % de réalisation par rapport à 2012.

Cette évolution se porte sur les propriétaires occupants avec un taux de +58 % par rapport à 2012.

Les travaux portant sur le maintien à domicile des propriétaires atteints de vieillissement ou en situation de handicap sont en progression. Le nombre de logements aidés a augmenté de 54 % par rapport à 2012. Cette évolution sera à poursuivre dans un contexte d'intervention en hausse dans les années à venir et la sensibilisation des propriétaires à des travaux de rénovation énergétique sera à généraliser en 2014.

L'année 2013 est marquée par une montée en charge significative de la priorité phare de l'Anah, la lutte contre la précarité énergétique avec un taux de réalisation de 82% en 2013 contre 40 % en 2012.

A l'inverse, les interventions sur les logements des propriétaires bailleurs sont en baisse sensible (- 31 % par rapport à 2012). Cette baisse peut s'expliquer par des objectifs initiaux trop importants par rapport à la capacité à mobiliser les bailleurs au regard du niveau des loyers conventionnés définis localement et du retour d'investissement attendu eu égard à la subvention proposée par l'Anah. Elle met en évidence la nécessité d'avoir une connaissance plus fine du niveau des loyers locaux.

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est en forte diminution. Sur l'habitat indigne, le nombre de logements aidés baisse respectivement de 39 % pour les PO et 59 % pour les PB.

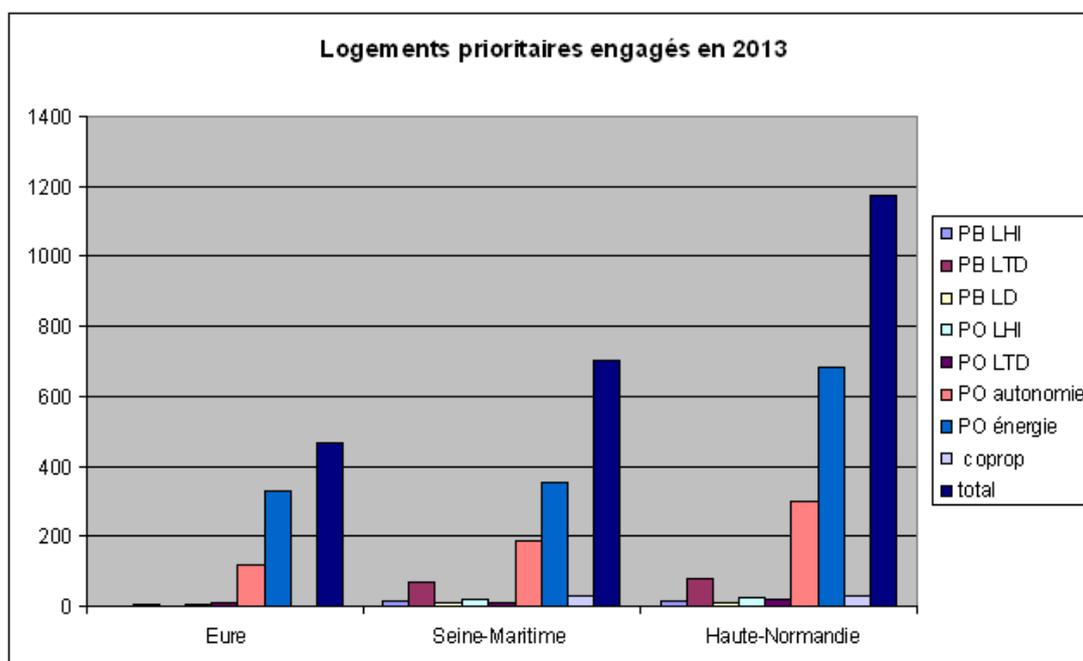
En outre, les deux pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne ne sont pas au même niveau de repérage et de traitement des situations d'indignité.

La mobilisation des partenaires locaux en vue du repérage de ces situations est à poursuivre.

→ Le nombre de logements aidés en 2013 par axe de priorité

Bilan en nombre de logements engagés au 31/12/2013	PB LHI	PB LTD	PB LD	PO LHI	PO LTD	PO autonomie	PO énergie	totaux logts prioritaires	co-prop	avec coprop à l'imm
CA Seine-Eure (CASE)	1	0	0	1	4	9	26	41	0	41
CG de l'Eure	0	6	1	4	4	109	303	427	0	427
<b>Total Eure (1)</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>118</b>	<b>329</b>	<b>468</b>	<b>0</b>	<b>468</b>
Délégation locale ANAH 76	1	2	0	8	9	64	135	219	0	219
CC Caux Vallée Seine	0	8	0	2	1	5	22	38	0	38
CA Dieppe-Maritime (CARD)	0	4	0	2	0	8	23	37	0	37
CA du Havre (CODAH)	1	34	9	5	3	24	49	125	29	154
CACREA (Rouen-Elbeuf-Aux)	16	24	2	3	1	85	126	257	0	257
<b>Total Seine-Maritime (2)</b>	<b>18</b>	<b>72</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>186</b>	<b>355</b>	<b>676</b>	<b>29</b>	<b>705</b>
<b>Total HN réalisé 2013</b>	<b>19</b>	<b>78</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>304</b>	<b>684</b>	<b>1144</b>	<b>29</b>	<b>1173</b>
Total HN objectifs mars 2013	135	80	120	50	40	430	830	1685		48

Réalisation des objectifs par type de bénéficiaire					
Bénéficiaires	objectifs de logements initiaux	logements engagés au 31/12/2013	% des logts total engagés au 31/12/2013	priorités engagées	% prioritaires sur tous engagés
<b>PB</b>	335	109	33%	109	100%
<b>PO</b>	1350	1083	80%	1035	96%
<b>Copropriétés (synd + PO)</b>	0	29		29	100%
<b>totaux</b>	<b>1 685</b>	<b>1 221</b>	<b>72%</b>	<b>1 173</b>	<b>96%</b>



## → L'évolution de réalisation des objectifs 2013/2012

en nombre de logements	Objectifs initiaux 2012	Objectifs réalisés au 31/12/2012	Objectifs initiaux 2013	Objectifs réalisés au 31/12/2013	Evolution 2013/2012 en objectifs réalisés
<b>PO</b>	1 020	684	1 350	1083	<b>58%</b>
<b>PB</b>	245	158	335	109	-31%
<b>syndicats copro</b>		20		29	45 %
<b>Total HN</b>	<b>1 265</b>	<b>862</b>	<b>1 685</b>	<b>1 221</b>	<b>42 %</b>

## → L'activité des secteurs programmés

Nature des secteurs	Eure	%	Seine- Maritime	%
<b>OPAH-PIG</b>	293	60%	559	76%
<b>Diffus</b>	192	40%	177	24%
<b>Total HN</b>	<b>485</b>	<b>100,00%</b>	<b>736</b>	<b>100,00%</b>

### Bilan des aides financières apportées en 2013

L'enveloppe initiale des dotations de l'Anah de 11M€ présentée lors du CRH du 11 mars 2013 a été répartie en région selon les coûts moyens constatés des différents axes d'intervention prioritaires à hauteur de:

- 7,250 M€ pour la lutte contre l'habitat indigne et dégradé soit 66 % ,
- 2,158M€ en faveur de la lutte contre la précarité énergétique, soit 20 %
- 1,050M€ en faveur de l'adaptation des logements à l'autonomie soit 14 %.

La réserve régionale représentant 10% de la dotation et permettant de soutenir dans le respect des priorités les délégations locales s'est élevée à 1 373 500 €.

Au CRH du 24 octobre 2013, les dotations ont été revues selon la procédure de régulation, en fonctions des projections à fin d'année. Le total régional des dotations pour 2013 a été limité à 10 540 500 €. Les aides engagées au 31 décembre 2013 représentent 9,617M€ dont 8,539M€ pour les travaux et 1,078M€ en ingénierie, soit 88% de la dotation prévue en début d'année 2013 et 92 % de la dotation régulée.

Pour l'**Eure**, les aides travaux et ingénierie sont de 3,167M€ et pour la **Seine-Maritime**, elles sont de 6,450M€.

Parmi les aides aux travaux, celles relatives à la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé se sont montées à 2,712M€, les aides à l'amélioration énergétique à 4,150M€ et les aides à l'autonomie à 1,122M€.

Rapporté au nombre de dossiers subventionnés, le coût moyen de subvention par logement pour les seuls travaux de rénovation énergétique est passé d'un prévisionnel de 2 600€ à 6 000 €. Ce coût moyen est identique à celui de la France entière.

Pour les aides accordées aux autres travaux non prioritaires mais encore autorisés par le règlement général de l'agence, le montant engagé se monte à 235K€ pour 48 dossiers soit 3 % des aides aux travaux et 4 % du nombre de logements aidés.

### → Les aides aux travaux

aides aux travaux au 31 décembre 2013	PB LHI	PB LTD	PB LD	PO LHI	PO LTD	PO autonomie	PO énergie	Copro-priétés	Total priorités 2013	Total hors priorités 2013
CA Seine-Eure (CASE)	43 450	0	0	8 241	120 000	39 820	207 424	0	418 935	0
CG de l'Eure	0	160 295	12 670	49 231	111 461	492 832	1 766 141	0	2 592 630	81 190
<b>Total Eure (1)</b>	<b>43 450</b>	<b>160 295</b>	<b>12 670</b>	<b>57 472</b>	<b>231 461</b>	<b>532 652</b>	<b>1 973 565</b>	<b>0</b>	<b>3 011 565</b>	<b>81 190</b>
Délégation locale ANAH 76	25 907	54 386	0	142 577	210 511	218 057	835 988	0	1 487 426	30 696
CC Caux -Vallée de Seine (CVS)	0	184 484	0	18 471	15 065	14 809	130 328	0	363 157	0
CA Dieppe-Maritime (CARD)	0	94 239	0	28 743	0	17 798	122 012	0	262 792	7 839
CA du Havre (CODAH)	9 573	547 899	39 279	59 068	61 395	82 128	314 429	99 211	1 212 982	52 429
CA CREA (Rouen Elbeuf Austr)	262 305	335 663	32 576	60 494	25 000	256 701	774 129	218 914	1 965 782	63 203
<b>Total Seine-Maritime (2)</b>	<b>297 785</b>	<b>1 216 671</b>	<b>71 855</b>	<b>309 353</b>	<b>311 971</b>	<b>589 493</b>	<b>2 176 886</b>	<b>318 125</b>	<b>5 292 139</b>	<b>154 167</b>
<b>Total HN</b>	<b>341 235</b>	<b>1 376 966</b>	<b>84 525</b>	<b>366 825</b>	<b>543 432</b>	<b>1 122 145</b>	<b>4 150 451</b>	<b>318 125</b>	<b>8 303 704</b>	<b>235 357</b>

total HN  
tous  
travaux 8 539 061 €

### → Les aides à l'ingénierie

AE Ingénierie en €	AE prévisionnelles CRH du 11 mars 2013	AE ingénierie engagées au 31/12/2013
CA Seine-Eure (CASE)	33 000	0
CG de l'Eure	162 000	74 480
<b>Total Eure (1)</b>	<b>195 000</b>	<b>74 480</b>
Délégation locale ANAH 76	131 841	154 355
CC Caux -Vallée de Seine (CVS)	90 268	87 764
CA Dieppe-Maritime (CARD)	104 780	106 732
CA du Havre (CODAH)	332 199	417 075
CA CREA (Rouen-Elbeuf-Austreberthe)	370 273	238 518
<b>Total Seine-Maritime (2)</b>	<b>1 029 361</b>	<b>1 004 444</b>
<b>Total HN</b>	<b>1 224 361</b>	<b>1 078 924</b>

12,6% des  
crédits Anah

### Le bilan du programme Habiter Mieux

L'objectif initial fixé à la région par l'Anah était de 830 logements de propriétaires occupants. 683 logements ont été engagés soit 82 % des logements prévus, dont 328 logements dans l'Eure et 355 en Seine-Maritime.

92 logements supplémentaires (24 dans l'Eure et 68 en Seine-Maritime) ont bénéficié de la prime Aide à la solidarité écologique ( ASE) dans le cadre d'un couplage de travaux de rénovation énergétique avec d'autres travaux (travaux au titre de l'habitat indigne et très dégradé ou au titre de l'autonomie).

Au final, 775 logements dont 744 PO et 31 PB ont bénéficié de la prime Fart. L'évolution 2012-2013 des logements «Farté» est de 51 %.

Les aides du Fart se sont élevées à 2,789M€ dont 2,472M€ d'aide de solidarité écologique ( ASE) et 317 540€ d'aide à l'AMO ou à l'ingénierie des contrats locaux auxquelles se rajoutent 42 450 € d'aides propres d'une collectivité délégataire.

Les collectivités ont bonifié les primes d'aide de solidarité écologique pour les propriétaires occupants à hauteur d'environ 400 000 €, tel que prévu dans les contrats locaux d'engagement contre la précarité énergétique.

Parmi les 775 logements engagés en 2013, les propriétaires occupants très modestes sont les plus représentés, 549 ménages sur 744, soit 74 % et le gain énergétique moyen sur la totalité des propriétaires est de 38 % par rapport à un gain minimum exigé de 25 %.

Le montant moyen des travaux des propriétaires occupants est de 17 684€ et les aides Habiter Mieux moyennes (Anah et Fart) sont de 10 260€; elles assurent un financement de 58%.

Le montant moyen des travaux est d'environ 14 000 € lorsque le gain énergétique est inférieur à 35%, il s'élève à plus de 34 000 € lorsque le gain est supérieur à 50 %. Les logements indignes et très dégradés représentent 48% de cette tranche.

Le programme Habiter Mieux a connu une montée en charge significative avec un doublement des logements agréés pour l'obtention de la prime ASE, répondant ainsi à la lutte contre la précarité énergétique.

### → La répartition des logements aidés

Nombre de logements bénéficiant de la prime ASE	PO énergie	PO LHI	PO TD	PO autonome	PB LHI	PB TD	PB MD	Total
CASE	26	1	4	0	0	0	0	31
CG de l'Eure	302	3	3	11	0	2	0	321
<b>Total Eure (1)</b>	<b>328</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>352</b>
Délégation locale 76	135	7	8	4	1	1	0	156
CVS	22	2	1	0	0	4	0	29
CARD	23	1	0	2	0	0	0	26
CODAH	49	2	1	2	0	14	1	69
CREA	126	2	1	6	2	5	1	143
<b>Total Seine-Maritime (2)</b>	<b>355</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>423</b>
<b>Total HN réalisé 2013</b>	<b>683</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>25</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>775</b>

### → Focus sur les aides Habiter Mieux pour les propriétaires occupants

Montant moyen des travaux	Montant moyen des subventions Anah	Montant moyen des primes ASE	Taux de financement des aides Habiter Mieux	Montant moyen des bonifications de primes par les collectivités	Taux de financement global
17 684 €	6 849 €	3 411 €	58%	526 €	61 %

### → La répartition des gains énergétiques

Gain énergétique	Tous dossiers PO+PB		
	Nombre de logements engagés	taux de logts par tranche de gain	Montant moyen des travaux
25 à 35 %	434	56%	14 402 €
35 à 50 %	216	28%	21 123 €
+ de 50%	125	16%	34 976 €
<b>Total HN</b>	<b>775</b>		

## La lutte contre l'habitat indigne en Haute-Normandie

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

### Les Pôles Départementaux de lutte contre l' Habitat Indigne de la région Haute-Normandie

#### a) En *Seine-Maritime*

Constitué le 28 août 200, par la signature d'un protocole départemental avec l'ensemble des partenaires associés (Département, les C.A.F, la M.S.A, les communautés d'agglomération délégataires des aides à la pierre, les communes disposant d'un service communal d'hygiène et de santé et l'association des maires), le pôle fonctionne principalement grâce au partenariat fort existant entre le Conseil Général 76, l'ARS, la DDTM 76, la CAF et la DDCS. L'État et le Département co-pilotent le Pôle : la DDTM, depuis le 1er janvier 2011 en assure l'animation et le secrétariat. Ce rôle était auparavant assuré par la DDASS. Le Conseil Général 76 assure l'animation et le secrétariat des Comités locaux d'Habitat Dégradé (CLHD), dans le cadre du pôle et du PDALPD.

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

En 2013, l'action du pôle a porté sur 3 objectifs :

Le développement d'une collaboration renforcée avec les parquets notamment dans le suivi des plaintes déposées par les collectivités vis-à-vis des propriétaires indécents. Un groupe de travail spécifique sur le territoire de Dieppe s'est réuni afin de clarifier les éléments de connaissance à apporter au procureur, au moment du signalement, et de mettre en place un dispositif de signalement au niveau des services de gendarmerie et de police nationale.

La procédure de péril imminent passant par l'analyse des rapports réalisés par les experts mandatés par le tribunal administratif. Une formation d'une demi-journée a été organisée à destination d'experts par le biais de la compagnie régionale des experts.

L'animation de l'évaluation de l'axe 3 du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) de Seine Maritime : lutter contre l'habitat dégradé.

L'objectif affiché pour 2013 de communiquer auprès des agents immobiliers a été différé en raison de la préparation de la loi ALUR qui modifie sensiblement la réglementation sur le sujet.

Dans la continuité des années précédentes, des actions de formation «habitat dégradé» à l'attention des travailleurs sociaux et de tout acteur intervenant dans le domaine du logement ont été réalisées en 2013 avec le concours logistique du Conseil Général 76 (5 sessions), du CVRH de Rouen (2 sessions) puis du CNFPT (1 session).

#### **Détails actions du Pôle en 2013 :**

##### **→ lutte contre l'habitat dégradé.**

L'ARS et les SCHS (Services communaux d'Hygiène et de santé) ont reçu 1398 signalements en 2013 qui ont donné lieu à 39 actes administratifs de police liés au code de la santé publique pris par arrêté préfectoral (arrêtés d'insalubrité, de local impropre à l'habitation et de danger sanitaire ponctuel) ou municipal (RSD). La prise d'arrêtés est en augmentation par rapport à 2011 et 2012, où respectivement 34 et 29 arrêtés avaient été pris.

Un suivi des arrêtés de péril a été mis en place avec les services de la préfecture depuis le mois d'avril 2011. D'avril à décembre 2011, on recense 33 arrêtés de péril, 58 en 2012 et 44 en 2013.

En 2013, le **secrétariat des comités locaux** a suivi **693 signalements** dont :

- 41 % relèvent d'habitat indigne (c'est-à-dire donnant lieu à la mise en œuvre d'une procédure administrative)
- 59 % des situations d'habitat non décent

Les auteurs des signalements sont principalement des travailleurs sociaux (62 %), des maires (13 %) et des associations (8 %).

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

### → Suivi des arrêtés d'insalubrité

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

Entre 2008 et 2013, 56 levées d'insalubrité ont eu lieu.

En 2013, le travail du pôle a été particulièrement axé sur la mise en œuvre des mesures d'office dans le cadre des arrêtés préfectoraux et particulièrement du relogement lorsque le propriétaire est défaillant. Cette partie du suivi des arrêtés est assurée en copilotage par la DDTM et la DDCS.

Cinq mesures d'office ont été mises en œuvre en 2013 concernant l'application de 5 arrêtés d'insalubrité réparable (dont un arrêté d'urgence).

### → Lutte contre le saturnisme infantile

En 2013, aucune nouvelle situation d'intoxication au risque plomb n'a été révélée. Sept contrôles après travaux ont été réalisés suite à des diagnostics de 2012 et ont révélé deux situations où les travaux ont bien été réalisés, quatre situations où le contrôle s'est révélé positif (travaux non terminés ou présence de poussières contenant du plomb au-delà du seuil autorisé). Des travaux d'office sont en cours dans l'une des situations, les propriétaires ayant complété les travaux dans les autres situations.

### → Mise en œuvre des opérations RHI

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

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

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

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

Deux dossiers de demande de subventions au titre de la RHI et du THIRORI ont été déposés par la ville du Havre et reconnus éligibles par la commission nationale LHI en 2013.

#### **Au titre de l'année 2014, les priorités des actions seront:**

- le développement de la communication vers les gérants de bien, agences immobilières et notaires concernant la définition d'un habitat non décent et les risques encourus pour la mise en location de ces logements,
- la poursuite de la collaboration avec les parquets,
- le travail sur l'expertise dans le cadre de la procédure de péril imminent,
- le recouvrement des mesures d'office effectuées par l'État dans le cadre d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité.

Dans l'*Eure*

Si le Pôle Départemental de LHI ne s'est pas réuni en assemblée plénière durant l'année 2013, les instances mises en place se sont réunies régulièrement : à 3 reprises pour le Comité de coordination et tous les 2 mois pour les 2 Comités Locaux Habitat Dégradé (CLHD) en fonctionnement.

#### **Le Comité de Coordination**

Co-animé par la DDTM et l'ARS, notamment en charge de la mise en œuvre du plan d'actions du Pôle, il a poursuivi sa réflexion sur les 2 axes de travail priorisés : sensibilisation et formation (pilotage ARS) et renforcement du repérage et du signalement (pilotage DDTM, ARS et CAF).

Cependant, compte tenu de la réorganisation des services sociaux initiée par le Conseil Général, les formations à l'attention des travailleurs sociaux n'ont pas encore pu débuter. La piste de l'information des élus, lors des conseils communautaires, a été également poursuivie et devrait voir le jour dès l'année 2014.

Par ailleurs, le comité a proposé une organisation de la prise en charge des 2 CLHD orphelins du département, celui de Pont Audemer et celui de Vernon, sans qu'elle ne puisse être suivie d'effet.

Le Comité, avec une composition élargie aux opérateurs, EPCI, associations intervenant dans l'accompagnement social des ménages, à la MSA et à la CARSAT, fait maintenant fonction de Comité Technique de Suivi Thématique LHI du PDALPD.

Après l'année 2012 qui a vu la mise en place des instances, l'année 2013 a été celle de la montée en puissance du nombre des dossiers suivis par les CLHD.

#### **Les Comités Locaux Habitat Dégradé**

La répartition des CLHD sur le territoire eurois est calqué sur celle des UTAS.

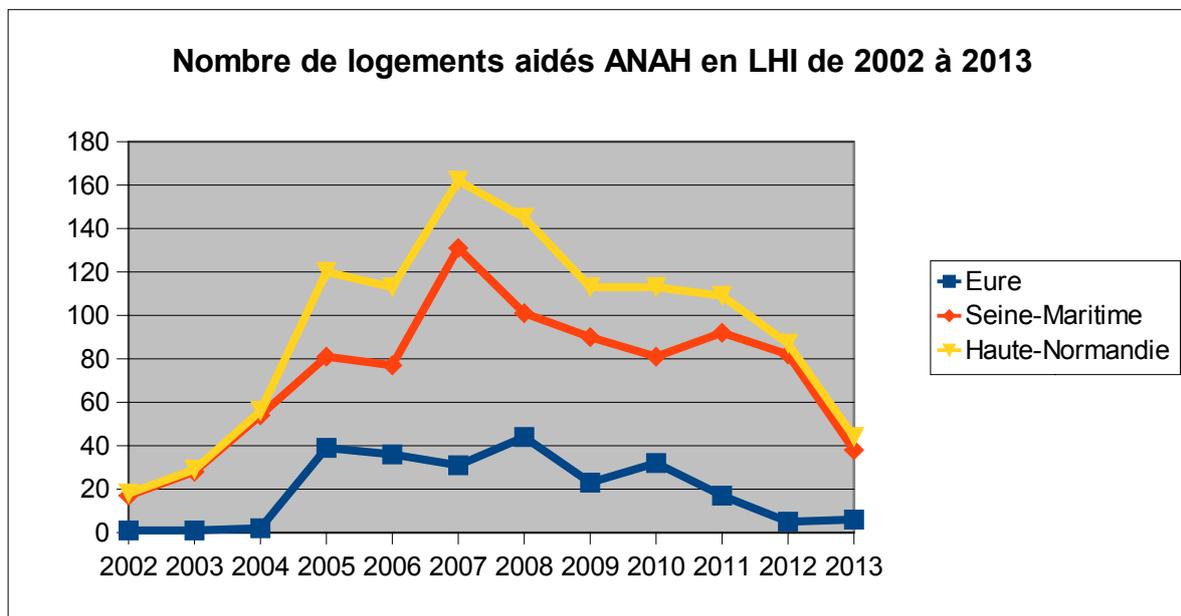
Les CLHD, d'Évreux et Louviers fonctionnent depuis le 1er semestre 2012, leur secrétariat et leur animation sont assurés par la DDTM.

Le CLHD d'Évreux a suivi 33 dossiers (contre 18 en 2012) et celui de Louviers 12 dont 1 regroupant tous les signalements concernant Eure Habitat sur Louviers (contre 8 en 2012).

L'animation et le secrétariat des CLHD du territoire des 2 autres UTAS du département, Pont-Audemer et Vernon ne sont toujours pas assurés, le Conseil Général approfondit sa réflexion sur une éventuelle prise en charge par ses services de ces instances.

Le suivi des 15 dossiers concernant ces territoires (6 sur l'UTAS de Vernon et 9 sur l'UTAS de Pont-Audemer) est toutefois assuré conjointement par la DDTM et l'ARS.

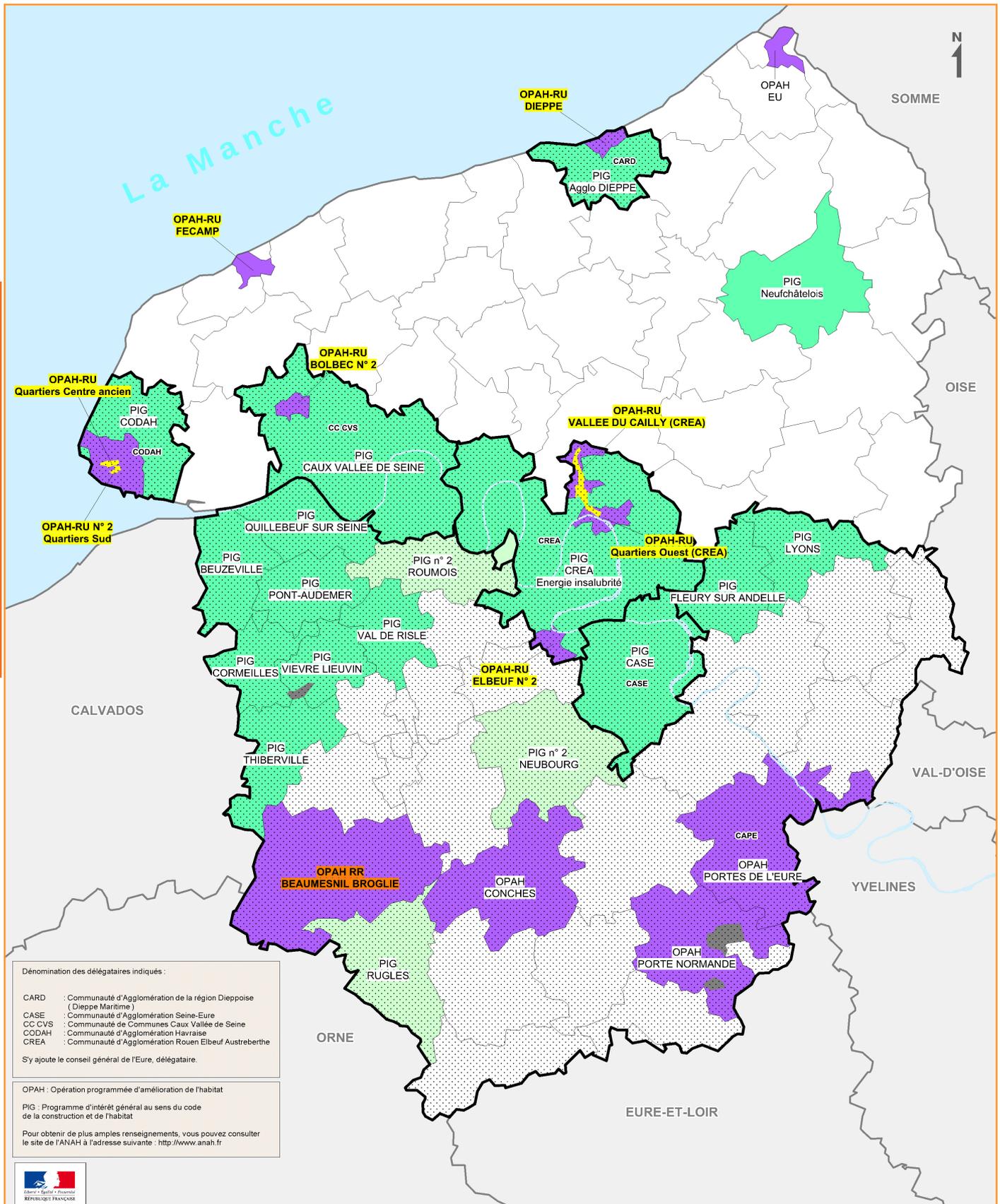
### Le nombre de logements en HN subventionnés par l'Anah dans le cadre de la LHI depuis 2002



# O.P.A.H et P.I.G en cours en 2013 en Haute-Normandie

## Les opérations en secteur programmé ANAH en Haute Normandie

Situation au 15 janvier 2013



Dénomination des délégataires indiqués :

- CARD : Communauté d'Agglomération de la région Dieppoise (Dieppe Maritime)
- CASE : Communauté d'Agglomération Seine-Eure
- CC CVS : Communauté de Communes Caux Vallée de Seine
- CODAH : Communauté d'Agglomération Havraise
- CREA : Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe

S'y ajoute le conseil général de l'Eure, délégataire.

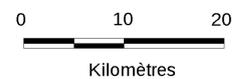
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PIG : Programme d'intérêt général au sens du code de la construction et de l'habitat

Pour obtenir de plus amples renseignements, vous pouvez consulter le site de l'ANAH à l'adresse suivante : <http://www.anah.fr>



- Commune non incluse dans le programme ANAH
- OPAH en cours
- EPCI et collectivités territoriales délégataires
- Périmètre de communauté de communes
- PIG à l'étude
- R.U Renouvellement urbain
- Périmètre de communauté d'agglomération ou de communauté de communes
- PIG en cours
- R.R Renouvellement rural



Sources : IGN GEOFLA® 2012 | Info centre ANAH  
© DREAL de Haute-Normandie - MAGD - mise à jour Mars 2013

### BILAN DEPARTEMENTAL ANAH 2013

Typologie des dossiers	objectifs alloués (1)	objectifs réalisés (2)	ratios réalisés/objectifs (2)/(1)	crédits consommés (4)	montant moyens des subventions (4)/(2)
PB LHI	111	18	16%	297 785	16 544
PB TD	65	72	111%	1 216 671	16 898
PB MD	81	11	14%	71 855	6 532
PO LHI	30	20	67%	309 353	15 468
PO TD	26	14	54%	311 971	22 284
PO Autonomie	300	186	62%	589 494	3 169
PO énergie	430	355	83%	2 176 886	6 132
Copro		29		318 125	10 970
PO autres travaux		31		143 925	4 643
<b>Total</b>	<b>1043</b>	<b>736</b>	<b>71%</b>	<b>5 436 065</b>	<b>7 386</b>

Le nombre total de logements financés est de 736 en 2013 pour 561 en 2012.

Le nombre de logements PO est passé de 403 à 606 alors que le nombre de logements PB a diminué de 137 à 101.

La part de crédits consacrée à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est de 34 % hors RHI / THIRORI contre près de 32% en 2012 conséquence de la baisse du nombre de logements financés sur cette thématique.

### BILAN PROPRIETAIRES OCCUPANTS ANAH 2013

#### → Répartition par catégorie de ménages

	Nb Logts subventionnés	Logts indignes	Logts très dégradés	Autonomie	énergie	Subvention Anah	Subvention / logts
Dossier travaux	575	20	14	186	355	3 387 764	5 892
PO très modestes	418	16	11	123	268	2 725 687	6 521
PO modestes	157	4	3	63	87	662 077	4 217

Pour l'ensemble des axes d'intervention, 73 % des dossiers concernent des propriétaires très modestes.

Le nombre de logements PO financés dans le cadre de l'autonomie est en forte augmentation, soit 186 agréments contre 104 l'année précédente. Cette augmentation est principalement due à l'ouverture des subventions au public identifié en GIR 5 et 6 suite à une évaluation faite par l'opérateur Anah. Malgré cela, le taux de réalisation par rapport à l'objectif initial fixé a été de 62 %.

En matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, 34 logements (20 LHI et 14 TD) ont été financés contre 47 en 2012 (36 LHI et 11 TD).

#### → Bilan du Programme Habiter Mieux

La montée en puissance du programme Habiter Mieux a été très nette sur le deuxième semestre avec le relèvement des plafonds de ressources, l'augmentation des taux de subvention et l'augmentation de l'ASE d'une part, et sur le dernier trimestre avec la mise en place du guichet unique et la campagne de communication. Le nombre de logements PO énergie (355) a été doublé par rapport à 2012 et le nombre total d'ASE a concerné 423 logements dont 394 PO et 29 PB.

La subvention moyenne PO énergie est passée de 6 132 € pour 3 758 € en 2012.

Le gain énergétique moyen sur l'ensemble des logements ayant bénéficié de l'aide du FART est de 39 %.

Un bilan détaillé du programme sera effectué lors du comité technique du CLE envisagé au cours du premier semestre 2014 et ayant pour objet principal la mise au point de l'avenant numéro 2 qui précisera les objectifs 2014-2017 par territoire de gestion.

	Nb de logts subventionnés	Montant moyen de travaux	Montant des subventions Anah	Montant des subventions Fart	Subvention moyenne Anah+ Fart
<b>PO très modestes</b>	302	18 896	2 358 858	1 047 858	11 281
<b>PO modestes</b>	92	16 907	407 014	291 416	7 592
<b>Total</b>	394	35 803	2 765 870	1 339 274	18 873

Gain énergétique	répartition des logts subventionnés
25à 35 %	216
35à 50 %	107
+ de 50%	100

#### BILAN PROPRIETAIRES BAILLEURS ANAH 2013

	Conso crédits	Nb logements	dont LI	dont convention	total logements
<b>2010</b>	4 201 444	315	207	108	315
<b>2011</b>	3 198 385	143	32	96	128
<b>2012</b>	3 131 117	138	26	112	138
<b>2013</b>	1 596 552	99	24	75	99

Le nombre de logements subventionnés (99) est en recul par rapport à 2012 (138 logements financés). La consommation des crédits consacrés aux propriétaires bailleurs subit une importante baisse en 2013 due au resserrement des priorités de l'Anah.

La part de logement à loyers maîtrisés subit également une légère diminution, elle représente 76 % des logements financés pour 81 % en 2013.

## BILAN DEPARTEMENTAL ANAH 2013

### Bilan départemental- DDTM 27

Typologie des dossiers	Objectifs alloués (1)	Objectifs réalisés (2)	Ratios réalisés/objectifs (2)/(1)	Crédits consommés (4)	Montant moyen des subventions (4)/(2)
PB LHI	24	1	4%	43 450	43 450
PB TD	15	6	40%	160 295	26 716
PB MD	39	1	2%	12 670	12 670
PO LHI	20	5	25%	57 472	11 494
PO TD	14	8	57%	231 461	28 933
PO Autonomie	130	118	91%	532 652	4 514
PO énergie	400	329 <sup>a</sup>	82%	1 973 565	5 999
PO autres travaux		3		13 030	4 343
<b>Total</b>	<b>642</b>	<b>471</b>	<b>73%</b>	<b>3 024 595</b>	<b>6 422</b>

\* En 2013, nous avons traité 352 dossiers FART dont 329 sont des PO énergie et 23 sont liés à une autre priorité de l'ANAH.

Le nombre total de logements financés est de 471 en 2013 pour 301 en 2012 soit une augmentation de 56 % du nombre de logements financés due à la très forte progression du programme Habiter Mieux ( 352 logements financés en 2013 pour 178 en 2012 soit une hausse de près de 100 %).

Le développement du programme Habiter Mieux impacte le nombre de logements PO financé qui passe de 281 à 477 en 2013 alors que le nombre de logements PB a diminué de 20 à 8.

Le nombre de PO autonomie continue également de progresser et participe à cette hausse générale du nombre de logements PO aidés : 118 logements financés en 2013 pour 93 en 2012.

## BILAN PROPRIETAIRES OCCUPANTS ANAH 2013

### → Répartition par catégorie de ménages

	Nb Logts subventionnés	Logts indignes	Logts très dégradés	Autonomie	énergie	Subvention Anah	Subvention / logts
<b>Dossier travaux</b>	477	5	8	118	352	2 874 340	6 026
<b>PO très modestes</b>	325	3	6	70	248	2 182 181	6 714
<b>PO modestes</b>	152	2	2	48	104	692 159	4 554

Pour l'ensemble des axes d'intervention, 73 % des dossiers concerne des propriétaires très modestes. Le nombre de PO autonomie progresse de 25 % avec l'abaissement des niveaux de dépendance pour être éligibles aux aides.

Les interventions sur les logements indignes et dégradés restent un point faible par rapport aux objectifs fixés.

## → Bilan du Programme Habiter Mieux

	Nb de logts subventionnés	Montant moyen de travaux	Montant des subventions Anah	Montant des subventions Fart	Subvention moyenne Anah+ Fart
<b>PO très modestes</b>	247	17 223	1 834 789	868 143	875 571
<b>PO modestes</b>	103	15 618	472 601	330 775	7 800
<b>PB</b>	2	70 641	53 177	4 550	28 863
<b>Total</b>	352	103 482	2 360 567	1 203 468	912 234

Gain énergétique	répartition des logts subventionnés
25à 35 %	218
35à 50 %	109
+ de 50%	23

Le nombre de logements ayant bénéficié de la prime du programme Habiter Mieux a été porté à 352 logements dont 328 PO énergie, soit 96 % de plus que l'année précédente. 11 propriétaires occupants ont couplé des travaux d'autonomie et de rénovation énergétique.

70 % des logements subventionnés appartiennent à des propriétaires occupants très modestes, cible prioritaire du programme Habiter Mieux..

Un bilan de la première phase Habiter Mieux 2011-2013 sera présenté en comité technique au 1er semestre 2014.

### BILAN PROPRIETAIRES BAILLEURS ANAH 2013

	Conso crédits	Nb logements	dont LI	dont convention	total logements
<b>2010</b>	1 855 868	163	54	51	105
<b>2011</b>	717 070	52	15	25	40
<b>2012</b>	320 907	20	12	8	20
<b>2013</b>	218 415	8	3	5	8

Le recul des logements de propriétaires bailleurs subventionnés se poursuit avec une évolution négative de 60 % par rapport à l'année 2012. Parallèlement la consommation des crédits est en nette diminution.

### *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 (PNRQAD) 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 PNRQAD associe l'ANRU et l'Anah et bénéficie avec ces deux agences des contributions du 1 % logement.

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

### **PNRQAD Le Centre Ancien du Havre**

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

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

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

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

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

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

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

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

La mise en oeuvre du PNRQAD s'est poursuivie en 2013 avec des avancées sur le recyclage des îlots d'habitat dégradé :

- la commercialisation de l'îlot Tellier lancée avec le constat fin 2013 d'un faible nombre de réservations.
- le choix de l'opérateur pour la construction de 46 logements dont 13 logements sociaux sur l'îlot Duguay-Trouin
- le maintien du programme de 16 logements sociaux dans le cadre de l'étude de maîtrise d'oeuvre urbaine en cours sur l'îlot Haudry.

Concernant le recyclage d'habitat dégradé en diffus, la mise en place des outils coercitifs, de négociation avec les propriétaires et de montage des opérations avec des bailleurs publics vont permettre de sortir un projet de réhabilitation pour le second semestre 2014.

Un second projet sur un îlot de 3 parcelles doit faire l'objet d'un dossier argumenté par la ville du Havre auprès des services de l'Etat.

Les actions sur les immeubles dégradés se concrétisent par une première opération de restauration immobilière est en cours portant sur 9 adresses. Une seconde opération de ce type portant sur 10 adresses doit démarrer également.

Un premier avenant a été conclu portant sur des ajustements techniques et de calendrier sans impact financier.

Dans le cadre de l'OPAH-RU du centre ancien ; 59 logements dont 36 logements indignes, et très dégradés et 6 logements dégradés ont été engagés en 2013. 537 294 € de subventions Anah ont été consommées pour un montant de travaux éligibles de 1,45M€.

## Points sur l'accèsion sociale

### Les dispositifs financiers à destination des ménages

#### Le Prêt à Taux Zéro + (à partir du 01 janvier 2011)

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

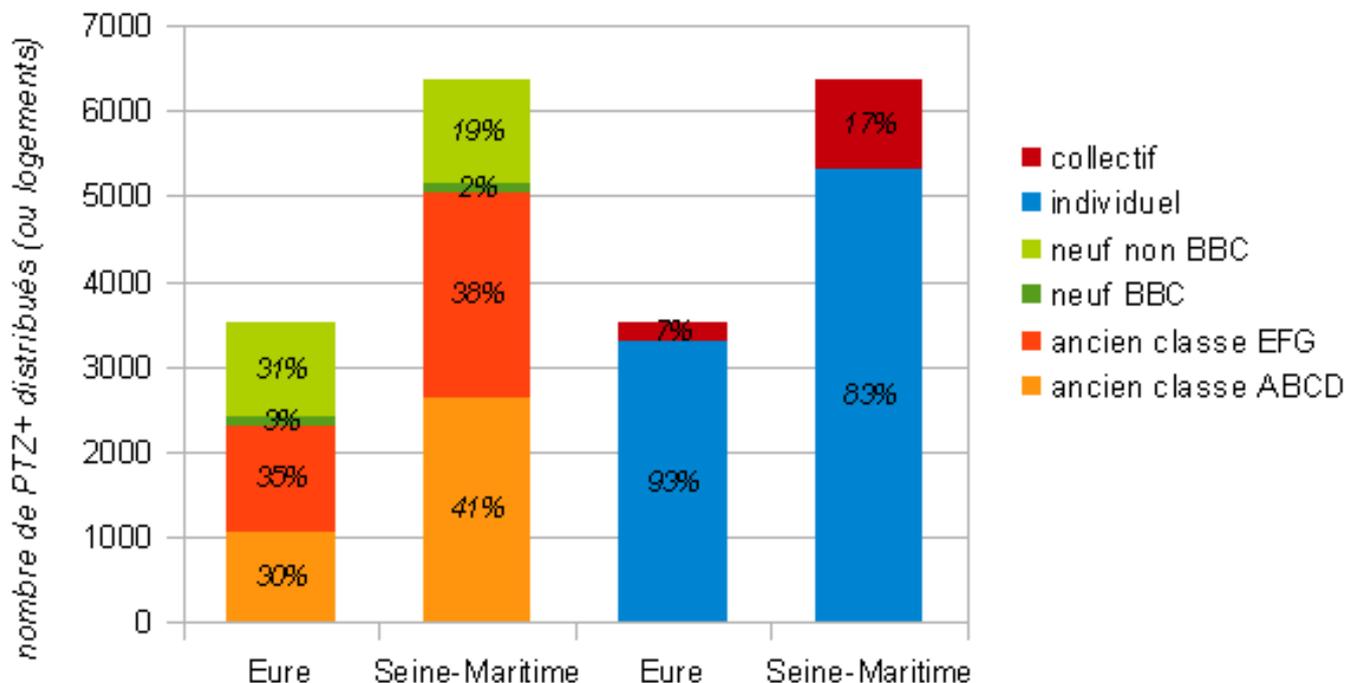
Tout comme le NPTZ, il s'agit d'un prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété. Leurs différences résident dans leurs modalités d'attribution (modification des barèmes définissant le montant et le profil du prêt). Le logement ainsi financé sera soumis à l'obligation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

Il n'était pas soumis à des conditions de ressources en 2011 mais l'est depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Son montant varie en fonction du coût de l'opération, de sa localisation, de sa performance énergétique, du nombre de personnes destinées à occuper le logement et pour 2011 de sa nature (neuf ou ancien).

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

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

### Répartition des PTZ+ distribués en 2011 par nature de logement puis par type de construction



En 2012, le PTZ+ a subi quelques ajustements :

- Il est désormais soumis à un plafond de ressources,
- Il ne peut être octroyé que pour des logements neufs (ou acquisitions de logements ayant fait l'objet de travaux de remise à neuf au sens de la TVA).

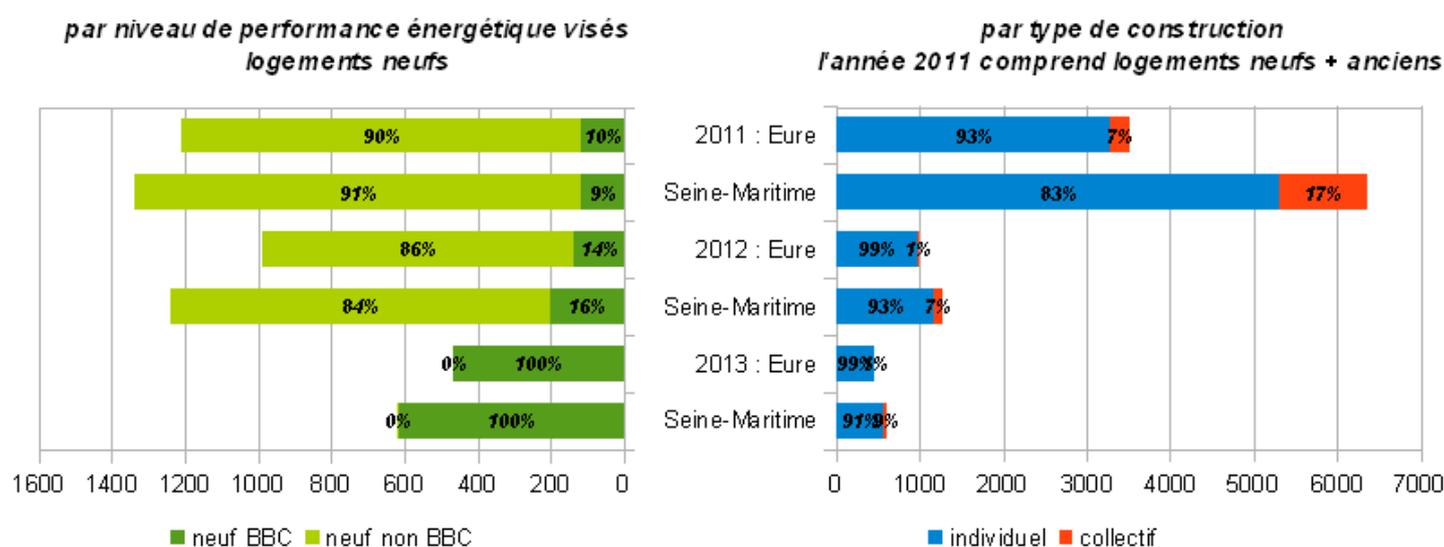
De ce fait, le nombre de PTZ+ distribués en 2012, affiche une baisse de 77 % et s'élève à 2 257 €. S'agissant des logements neufs, le recul n'est que de 11,6 %. Son montant moyen est d'environ 22 228 €, en hausse par rapport à 2011 puisqu'il ne concerne plus que les opérations neuves qui mobilisent des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

En 2013, le PTZ+ intègre une nouvelle condition de performance énergétique : les logements neufs doivent respecter la réglementation thermique RT 2012.

L'année 2013 enregistre donc un nouveau recul du nombre de PTZ+ distribués (-52 % par rapport à 2012) soit moins de 1 100 unités mais également une nouvelle hausse du montant moyen des prêts qui avoisine les 28 800 €.

La diminution du nombre de projets aidés entre 2011 et 2013 s'est faite au profit de l'amélioration de la qualité des logements.

### Répartition des PTZ+ distribués de 2011 à 2013



### Le Prêt Social Location-Acession

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

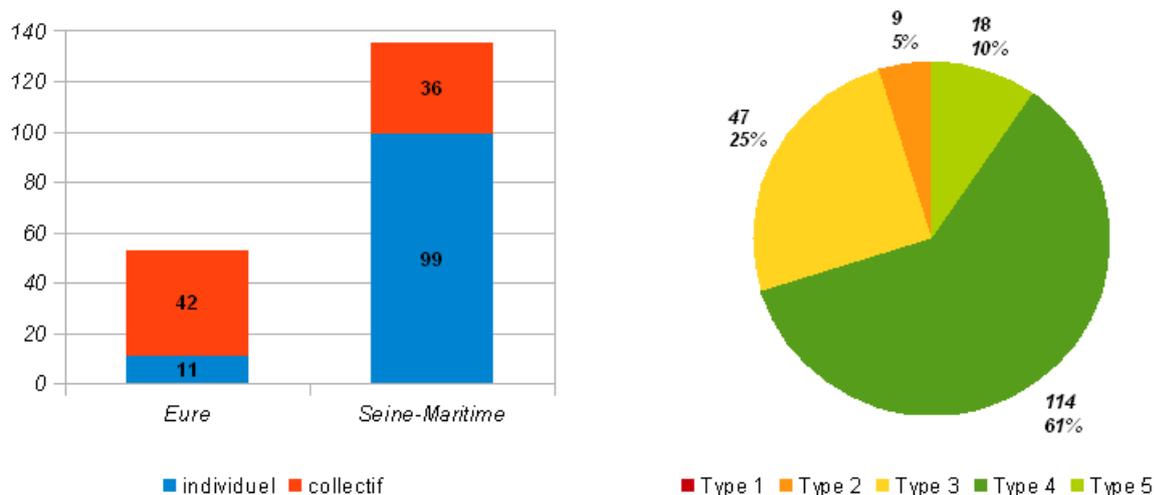
Il peut couvrir l'intégralité du montant de l'opération (dans la limite de plafonds établis).

Il peut être transféré au ménage acquéreur lors de la levée de l'option d'achat sur le logement et à cette occasion être couplé avec d'autres aides complémentaires comme le PTZ et le PTZ+ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

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

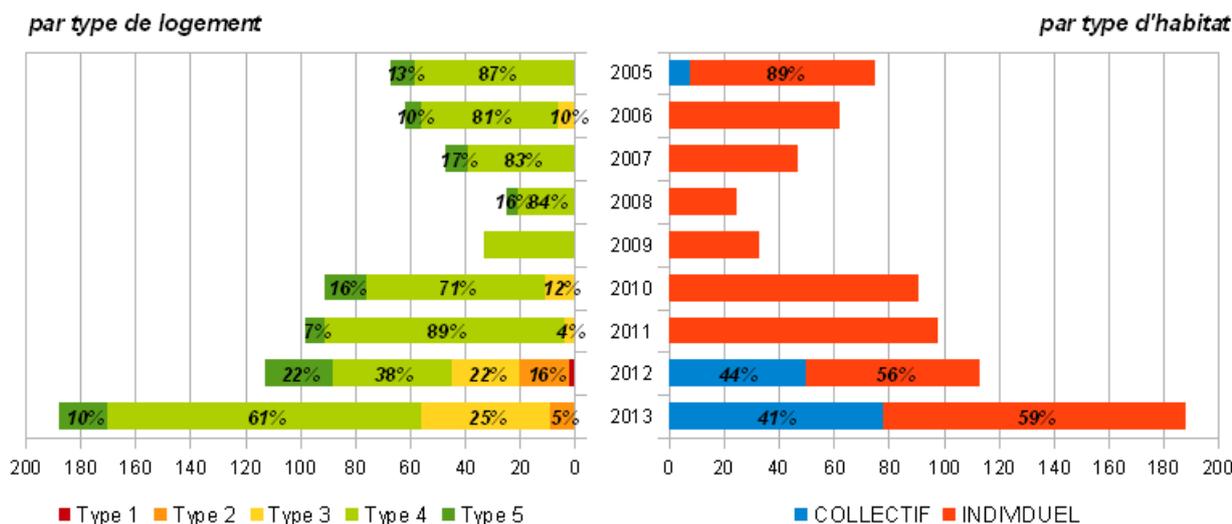
En Haute-Normandie, en 2013, les 188 PSLA (pour lesquels aucun objectif de production n'était fixé), ont été essentiellement octroyés à des bailleurs sociaux.

Répartition des PSLA financés en Haute-Normandie en 2013



Le nombre de PSLA distribués en 2013 est en forte hausse par rapport à 2012 (113 agréments). Au cours des deux dernières années, la diversification des logements en type d'habitat avec l'agrément de logements collectifs a rendu possible la diversification du type de logements. Ainsi, même si la part des logements de type 4 et 5 reste largement prépondérante, elle n'est plus quasi exclusive.

Répartition des PSLA financés en Haute-Normandie depuis 2005



## **La politique de vente des logements par les bailleurs sociaux**

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

La vente HLM 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'HLM 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 SEM.

Elle concerne soit :

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

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

Fin 2007, un accord a été signé entre l'État 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.

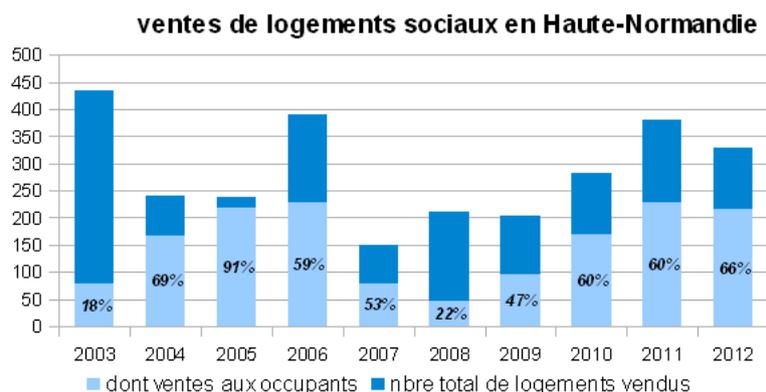
## Les ventes en Haute-Normandie entre le 1<sup>er</sup> janvier 2003 et le 31 décembre 2012

Les données issues de l'enquête annuelle sur le Parc Locatif Social montrent que pendant les 10 dernières années, sur 2 858 logements sortis du parc, 53 % d'entre eux, soit 1 522 ont été vendus à leurs occupants, ce qui représente 0,87 % du parc locatif social de Haute-Normandie.

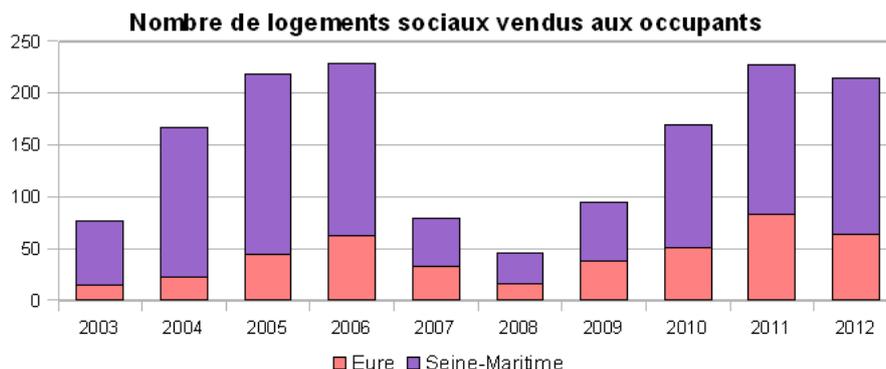
### Bilan des ventes de logements locatifs sociaux entre 2003 et 2012

Nb total de logements vendus	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	total des ventes 2003 à 2012	moyenne annuelle
Eure	32	29	45	76	53	87	64	51	111	94	642	64,2
Seine-Maritime	402	212	194	313	97	123	139	232	270	234	2216	221,6
<b>Haute-Normandie</b>	<b>434</b>	<b>241</b>	<b>239</b>	<b>389</b>	<b>150</b>	<b>210</b>	<b>203</b>	<b>283</b>	<b>381</b>	<b>328</b>	<b>2858</b>	<b>285,8</b>
dont aux occupants	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	total des ventes 2003 à 2012	moyenne annuelle
Eure	15	23	45	63	33	16	38	51	83	64	431	43,1
Seine-Maritime	62	144	173	166	46	30	57	118	144	151	1091	109,1
<b>Haute-Normandie</b>	<b>77</b>	<b>167</b>	<b>218</b>	<b>229</b>	<b>79</b>	<b>46</b>	<b>95</b>	<b>169</b>	<b>227</b>	<b>215</b>	<b>1522</b>	<b>152,2</b>

Le nombre de logements vendus annuellement sur la période 2003/2012 présente de fortes variations en volume dans les deux départements, mais leur cumul sur cette décennie représente respectivement 1,58 % (*Eure*) et 1,66 % (*Seine-Maritime*) de leur parc locatif social actuel.

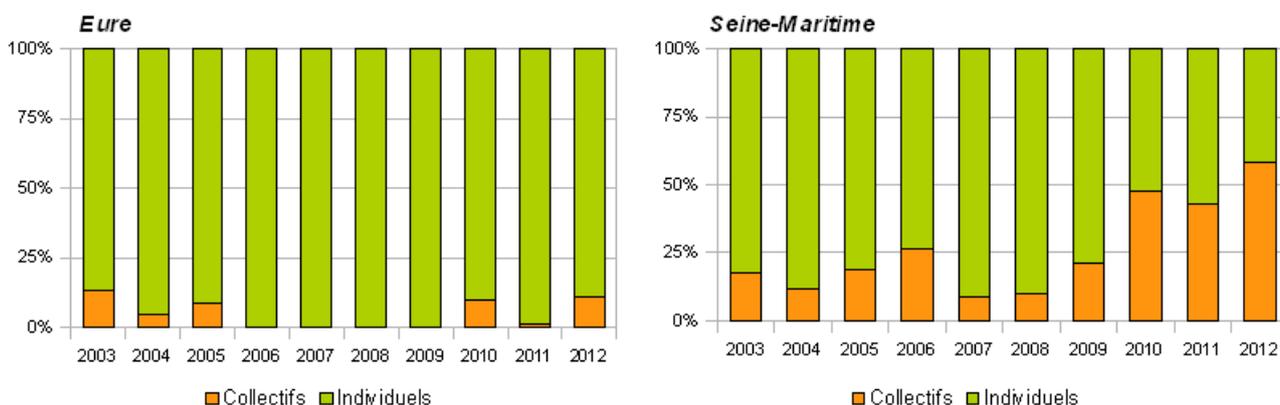


De même, la répartition des ventes selon la nature de l'acquéreur (locataire ou non) apparaît-elle très fluctuante dans les deux départements, avec un taux moyen de vente aux locataires de 67 % dans l'*Eure* et 49 % en *Seine-Maritime*.



Les logements vendus aux occupants sont très majoritairement de type individuels (à 95 % dans l'**Eure** et à 70 % en **Seine-Maritime** sur la période 2003/2012).

répartition des logements vendus aux occupants par type de construction (en%)



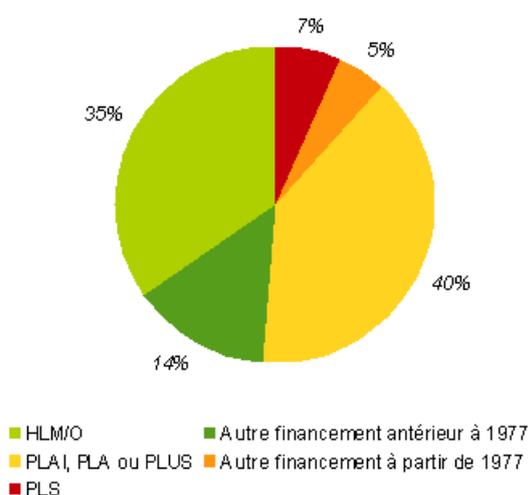
### Caractéristiques des ventes en Haute-Normandie au cours de l'année 2012

Parmi les 328 logements vendus en 2012

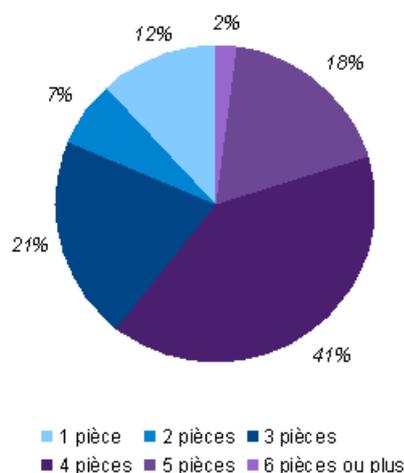
- 3,4 % sont situés en ZUS,
- les financements antérieurs à 1977 représentent près de 49 % des ventes,
- les logements de plus de 4 pièces sont fortement majoritaires avec 61 % des ventes,
- la proportion des logements individuels atteint près de 63 %.

répartitions des ventes HLM de 2012

par type de financement d'origine



par typologie de logement



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

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

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

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

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

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

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

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

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

donc concernés les organismes dénommés COOPERATIVES HLM suivants :

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

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

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

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

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

- la vente « classique » de logements, définie par l'article 1582 du Code Civil,
- la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), dont la définition est donnée à l'article L. 261-3 du CCH.
- le mécanisme de location-accession qui est un contrat de vente, régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, par lequel l'organisme propriétaire d'un logement s'engage à en transférer la propriété à un acquéreur, appelé locataire-accédant, au terme d'un délai et à un prix fixé dans le contrat. Pendant ce délai, le locataire accédant occupe le bien et verse au propriétaire une redevance mensuelle, correspondant pour partie à un loyer et pour partie au paiement du prix de vente. La forme de location-accession la plus répandue est le Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

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

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

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

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

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

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

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

- Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins des populations et des territoires  
FACC.I – Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.
- Accompagner les accédants à la propriété dans leur parcours et dans la durée  
HACC.I – Proportion de contrats signés par an qui comportent les clauses de garanties prévues aux articles R. 443-2 et à l'article R. 331-76-5-1 sur la totalité des ventes de l'année.

Cinq CUS « accession » ont été signées fin 2011 par le Préfet de Région et une signée début 2012 par le Préfet de Région.

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

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

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

## L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale

En Haute-Normandie, l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), concerne les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une unité urbaine ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comptant au moins une commune de plus de 15 000 habitants<sup>(1)</sup>.

L'article 55 de la Loi SRU faisait obligation aux communes concernées d'avoir à terme (échéance de 20 ans) un nombre de logements locatifs sociaux au moins égal à 20 % des résidences principales. La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a porté à 25 % des résidences principales le nombre à atteindre. Cependant, la loi dispose que sur les territoires dont la liste est fixée chaque année par décret, pour lesquels le parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux, le taux de 20 % est maintenu.

Toutes les communes haut-normandes concernées par l'article 55 de la loi SRU appartiennent à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre figurant dans la liste du décret n°2013-671 du 24 juillet 2013 déterminant les territoires pour lesquels le taux de 20 % est maintenu.

En Haute-Normandie, au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 8 communes n'atteignaient pas le nombre de logements locatifs sociaux requis par la loi :

- Dans l'**Eure** : Pacy-sur-Eure, Pont-de-l'Arche, Saint-Marcel et le Vaudreuil ;
- En **Seine-Maritime** : Bonsecours, Bois-Guillaume, Franqueville-Saint-Pierre et le Mesnil-Esnard.

Ces communes sont soumises :

- à un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales, calculé chaque année en fonction du nombre de logements manquants pour atteindre 20 % des résidences principales. Ce prélèvement peut être minoré des dépenses engagées par les collectivités pour la production de logements sociaux ;
- à un objectif triennal de rattrapage, correspondant à une fraction (15 % pour la période 2011-2013) du nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour atteindre 20 % des résidences principales. Tous les trois ans, un bilan est effectué afin d'établir si la commune a respecté l'objectif triennal qui lui a été fixé pour la période échu. Le bilan triennal pour la période 2011-2013 sera établi en 2014.

Pour la mise en œuvre de la procédure, un inventaire du parc locatif social\* au 1<sup>er</sup> janvier est réalisé chaque année.

### \*Le parc locatif social pris en compte dans l'inventaire article 55 SRU

Il s'agit en Haute-Normandie de tous les logements offerts à la location au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours, qu'ils soient occupés ou vacants dans l'attente d'une occupation dès lors qu'ils répondent aux conditions suivantes :

- pour le patrimoine des organismes HLM : l'ensemble des logements locatifs leur appartenant avant le 05 janvier 1977 et seulement ceux conventionnés à l'APL pour le patrimoine postérieur à cette date ;
- pour les autres organismes : les logements conventionnés à l'APL dont l'accès est soumis à conditions de ressources (par exemple : les logements financés par l'ANAH en loyer social ou très social, les PLS des particuliers...);
- les logements ou lits des logements-foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et résidences sociales ; les places de CHRS.

Les logements décomptés au sens de l'article 55 couvrent donc un champ un peu plus large que les logements dénombrés dans les cartes « nombres de logements sociaux par communes » et « taux de logements sociaux par communes » figurant dans le présent rapport. Ces cartes s'appuient en effet sur les données issues du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) recensant les logements locatifs dont les propriétaires sont des bailleurs sociaux ou assimilés (organismes de type HLM, SEM, Association Foncière Logement etc) au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

1 - NB : les communes appartenant à un territoire (unité urbaine ou EPCI) en décroissance démographique sont exemptées si elles sont couvertes par un PLH exécutoire. En Seine-Maritime, les communes d'Octeville-sur-Mer et de Sainte-Adresse, qui appartiennent à la communauté d'agglomération havraise, échappent à la procédure en raison de cette disposition.

**Dans l'Eure**, 4 communes disposant de moins de 20 % de logements sociaux ont été informées. La notification relative à l'exercice 2013 interviendra en décembre 2014 à l'issue de la phase contradictoire.

Ces communes à l'exception de Pacy-sur-Eure se rapprochent toutes des 20 % de logements locatifs sociaux requis. Le Vaudreuil a atteint ce seuil en 2013.

Commune	Résidences principales au 01.01.13 (x)	Nombre de logements locatifs sociaux au 01.01.12 recensés (y)	Taux de logements locatifs sociaux (y)/(x) en %	Objectif du taux de logements locatifs sociaux (w)	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20% des résidences principales (20 % de x) x (z)	Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 20 % (z) - (y)
Pacy-sur-Eure	1 988	302	15,2 %	20	398	-96
Pont de l'Arche	1 695	325	19,2 %	20	339	-14
Saint-Marcel	1 945	387	19,9 %	20	389	-2
Saint-Sébastien de Morsent	1 921	381	19,8 %	20	384	-3
Le Vaudreuil	1 554	382	24,6 %	20	311	+71

Au titre de 2013, seule la commune de Pacy-sur-Eure était susceptible d'être redevable d'un prélèvement fiscal.

**En Seine-Maritime**, l'inventaire a été notifié à quatre communes :

Commune	Résidences principales au 01/01/2013 (y)	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2012 (z)	Taux de logements locatifs sociaux (z / y)	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des RP (0,2 X y) = w	Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 20 % (w - z)
Bonsecours	3 014	530	17,6 %	603	73
Bois-Guillaume	5 675	492	8,7 %	1 135	643
Franqueville-Saint-Pierre	2 365	342	14,5 %	473	131
Le Mesnil-Esnard	3 266	480	14,7 %	653	173

Au terme de la procédure annuelle et après prise en compte des dépenses déductibles, seule la commune de Bonsecours a été prélevée pour un montant de 10 563,68 €.

## Les collectivités délégataires des aides à la pierre en Haute-Normandie

Au total, 6 conventions de délégation sont en cours à l'échelle des deux départements. Les périodes de validité de ces conventions couvrent toutefois des périodes différentes. Le tableau suivant reprend de manière synthétique ces éléments.

	<b>Collectivités délégataires</b>	<b>Convention en cours</b>	<b>Convention antérieure</b>
Seine-Marin	C.A. Le Havre	2010-2015	2006-2009
	C.A. Rouen Elbeuf Austreberthe	2010-2015	2006-2009 pour l'ex C.A. D'Elbeuf
	C.A. Région de Dieppe	2010-2015	2006-2009
	C.C. Caux Vallée de Seine	2011-2016	
Eure	C.A. Evreux	inclus dans CG27	2007-2012
	C.A. Seine-Eure	2010-2015	2006-2009
	Conseil Général de l'Eure	2013-2018	2007-2012

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

Les résultats 2013 en matière de financement d'offre locative sociale et d'aides à l'amélioration du parc privé sont détaillés par délégataire aux chapitres « Le financement du parc locatif social » et « Le financement de la réhabilitation du parc privé (ANAH) » du présent rapport. En outre les priorités d'action propres à chaque délégataire sont développées dans la partie « La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2013 » du rapport.

## La politique foncière : actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2013

### ➤ L'action foncière

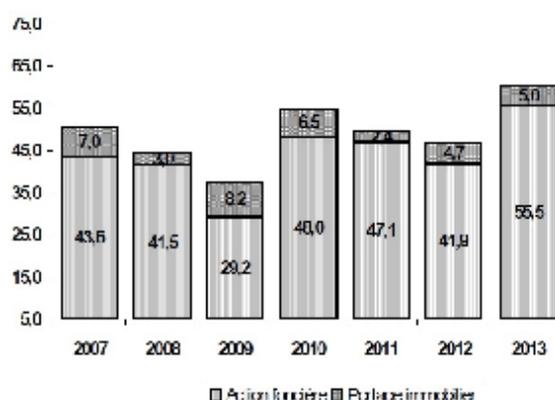
Le montant moyen annuel d'acquisitions foncières, qui depuis 2007 se situe autour de 40 M€, atteint un record historique avec 55,5 M€ en 2013.

Les acquisitions sont dédiées à 62 % à des opérations mixtes (habitat, activités, équipements publics) et à des opérations à destination exclusive « habitat ».

Le niveau des cessions foncières a encore progressé, passant de 37,8 M€ en 2012 à 44 M€ en 2013.

Ces cessions foncières sont destinées à 57 % au développement de l'habitat et aux opérations mixtes, ce qui marque une prépondérance de l'action de l'EPF en faveur des projets d'habitat.

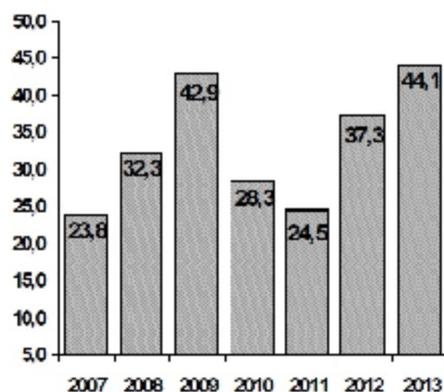
Evolution des acquisitions en M€



Répartition des acquisitions par destination



Evolution des cessions en M€ (prix de cession)



Répartition des cessions par destination



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

#### Fonds de minoration foncière (FMF)

Le FMF permet d'abaisser le coût du foncier porté par l'EPF lorsque la réalisation d'un projet de logements sociaux est rendu difficile par un montant élevé de charge foncière. Depuis fin 2007/début 2008, le financement est assuré par les cofinanceurs suivants :

- communes ou E.P.C.I
- départements de l'**Eure** et de la **Seine Maritime**,
- E.P.F Normandie.

Entre 2001 (date de mise en place du dispositif) et 2012, 1 729 logements ont bénéficié du dispositif de minoration foncière en Haute-Normandie pour un total d'engagement de 6,63 M€.

En 2013, les cessions foncières dédiées à la réalisation de 345 logements sociaux ont mobilisé en Haute-Normandie 1,6 M€ d'aide au titre de la minoration foncière. Sur l'année 2014, les prévisions de cession se situent à des niveaux équivalents.

### **Fonds Friches**

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

Dans le cadre de la convention associant l'EPF aux régions Basse et Haute-Normandie, 20 hectares ont été traités en 2013 et l'ensemble des dépenses pour le recyclage s'élève à 9,2 M€.

Ces espaces recyclés sont à 50 % dédiés à des opérations d'habitat ou des opérations mixtes comportant une part d'habitat.

### **Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat**

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

En Haute-Normandie, 7 opérations ont été lancées :

- deux sites sur Le Havre et Pont-Audemer pour un total de 31 logements sont aujourd'hui remis sur le marché ;
- un opérateur est désigné pour l'opération mixte comportant 8 logements locatifs sociaux et des locaux pour professionnels de santé de Tillières sur Avre ;
- l'opération de logement de Petit-Quevilly est en phase avancée de recherche d'opérateur ;
- trois opérations nouvelles (au Havre et à Brionne) sont en phase d'étude et d'évaluation avant décision de passage en phase opérationnelle.

Le développement de ce fonds reste soumis à la capacité des collectivités à accompagner durablement l'EPF pour la prise en charge des mécanismes de compensation des déficits d'opération.

### **➤ Interventions dans le cadre des OPAH-RU**

L'EPF a poursuivi l'accompagnement des OPAH RU de Dieppe, du Havre et d'Elbeuf ainsi que du PNRQAD.

Cette année s'inscrit dans la continuité des dispositifs existants déjà déployés par l'EPF (conventions de portage spécifiques OPAH RU, participation aux travaux des instances de suivi et de pilotage, mobilisation des dispositifs FPRH et FMF).

Dans ce cadre, l'EPF a, en 2013, acquis totalement ou partiellement 3 immeubles à Dieppe et 4 au Havre pour un montant total de 1,2 M€.

Le déroulement des opérations n'a pas nécessité d'ajustement particulier.

La Caisse des Dépôts et Consignations



TABLEAU DE BORD DE LA DIRECTION REGIONALE Haute-Normandie à fin décembre 2013  
REPARTITION DES CONTRATS SIGNÉS DE L'ANNEE PAR PRODUIT ET SEGMENT EN MONTANT ET EN LOGEMENTS

	Logement localif social				Projet urbain				Habitat spécifique				TOTAL	
	Montant signé (en k€)	Poids du segment en mt	Nb Logts	Poids du segment en logts	Montant signé (en k€)	Poids du segment en mt	Nb Logts	Poids du segment en logts	Montant signé (en k€)	Poids du segment en mt	Nb Logts	Poids du segment en logts	Montant signé (en k€)	Nb Logts
PLUS & PLUS FONCIER	218 693,98	100 %	2 179	100 %					349,64	0 %	3	0 %	219 044	2 182
<b>PLUS et assimilés</b>	<b>218 693,98</b>	<b>100 %</b>	<b>2 179</b>	<b>100 %</b>					<b>349,64</b>	<b>0 %</b>	<b>3</b>	<b>0 %</b>	<b>219 044</b>	<b>2 182</b>
Gala portage foncier					8 616,96	100 %	0						8 617	0
<b>Prêts anticipation foncière</b>					<b>8 616,96</b>	<b>100 %</b>	<b>0</b>						<b>8 617</b>	<b>0</b>
PLA d'intégration & PLA d'intégration foncier	34 808,10	89 %	421	89 %					4 495,63	1 %	51	11 %	39 304	472
Logements d'urgence									443,61	100 %	12	100 %	444	12
<b>PLAI et assimilés</b>	<b>34 808,10</b>	<b>88 %</b>	<b>421</b>	<b>87 %</b>					<b>4 939,64</b>	<b>12 %</b>	<b>63</b>	<b>13 %</b>	<b>39 748</b>	<b>484</b>
Construction Démolition	21 555,21	100 %	217	100 %									21 555	217
<b>PRU type construction</b>	<b>21 555,21</b>	<b>100 %</b>	<b>217</b>	<b>100 %</b>									<b>21 555</b>	<b>217</b>
Localif social	10 941,70	77 %	110	74 %					3 178,46	23 %	38	26 %	14 120	148
Complémentaire au PLS	2 768,47	100 %	0										2 768	0
<b>PLS</b>	<b>13 710,17</b>	<b>81 %</b>	<b>110</b>	<b>74 %</b>					<b>3 178,46</b>	<b>19 %</b>	<b>38</b>	<b>26 %</b>	<b>16 889</b>	<b>148</b>
<b>Prêts construction et acquisition amélioration</b>	<b>286 787,46</b>	<b>94 %</b>	<b>2 927</b>	<b>97 %</b>	<b>8 616,96</b>	<b>3 %</b>	<b>0</b>		<b>8 467,64</b>	<b>3 %</b>	<b>104</b>	<b>3 %</b>	<b>305 852</b>	<b>3 031</b>
Amélioration du parc privé					4 739,00	100 %							4 739	
Réhabilitation	64 486,92	98 %	19 630	98 %					1 394,65	2 %	305	2 %	65 882	19 935
<b>Réhabilitation</b>	<b>64 486,92</b>	<b>91 %</b>	<b>19 630</b>	<b>98 %</b>	<b>4 739,00</b>	<b>7 %</b>			<b>1 394,65</b>	<b>2 %</b>	<b>305</b>	<b>2 %</b>	<b>70 621</b>	<b>19 935</b>
Eco prêt	16 813,00	100 %	946	100 %									16 813	946
<b>Réhabilitation thermique</b>	<b>16 813,00</b>	<b>100 %</b>	<b>946</b>	<b>100 %</b>									<b>16 813</b>	<b>946</b>
Renouvellement urbain subventionné	28 101,52	100 %	6 362	100 %									28 102	6 362
<b>PRU type amélioration</b>	<b>28 101,52</b>	<b>100 %</b>	<b>6 362</b>	<b>100 %</b>									<b>28 102</b>	<b>6 362</b>
<b>Prêts amélioration</b>	<b>109 401,44</b>	<b>95 %</b>	<b>26 938</b>	<b>99 %</b>	<b>4 739,00</b>	<b>4 %</b>			<b>1 394,65</b>	<b>1 %</b>	<b>305</b>	<b>1 %</b>	<b>115 535</b>	<b>27 242</b>
Projet urbain					1 750,00	100 %	0						1 750	0
<b>PPU</b>					<b>1 750,00</b>	<b>100 %</b>	<b>0</b>						<b>1 750</b>	<b>0</b>
Renouvellement urbain					6 714,39	100 %	0						6 714	0
<b>PRU type aménagement</b>					<b>6 714,39</b>	<b>100 %</b>	<b>0</b>						<b>6 714</b>	<b>0</b>
Expérimental	7 274,53	53 %	243	77 %					6 336,47	47 %	74	23 %	13 611	317
	12 840,00	100 %	394	100 %									12 840	394
Phare									70 506,42	100 %	1 045	100 %	70 506	1 045
<b>PEX PHARE et autres</b>	<b>20 114,53</b>	<b>21 %</b>	<b>637</b>	<b>36 %</b>					<b>76 842,89</b>	<b>78 %</b>	<b>1 119</b>	<b>64 %</b>	<b>96 657</b>	<b>1 756</b>
<b>Prêts non programmés</b>	<b>20 114,53</b>	<b>19 %</b>	<b>637</b>	<b>36 %</b>	<b>8 464,39</b>	<b>8 %</b>	<b>0</b>		<b>76 842,89</b>	<b>73 %</b>	<b>1 119</b>	<b>64 %</b>	<b>105 422</b>	<b>1 756</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>418 233,43</b>	<b>79,4 %</b>	<b>30 592</b>		<b>21 820,25</b>	<b>4,1 %</b>	<b>0</b>		<b>85 705,67</b>	<b>16,5 %</b>	<b>1 528</b>		<b>526 809</b>	

En 2013, la Caisse des Dépôts et Consignations a signé pour près de 527 M€ de montants de prêts en faveur d'opérations sur le territoire haut-normand.

400 M€, soit 80 % du montant signé concerne des prêts visant à la construction ou à la réhabilitation de 30 500 logements, 22 M€ (4 %) sont des prêts destinés à financer des opérations de renouvellement urbain dans le cadre de projets urbains.

Enfin, 87 M€ ( 16 %) portent sur des prêts pour de l'habitat spécifique (hébergement de personnes âgées, personnes handicapées, structures pour l'hébergement des jeunes ...) ce qui représente le financement de 1 528 logements.

Bilan des financements Action Logement 2013 - Haute-Normandie

Aides aux personnes physiques		
	Nombre d'aides	Financements (€)
Avances LOCA-PASS®	7 334	2 903 209
Garanties LOCA-PASS®	6 139	26 019 440
Aides MOBILI-PASS® (vers la Haute-Normandie)	190	350 561
<b>Total aides directes</b>	<b>29 273 210</b>	
Prêts SECURI-PASS®	2	7 526
Prêts accession	1 163	18 283 374
Refinancement de prêts plus onéreux	17	647 911
Prêts travaux	513	3 990 891
<b>Total prêts</b>	<b>22 929 701</b>	
Aides aux personnes morales		
		Financements (€)
Subventions		1 622 000
Dotations en capital		3 675 000
Prêts au logement social (PLUS, PLAI...)		12 082 000
Prêts au logement social (PLS, PSLA...)		2 101 750
Prêts réhabilitation		302 000

Source : Action Logement

L'activité d'Action Logement à travers les CIL intervenant en Haute-Normandie, s'est poursuivie en 2013 avec quelques modifications dans les modalités de financements, en faveur :

- des bailleurs sociaux, par l'engagement financier de 12 M€ sous forme de prêts amortissables et de 1,6 M€ sous forme de subventions dont 340 000 € de subventions pour surcharge foncière, contribuant ainsi à produire 2 240 logements au profit des salariés des entreprises cotisantes en PLUS et PLAI, soit 1 651 en [Seine-Maritime](#) et 589 dans l'[Eure](#). Des prêts ont également été accordés aux bailleurs sociaux pour financer les travaux de réhabilitation et les logements en location-accession (PSLA), ainsi que des structures collectives, destinées aux jeunes travailleurs et apprentis, financées en PLAI.
- des personnes physiques, par les aides Loca-Pass (dépôts de garantie et cautions), Mobili-Pass (accompagnement à la mobilité professionnelle), Mobili-Jeunes (aides destinées aux jeunes salariés de moins de 30 ans) ainsi que des prêts classiques à l'accession à la propriété, et des prêts travaux pour un montant de plus de 52,3 M€.
- des politiques nationales du logement, par le financement de l'ANRU, du FNAL ainsi que de la Foncière Logement.

L'année 2013 marque le début de la période triennale de la lettre d'engagement mutuel État-UESL sur le financement du logement locatif social réalisé en subventions et prêts amortissables, son enveloppe ayant pratiquement doublé par le biais de l'emprunt auprès de la Caisse des dépôts.

## Les actions de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) de Haute-Normandie en faveur du logement en 2013

L'union sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie regroupe 38 bailleurs sociaux (4 offices publics de l'habitat, 18 entreprises sociales pour l'habitat, 6 coopératives d'HLM, 2 sociétés de crédit immobilier et 7 établissements publics locaux), totalisant 185 299 logements locatifs et logements foyers au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

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

En 2013, nous pouvons noter 3 actions spécifiques qui ont particulièrement marqué l'activité de l'USH de Haute Normandie et de ses adhérents.

### ➤ Démarche collective portée par l'USH de Haute-Normandie pour la réalisation de l'enquête triennale de satisfaction

En 2003, le Mouvement Hlm prenait un engagement fort sur la qualité du service rendu. Cet engagement porte sur la mesure régulière de la satisfaction des locataires, et ce, par le biais d'une enquêtes triennale de satisfaction.

Les bailleurs sociaux haut-normands ont choisi de répondre collectivement à cet engagement, en réalisant dès 2004 une enquête de satisfaction auprès de leurs locataires. Cette démarche régionale portée par l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie permet l'organisation d'actions collectives, le partage d'expériences....

En 2013 a eu lieu la quatrième enquête triennale, et ce ne sont pas moins de **23 organismes HLM qui se sont inscrits dans cette démarche collective, représentant 85 % du parc de logements sociaux et plus de 14 000 locataires ont ainsi été interrogés.**

**85 % des locataires** ont répondu être satisfaits ou très satisfaits de leur bailleur. Le détail de leurs réponses, leurs attentes, leurs besoins exprimés permettent surtout aux organismes de mettre en place les actions qui permettront d'améliorer la qualité du service qu'ils rendent aux locataires.

En effet, depuis 2003, les organismes HLM haut-normands, individuellement et collectivement, redoublent d'efforts sur le service de base : accueil, propreté, relation clientèle, maintenance des équipements... Ils font aussi évoluer leurs organisations (agences, points services) ainsi que les fonctions et métiers de proximité : gardien, responsable de site, gérant, conseiller clientèle...

### ➤ Formalisation de l'engagement collectif des bailleurs haut-normands à embaucher 90 jeunes en emplois d'avenir

Les organismes HLM ont toujours contribué à l'emploi, notamment dans le cadre de dispositifs à l'initiative de l'État comme par exemple les emplois jeunes qui avaient permis au niveau national l'embauche de 3 000 jeunes, ou plus récemment les clauses d'insertion dans les marchés de la rénovation urbaine où les bailleurs haut-normands ont rempli leurs objectifs en dispensant 339 000 heures de formation-action à des personnes éloignées de l'emploi.

Les bailleurs haut-normands ont souhaité se mobiliser une nouvelle fois en 2013 dans le cadre du dispositif Emplois d'avenir mis en place par l'État en 2012 et qui vise l'ensemble des jeunes peu qualifiés, en difficultés d'insertion professionnelle.

Par le biais d'une convention signée entre le Préfet et le président de l'USH de Haute-Normandie, les **bailleurs se sont engagés à recruter 90 jeunes en emploi d'avenir d'ici 2015.**

**Fin 2013, 63 contrats étaient signés.**

L'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie accompagnera les organismes HLM dans la mise en œuvre de leur projet de recrutement de jeunes en emplois d'avenir, en mettant en place les actions suivantes :

- information/sensibilisation et conseils auprès des organismes sur le dispositif des emplois d'avenir ;
- relais avec le service public de l'emploi et les missions locales dans les 2 départements de la région pour les sensibiliser aux besoins des organismes compte tenu des profils d'emploi envisagés et pour négocier, si besoin, des moyens adaptés aux particularités des organismes ;
- conseils aux organismes et développement de partenariats locaux (avec des collectivités locales, des entreprises, avec le secteur de l'économie sociale et solidaire) dans la perspective de recrutements pérennes ;
- identifier l'offre de formation la plus adaptée aux besoins des organismes HLM ;
- suivi de la mise en œuvre du dispositif « Emplois d'avenir » pour les organismes de Haute-Normandie.

➤ **Suite à une décision de l'Assemblée Générale, lancement d'une étude sur la mise en place d'un fichier partagé de la demande de logement à l'échelle régionale**

Conscients de la nécessité de franchir un pas supplémentaire vers la mutualisation de la gestion de la demande de logement social, les bailleurs sociaux ont décidé en 2013 de mettre en place un fichier partagé de la demande.

Les fonctions d'un tel dispositif vont, en effet, au-delà de celles du système national en mutualisant des éléments de gestion de la demande (tel que l'historicité de la demande) ; cette mise en commun visant à rendre plus transparent et efficace le traitement des demandes.

Le fichier partagé permettra également de prioriser la demande à l'échelle départementale, en définissant les publics prioritaires en amont, permettant à l'ensemble des bailleurs de travailler à leur relogement.

Cette démarche permettra plus globalement de donner lieu à la définition et la mise en œuvre de règles partagées de gestion entre les acteurs, d'harmoniser les pratiques de gestion et de disposer d'un outil de connaissance fiable de la demande permettant d'alimenter les politiques de l'habitat.

Les récentes évolutions réglementaires confirment la pertinence de mettre en place un fichier partagé. En effet, la loi ALUR prévoit **qu'un système de gestion partagée doit être mis en place en partenariat entre les EPCI, les bailleurs sociaux, les réservataires et les services d'enregistrement.**

A l'évidence, l'USH de Haute-Normandie rencontrera chaque EPCI pour recueillir leurs attentes et leurs besoins qu'elle prendra en compte dans la définition de ce projet, évitant ainsi la gestion d'une multiplicité de dispositifs locaux, **visant une cohérence départementale et régionale et l'harmonisation des pratiques et des outils afin de simplifier les démarches du demandeur.**

### **Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : Plans stratégiques de Patrimoine et conventions d'utilité sociale (CUS)**

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

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

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

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

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

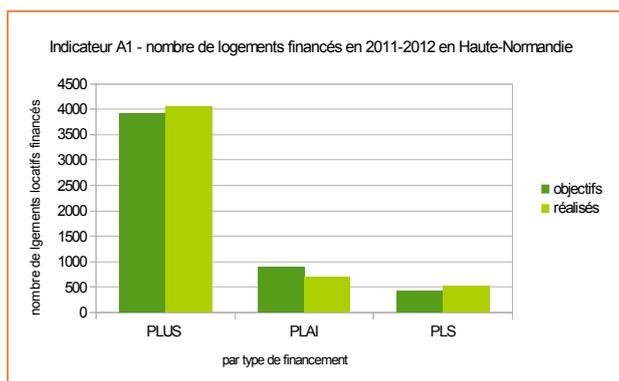
- **la stratégie patrimoniale** : d'une part l'analyse du bâti, le contexte social et urbain des différents segments du parc constituant le patrimoine immobilier de l'organisme en identifiant les atouts et les handicaps pour répondre au mieux à la demande locale, et d'autre part l'amélioration de la performance énergétique des logements, en neuf ou en réhabilitation.
- **la production de logements** : l'effort de construction de logements sociaux là où les besoins se font le plus sentir prenant en compte certaines spécificités de besoins en logement pour les ménages à faibles ressources avec un objectif global de production de 30 % par rapport au nombre de PLUS/PLAI financés.
- **la vente de logements sociaux à leurs occupants** : la part de logement vendu est faible en Haute-Normandie alors que l'objectif partagé avec le mouvement HLM en 2007 était de vendre 1 % du parc social par an sur 10 ans.
- **les conditions d'occupation du parc et de peuplement - le droit au logement** : la reconstitution du contingent préfectoral est un impératif pour la mise en oeuvre du droit au logement.
- **la politique des loyers** : elle traite de l'occupation sociale et de l'accessibilité aux différents segments de population concernés, notamment au public défavorisé ciblé dans les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées .
- **l'évolution de la gouvernance** : la réalisation de ces objectifs ambitieux dans le cadre des CUS impose la mobilisation de tous les moyens humains et financiers des organismes. Pour certains organismes en tension ou avec de faibles perspectives de développement, la recherche de synergies et de rapprochements voire de regroupements sont à étudier.

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

Les articles R. 445-2-8, R. 445-21 et R. 445-34 du code de la construction et de l'habitat prévoient que le respect des engagements chiffrés de la CUS est évalué à deux ans, puis quatre ans après la signature de la convention et à l'issue de celle-ci. Les 19 évaluations réalisées par les DDTM ont porté sur les six thèmes à enjeux fixés par le Préfet de Région, pour ceux qui relèvent d'un indicateur dans les CUS :

## La production de logements sociaux

Les engagements d'offre nouvelle dans les CUS (indicateur A1) sur les deux premières années sont à la hauteur des besoins régionaux estimés à 2 200 PLUS/PLAI par an. Les organismes avaient déclaré produire 4 800 PLUS/PLAI en 2011-2012 et ils ont réalisé 4 754 logements PLUS-PLAI financés.



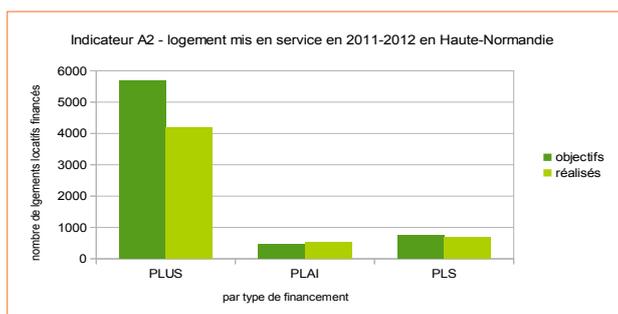
Pour les places d'hébergement et les places adaptées, deux tiers des organismes n'ont pas renseigné cet indicateur, car ils ne sont pas à l'origine de ces opérations. En revanche, ils affirment majoritairement répondre favorablement à la demande des porteurs de projet.

Pour l'indicateur B1, il y a eu 256 places d'hébergement financées pour un objectif de 266 places d'hébergement financées en 2011-2012.

Pour l'indicateur B2 : il y a eu 252 places d'hébergement livrées pour un objectif de 388 places d'hébergement livrées en 2011-2012.

Au niveau des livraisons (indicateur A2) : il y a un retard qui touche l'ensemble des organismes, à part SILOGE, SODINEUF et Quevilly Habitat. Les organismes ont réalisé  $\frac{3}{4}$  de leurs engagements avec 4 715 PLUS/PLAI sur les 6 150 PLUS/PLAI qui étaient programmés. En revanche, la totalité des PLAI a été mis en service, ils représentent 7 % des logements livrés en 2011-2012.

Certains organismes évoquent des difficultés dans la mise en œuvre de chantier (malfaçons, intempéries ...) pour expliquer le report des livraisons.



## La réhabilitation thermique

Il y a 18 organismes sur 27 qui prévoyaient de réaliser l'ensemble des DPE par immeuble à fin 2012, ce qui a permis de recenser 30 000 logements énergivores sur un parc de 169 000 logements sociaux en 2010. Mais en prenant différentes enquêtes menées par l'USH et RPLS, l'estimation du nombre de logements classés E,F et G est d'environ 45 000 logements pour la région.

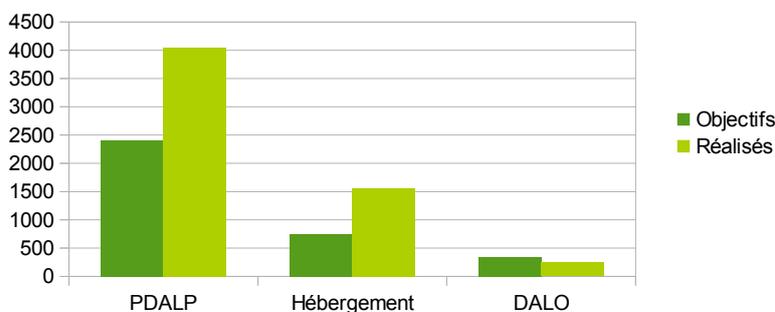
Les objectifs de réhabilitation thermique sont de 20 000 logements E,F ou G à réhabiliter sur 6 ans soit une moyenne de 3 300 par an. Il y a 4 380 logements EFG qui ont été réhabilités en 2011 et 2012 soit  $\frac{2}{3}$  des objectifs.

## Le peuplement à vocation très sociale

En Seine-Maritime, la nouvelle convention a été signée le 24 septembre 2013 en gestion déléguée avec un système de labellisation en amont des ménages prioritaires enregistrés dans l'outil SYPLO qui sert ensuite de vivier aux bailleurs sociaux pour réaliser les attributions sur le contingent Préfet.

Pour l'Eure, la convention cadre régissant les attributions relevant du contingent préfectoral a été renouvelée au 1er janvier 2012 pour 3 ans avec un objectif de 1240 attributions dont 70% sont délégués aux bailleurs sociaux et 30% sont gérés directement par l'État.

Indicateurs F2 - F3 - F4 de 17 organismes sur 27 - année 2011-2012



Pour conclure, les points forts de cette première évaluation des CUS sont :

- la mobilisation des organismes dans cet exercice.
- les résultats donnés sur l'ensemble des activités des organismes en 2011 et 2012 et pas seulement la production mais aussi sur la qualité de service rendu aux locataires.
- une production dynamique des logements sociaux au niveau régional.

En revanche, il faudra améliorer les points suivants pour la prochaine CUS :

- l'atteinte des objectifs ne peut pas réellement être appréciée, car les organismes les ont fixés de façon à ne pas s'exposer aux sanctions prévues par le CCH en cas de non réalisation des objectifs. De plus, certains indicateurs sont peu pertinents à évaluer.
- les objectifs et les résultats de production devraient être territorialisés par organisme en imposant une segmentation géographique commune.
- la réhabilitation thermique apparaît comme une priorité forte en termes de stratégie patrimoniale pour les organismes mais elle n'a pas été suffisamment quantifiée (revoir l'indicateur C4 qui porte à confusion).

Lors de la prochaine évaluation qui aura lieu en 2015 pour les années 2013-2014, il conviendra de mobiliser les organismes sur la remise en ordre des loyers qui a été très peu évoquée jusqu'à présent.

## Les actions des Associations Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL)

### ➤ L'ADIL de l'Eure

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

### Une activité stable

Au cours de l'année 2013, l'ADIL de l'Eure a reçu et conseillé 7 055 ménages du département, soit un niveau d'activité en progression de 2,6 % par rapport à l'année précédente.

Si l'activité est principalement portée par les appels téléphoniques (71 %), la part des entretiens en vis-à-vis (26 %).

Toutes les questions d'ordre juridique, financier, fiscal, liées au logement, sont abordées dans le cadre de l'activité de l'ADIL. Les questions sur les rapports locatifs demeurent prépondérantes (71%), celles sur l'accession à la propriété (17,2 %) mobilisent, elles, un temps plus important des conseillers-juristes.

Les consultants sont principalement des locataires du secteur privé (49 %), mais le nombre de propriétaires bailleurs ou occupants augmentent sensiblement, de même que le nombre de sollicitations par l'intermédiaire d'un tiers.

### ***Une présence départementale affirmée***

Avec un réseau de 15 permanences d'information mensuelles délocalisées, dont deux nouvelles en 2012 (Verneuil sur Avre et Bourg-Achard), l'ADIL de l'Eure assure une présence de proximité, facilitant l'accès à l'information de l'ensemble des eurois. (379 consultations ont été assurées contre 347 en 2012).

### ***Un rôle d'expert reconnu***

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

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

### ***En 2013, l'ADIL de l'Eure s'est particulièrement mobilisée sur 2 instances spécifiques :***

- La finalisation de la Charte de Prévention des Expulsions et la mise en place de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX), déclinée en 4 commissions territoriales dans lesquelles l'ADIL siège régulièrement (8 réunions mensuelles).
- Les Comités Locaux de l'Habitat Dégradé, déclinés sur chacun des 4 territoires d'action sociale, au sein desquelles elle apporte son expertise et sa connaissance des mécanismes de l'habitat et des marchés du logement, son indépendance et sa neutralité lui donnant un statut particulièrement apprécié.

Par ailleurs, à la demande de la CCAPEX Départementale, l'ADIL a assuré la formation des travailleurs sociaux du département sur le thème de l'expulsion.

### ***Des partenariats renforcés***

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

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

### ***Une forte mobilisation avec le PRIS***

La vocation de PRIS juridique (Points Relais Info-Service) de l'ADIL 27 dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat, relayée par la campagne nationale de communication, a fortement mobilisé l'équipe de l'ADIL 27 au second semestre, avec une hausse des consultations sur l'amélioration de l'habitat.

## **Une communication soutenue**

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

### ➤ L'ADIL de **Seine-Maritime**

#### **Les étapes importantes de l'année 2013 en matière d'activité (hors activité de base) :**

- **Développement du conseil aux institutionnels** : ARS, ANAH locale, CAF 76, Comités locaux de l'Habitat dégradé, Communes ayant des opérations de résorption de l'insalubrité, DDTM-Mission de lutte contre l'habitat indigne.
- **Recrutement de deux emplois d'avenir dans le cadre du programme « Habiter Mieux »**, en juin 2013, ayant deux missions principales : information sensibilisation du public à la maîtrise de l'énergie, visite à domicile pour repérer la précarité énergétique.
- **Engagement aux côtés de l'ANAH en tant que PRIS (Point Rénovation Info service)** dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Rénovation Energétique (PREH).
- **Participation aux « Rendez vous de L'habitat » organisé par le Département** (Un conseiller en financement + un ambassadeur de l'efficacité énergétique).

#### **Les statistiques 2013**

Elles font ressortir un léger tassement de l'activité (-5 %) soit 9 625 consultations, ce qui est une tendance observée par la majorité des ADIL. Cela est cohérent avec la contraction de l'activité dans le secteur du logement :

- La construction neuve continue à baisser (projections 2014) : 70 000 logements en promotion neuve ; 110 000 maisons individuelles.
- La « Primo accession » continue à décliner : (50 000 PTZ seulement sont programmés en 2014).
- Les locataires déménagent moins, ce qui rend la lutte contre l'habitat dégradé encore plus nécessaire.
- Seuls les achats dans l'existant résistent grâce à des taux d'emprunt historiquement bas et à une légère baisse en moyenne, des prix demandés par les vendeurs. Toutefois ce sont essentiellement les ménages disposant d'un apport personnel conséquent, ce qui est le cas général des « secundo accédants », et plus âgés, qui arrivent à finaliser leur projet. L'accession des jeunes ménages reste bloquée.

D'autre part le champ d'intervention de l'ADIL 76, glisse vers le curatif (habitat dégradé, copropriétés dégradées, expulsions locatives) en partenariat avec les acteurs institutionnels au sein des dispositifs publics ad hoc (exemple : PDALPD).

#### **Observatoire des pratiques (particuliers , professionnels)**

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

#### **Les lettres d'information trimestrielles en 2013**

- N°1 : Que faire pour atteindre les 500 000 rénovations par an ?
- N°2 : Le mécanisme du « Tiers Financement ».
- N°3 : Primo Accédants, de nouvelles perspectives avec « Habiter Mieux »
- N°4 : Quel avenir pour les propriétaires bailleurs ?

Ces documents sont téléchargeables sur le site de l'ADIL 76 : [www.adil76.org](http://www.adil76.org) ; rubrique partenaires (identifiant =institutionnel ; mot de passe= seinomarin )

**Les analyses font l'objet d'un rapport annuel (ci-dessous édition 2013).**

AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DE SEINE MARITIME

## LOGEMENT ABORDABLE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

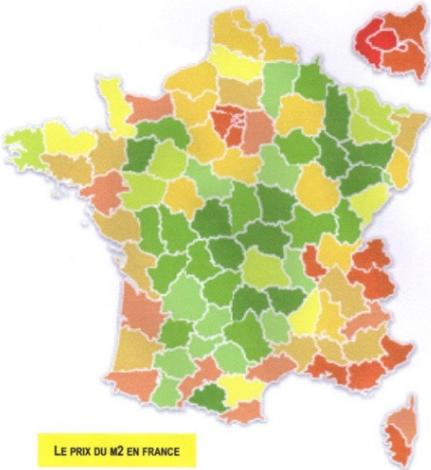
RAPPORT QUALITATIF 2012

**EDITO :**

Le débat sur l'étalement urbain porteur de tous les maux, se trouve relancé avec le projet de loi ALUR qui en fait une référence négative à combattre impérativement pour des raisons liées au développement durable, alors que la densité des zones urbaines devient au contraire le critère positif incontournable. A ce stade de la réflexion en matière d'aménagement du territoire, la question du problème du coût du logement n'est pas la principale.

Or même le commun des mortels s'est aperçu de la hausse irraisonnée des prix de l'ancien, du foncier, de la construction neuve. Il convient d'ailleurs ici de rappeler les conclusions d'un certain Monsieur Jean Claude Trichet dont la fonction (Président de la Banque Centrale Européenne) fut longtemps de lutter contre l'inflation : « les actifs immobiliers ont connu en France une inflation galopante ».

Or aucune politique publique nouvelle d'aménagement du territoire ne pourra faire l'impasse sur un tel dysfonctionnement structurel .



**SOMMAIRE :**

- **Introduction:**  
Le « fil d'Ariane » : la notion de coût résidentiel
- **L'impact actuel des politiques publiques**  
Logement existant : prendre à revers la logique économique  
Construction Neuve : le réalisme prime sur le volontarisme
- **Logement abordable et zonage**  
La concurrence entre zones est nécessaire.  
La régulation en zone tendue s'impose.  
La politique foncière ne doit pas seulement accompagner les prix
- **Le jeu des acteurs**  
La logique des acteurs est fondée sur des considérations exclusivement économiques
- **Conclusion :**  
La solution passe par le polycentrisme et un desserrement de l'activité économique.
- **Bibliographie**

## La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2013

### Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH)

#### Le contexte réglementaire

##### Le PLH

Instauré par la loi de décentralisation de 1983 comme outil d'étude et d'analyse, le PLH 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 PLH 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 PLH est le support de contractualisation avec l'État 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 EPCI qui souhaitent s'engager dans une convention avec l'État 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 (SRU), il sert de support pour l'Etat à l'élaboration du bilan triennal. En lien avec les bailleurs sociaux, le PLH peut prendre en compte la définition du zonage du supplément de loyer de solidarité (SLS). Les conventions d'utilité sociales doivent aussi tenir compte de ses orientations.
- Le PLH doit être en cohérence avec les documents d'urbanisme (SCOT, PLU). Le principe de mise en compatibilité entre PLH et les documents urbanisme s'impose pour faciliter la mise en œuvre des actions définies dans le PLH.

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 PLH et d'autre part, la portée opérationnelle des PLH.

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

- Obligation d'élaborer un PLH
  - 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 PLH
  - le délai de mise en compatibilité des PLU avec le PLH est abaissé à un an.
- De nouveaux pouvoirs pour le préfet
  - un porter à connaissance plus précis sur le cadrage des besoins
  - un PLH qui devient « exécutoire » à compter de la prise en compte par l'EPCI ou la commune des observations notifiées le cas échéant par le Préfet.

- une articulation entre PLH et délégation de compétence des aides à la pierre renforcée.

➤ Des délais et des procédures incitatives

- pour engager les mises en compatibilité des PLH 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 SRU...)
- la possibilité d'utiliser la procédure modifiée pour mettre en conformité le PLH avec les nouvelles dispositions législatives.

## Le PDH

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 EPCI sur lesquels sont établis les PLH ne correspondent pas toujours exactement aux périmètres des bassins d'habitat et des unités urbaines.

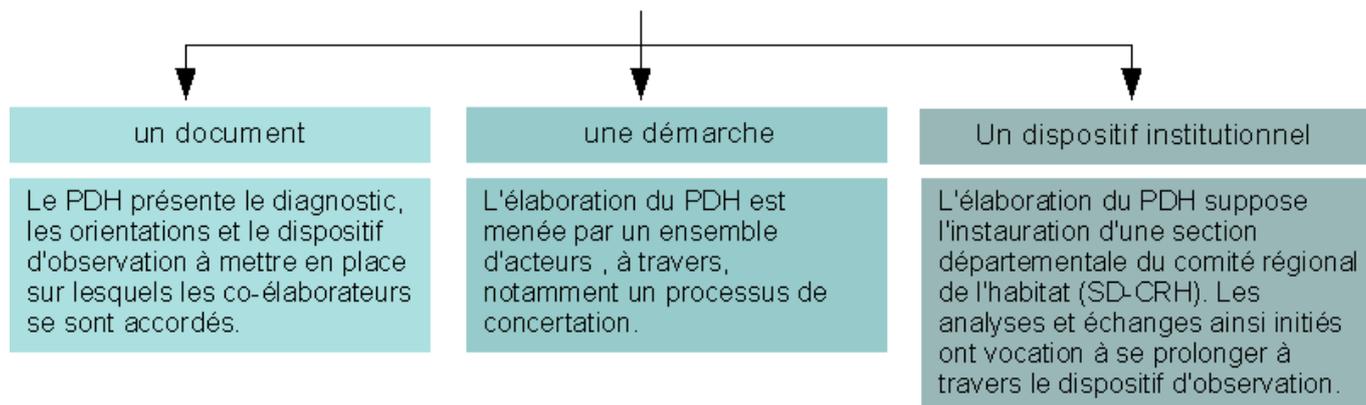
C'est pourquoi le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (PDH) afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département et de permettre ainsi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

Le PDH est élaboré pour 6 ans, conjointement par l'État, le Département, les EPCI ayant adopté un PLH ou ayant délibéré pour engager la procédure PLH.

L'objet du PDH est :

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

### Le P.D.H, c'est à la fois :



Les P.L.H de l'Eure

Approuvés

- Communauté d'agglomération Seine-Eure
- Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

Engagés

- Communauté d'agglomération d'Évreux

P.L.H de la Communauté d'Agglomération Seine - Eure (CASE)

**Date d'adoption du P.L.H :** 20 décembre 2012

**Période de validité :** 2012 - 2017

**Choix stratégiques :**

- Soutenir un habitat respectueux du développement durable.
- Se réappropriier les centres urbains anciens et requalifier la ville.
- Introduire partout la diversité des produits de l'habitat pour favoriser les parcours résidentiels.
- Rester en alerte dans le domaine de l'accueil des populations aux besoins spécifiques.
- Être à l'écoute des besoins et des attentes pour produire mieux, en mobilisant les ressources et les partenariats utiles.

**Modalités de la territorialisation des objectifs**

Les objectifs quantitatifs sont répartis par secteurs géographiques et par communes et déclinés par catégories : locatif social, accession sociale, autre.

**Objectifs chiffrés du P.L.H**

	Objectif total construction neuve	Dont Locatif		Dont Accession	
		Objectif locatif social	Objectif locatif privé (libre)	Objectif accession privée	Objectif accession sociale ou aidée
Objectif global P.L.H sur 6 ans	2 100	825	non précisé	1 065	210
Objectif annuel*	350	63	non précisé	178	35

\* objectif global / 6 ans

**État d'avancement de la procédure en 2013 :**

Une procédure de modification a été engagée en janvier 2013 pour intégrer la CC Seine-Bord qui a rejoint la CASE au 1er janvier 2013. Les choix stratégiques restent sensiblement les mêmes, seuls les objectifs chiffrés ont évolués.

P.L.H de la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

**Date d'adoption du P.L.H :** 31 mai 2010

**Période de validité :** 2010 - 2015

**Les pistes d'action :**

- Créer les conditions de réussite des objectifs du P.L.H : anticipation sur le foncier et application des principes de mixité sociale et du développement durable.
- Veiller au niveau de confort des logements existants dans le parc privé et dans le parc public, en lien avec le projet ANRU engagé sur Vernon.
- Cibler l'action sur le logement des publics spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, hébergement d'urgence et logement temporaire, accueil des gens du voyage.

**Modalités de la territorialisation des objectifs**

Les objectifs quantitatifs sont répartis à la commune selon une typologie de territoire regroupant les communes urbaines, les autres communes structurantes ou présentant un fort potentiel de développement et les communes rurales à développement modéré.

**Objectifs chiffrés du P.L.H**

	Objectif total construction neuve	Dont Locatif		Dont Accession	
		Objectif locatif social*	Objectif locatif privé (libre)	Objectif accession privée	Objectif accession sociale ou aidée
Objectif global P.L.H sur 6 ans	1 980	676	sans objet	1 155	149
Objectif annuel	330	112	sans objet	193	25

**Etat d'avancement de la procédure en 2013 :**

Un bilan à mi-parcours de la réalisation du PLH, soit 3 ans après son adoption (mai 2010), a été élaboré en interne avec une validation par le Conseil Communautaire du 9 décembre 2013.

**Le P.D.H**

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

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

Un nouveau PDH est en cours d'élaboration.

## Les P.L.H de Seine-Maritime

### Approuvés

- Communauté de communes de Caux Vallée de Seine
- Communauté d'agglomération du Havre
- Communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe
- Communauté de communes de Saint Romain de Colbosc
- Communauté d'agglomération Dieppe Maritime

### P.L.H de la communauté de communes de Caux Vallée de Seine

**Date d'adoption du P.L.H :** 9 novembre 2010

**Période de validité :** 2010 - 2015

#### Les orientations :

- Adopter un objectif ambitieux de production de logements, eu égard aux besoins sociaux et aux emplois locaux
- Inciter les communes urbaines à prendre une part plus grande dans la production
- Rechercher la qualité de la production nouvelle (insertion, énergie, densité) et améliorer le parc ancien privé
- Introduire de la diversité dans les produits logement pour permettre l'accueil du plus grand nombre
- Permettre un développement raisonnable et qualitatif à chaque commune

#### Modalités de la territorialisation des objectifs

Les objectifs quantitatifs sont répartis à la commune selon une typologie de territoire en lien avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) : les villes-centres, les communes périurbaines, les communes équipées et/ou proches des pôles d'emplois et les communes à dominante rurale.

#### Objectifs chiffrés du P.L.H

	Objectif total construction neuve	Dont Locatif		Dont Accession	
		Objectif locatif social	Objectif locatif privé (libre)	Objectif accession privée**	Objectif accession sociale ou aidée
Objectif global P.L.H sur 6 ans	2 258	619	sans objet	1 277	362
Objectif annuel*	376	103	sans objet	213	60

\* objectif global / 6 ans

\*\* par soustraction objectif total – objectifs locatif aidé et accession sociale

#### État d'avancement de la procédure en 2013 :

PLH en cours. Poursuite des actions visant à atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH, notamment au travers de la mise en place d'un observatoire de l'habitat. La mise en révision du PLH devrait intervenir en 2014.

### P.L.H de la communauté d'agglomération du Havre (CODAH)

**Date d'adoption du P.L.H :** 12 novembre 2009

**Période de validité :** 2010 - 2015

#### Les orientations :

- Accroître sensiblement l'effort de construction pour satisfaire les besoins et retrouver une croissance démographique.
- Agir sur le parc privé ancien et lutter contre l'habitat indigne.
- Reconquérir les catégories moyennes en développant des produits attractifs en accession à la propriété.
- Répondre aux besoins de construction et de modernisation du logement social ; œuvrer à l'accueil des ménages fragiles.
- Satisfaire les besoins croissants des personnes âgées et des étudiants ; compléter le dispositif d'accueil des gens du voyage.

#### Modalités de la territorialisation des objectifs

Les objectifs quantitatifs sont répartis à la commune selon une typologie de territoire issue du schéma de cohérence territoriale (SCOT) : la ville-centre du Havre, les pôles urbains, les pôles de services périphériques et les pôles de proximité.

#### Objectifs chiffrés du P.L.H

	Objectif total construction neuve	Dont Locatif		Dont Accession	
		Objectif locatif social	Objectif locatif privé (libre)	Objectif accession privée**	Objectif accession sociale ou aidée
Objectif global P.L.H sur 6 ans	6 420*	1 920	non précisé	2 400	2 100
Objectif annuel	1 070	320	non précisé	400	350

\* objectif annuel x 6 ans

\*\* objectifs secteur libre (accession + locatif)

#### État d'avancement de la procédure en 2013 :

PLH en cours. Poursuite des actions visant à atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH. La mise en révision du PLH devrait intervenir en 2014.

## P.L.H de la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA)

**Date d'adoption du P.L.H :** 25 juin 2012

**Période de validité :** 2012 - 2017

### Les orientations :

- Promouvoir un développement équilibré
- Améliorer l'attractivité globale du parc de logement
- Favoriser les parcours résidentiels
- Mieux répondre à l'ensemble des besoins : un enjeu de solidarité
- Mettre en œuvre le PLH en associant les acteurs locaux de l'habitat

Les orientations pour le territoire de la CREA sont également déclinées par secteurs : Rouen , Elbeuf, rive gauche, plateaux nord, plateaux est, vallée du Cailly et Seine-Austreberthe

### Modalités de la territorialisation des objectifs

Les objectifs quantitatifs sont répartis à la commune. Chaque fiche communale reprend les objectifs en nombre de logements neufs détaillés par type :

- locatif social (dont PLAI),
- accession sociale et à coûts maîtrisés,
- accession libre.

### Objectifs chiffrés du P.L.H

	Objectif total construction neuve	Dont Locatif		Dont Accession	
		Objectif locatif social	Objectif locatif privé (libre)	Objectif accession privée**	Objectif accession sociale ou aidée
Objectif global P.L.H sur 6 ans	18 000	5 400	non précisé	12 600	précisé dans fiche communale
Objectif annuel*	3 000	900	non précisé	2 100	précisé dans fiche communale

\* objectif global / 6 ans

\*\* par soustraction objectif total – objectifs locatif aidé

### État d'avancement de la procédure en 2013 :

Dans le cadre de l'animation du PLH :

- Animation de réunions de travail régulières avec les communes et les acteurs locaux de l'habitat.
- Organisation d'une réunion spécifique avec les partenaires impliqués dans le logement des étudiants.
- Mise en place de deux groupes de travail thématiques (« l'attractivité du parc ancien » et « développement de l'offre neuve ») réunissent au moins une fois par an les acteurs locaux de l'habitat.
- Publication de « La Lettre de l'habitat » n°6 dressant notamment le bilan de la première année de mise en œuvre du PLH.

## P.L.H de la communauté de communes de Saint Romain de Colbosc

**Date d'adoption du P.L.H :** 31 mars 2011

**Période de validité :** 2010 - 2015

### Les orientations :

- la mise en œuvre d'une politique de maîtrise du foncier pour parvenir à la réalisation de 170 logements par an,
- la diversification des produits logement dans les nouveaux programmes,
- la prise en compte d'une démarche de développement durable privilégiant la densification du tissu existant à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation.

### Modalités de la territorialisation des objectifs

L'offre de construction neuve est déclinée selon 3 secteurs géographiques : le secteur de Saint Romain, le pôle des gares, les communes de la plaine alluviale. L'effort de construction est proportionnel au poids de population.

### Objectifs chiffrés du P.L.H

	Objectif total construction neuve	dont logements aidés*
Objectif global P.L.H sur 6 ans	1 020	204
Objectif annuel	170	34

\* location et accession

### État d'avancement de la procédure en 2013 :

PLH en cours.

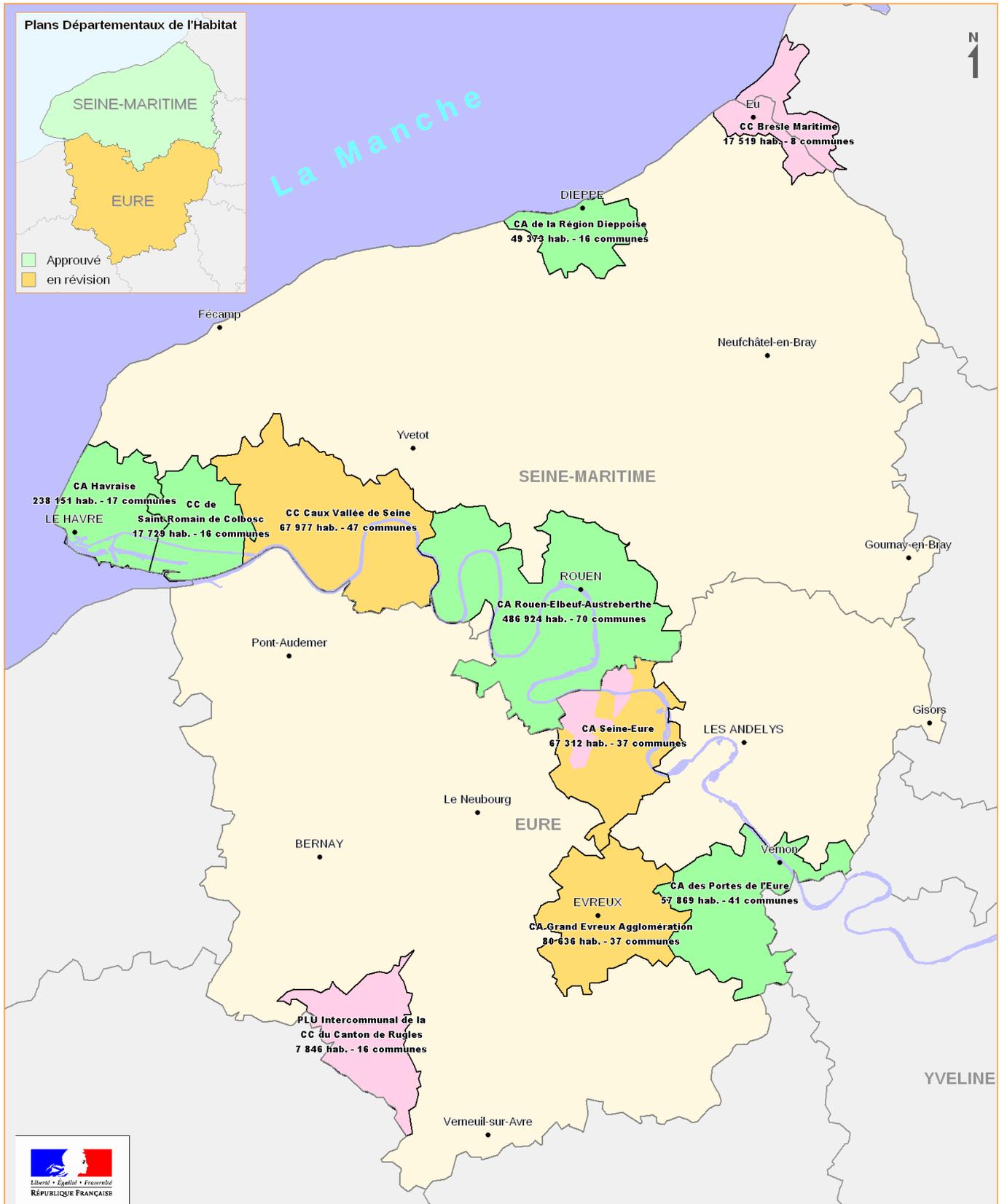
## Le P.D.H

Le Plan Départemental de l'Habitat de Seine-Maritime a été validé en commission permanente le 11 février 2013. Il est désormais en application pour une période de six ans (2013-2019) et représente aussi le volet habitat du projet de territoire « Imaginons 2020 » du Département.

### Les grandes orientations du PDH :

1. *L'implication de tous, nécessaire pour une « politique du logement » au service de la solidarité.*
2. *L'inscription des politiques de l'habitat dans un processus d'aménagement et d'urbanisation exemplaire.*
3. *Une gouvernance à conforter pour la prise en compte des besoins des citoyens.*

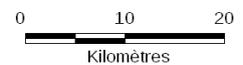
# Etat d'avancement des Programmes Locaux de l'Habitat en Haute-Normandie au 1er janvier 2014



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
HAUTE-NORMANDIE

## Etat d'avancement des procédures de P.L.H. de Haute-Normandie :

PLH engagé (2)	} 1 091 336 habitants (RP 2011) - 305 communes soit : 59,3 % de la population régionale 36,3 % de la population de l'Eure 70,1 % de la population de Seine-Maritime
PLH exécutoire (5)	
PLH réengagé (3)	



(\*) => Communauté d'Agglomération Seine-Eure (CASE) :  
- PLH engagé sur l'ancienne Communauté de Communes Seine-Bord  
- PLH réengagé sur l'ancienne aire de compétence de la CASE

Sources : DREAL Haute-Normandie | IGN GEOFLA© 2013 | INSEE RP | SUDOCUH  
© DREAL de Haute-Normandie - MAGD - mise à jour mars 2014

## Les interventions des collectivités locales en faveur du logement

### Intervention de la Région Haute-Normandie

En 2013, les modalités d'interventions en faveur de l'habitat du Conseil Régional s'inscrivent :

- Dans le cadre de la convention cadre signée avec l'ANRU

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'ANRU. Ces aides s'inscrivent également dans la convention-cadre signée avec l'ANRU.

L'aide, de 2 500 € par logement, est liée à une diminution de la consommation énergétique annuelle du bâtiment (exprimée en kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON), et déterminée conformément aux modalités de calcul définies pour la RT 2005), avec différents niveaux d'exigences en fonction des bâtiments concernés :

- diminution de la consommation énergétique de 40 % ou plus par rapport à la situation initiale avant réhabilitation pour les bâtiments dont la consommation initiale est supérieure à 231 kWh/m<sup>2</sup>/an ;
- diminution de la consommation énergétique de 20 à 39 % par rapport à la situation initiale avant réhabilitation pour les autres bâtiments.

- La réhabilitation des patrimoines communaux dans les communes rurales.

Il existe deux régimes d'aides :

- L'aide se situe à hauteur de 15 % du coût des travaux, plafonnée à 5 000 € /logement. Ce soutien vise les communes de moins de 3 500 habitants n'appartenant pas à une communauté d'agglomération et bénéficiant d'un conventionnement avec l'État ou un des Départements.
- Dans le cas de l'utilisation d'énergies renouvelables ou de l'amélioration de la performance énergétique des logements, le projet est orienté vers l'Appel à Projet Energies. L'aide est portée à 30 % du coût des travaux plafonnée à 10 000 € /logement dans le cas d'une diminution de la consommation énergétique d'au moins 15 % par rapport à la situation initiale avant travaux et à 20 000 €/logement en cas de recours aux énergies renouvelables. Ce dispositif concerne les communes rurales et les agglomérations.

Au titre de ces différentes interventions, la Région a engagé 954 569 M€ en 2013.

## Le bilan est détaillé dans le tableau ci-dessous.

Le « Chèque Énergies » en faveur des particuliers a connu une forte croissance par rapport à l'année précédente tant pour les audits que pour les travaux, notamment à partir du 2<sup>ème</sup> semestre. Cela est lié notamment à une meilleure connaissance du dispositif par les partenaires. Par ailleurs, la mise en place d'un numéro national unique, dans le cadre de la campagne «J'éco-rénove, j'économise», combinée à l'évolution (à la hausse) des plafonds de ressources de l'ANAH, ont également favorisé la montée en puissance du dispositif.

Les engagements des opérations présentées dans le cadre de la convention ANRU sont les derniers réalisés en 2013 en raison de la fin de la convention quadripartite ANRU 2007-2013.

La réhabilitation énergétique des logements sociaux communaux avec performance énergétique a augmenté par rapport à l'année précédente, avec 9 logements.

### Orientations définies pour 2014

*La Région Haute-Normandie poursuivra sa politique de soutien mise en place en faveur de l'habitat rural, ainsi que de soutien à l'amélioration des performances énergétiques des logements individuels à travers les chèques énergies.*

*Une étude de faisabilité sur la mise en place d'une structure d'ingénierie financière pour la rénovation énergétique des bâtiments de Haute-Normandie (tiers financements) sera lancée.*

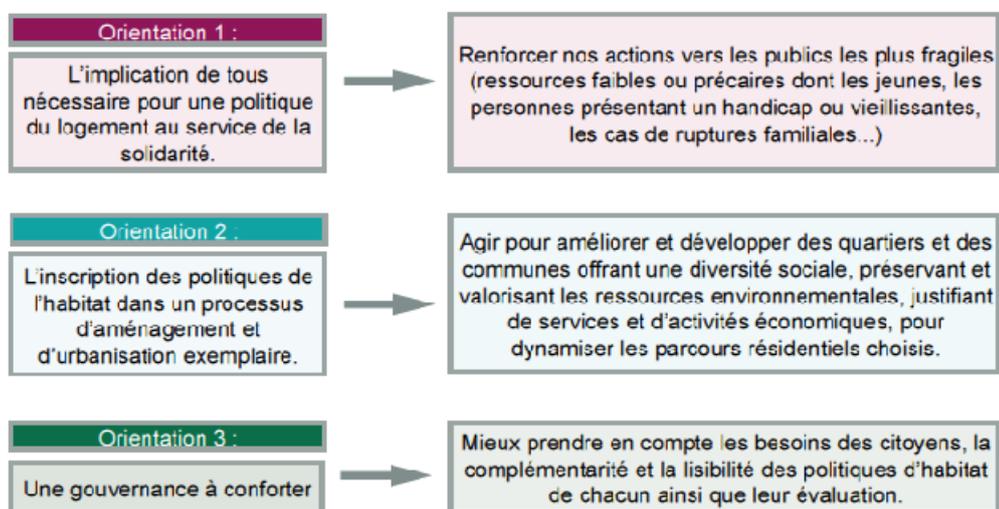
### Bilan de l'intervention du Conseil régional en 2013 sur le logement

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
Réhabilitation des patrimoines communaux dans les Pays	4	4	14 872 €	1	1	5 000 €	5	5	19 872 €
Réhabilitation énergétique des patrimoines communaux dans le cadre de l'Appel à Projet Energie-	5	7	100 000 €	2	2	19 697 €	7	9	119 697 €
réhabilitation énergétique des logements sociaux	2	100	250 000 €	3	228	570 000 €	5	328	820 000 €
Aménagements de voiries et d'espaces extérieurs	2		522 499 €	19		10 610 339 €	21		11 132 838 €
Réalisation d'équipements publics avec performance énergétique	2		1 910 360 €	2		1 579 954 €	4		3 490 314 €
Financement des surcoûts d'investissement	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
Haute Qualité Environnementale : financement de l'AMO (hors appel à projets)	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
Opérations exemplaires / PREBAT	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
Diagnostics énergétiques/étude faisabilité	0	0	0 €?	?	?	?	0	0?	
Solaire thermique (MO collective)	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
Bois énergie (opération collective)	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
Solaire photovoltaïque (MO collective)	0	0	0 €	0	0	0 €	0	0	0 €
Chèque énergie- audit des logements individuels	184	184	73 600 €	368	368	147 200 €	552	552	220 800 €
Chèque énergie- travaux des logements individuels	128		246 426 €	343		742 317 €	471	295	988 743 €
<b>par la Région Haute-Normandie en de l'habitat en 2013</b>			<b>3 117 757 €</b>			<b>13 674 507 €</b>	<b>594</b>	<b>894</b>	<b>16 792 264 €</b>

L'année 2013 a été marquée par :

#### . La mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat

Le Plan Départemental de l'Habitat de **Seine-Maritime**, validé en commission permanente le 11 février 2013, il est désormais en application pour une période de six ans (2013-2019) et représente aussi le volet habitat du projet de territoire « Imaginons 2020 » du Département.



#### . La démarche d'évaluation partagée du PDALPD

Le travail préparatoire à l'évaluation a démarré en février 2013 par une démarche d'analyse et de concertation partenariale, engagée conjointement entre les services de l'État et ceux du Département. La méthodologie d'évaluation a été présentée et validée en CORES le 28 juin 2013.

3 groupes de travail ont eu pour mission de traiter les thématiques suivantes :

- « Favoriser l'accès »,
- « Bien vivre dans son logement »,
- « lutter contre l'habitat dégradé ».

Un prestataire a été retenu pour traiter le dernier volet concernant la territorialisation et le partenariat. Le rendu définitif de l'évaluation a été validé en CORES le 20 Mai 2014.

#### . La mise en œuvre des aides du Plan Départemental de l'Habitat

Le Département a poursuivi son appui à la mise en œuvre du PDALPD à travers principalement à travers :

- son appui d'ingénierie aux services des politiques sociales liées au logement : chargés de mission logement, animation des comités locaux habitat dégradé, visite précarité énergétique...
- le fonds de solidarité logement qui bénéficie de cofinancements,
- l'aide à l'offre dédiée au publics du plan.

Ainsi en 2013, ont été financés :

- 46 logements PLAI-Adaptés,
- 252 logements en résidences sociales,
- 3 logements conventionnés très sociaux.

## **. La simplification et l'ajustement du règlement du Fonds de Solidarité Logement en 2013**

Les missions des Fonds de Solidarité pour le Logement sont définies en référence à la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, modifiée par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales qui ont placé le FSL sous la seule responsabilité du Département tout en élargissant son champ d'intervention.

Le FSL est l'outil majeur du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), dispositif co-piloté par l'État et le Département.

Pour rappel, 17 775 dossiers ont été traités en 2012 et 18 035 en 2013. Il a été constaté une augmentation des demandes de remises gracieuses, de mise en jeu de cautionnement, d'impayés de loyer et d'accès.

Aussi, dans un contexte socio-économique aggravé et pour faciliter la réactivité des services dans l'instruction des demandes d'aides et respecter les délais réglementaires, il a été décidé de simplifier et d'ajuster le règlement du FSL comme suit :

### **➤ Simplification de la constitution des demandes d'aides par :**

- . la prise en compte des ressources sur le mois précédent la demande uniquement et non plus sur trois mois (moins de justificatifs à demander),
- . la suppression du justificatif de versement préalable des 10 euros,
- . la prise en compte de la totalité de la facture énergie dans la limite du plafond du règlement intérieur et pour une seule aide par année.

### **➤ Allègement du traitement des prêts :**

Les frais de gestion relatifs à ces prêts (élaboration des contrats de prêt, leur suivi, l'envoi des échéanciers, leur recouvrement) paraissent trop important au regard du faible impact pédagogique induit par leur remboursement. Les prêts de mois de 101 € sont donc systématiquement transformés en subventions.

### **➤ Harmonisation du FSL avec le Locapass géré par les CIL :**

La durée des mises en jeu de cautionnement autrefois accordées pour 18 mois sur une période de 36 mois a été ramenée à 9 mois. Il s'agit de s'aligner sur le Locapass qui intervient pour 9 mois sur une période de 36 mois ou pour la durée du bail si celle-ci est inférieure à 36 mois. Cette disposition fait suite au constat que les bailleurs n'activent plus la garantie passé 9 mois en raison du manque d'aspect éducatif de cette prise en charge.

Cette révision du règlement du FSL a été validée par l'assemblée départementale réunie le 25 juin 2013.

## **. L'aide à l'amélioration du parc privé**

Le Département a poursuivi son soutien en faveur de l'amélioration du parc privé :

Ainsi en 2013, ont été financés :

- 488 logements au titre de l'habitat durable,
- 43 logements au titre de l'habitat autonomie,
- 6 logements au titre de l'habitat digne,
- 16 logements conventionnés sociaux.

Le Département a également apporté son soutien financier à l'ingénierie de l'ADIL76 et du CDAH76. Le PIG de la CREA 2013/2016 a été financé ainsi que le suivi-animation de l'OPAH-RU d'Elbeuf. Dans le cadre du PIG Départemental 2013/2015, une cinquantaine de situations ont déjà été traitées en 2013.

### **. Un ajustement des aides à l'habitat des particuliers afin de récupérer et valoriser les Certificats d'Économie d'Énergie**

Le Département a signé en 2012 un « Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique » avec l'ANAH, l'État et d'autres collectivités pour la mise en œuvre du Programme « Habiter Mieux ». En septembre 2011, les pouvoirs publics organisaient la récupération des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) : EDF est désigné « obligé référent » en *Seine-Maritime* et récupère 75 % des CEE validés, les collectivités participant financièrement au Programme « Habiter Mieux » en récupèrent 25 %.

L'assemblée départementale réunie le 25 juin 2013 a donc acté la récupération et la valorisation par le Département des Certificats d'Économie d'Énergie

➤ dans le programme « Habiter Mieux » selon les conditions suivantes :

- récupération et valorisation des CEE uniquement pour les dossiers de l'aide « Habitat Durable » où le Département est le seul à octroyer sa prime dite de « sortie de précarité énergétique » permettant à l'Anah d'abonder son « Aide de Solidarité Écologique » (ASE). Les collectivités qui abondent l'ASE récupèrent seules la totalité des 25 % des CEE.

➤ hors du programme « Habiter Mieux » selon les conditions suivantes :

- récupération et valorisation des CEE uniquement pour les dossiers de l'aide « Habitat Durable » dans les deux cas ci-dessus, le Département récupère et valorise les CEE plutôt que d'y renoncer pour un rachat par EDF en tant qu'obligé référent.

Cet ajustement des aides à l'habitat des particuliers a été validé par l'assemblée départementale réunie le 25 juin 2013.

### **. Avancement du financement départemental au renouvellement urbain en *Seine-Maritime***

En annexe du présent document, le tableau de synthèse des financements des partenaires à la convention cadre régionale, actualisé au 31 décembre 2013 soit un taux d'engagement de 77 % pour le Département à cette date.

*L'année 2013 a par ailleurs été l'occasion de valider 5 avenants aux conventions initiales de rénovation urbaine*

## Actions et financements en faveur l'Habitat et du Logement - année 2013

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	ENGAGEMENTS EN 2013	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	Subventions P.L.U.S. et location accession	0	0
	Garantie d'emprunt (logement social) annuité		<b>57 410 879</b>
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	(P.A.L.U.L.O.S. communale)	8	41 361
	Subventions aux propriétaires-occupants (habitat autonomie, habitat indigne, habitat durable)	539	757 639
	P.S.T.	0	0
	LCS (Logt Conventionnés Sociaux)	76	314 343
	Etudes OPAH et PIG		145 000
	PIG départemental		200 000
Accompagnement des actions de renouvellement urbain (Sites relevant de l'A.N.R.U.)	Subvention aux aménagements de voirie, d'espaces publics		3 356 018
	Amélioration du parc et Résidentialisation	4146	3 322 916
	Subvention à la production de logements neufs	449	4 076 530
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	Subvention PLAI - PLAI Travaux - Résidences Sociales, LCTS (Logts Conventionnés Très Sociaux)	301	1 379 628
Action en faveur du Foncier	Fonds de minoration foncière	42	54 170
Autres (Fonctionnement)	Etudes PLH, PDH, ODH		0
	Information, animation logement		184 500
	Gestion locative P.L.A.I		0
	Gestion locative parc privé		0
	Abri 76		55 000
	Gens du voyage		152 318
	F.J.T.		350 700
	Action d'insertion logement		110 750
	Allocation insertion pour A.R.I majorée		25 018
		Part départementale au titre du F.S.L - dont ASLL	
<b>TOTAL 2013 HORS GARANTIES EMPRUNT</b>		<b>5561</b>	<b>18 132 269</b>
<b>REPARTITION DES FINANCEMENTS 2013</b>			
recap Investissement		5561	13 302 605
recap Fonctionnement		0	1 223 286
contribution départementale au FSL dont ASLL (Inv+Fonct)			3 606 378
<b>TOTAL ENGAGEMENTS HABITAT/LOGEMENT 2013 (hors garanties d'emprunt)</b>			<b>18 132 269</b>

## Communauté d'agglomération de la région Dieppoise (CARD)

La seconde convention de délégation des aides à la pierre de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise a été renouvelée pour 6 ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2015.

Les résultats pour l'année 2013 sont les suivants :

### → Délégation des aides à la pierre

#### ➤ Au titre du parc privé

Au 31 décembre 2013, cinq CLAH ont été tenues, dont le bilan est le suivant :

	Nbre de logements	Dont nbre de logement FART	Total des subventions engagées
Propriétaires bailleurs	4	0	94 239 €
Propriétaires occupants	35	26	262 944 € (dont crédits FART)
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>26</b>	<b>357 183 €</b>

En outre, 98 238 € ont été engagés pour l'ingénierie de l'OPAH-RU et 24 601 € pour le PIG.

Réalisation par rapport aux objectifs 2013 :

Typologie	PB LHI	PB LTD	PO LHI	PO LTD	PO autonomie	PO énergie	Coprop	TOTAL	
Objectifs	13	6	3	4	15	30	0	71	
<b>TOTAL</b>	19		52						
Réalisés	0	4	2	0	8	26	0	40	
<b>TOTAL</b>	4		36						

LEXIQUE :

PO : propriétaire occupant

PB : propriétaire bailleur

LHI : lutte contre l'habitat indigne

LTD : logement très dégradé

LI : loyer intermédiaire

LC : loyer conventionné

LCTS : loyer conventionné très social

#### ➤ Au titre du parc public

Le nombre de logements subventionnés ou agréés en 2013 est de 134 logements (27 PLS, 71 PLUS et 36 PLAI), ce qui représente un total de subventions État engagées de 154 800 €.

### → Le programme Local de l'Habitat

Le second PLH de l'Agglomération est mis en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Ses actions ont mobilisé des financements :

#### ➤ Au titre du parc privé

- Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

Le PIG 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'OPAH-RU porté par la ville de Dieppe, pour lequel Dieppe-Maritime a décidé d'attribuer un fonds de concours en faveur de la ville à hauteur plafonné à 80 000 €/an pendant cinq ans, à partir de 2009.

Un protocole d'accord qui associe l'État, l'ANAH, le Département de *Seine-Maritime* et la CAF a été signé en Août 2009, permettant ainsi de lancer le suivi-animation du PIG pour une durée de cinq ans.

En 2013, 37 logements ont été subventionnés sur des crédits de Dieppe-Maritime pour un montant de 66 079 €. Cette somme s'ajoute au coût du suivi animation de 25 796 € TTC.

Parmi ces logements financés dans le cadre du PIG, 4 concernent l'adaptation au handicap et/ou vieillissement, pour lesquels Dieppe-Maritime attribue une subvention forfaitaire de 300 €.

➤ Au titre du parc public

- Logement locatifs sociaux

Dieppe-Maritime a financé sur ses propres crédits 134 logements, pour un montant de 475 700 €. Depuis 2009, l'Agglomération incite à la mise en œuvre de la clause d'insertion dans les marchés de construction de logements, en contrepartie des subventions accordées. Cette clause a été appliquée pour tous les dossiers.

- Accueil des gens du voyage

Le Département a consenti à mettre à disposition un terrain sur la commune de Martin-Église qu'il avait acquis dans le cadre du projet de la mise en 2x2 voies de la RD 925. Dieppe-Maritime s'en portera acquéreur en 2014.

Les travaux d'aménagement (création d'un chemin d'accès, d'une plateforme technique pour la benne à déchets et la cuve à effluents enterrée, les branchements d'eau et d'électricité, la pose d'une clôture à l'entrée) ont été de 67 125 €.

En terme de fonctionnement, 25 548 € ont été dépensés pour la fourniture de l'eau et de l'électricité, la collecte des déchets, les référés.

### Orientations définies pour l'année 2014

- acquisition du terrain de Martin-Église auprès du Département pour en disposer, en tant qu'aire de grands passages des gens du voyage, à titre non définitif ;
- préparation du lancement du PIG 2015/2020 (le second sur Dieppe-Maritime) ;
- mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

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

Nature des interventions	Financements de Dieppe-Maritime		Financements de la Délégation des aides à la pierre	
	Nbe de logements	Crédits engagés en 2013	Nbe de logements	Crédits engagés en 2013
Logements PLUS	71	475 700 €	71	154 800 €
Logements PLAI	36	36		
Logements PLS	27	27		
Logements privés PIG	37	66 079 €	37	262 364 €
Suivi animation OPAH-RU		80 000 €	5	98 238 €*
Suivi animation PIG	32	25 796	32	24 601 €**
Gens du voyage		92 673 €		

\*96,6% de part fixe / 0,4% de part variable

\*\*36,2% de part fixe / 63,8% de part variable

## **Communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (La CREA)**

La CREA a adopté le 25 juin 2012 son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2012-2017. Celui-ci définit la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération qui vise notamment à mettre en adéquation l'offre et la demande de logements sur le territoire communautaire, répondre aux besoins en logements de la population et favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Les actions menées en 2013, seconde année de mise en œuvre de ce programme s'inscrivent dans ce dispositif et sont les suivantes :

### ***Promouvoir un développement équilibré de l'offre nouvelle de logements***

#### **Les objectifs de production de logements du PLH CREA**

Le PLH fixe un objectif de 18 000 logements à construire sur 6 ans soit 3 000 logements par an, dont 900 logements locatifs sociaux (LLS) répartis comme suit : 535 PLUS, 230 PLAI, 135 PLS. Ces objectifs de construction sont déclinés par secteur géographique et par commune.

#### **Le Logement Locatif Social**

##### **➤ Au titre de la délégation des aides à la pierre 2013**

En 2013, 1176 logements locatifs sociaux ont été financés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (financement État) sur le territoire de la CREA pour un montant de subvention de 1,7 M€.

Ces logements sont répartis comme suit :

- 814 PLUS
- 201 PLAI
- 161 PLS.

A la suite de la signature d'un protocole avec l'État, Action Logement (1 % logement) a décidé en 2013 de contribuer au financement des opérations de logements sociaux en zone tendue (B1). Action Logement aura financé sur la CREA 345 000 € au titre de la surcharge foncière à parité avec l'État.

##### **➤ Au titre des aides du PLH CREA en faveur de la production de logements sociaux en 2013**

La CREA a mobilisé plus de 5 millions d'euros de subventions sur ses crédits propres pour le financement de près de 1 000 logements ayant obtenu une décision de financement au titre de la délégation des aides à la pierre en 2012 (hors logements ANRU).

Ces logements sont répartis comme suit :

- 706 PLUS,
- 267 PLAI dont 90 logements PLAI en structure collective,
- 3 PSLA (location-accession).

#### **L'intervention foncière au titre de l'habitat**

La CREA intervient en partenariat avec l'EPFN dans le cadre du fonds de minoration foncière pour alléger le coût de sortie d'opérations de logements sociaux où le foncier était onéreux. En 2013, la CREA a apporté dans ce cadre un financement de 321 506 € pour l'achat d'emprises foncières portées par l'EPFN.

Par ailleurs, dans le cadre de la convention visant la mise en œuvre du volet foncier du PLH signée en 2012 entre la CREA et l'EPFN, la CREA a apporté un financement de 674 898 € pour deux importants projets de régénération urbaine à Elbeuf et Rouen. L'aide au foncier pour des opérations d'habitat représente près d'un million d'euros en 2013.

## **La rénovation urbaine**

Plus de 80 % des projets au titre de l'ANRU sont achevés ou en cours de réalisation sur l'agglomération. En 2013, la CREA a engagé plus de 100 000 € pour la reconstruction de logements dans le cadre des projets ANRU répartis comme suit :

- 25 PLUS CD,
- 3 PLAI.

## **L'accession à coût maîtrisé**

L'objectif du PLH est de réaliser 20 % à 30 % de l'offre de logements neufs pour de l'accession sociale à la propriété (principalement dans le cadre de la location-accession) et de l'accession à coût maîtrisé. Ainsi, la CREA a-t-elle décidé d'accorder une aide forfaitaire de 5 000 € aux ménages accédant à un logement en location-accession (PSLA). Celle-ci est versée directement au ménage au moment de la levée d'option d'achat, à la fin de la période locative.

En 2013, sur les 150 agréments pour des logements en location-accession que l'État a attribués à la CREA au titre de la délégation des aides à la pierre, 83 ont fait l'objet d'une décision d'agrément. 62 % d'entre eux se trouvent sur le secteur Plateau Est, 20% sur le secteur Rive Gauche, 10 % sur Seine-Austreberthe et 8% sur Rouen. 3 projets ont fait l'objet d'une levée d'option de vente par des accédants.

## **Améliorer le parc existant**

### **Améliorer le parc privé ancien dans le cadre de dispositifs opérationnels**

En janvier 2013, la CREA a lancé un Programme d'intérêt Général (PIG) couvrant l'ensemble du territoire en dehors des secteurs d'OPAH intercommunales ou communales. Ce programme vise 3 problématiques :

- la résorption de l'habitat indigne,
- la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

Dans ce cadre, en 2013, 206 logements ont bénéficié d'une aide financière de l'Anah déléguée à la CREA pour un montant total de subventions Anah de 1,5 millions d'euros. La CREA a engagé en 2013, près de 70 000 € de crédits dans le cadre de ce dispositif, pour la réhabilitation de 118 logements.

L'année 2013 marque la fin de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain dans la Vallée du Cailly, sous maîtrise d'ouvrage de la CREA, qui s'achève au 31 décembre, au terme de 4 années de fonctionnement. 22 dossiers ont été agréés en 2013 sur ce périmètre pour 24 logements réhabilités, en majorité en propriété occupante (68 %). 45 % des projets se situent sur la commune de Déville-lès-Rouen, 27 % à Notre-Dame-de-Bondeville, 14 % à Malaunay, 9 % à Canteleu et 5 % au Houlme. La CREA a engagé pour cette action, en 2013, 284 977,81 € pour le suivi-animation de cette opération et 120 679 € de subventions aux propriétaires.

Par ailleurs, la CREA continue de soutenir les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sous maîtrise d'ouvrage des villes de Rouen et d'Elbeuf. Cela prend la forme à la fois d'une participation au suivi-animation de l'opération et de subventions en faveur des propriétaires bailleurs et occupants en complément des autres financeurs.

Au total, l'ensemble des opérations de réhabilitations du parc privé ancien (PIG et OPAH), en 2013, 268 logements ont bénéficié d'une aide à la pierre de l'Anah déléguée à la CREA (dont 19 pour résorber de l'habitat indigne et 25 pour réhabiliter des logements très dégradés) pour un budget de 2,5 millions d'euros de subventions de l'Anah (dont 478 700 € au titre du programme « Habiter Mieux » pour la lutte contre la précarité énergétique).

193 logements ont bénéficié d'une subvention complémentaire de la CREA qui a mobilisé 379 113 € de subventions pour ces différents programmes.

### **Améliorer le parc social existant**

Dans le cadre de la rénovation énergétique du parc social, la CREA apporte une aide de 2 500 € pour un logement social réhabilité dont la performance énergétique atteint le niveau « HPE rénovation » et 3 500 € par logement quand la performance énergétique atteint le niveau « BBC rénovation » après travaux.

En 2013, la CREA a participé au financement de la réhabilitation de 851 logements sociaux pour un montant de subvention total de 1 592 500 €. Un tiers des opérations financées avait pour objectif d'atteindre le niveau « BBC rénovation ».

### **BIMBY ou Développer une offre neuve de logements en complémentarité de l'offre existante**

Après avoir participé au projet de recherche BIMBY (« Build In My BackYard ») de 2010 à 2012 et commencé par intégrer ces principes dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2017, la CREA a poursuivi sa démarche en procédant de même dans le SCOT et en proposant un accompagnement technique aux communes qui élaboraient leur PLU.

En effet, les enseignements tirés de l'expérimentation menée dans 4 communes de la CREA sur la participation des habitants à la construction d'un projet urbain assis sur la densification du tissu urbain constitué et la division parcellaire ont permis de dégager des enjeux formalisés dans le PADD puis des recommandations qui figurent dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, aujourd'hui en cours de validation. C'est ainsi que le DOO affiche des objectifs en matière d'habitat en termes de réalisation d'études de densification dans les zones déjà urbanisées, de mesures favorisant la densification des quartiers résidentiels et d'application de règles de densités de logements dans les opérations d'habitat.

### **Répondre aux besoins spécifiques**

#### **Favoriser et sécuriser l'accès des jeunes au logement**

Une dizaine de dossiers de propriétaires bailleurs ont été validés en 2013 pour une aide à la Garantie des Risques Locatifs. Cette aide de la CREA vise à favoriser l'accès des jeunes de moins de 30 ans à la location d'un logement du parc privé, en prenant en charge financièrement l'assurance GRL souscrite par les propriétaires bailleurs.

#### **Poursuivre l'adaptation de l'offre aux besoins en logements temporaire et hébergement**

La transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales vise à répondre aux besoins des anciens résidents des foyers. Elle répond également aux besoins des populations en difficulté face au logement.

En 2013, la CREA a apporté son aide à la transformation du foyer de travailleurs migrants, Quai du Buisson à Oissel en une résidence sociale de 90 logements en mobilisant 630 000€ de subventions propres. Elle a par ailleurs, signé un protocole d'accord dans le cadre de la démolition-construction de la résidence sociale Claude Monet à Petit-Quevilly par lequel elle s'engage à financer en 2014 à hauteur de 553 000 € ce projet.

#### **Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population et mettre en place une réflexion sur les besoins des seniors et sur les réponses à apporter**

En avril 2013, la CREA a confié à l'Agence d'Urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure la réalisation d'une étude sur les besoins actuels et à venir des personnes âgées en matière de logement sur la CREA.

### **Mise en œuvre du PLH**

Dans le cadre de l'animation du PLH, des réunions de travail régulières sont organisées tout au long de l'année avec les communes et les acteurs locaux de l'habitat.

Le 18 novembre 2013, les partenaires impliqués dans le logement des étudiants ont été réunis afin d'évaluer l'adéquation des différents segments de l'offre de logements aux besoins des étudiants.

Par ailleurs, deux groupes de travail thématiques réunissent, au moins une fois par an, les acteurs locaux de l'habitat : le premier relatif à « l'attractivité du parc ancien » s'est réuni en février tandis que le second traitant du « développement de l'offre neuve » s'est réuni à deux reprises en 2013, la seconde fois sur le thème de l'accession sociale à la propriété.

« La Lettre de l'habitat » n°6 est parue au mois de septembre. Décrivant action par action les différents champs de la politique de l'habitat que la CREA compte mettre en œuvre tout au long de ces 6 années, La Lettre a aussi été l'occasion de dresser le bilan quantitatif et qualitatif de la première année de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat 2012-2017.

Le budget en investissement consacré en 2013 aux actions du PLH est de plus de 9 millions d'euros hors délégation des aides à la pierre.

## C.A. Rouen-Elbeuf-Austreberthe : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2013 - Crédits CREA		Financement en 2013 Délégation aide à la pierre	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés	Nbre logts concernés	Crédits engagés
<b>Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale</b>	- Subvention PLUS/ PLUS-CD/ PLUS-Acq Amél./PLS	706	3 530 000 €	975	271 600 €
	- Subvention prêt Location-Accession	3	15 000 €	106	0
<b>Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé</b>	- subvention aux réhabilitations du parc public	851	1 592 500 €		
	- études et animation d'OPAH/PIG - subvention aux logements privés...	193	379 113 €	268	2 500 000 €
<b>Accompagnement des actions de renouvellement urbain</b>	<b>Site relevant de de l'ANRU :</b>		51 185 €		
	- subvention aux aménagements de voirie, d'espaces publics. - subvention aux réhabilitations de logements - subvention à la production de logements neufs...	28	111 900 €		
<b>Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles</b>	- subvention PLA-I en diffus	177	1 239 000 €	188	1 322 400 €
	- subvention PLAI FTM	90	630 000 €	13	84 500 €
	- subvention PLAI résidence sociale ou maison relais				
<b>Action en faveur du Foncière</b>	- Programme d'action foncière		Stock porté par l'EPFN au 31/12/2013 : 10 M€		
	- contribution au fonds de minoration foncière	138	321 506 €		
	- dispositif d'aide à la régénération urbaine		674 898 €		
<b>Autres</b>	gens du voyage : travaux		0		

## Communauté d'agglomération Havraise (CODAH)

Par délibération de son conseil communautaire du 12 novembre 2009, la CODAH a adopté le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015. Ce dernier définit d'une part les orientations et objectifs du territoire en matière de politique de l'habitat et d'autre part un programme d'actions détaillé qui développe une nouvelle politique d'aides en faveur de celle-ci.

### . Les orientations de la CODAH dans le cadre du PLH :

- Afin de poursuivre l'objectif de redynamisation démographique, le territoire doit s'engager dans un accroissement significatif de l'effort de construction.
- Ces nouveaux logements se doivent, bien entendu, de répondre à la demande des ménages qui actuellement partent de la CODAH : un habitat de qualité qui soit une alternative au logement individuel diffus et qui soit accessible en termes de coût.
- Une volonté partagée de mixité sociale et de diversification de l'offre : ceci se traduit différemment selon la composition actuelle des communes : développement d'une offre en direction des catégories moyennes pour les communes dotées d'un parc public fort ; poursuite de l'effort de rénovation urbaine ; développement d'opérations mixtes ; création d'un parc locatif privé ou public.
- Des sollicitations plus fortes pour le logement locatif social adaptées aux besoins des communes et une meilleure maîtrise des attributions par les communes. Au regard de l'importance du parc social sur la Ville du Havre, l'objectif est notamment le développement de l'offre en logements privés conventionnés et en PLAI ressource.
- La volonté d'apporter des réponses à la demande des jeunes : décohabitants et démunis :
  - . des jeunes décohabitants qui souhaitent rester sur leur commune d'origine,
  - . et des jeunes démunis ou en rupture qui nécessitent des créations de places en résidences sociales, maisons relais, etc.
- Une préoccupation importante : l'accroissement des personnes âgées et les besoins d'adaptation du parc.
- La poursuite des politiques de réhabilitation du parc ancien privé et de valorisation du parc public.
- Développer l'offre en logements étudiants CROUS pour accompagner la création des nouveaux établissements d'enseignement supérieurs.
- Maintenir la politique engagée sur l'adaptation et le développement des structures d'hébergement temporaire et d'urgence.
- Les besoins de sédentarisation des gens du voyage.
- Une politique de l'habitat durable en cohérence avec le SCoT.
- Définir et mettre en place une politique foncière.

○ La répartition des objectifs de production par catégories de logements :

			Nbre de logements	Pourcentage
LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS	Logement social	PLUS/PLAI	180	17 %
		Logement conventionné social/ très social	70	6,50 %
	PLS		70	6,50 %
	Sous-total logements locatifs aidés		<b>320</b>	<b>30 %</b>
LOGEMENTS PRIVÉS + ACCESSION SOCIALE	Accession sociale		200	18,50 %
	Accession à coût modéré		150	14 %
	Secteur libre (locatif et accession)		400	37,50 %
	Sous-total logemeents privés		<b>750</b>	<b>70 %</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1 070</b>	<b>100 %</b>

Les Orientations pour l'année 2014 s'inscrivent dans la poursuite des actions visant à atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs du PLH de l'agglomération havraise. Les orientations définies précédemment sont donc maintenues

➤ Parc locatif public

Afin de soutenir la production de logements locatifs sociaux, la CODAH apporte 4 types d'aide pour un budget de 816 000 € :

- . aide forfaitaire de 4 000 € par logement en faveur des logements financés avec un prêt PLUS,
- . aide forfaitaire de 4 000 € par logement en faveur des logements financés avec un prêt PLAI ressource,
- . une participation au Fonds de Minoration Foncière en partenariat avec le Département de [Seine-Maritime](#) et l'Etablissement Public Foncier de Normandie.

➤ Parc privé

Outre le financement de l'équipe d'animation du Programme d'Intérêt Général (PIG) de l'agglomération, la CODAH complète les subventions de l'Anah concernant les travaux d'amélioration dans le cadre du PIG et des OPAH-RU, pour un budget de 536 000 € :

- . 50 % du reste à charge plafonné à 2 000 € par logement pour inciter la production de logements à loyers conventionnés intermédiaires pour les propriétaires bailleurs,
- . 50 % du reste à charge plafonné à 4 500 € par logement pour inciter la production de logements à loyers conventionnés sociaux pour les propriétaires bailleurs,
- . 50 % du reste à charge plafonné à 10 000 € par logement pour inciter la production de logements à loyers conventionnés très sociaux pour les propriétaires bailleurs,
- . une aide forfaitaire de 2 500 € par logement en faveur de la remise sur le marché de logements vacants pour les propriétaires bailleurs,
- . une aide forfaitaire de 9 000 € par logement en faveur des propriétaires occupants dans le cadre de travaux de sortie de péril ou d'insalubrité,
- . une aide forfaitaire de 2 000 € par logement pour les propriétaires occupants dans le cadre de l'aide solidarité écologique mise en place par l'Anah.

### ➤ Accession à la propriété

Afin de soutenir la production de logements en accession à la propriété, la CODAH apporte 2 types d'aide pour un budget de 1 002 000 € :

- . 6 000 € par ménage en faveur des candidats à l'accession sociale à la propriété dans le cadre du Prêt Social Location-Accession (PSLA) :
- . 6 000 € par ménage en faveur des candidats à l'accession à la propriété à coûts maîtrisés dans le cadre de la définition arrêtée par la CODAH.

### ➤ Autres aides

Aux interventions ciblées de la CODAH dans le cadre du PLH s'ajoutent :

- . un soutien technique de la CODAH aux projets habitat des communes,
- . une prise en charge des frais de gestion de l'EPFN pour les projets des communes à hauteur de 150 000 € par an, et ce, dans le cadre de la signature du Programme d'Action Foncière communautaire en 2012,
- . une participation au déficit foncier du PNRQAD intervenant sur les quartiers anciens de la Ville du Havre à hauteur de 600 000 €,
- . un soutien à la production de logements et à l'atteinte des objectifs du PLH dans les communes moyennes et péri-urbaines à hauteur de 709 000 €
- . une prise en charge des réparations et de l'entretien de l'aire de grand passage à hauteur de 10 000 €.

## C.A. Havraise : actions et financements en faveur du logement en 2013

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2013	
		Nombre de logements concernés	Crédits engagés
<b>Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale</b>	1 - Financement de la production de logement social dans le cadre de la délégation de compétence	378 logements	392 600 €
	2 - Agrément pour la production et réhabilitations de logements sociaux :		
	- Financement production de logements locatifs sociaux aide propres de la CODAH : - aide de 4 000 € au PLUS et PLA-I ressources	218 logements	872 000 €
	- Financement production de résidence de résidence sociale aide propres de la CODAH : - aide de 3 000 € au PLA-I	45 logements	135 000 €
	3 - Financement prêt Location-Accession ou accession sociale :		
	- aide de 4 000 € au PSLA	6 logements	24 000 €
	- aide de 6 000 € à l'accession à coût maîtrisé	106 logements	636 000 €
	<b>Sous-total aides CODAH fonds propres</b>	<b>753 logements</b>	<b>2 059 600 €</b>
<b>Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé</b>	1 - Parc privé, délégation de compétence : réhabilitation - subvention aux travaux	174 logements	1 472 211 €
	Financement du PIG de la CODAH et de l'OPAH-RU du Havre dans le cadre de la délégation de compétence		452 493 €
	<b>Sous-total aides déléguées</b>		<b>1 924 704 €</b>
	2 - Parc privé, aide propre de la CODAH :		
	- pour les loyers conventionnés sociaux : 50 % du reste à charge plafonné à 4 500 € par logement	39 logements	168 872,80 €
	- pour les loyers conventionnés très sociaux : 50 % du reste à charge plafonné à 5 800 € par logement	1 logement	5 800 €
	- pour les logements vacants remis sur le marché : une aide forfaitaire de 2 500 € par logement	22 logements	55 000 €
	- pour les propriétaires occupants insalubrité : une aide forfaitaire de 9 000 € par logement	10 logements	77 761,62 €
	- Mise en place et financement de la Mission Rénovation, Programme d'Intérêt Communautaire de l'agglomération havraise		91 795,79 €
	- une aide forfaitaire de 2 400 € par logement pour les propriétaires occupants dans le cadre de l'aide solidarité écologique mise en place par l'ANAH	53 logements	123 775 €
<b>Sous-total aide CODAH fonds propres</b>	<b>125 logements</b>	<b>523 005,21 €</b>	

	- Comité local « habitat indigne » qui a pour objectif de traiter les situations repérées d'habitat dégradé (cumul de problématiques logement et sociales délicates. Ce comité s'est réuni 6 fois en 2013	Examen de 45 situations : 30 logements déclarés non décents, 8 présentant des manquements à la salubrité et 7 à la sécurité.	
<b>Accompagnement des actions de renouvellement urbain</b>	Participation de la CODAH aux 3 opérations ANRU du territoire, signature en 2007 et début 2008 : Aide forfaitaire : 450 €/PLUS et 1 000 €/PLUS-CD		
	- Programme ANRU Nord soldé en 2009 714 449 € engagé depuis 2005 pour 1 423 logements		
	- Avenant n°2 - Convention Quartiers sud du Havre : 561 750 pour 315 logements depuis 2007	286 logements	485 700 €
	- Convention quartier Teltow-1 <sup>er</sup> mai - Elsa Triolet de Gonfreville-l'orcher : 51 500 € depuis 2009 pour 93 logements. Opération soldée en 2011		
<b>Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles</b>	- Prise en charge du fonctionnement de 2 grands passages sur 4 semaines	297 caravanes	9 429 €
	- l'action du Pôle d'Insertion par le Logement (PIL) favorise l'instauration de bonnes pratiques pour répondre au plus près des besoins et des difficultés qui se posent sur le territoire de la CODAH, y compris en termes d'adaptation des structures aux besoins nouveaux. Elle s'organise autour de plusieurs axes d'intervention :		
	- l'animation de groupes de travail : accès au logement ordinaire des publics hébergés, parcours coordonné pour le logement des jeunes, problématiques liées aux troubles psychiques se posant dans le parc social, « précarité, addictions et logement », prévention en amont des expulsions locatives, applications locales des dispositions de la loi DALO		
	- le soutien technique et financier aux projets de développement de l'offre de logements temporaires		
	- la territorialisation du PDALPD sur l'accès au logement		Examen de 25 dossiers en 6 comités locaux accès
	- le suivi de situations individuelles au travers des commissions locales (SIAO, CLHI, CPEX...)		
	- la coordination d'actions « logement » à l'échelle de l'agglomération		
	- financement du Comité pour le logement et l'habitat des jeunes (CLHAJ 76)		
<b>Actions en faveur du foncier</b>	- contribution au fonds de minoration foncière	0 logement	
<b>Observatoires</b>	- financement d'études via l'AURH : Suivi des objectifs du PLH		

## Communauté de communes Caux Vallée de Seine

Une ambition et des moyens qui portent leurs fruits en 2013

### **Construction de logements en Caux vallée de Seine : objectifs 2010-2013 atteints**

Avec une production de 1 495 logements au cours des quatre dernières années, la Communauté de communes Caux vallée de Seine a rempli ses objectifs. Pour mémoire, le Programme Local de l'Habitat visait 375 logements par an, toutes catégories confondues. Mieux encore, l'objectif de 619 logements locatifs aidés à réaliser entre 2010 et 2015, est d'ores et déjà atteint et dépassé. Une part non négligeable de cette production s'est faite en renouvellement urbain, conformément aux priorités données par le Programme Local de l'Habitat de « reconquête de la ville sur elle-même ».

#### **BILAN 2013**

- 117 logements cofinancés par la Communauté de communes Caux vallée de Seine, à hauteur moyenne de 4 517 €/logement, soit 528 500 € au total (crédits CVS) ;
- Une très bonne consommation des agréments et crédits délégués par l'Etat : 9 PLAI, 119 PLUS, 12 PLS, 24 PSLA, pour un total de 38 700 € (crédits Etat).

### **L'amélioration de l'habitat progresse en Caux vallée de Seine et la volonté politique ne faiblit pas**

Déploiement réussi pour le deuxième Programme d'intérêt Général Caux vallée de Seine 2011-2014 : en 2013, la Communauté de communes Caux vallée de Seine a poursuivi la mise en œuvre de son action d'amélioration de l'habitat en partenariat avec l'État, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah) et le Département de [Seine-Maritime](#).

#### **BILAN 2013**

- 750 contacts, 100 dossiers en cours, 60 logements sortis de leur état d'inconfort thermique et/ou de dégradation, avec une participation financière de la Communauté de communes Caux vallée de Seine.
- Renforcement du fonds d'avance de trésorerie pour des travaux d'amélioration de l'habitat. Cela permet aux ménages aux revenus modestes de disposer des subventions publiques avant le lancement des travaux. En 2013, 235 000 € ont été avancés par la Communauté de communes Caux vallée de Seine (Anah, CVS, Département de [Seine-Maritime](#), CARSAT, ...).

### **Accession sociale à la propriété, une aide qui a trouvé son public**

La Communauté de communes Caux vallée de Seine souhaite contribuer à la dynamique de cette production nécessaire à de nombreux ménages.

#### **BILAN 2013**

- La Communauté de communes Caux vallée de Seine a cofinancé 13 logements PSLA (location-accession) à hauteur moyenne de 4 190 €/PSLA, soit 54 500 € au total.
- La Communauté de communes Caux vallée de Seine a accompagné 8 ménages primo-accédants en 2013 : la participation financière de la Communauté de communes Caux vallée de Seine prend la forme d'une aide de 4 000 € au profit de l'accédant, en diminution de la charge mensuelle de son prêt, pendant les cinq premières années.

### ***Observatoire de l'habitat Caux vallée de Seine : observer pour agir***

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2010-2015, la Communauté de communes Caux vallée de Seine, avec l'appui technique d'un consultant spécialisé, a décidé de mettre en place un observatoire de l'habitat sur son territoire. 2012 a vu naître l'outil, 2013 a été l'année de sa pérennisation et de l'actualisation de ses résultats.

### ***Un partenariat renouvelé avec les communes sur les projets de logements***

Un accompagnement fort dans la gestion des projets – un appui technique du service Habitat de la Communauté de communes Caux vallée de Seine vers les communes.

Une politique foncière pour l'habitat, à travers la Convention d'Action Foncière intercommunale en partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

#### **BILAN 2013**

- 15 communes ont reçu le concours technique du service Habitat de la Communauté de communes Caux vallée de Seine en 2013, sur des projets de logements, mettant en œuvre le Programme Local de l'Habitat 2010-2015.
- les acquisitions-cessions se sont poursuivies en 2013, en lien étroit avec les bailleurs et communes concernés. 50 logements verront le jour grâce à ces anticipations foncières 2013.

### ***Rénovation du parc social : définir des priorités***

En 2013, la Communauté de communes Caux vallée de Seine a souhaité mieux identifier les atouts et faiblesses de son parc locatif social, localisé sur 26 de ses 47 communes. Le diagnostic a mis à contribution les élus, l'Union Sociale de l'Habitat (USH), les bailleurs, les services de l'État.

Présenté en septembre 2013, ce diagnostic a convaincu les élus de la nécessité de mener une action incitative en terme de rénovation thermique du parc. L'objectif : diminuer les charges des locataires et accompagner la transition énergétique.

## Caux Vallée de Seine : actions et financement en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2013 - Crédits CVS		Financement en 2013 Délégation aide à la pierre	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés	Nbre logts concernés	Crédits engagés
<b>Soutien au développement de l'offre de logements locatifs aidés</b>	- Aide aux bailleurs Subvention PLAI/ PLUS/PLS	6 PLAI 104 PLUS 2 PLS	528 500 €	9 PLAI 119 PLUS 12 PLS	38 700 €
<b>Soutien à la réhabilitation du parc privé</b>	- Etudes et animation PIG (ingénierie)		65 130 €		48 589 €
	- subvention aux propriétaires occupants/bailleurs	47 dont 24 « habiter mieux »	101 631 €	33	339 725 €
	- fonds d'avance des subventions		100 000 €		
<b>Aide à l'accession sociale</b>	- Aide aux primo- accédants 4 000 €/ ménages	8	32 000 €		
	- subvention PSLA (de 0 à 6 000 €/logement)	13 PSLA	54 500 €	24 PSLA	0 €
<b>Action en faveur du Foncier</b>	- Convention d'action foncière intercommunale		Stock porté par l'EPFN : 1 641 910 €  Participation de la CVS aux frais de portage en 2013 : 3 000 €		

## 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 2013 a été consacrée à la poursuite de la politique logement et au renouvellement et à l'exercice de la délégation des aides à la pierre. Afin de répondre au mieux aux préoccupations des eurois en matière de logement, le Département de l'**Eure** a lancé la révision de son Plan Départemental de l'Habitat adopté en 2007.

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'Évreux - (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 2013 avec des rythmes variables suivant les sites ANRU.

En 2013, le Conseil général a engagé 2,65 M€ pour la rénovation urbaine des quartiers.

#### → Soutenir l'offre de logements locatifs sociaux

Le Conseil général encourage la mixité spatiale de l'habitat à l'échelle du département, en apportant son soutien financier à la création d'une offre locative sociale, à la réhabilitation du parc public, notamment communal, 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 2013, le conseil général a engagé au bénéfice de l'offre locative sociale 1,5 M€.

#### → Renforcer la prise en compte des besoins des publics les plus fragiles

Au titre de sa principale compétence qu'est la solidarité, le département a maintenu ses dispositifs d'aide en faveur des plus démunis, qu'ils soient locataires ou propriétaires de leur logement.

En 2013, le conseil général a consacré pour les plus modestes une enveloppe de 0,9 M€ qui a été mandatée. Au total, ces trois actions prioritaires et les autres dispositifs annexes de la politique logement représentent 5 M€ de subventions.

### Orientations pour l'année 2014

En 2014, le Département 27 continue de s'investir fortement sur le logement tant en locatif social qu'en amélioration de l'habitat. L'année 2013 est la première année de la nouvelle délégation des aides à la pierre et un nouveau PDH est en cours d'élaboration.

#### Conseil Général 27 : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2013	
		Nombre de logements concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- création de logements sociaux (PLU et PLAI)	263 logements	163 000 €
	- création de logements communaux		305 000 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public et réhabilitatif de logements communaux	188 logements	130 000 €
	- étude et suivi d'OPAH et amélioration de l'habitat des propriétaires occupants	22 logements	900 000 €
		et 7 suivi-animation	30 000 €

## **Communauté d'agglomération de Grand Évreux (GEA)**

2013 a vu l'engagement conjoint de la refonte des deux documents de planification Schéma de Cohérence Territoriale et Programme Local de l'Habitat. Parallèlement, une réflexion a été engagée sur la poursuite des orientations et actions du projet de rénovation urbaine du quartier de la Madeleine, principal quartier de logements locatifs sociaux sur le territoire.

### **→ Les actions en faveur du logement public**

Les opérations de rénovation urbaine

Deux opérations de rénovation urbaine sont en cours sur le territoire.

La première convention, relative au quartier de la Madeleine d'Evreux, qui portait initialement sur la période 2004 -2008 a été prorogée jusqu'au 2 juin 2013. Elle a fait l'objet d'aménagements permettant de porter la reconstitution de l'offre à 743 logements.

A ce jour, pour cette opération, 703 logements ont fait l'objet d'une démolition sur 883 contractualisés, 375 logements ont d'ores et déjà été livrés. Concernant les réhabilitations, 1348 sur 1668 logements ont été réhabilités et livrés.

Une opération phare en mixité collectif / individuel – locatif / accession va être réalisée au cœur du quartier sur le site dénommé « ilot FOREZ ». A terme, ce sont près de 200 logements qui devraient être livrés en plusieurs tranches. La première tranche comprend 83 logements, dont 37 en accession (16 ind + 21 col) et 46 logements locatifs aidés.

Au titre de l'exercice 2013, le GEA a engagé 913 194 € de subventions d'accompagnement aux opérations de réhabilitation et résidentialisation pour les deux projets PRU de son territoire. Concernant la production neuve en reconstitution du parc de logements démoli, seules des garanties d'emprunts ont été octroyées au regard des demandes formulées pour le territoire. Sur les 8 795 324 € de garanties accordées, 6 466 824 € portent sur des opérations engagées par les bailleurs dans le cadre de la reconstitution du parc (123 logements).

#### **➤ L'offre nouvelle et la rénovation du parc de droit commun**

La délégation des aides à la pierre est arrivée à son terme pour le territoire depuis fin 2012. Si le GEA n'est plus décisionnaire pour les nouvelles opérations, il a maintenu sa politique d'accompagnement et continue de gérer les aides accordées les années précédentes.

Concernant l'accompagnement financier des opérations, une modification est intervenue en 2013, dans l'attente de la définition des nouveaux critères du PLH et en raison d'un resserrement des crédits.

Ainsi, le GEA a décidé de retenir pour l'année 2013, hors opérations ANRU, une participation unique de 2 500 € pour les opérations en PLAI et de plafonner l'enveloppe dédiée à l'accession sociale en PSLA à 40 000 €.

Pour le développement de l'habitat en droit commun, le GEA a accompagné les bailleurs sociaux et associations à hauteur de 452 470 € en subventions, en vue de la réalisation de 104 logements dont 70 logements s'inscrivant dans un projet de refonte du Foyer des Jeunes travailleurs implanté sur la ville centre. Le montant des garanties d'emprunts accordées pour l'année s'élève à 8 018 567 €.

### **→ Les actions en faveur de l'habitat privé**

Fin 2012, à l'appui d'une opération de thermographie aérienne, le GEA décidait l'engagement d'un programme d'intérêt général à vocation énergétique et habitat indigne. La première phase de cette opération programmée consistant en l'étude du parc privé et la définition des enjeux et objectifs s'est déroulée sur le courant de l'année 2013.

Par ailleurs, le rendu des études nationales sur la classification des copropriétés dégradées a permis de conforter la décision de mise en œuvre d'un plan de sauvegarde sur les deux copropriétés situées au cœur du quartier de la Madeleine en cours de rénovation.

Dans l'attente de la mise en œuvre opérationnelle de ces dispositifs, le GEA a accompagné l'Anah dans sa démarche d'aide aux propriétaires privés en secteurs diffus. Une légère progression du nombre d'opérations est notée par rapport à l'année 2012, malgré la fin de la délégation des aides à la pierre. Le GEA a ainsi accompagné en aides propres 38 dossiers de travaux contre 23 dossiers en 2012. En terme de types de dossiers aidés, 57 % concernent des travaux liés à la précarité énergétique et 39 % des travaux d'adaptation au handicap.

### → La refonte des documents de planification

Le GEA missionnait, à la fin du premier semestre 2013, un bureau d'études commun pour la réalisation d'un diagnostic évaluatif des deux documents de planification SCOT et PLH. L'objectif d'une refonte parallèle de ces deux documents est né d'une volonté de mettre en cohérence l'ensemble des démarches de planification et des politiques publiques en matière d'aménagement sur le territoire du Grand Evreux, conformément aux principes posés par la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement, qui prévoit que l'urbanisme doit être conçu « de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ».

Dans ce cadre, le GEA a, par ailleurs, décidé d'engager la révision du SCOT et du PLH sous l'égide d'une labellisation Approche Environnementale de l'Urbanisme ; révision qui doit également s'effectuer en coordination avec les objectifs d'un Plan Climat Energie Territorial en cours d'élaboration.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2013
		Nombre de logements concernés
<b>Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale</b>	- subvention PLUS/PLUS CD/PLAI PLAI	34
	Garanties d'emprunts PLAI	41
	PLUS	68
	PLSA	24
	PLS	20
<b>Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé</b>	subventions aux améliorations du parc public Parc communal	1
	Garanties aux réhabilitations du parc public	
	Subventions aux logements privés en OPAH	
	Subventions engagées pour le logement privé (délégation des aides à la pierre)	38

## Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (CAPE)

Le dispositif d'interventions en matière d'habitat de la communauté d'agglomération en 2013, est le suivant :

### ➤ Aide en faveur du logement social

#### - Subventions pour la réhabilitation de logements sociaux

Intervention en milieu urbain et en milieu rural, dans les programmes d'amélioration des logements sociaux à hauteur de 10 % du coût des travaux dans la limite de 1 300 € par logement, à l'exclusion des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration partielle (étanchéité, menuiserie).

En 2013, la CAPE n'a pas octroyé de subvention faute de projets déposés par les bailleurs sociaux.

#### - 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 2013, la CAPE n'a pas octroyé de subvention faute de projets déposés par les bailleurs sociaux.

#### - Garantie d'emprunts des organismes HLM

Pour les opérations de réhabilitation à hauteur de 100 % du montant non couvert par le département pour les communes rurales, et à hauteur de 50 % du montant non couvert par le département pour les communes urbaines (les communes de Vernon, Saint Marcel, Gasny et Pacy-sur-Eure garantissant les 50 % restants). Lors du Conseil Communautaire du 27 juin 2011, il a été décidé d'ajouter les opérations de résidentialisation aux opérations pouvant être garanties par la CAPE.

En 2013, la CAPE a délibéré sur 18 dossiers de demande de garantie, pour un montant total garanti s'élevant à 8 019 523,40 € (au 18 novembre 2013), correspondant à la construction de 33 logements à Vernon (17 par le LFE et 16 par Eure Habitat) et de 55 logements à Ménilles (Logirep), et à la réhabilitation de 157 logements par Eure Habitat à Vernon.

#### - Contribution exceptionnelle au projet des Boutardes retenu dans le cadre de l'ANRU.

Conformément à la convention signée dans le cadre du projet de rénovation ANRU, la CAPE s'est engagée en 2013 à soutenir la construction de 2 opérations totalisant 47 logements sur Vernon (30 du LFE) et sur Breuilpont (17 de la Secomile) pour un montant d'aides de 122 200 €.

### Dossier ANRU des Boutardes à Vernon

C'est sur le constat d'une réalisation presque effective du programme ANRU, que les financeurs du projet se sont accordés le 15 octobre 2013 sur un dernier avenant à la convention dit de sortie, rédigé par le service, qui prévoit une adaptation des délais, un abondement des opérations en dépassement, et un ultime redéploiement des économies. Ce redéploiement permet d'inscrire dans le programme 13 nouvelles opérations avec une logique de continuité avec les opérations déjà inscrites. Les nouveaux projets concernent notamment 3 interventions supplémentaires nécessaires sur les immeubles de la ZUS :

- transformation d'un logement en bureau (immeuble Blanchères 1 - Secomile),
- résidentialisation de l'immeuble Blanchères 2 (Secomile),
- sécurisation des halls de 9 immeubles (Valmeux – Eure Habitat),

Le montant total d'investissements du projet est porté à 78 M€ et les dernières opérations s'échelonnent encore sur plusieurs années.

Le programme de logements est par ailleurs modifié :

- 1 logement supplémentaire réalisé dans l'opération de la Secomile rue A. Vard à Vernon,
- 2 opérations sont identifiées à la place des 14 logements PLUS à Saint Marcel : 9 logements Maison Rose à Vernon (Eure Habitat), et 5 logements rue A. Camus à Pacy (Secomile),
- le projet d'accession sociale sur NL5/NL6 est réduit à 18 maisons individuelles au lieu de 26, avec l'identification d'un nouveau promoteur (SACICAP CIR / CASTORS). Les 8 autres logements en accession seront réalisés par la Ville de Vernon.

### ➤ Programme Local de l'Habitat

Un bilan à mi-parcours de la réalisation du PLH, soit 3 ans après son adoption (mai 2010), a été élaboré en interne avec une validation par le Conseil Communautaire du 9 décembre 2013 et sa communication pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat.

Pour ce faire, le service a analysé l'évolution des différentes composantes du territoire relatives à l'habitat (démographie, économie, parc de logements ...), effectué un bilan quantitatif en matière de production de logement sur le territoire et un bilan sur la mise en œuvre des actions préconisées au sein du programme d'actions du PLH.

Cette étude s'est basée sur des données obtenues auprès de nombreux partenaires institutionnels et associatifs.

La CAPE s'est positionnée à 2 reprises, au titre du PLH, dans le cadre de la mise en place du dispositif d'incitation fiscale, dit « Dufлот ».

Le Conseil du 27 mai 2013 a en effet fait une demande d'agrément au nom des communes d'Aigleville, Breuilpont, Bueil, et Villiers-en-Désœuvre. Cette demande a été acceptée par l'État en juillet, sauf pour Aigleville.

Une 2ème demande a été faite en septembre au vu du projet de nouveau zonage A/B/C du dispositif « Dufлот » soumis par l'État, afin que Pacy-sur-Eure soit classé en zone B2 ainsi que les communes de Breuilpont, Bueil et Villiers en Désœuvre.

La CAPE a par ailleurs adhéré au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de l'**Eure** 2011-2014.

Concernant l'une des actions phare du PLH, à savoir l'OPAH :

Deux ans après le début de l'OPAH de la CAPE, ce sont au total :

- 74 interventions dont 42 en 2013 qui ont pu être réalisées auprès de propriétaires occupants sur leur résidence principale, avec un accompagnement individuel réalisé par l'opérateur Habitat et Développement,
- 241 dossiers de demande de subventions,
- 167 visites sur place dont 95 en 2013,
- 503 contacts dont 250 pris en 2013,
- 971 908 € de travaux ont été engagés depuis novembre 2011 avec 593 716 € de subventions ou prêts accordés, soit 61 % du montant des travaux subventionnés,
- En 2013, la CAPE s'est engagée sur plus de 30 000 € d'aides, soit un total de 47 000 € depuis 2011, correspondant à 30 % de ses crédits réservés sur les 3 ans de l'OPAH (156 344 €).

Ces aides correspondent à 22 dossiers « Habiter Mieux » (amélioration énergétique), 15 dossiers « autonomie » (adaptation au handicap) et 5 dossiers « autres situations ».

Deux propriétaires bailleurs se sont par ailleurs engagés dans la pratique d'un loyer modéré pour au moins 6 ans, en contrepartie d'avantages fiscaux, mais aucun dossier de travaux n'a pu aboutir avec ce type de propriétaires.

Enfin, la commission Habitat Indigne s'est réunie à 2 reprises sur une dizaine de dossiers posant des problèmes d'insalubrité.

### **Orientations pour l'année 2014**

*En 2014, la CAPE poursuivra sa politique de soutien à la réhabilitation et à la construction de logements locatifs sociaux.*

L'OPAH verra sa 3ème année de mise en œuvre sur l'ensemble du territoire de la CAPE à travers de nombreuses actions de communication, de mise en commun des informations avec les acteurs sociaux et d'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs.

Enfin, la collectivité continuera à piloter le dossier ANRU de Vernon et contribuera financièrement à la réalisation des actions engagées, avec le versement de près de 400 000 € d'aides pour les opérations réhabilitations et résidentialisations.

### **C A des portes de l'Eure : actions et financements en faveur du logement**

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2013	
		Nombre de logements concernés	Crédits engagés
<b>Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale</b>	- subvention pour la construction de logements sociaux en milieu rural - garanties d'emprunts (construction, acquisition)	88 logements	7 286 723,40 €
<b>Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé</b>	- subventions pour la réhabilitation lourde de logements sociaux - garantie d'emprunt (réhabilitation et résidentialisation)	157 logements	732 800 €
<b>Accompagnement des actions de renouvellement urbain</b>	- poursuite de la programmation du dossier ANRU des Boutardes à Vernon - financement de la construction de 47 logements à Vernon et à Breuilpont	47 logements	122 200 €
<b>Prise en compte des besoins en logements</b>	- poursuite de la définition des aires d'accueil des gens du voyage de Venon et St Marcel		
<b>Autres actions</b>	- suivi-animation de l'OPAH - subventions OPAH (42 dossiers) - subvention ADIL		29 910 € 30 000 € 3 800 €

## Communauté d'agglomération Seine-Eure (CASE)

Le PLH2 2012-2017 adopté par délibération du 20 décembre 2012 a fait l'objet d'une modification suite à la fusion de l'agglomération Seine-Eure avec la Communauté de communes Seine-Bord.

La nouvelle communauté d'agglomération est maintenant constituée de 37 communes, elle compte 70 000 habitants et son périmètre n'a plus d'enclave.

### → Relance et diversification de la construction neuve

#### ➤ Parc public :

Bilan de la délégation :

	PLUS	PLAI	PLS	Total	PSLA
Objectifs	80	25	15	120	40
Résultats	79	25	2	106	6
Taux de réalisation	99 %	100 %	13 %	88 %	15 %
Crédits consommés	0	112 500 €	-	112 500 €	-

L'activité en 2013 est revenue au niveau connu depuis plusieurs années après une activité en 2012 anormalement faible. La volonté forte de diversifier en tenant compte de la mixité des programmes et aux différentes échelles, également les équilibres d'opération ont guidé les choix. Certains programmes ont une composante d'accession classique. A noter un programme de 2 logements PLAI est un choix de l'agglomération pour accompagner la sédentarisation de familles des gens du voyage.

*La CASE est satisfaite de retrouver des PSLA dans la programmation.*

### Bilan des aides directes de la CASE :

- 909 800 € d'aides à la construction de 220 logements dont 5 logements en résidence sociale
- La création ou l'amélioration de 595 logements a été permise par la garantie partielle des organismes, correspondant à 10 679 498,20 € des prêts. Les autres garants sont le Conseil Général et les communes.

#### ➤ Accession :

L'agglomération a instauré un dispositif d'aide aux primo-accédants dans l'objectif de renforcer son attractivité et de donner un coup de pouce aux jeunes ménages en recherche d'un logement à acquérir. Ce dispositif est né des constats faits lors du diagnostic du PLH et des échanges avec certains professionnels. Le dispositif épouse les critères du PTZ+ de l'État, à l'exception des petits ménages pour lesquels les plafonds d'éligibilité de l'aide de l'agglomération ont été élargis en fin d'année.

Ce dispositif a été monté en partenariat avec le Crédit foncier de France, le collecteur Logiliance Ouest et l'ADIL.

En 2013, 23 ménages ont pu recevoir l'accord d'aide de la CASE.

### → Amélioration de l'offre existante, du parc privé et du parc social

#### ➤ Parc privé :

Depuis de nombreuses années, l'agglomération intervient pour encourager et favoriser l'amélioration des logements de propriété privée occupés par leur propriétaire ou loués.

Un PIG couvrant la totalité de l'agglomération a été mis en place en mars 2011. Suite à la fusion, les communes nouvelles ont été intégrées au dispositif. Les objectifs et moyens ont été ajustés. L'ingénierie assurée en régie a été également renforcée avec l'arrivée d'une assistante en cours d'année ce qui a permis

d'améliorer les prises en charges des ménages et de remplir les objectifs en fin d'année. Ainsi 171 visites ont été réalisées et 157 dossiers traités.

Les objectifs qualitatifs de ce PIG sont :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- l'amélioration des performances énergétiques et la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements destinés à des personnes âgées ou ayant un handicap,
- la création de logements à loyers maîtrisés,
- la lutte contre les logements vacants.

Parallèlement au PIG, l'agglomération anime un groupe de lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé. Les réunions se tiennent régulièrement ; elles visent à trouver des solutions à des situations d'habitat indigne. De multiples partenaires sont mobilisés lors de ces groupes. Les résultats sont probants mais, la remédiation peut prendre plusieurs années tant les situations peuvent être complexes. Malheureusement, certains cas ne trouvent pas de réponse et quelques personnes peu scrupuleuses font des signalements d'habitat indigne pour accélérer leur relogement.

Le PIG a permis l'amélioration de 43 logements de l'agglomération *Seine-Eure* : 42 logements de propriétaires occupants et 1 logement locatif à loyer plafonné afin de favoriser l'accès aux ménages à un logement de qualité.

Résultats par types d'objectifs pour 2013 :

	PO LHI	PO TD	PO autonomie	PO autres et énergies	FART (ASE)	PB LHI	PB LTD	PB MD	LC
Objectifs	1	3	11	20	20	1	1	1	2
Réalisation	1	4	9	28	31	1	0	0	1
Taux	100 %	133 %	82 %	140 %	155 %	100 %	0 %	0 %	50 %

Enveloppe	Montant total d'AE + FART	Montant d'AE engagé CLAH cumulées	Montant d'AE dispo après CLAH	Taux de réalisation
ANAH pour CASE	419 200 €	418 935 €	265 €	100 %
FART	114 100 €	107 100 €	7 000 €	94 %
CASE aides propres	50 000 €	42 450 €	7 550 €	85 %

- Parc public :  
156 000 € d'aides à l'amélioration de 78 logements

Les réhabilitations se font plus rares et les situations les plus problématiques restent malgré les souhaits partagés de les résoudre.

→ **Besoins des populations spécifiques et en logement temporaire: le projet d'habitat adapté pour des ménages souhaitant se sédentariser a vu son épilogue ; le feder apporte un cofinancement.**

La CASE met à disposition de la Fondation Armée du Salut gratuitement 10 logements dans le cadre du CHRS diffus. Ces logements achetés dans le cadre d'une opération d'aménagement urbain sont voués à la démolition. 13 familles ont bénéficié de ces logements.

Après une période d'étude et de réflexion, la CASE s'est engagée dans une agence immobilière portée par Jeunesse et Vie avec à ses côtés Sirès Nord-Ouest. Elle a été baptisée agence immobilière Seine-Eure. Une série de réunions a permis de caler l'organisation et de faire part des intentions aux partenaires de l'action et possibles co-financeurs. L'État a répondu présent en réservant quelques mesures. Un premier logement a été capté en novembre à la suite de travaux financés dans le cadre du PIG : la boucle est ainsi bouclée, et la CASE est désormais en capacité d'apporter une réponse aux propriétaires inquiets en matière de gestion de leur logement refait. La CASE s'est engagée auprès des propriétaires à leur rembourser les cotisations d'assurance GRL à hauteur maximum de 200 € par logement.

Cette agence est un outil supplémentaire aux solutions de logements et d'hébergements destinés à améliorer l'accès et le maintien à un logement dans de bonnes conditions.

### → Observatoire et études

La CASE poursuit la mise à jour de l'observatoire de l'habitat. L'ensemble des partenaires continuent à apporter leur contribution. Les données de la demande locative sociale qui étaient fournies par l'USH seront remplacées par des données du numéro unique et transmises par la DREAL.

L'observatoire est un outil utilisé par le service habitat qui l'aide à réaliser des études et des bilans, les porter-à-connaissance lors des élaborations de PLU dans le cadre du travail de compatibilité et de cohérence du SCOT.

Étude dans l'objectif de mettre en place un plan de sauvegarde de copropriété dégradée : des éléments complémentaires sont requis pour choisir le scénario de travaux, des études thermiques et un diagnostic amiante ont été commandés.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2013 - PLH	Financement en 2013 Délégation	
		Nbre logts	Crédits engagés	Nbre logts
<b>Soutien au développement de l'offre de logements sociaux</b>	- subventions parc public	220	909 800 €	106
	- garanties d'emprunts	36	3 107 271 €	
<b>Soutien à l'accession à la propriété</b>	- subventions - PSLA	23	92 000 €	
<b>Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé</b>	Parc public - subventions - garanties d'emprunts	78 559	156 000 € 7 572 228 €	74
	Parc privé - subventions PIG (ANAH et bonification) - suivi animation PIG	43	42 450 € 66 169 €	
<b>Accompagnement des actions de renouvellement urbain</b>	- subventions pour la réhabilitation amélioration de la qualité de service résidentialisation - garanties d'emprunts RU		480 595 €	
<b>Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles</b>	- subventions aux programmes d'hébergements	-	0	
	- garanties d'emprunts - aires d'accueil des gdv - fonctionnement - investissement - agence immobilière	0	0 174 350 € 27 800 € 15 000 €	
<b>Action en faveur du foncier</b>	- portage foncier (PAF) - acquisition pour des opérations à vocation d'habitat	-	0 223 700 €	
<b>Copropriété PS</b>	➤ Etude plan de sauvegarde (complément)		5 227 €	
<b>Observatoire</b>	➤ Mise à jour / acq° données ➤ hébergement		3 028 € 239 €	
<b>Autres</b>	➤ subvention ADIL ➤ FSH		5 000 € 28 000 €	
<b>TOTAL subvention</b>			<b>1 200 250 €</b>	
Total ingénierie, études et divers			548 523 €	
<b>Total dépenses</b>			<b>1 548 773 €</b>	
<b>TOTAL des garanties d'emprunt</b>			<b>11 160 094 €</b>	

### ***Le numéro unique d'enregistrement***

Le système d'enregistrement des demandes de logement locatif social « numéro unique » a fait l'objet d'une réforme importante par l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, précisée et mise en œuvre par le décret du 29 avril 2010 et ce nouveau dispositif informatique est en service depuis avril 2011.

La nouveauté de la réforme réside dans la mise en place d'un dispositif de gestion départemental confié à un prestataire responsable du fonctionnement du système d'enregistrement dans son ressort territorial.

La DREAL de Haute-Normandie a procédé au renouvellement du marché du gestionnaire départemental de l'**Eure** et de **Seine-Maritime** qui est le cabinet AATIKO CONSEILS pour la dernière année jusqu'au 15 avril 2015.

- dans l'**Eure**, la convention concernant les conditions et modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement national des demandes de logement locatif social a été signée le 20 septembre 2011 pour 28 guichets enregistreurs dont 4 communes (la ville de Pont-Audemer et de Brionne, les communes de St Sébastien de Morsent et de Saint André de l'Eure), 23 organismes HLM ou SEM et la DDCS de l'Eure.
- en **Seine-Maritime**, la convention concernant les conditions et modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement national des demandes de logement locatif social a été signée le 24 octobre 2011 pour 48 guichets enregistreurs dont 22 communes (Barentin, Bolbec, Bosc le Hard, Déville-les-Rouen, Caudebec-les-Elbeuf, Dieppe, Gournay-en-Bray, Le Havre, Lillebonne, Malaunay, Maromme, Martin Eglise, Mont Saint-Aignan, Petit-Couronne, Petit-Quevilly, Pavilly, Saint Etienne du Rouvray, Saint Aubin-sur-Scie, Sotteville-les-Rouen, le Tréport, Yvetot), un collecteur Action logement (LOGILIANCE), 27 organismes HLM ou SEM et la DDCS de **Seine-Maritime**.

Une plaquette d'information a été publiée en mars 2013 pour présenter de façon schématique le circuit d'enregistrement de la demande de logement social et les coordonnées des guichets enregistreurs de chaque département. Cette plaquette d'information est à destination des demandeurs et des services missionnés pour les accompagner (travailleurs sociaux du conseil général et des CCAS).

L'année 2013 a été une année de consolidation des données avec le chantier de fiabilisation de radiation des attributions. La mobilisation des organismes HLM a permis de réduire le déficit d'enregistrement des radiations pour attribution à moins de 10 % pour l'année 2013. Le chantier de fiabilisation continue en 2014 avec le suivi de plusieurs indicateurs pour contrôler la complétude des demandes enregistrées dans l'application du Numéro Unique.

## ***La mise en oeuvre du droit au logement opposable***

La loi DALO 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.

### **La commission de médiation en Seine-Maritime**

La commission de médiation se réunit mensuellement sous la présidence de M. Yves Tual, ancien Directeur Départemental de l'Équipement de l'**Eure**. Le secrétariat et l'instruction des dossiers sont assurés par la DDCS.

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 PDALPD, les accords collectifs, le Fonds de Solidarité Logement et ceux liés à la prévention des expulsions doivent s'articuler avec la commission de médiation dans un souci de cohérence de fonctionnement sur le territoire.

### **La commission de médiation de l'**Eure****

La commission de médiation est présidée par Monsieur Philippe LEBEAU, assisté de 2 vices-présidents.

La commission de médiation se réunit mensuellement et/ou chaque fois que cela est nécessaire pour rendre ses décisions dans les délais qui lui sont imposés par la loi pour statuer sur les recours relevant de sa compétence.

Des formulaires de saisine de la commission pour les cinq catégories de demandeurs reconnus prioritaires, sont disponibles auprès des services de l'État, des services sociaux du département, de la CAF, des mairies, des associations, des bailleurs sociaux et sur le site internet de la préfecture.

Les formulaires et les pièces justificatives demandées doivent être déposés ou adressés par courrier au secrétariat de la commission de médiation (DDCS). Le secrétariat adresse un accusé de réception au demandeur.

Le délai de réponse de la commission est de trois mois pour un logement et 6 semaines pour un hébergement, à compter de la date de réception.

Les personnes peuvent se faire aider par les services sociaux ou certaines associations pour remplir leur dossier.

## ***Le suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation***

### **Le nombre de recours**

En 2013, 670 recours ont été déposés pour la région Haute-Normandie (soit 0,74 % du total national) dont 430 pour la **Seine-Maritime** (406 recours logement et 24 recours hébergement) et 240 recours pour l'**Eure** (223 recours logement et 17 recours hébergement).

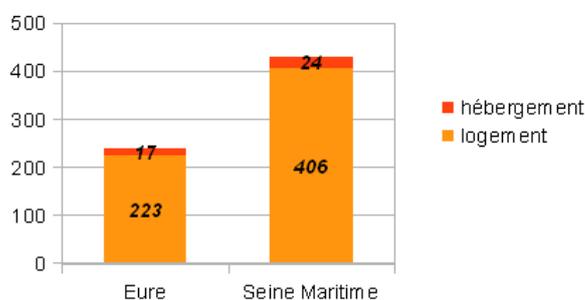
Les recours " hébergement " sont des recours déposés en vue d'une offre d'hébergement, de logement de transition, de logement foyer ou de résidence hôtelière à vocation sociale.

### Nombres de recours reçus

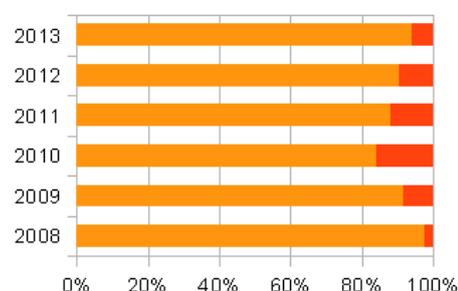
2013 (source infoDALO)	Logement	Hébergement	Total
Eure	223	17	240
Seine-Maritime	406	24	430
<b>Total Région</b>	<b>629</b>	<b>41</b>	<b>670</b>
<b>Total France</b>	<b>80678</b>	<b>10351</b>	<b>91029</b>

En 2013, la moyenne est de 36 recours/mois en *Seine-Maritime* et de 20 recours/mois dans l'*Eure*. Le nombre global de recours DALO augmente de plus de 16,5 % pour la région par rapport à 2012 (augmentation de 9 % pour les recours en *Seine-Maritime* et près de 32 % pour les recours dans l'*Eure*).

nombre de recours déposés en 2013



répartition des recours logement et hébergement

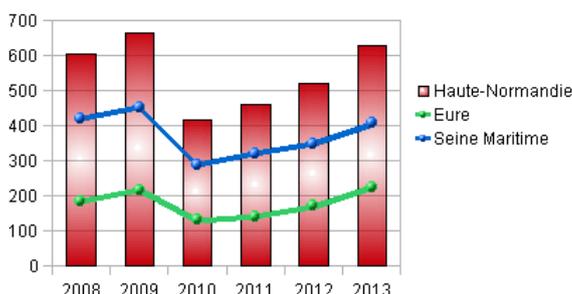


En *Seine-Maritime*, l'augmentation est due à l'accroissement des recours logement (349 recours en 2012 à 406 en 2013) alors que les recours hébergement ont fortement diminué (24 recours en 2013 contre 44 en 2012).

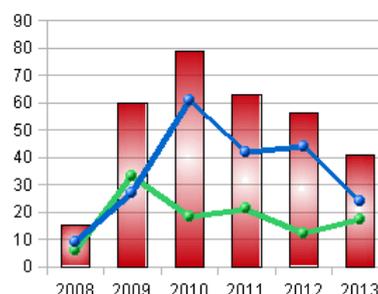
Dans l'*Eure*, les recours hébergement augmentent plus fortement (17 recours en 2013 contre 12 en 2012) que les recours logement (223 recours en 2013 contre 170 en 2012 soit +31 %).

évolution du nombre de recours depuis 2008

recours logement



recours hébergement



### Répartition des motifs de recours déclarés à fin 2013

Plusieurs motifs de recours sont possibles sur un même formulaire. En moyenne, 1,9 motifs sont invoqués par les requérants eurois contre 1,6 pour les seino-marins.

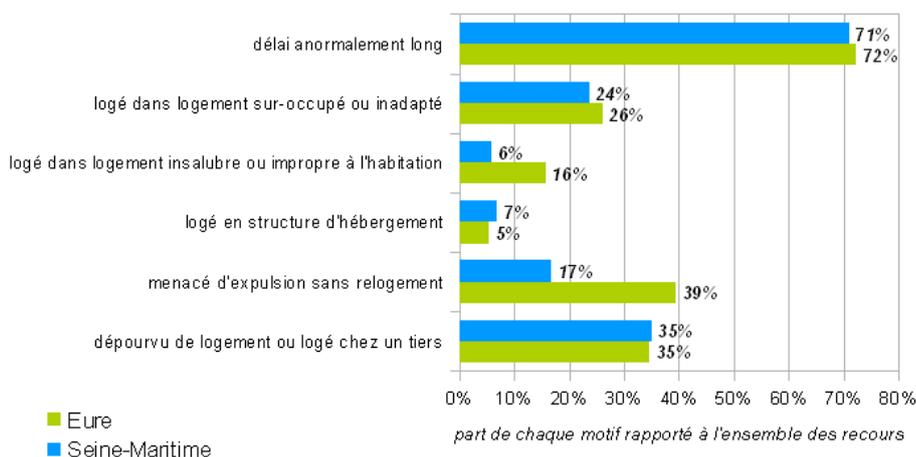
Au niveau régional, les motifs représentés par **ordre décroissant** sont :

- délai anormalement long (71,4 % des recours)
- personne dépourvue de logement ou logée chez un tiers (34,8 % des recours)

- menacé d'expulsion sans relogement (24,8 % des recours)
- personne logée dans un logement sur-occupé ou inadapté (24,5 %)
- personne logée dans un logement insalubre ou impropre à l'habitation (9,4 % des recours)
- personne logée en structure d'hébergement (6,4 % des recours)

Le délai anormalement long, second motif de recours en 2011 est devenu le premier motif de recours en 2012 et fut invoqué en 2013 dans 7 recours sur 10.

### représentation des motifs de recours invoqués en Haute-Normandie en 2013

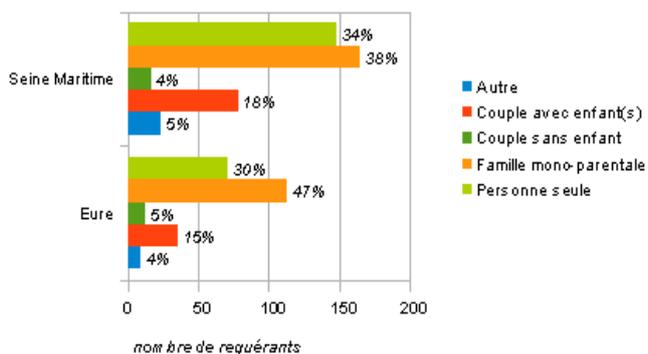


### Profil des requérants

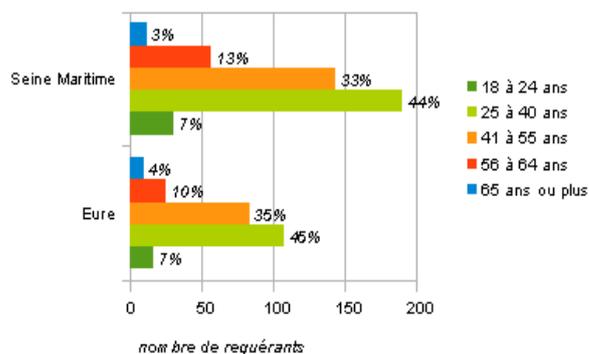
En Haute-Normandie,

- 33 % des requérants sont des personnes seules, 41 % des familles monoparentales, les couples avec enfants représentent 17 % des requérants.
- 39 % des requérants ont entre 25 et 40 ans, 34 % ont entre 41 et 55 ans.
- Les ménages de une ou deux personnes représentent 59 % des requérants, 29 % sont des ménages de 3 ou 4 personnes et 12 % sont des familles nombreuses de 5 personnes et plus.
- 64 % des requérants ayant renseigné leurs ressources déclarent moins de 1 SMIC net annuel (le taux brut sur la totalité des requérants approche 62 %).

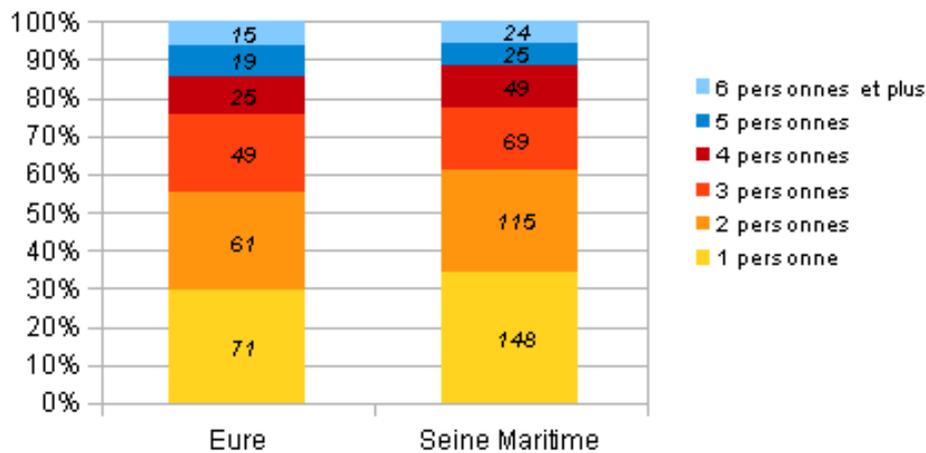
### composition familiale des requérants (L&H) en Haute-Normandie en 2013



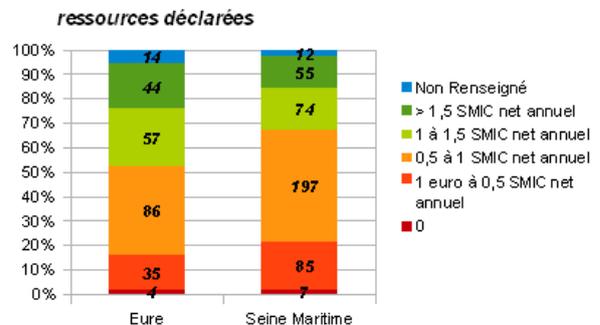
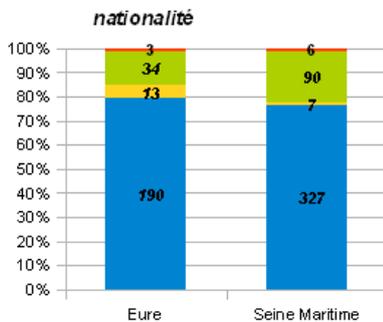
### âge des requérants (L&H) en Haute-Normandie en 2013



## taille des ménages réquerants (L&H) en Haute-Normandie en 2013



### requérants (L&H) en Haute-Normandie en 2013

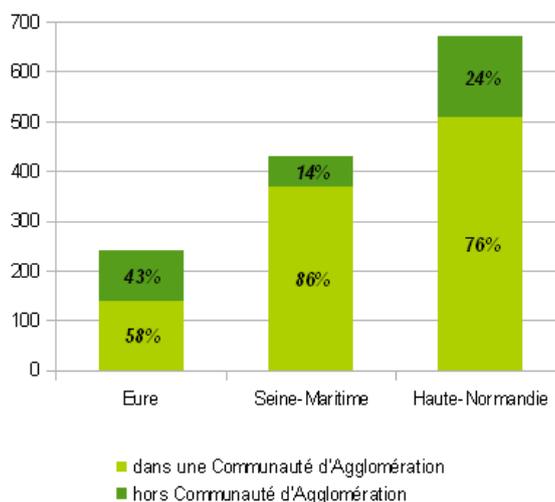


## Origine géographique des demandeurs

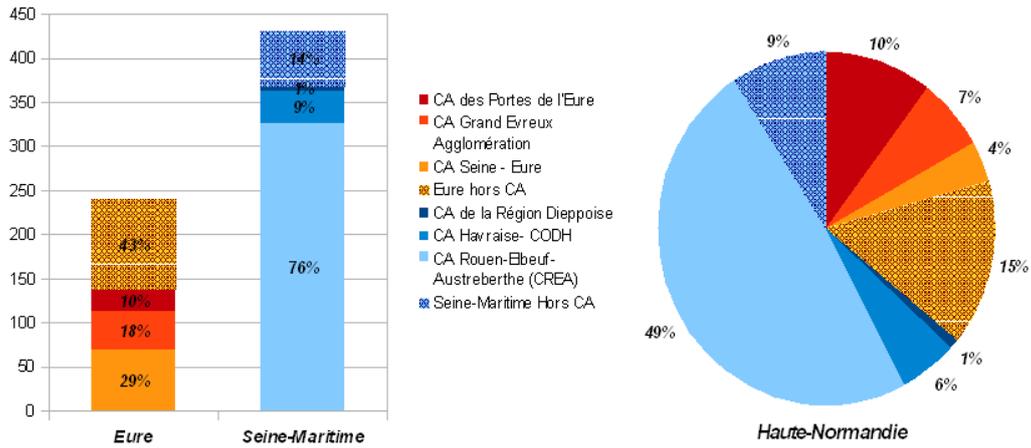
En Haute-Normandie plus des trois quart des dossiers sont déposés par des requérants résidant dans une communauté d'agglomération.

Cette part est de 86 % en *Seine-Maritime* avec la CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe qui concentre à elle seule 76 % des recours. En revanche, dans l'*Eure*, la concentration sur le territoire des CA est moins forte avec 58 % ; la plus représentée étant la CA des portes de l'Eure avec 29 % des requérants eurois.

### recours déposés en Haute-Normandie en 2013 lieu de résidence des requérants



recours déposés en Haute-Normandie en 2013 : lieu de résidence des requérants



**Décisions prises par les commissions de médiation**

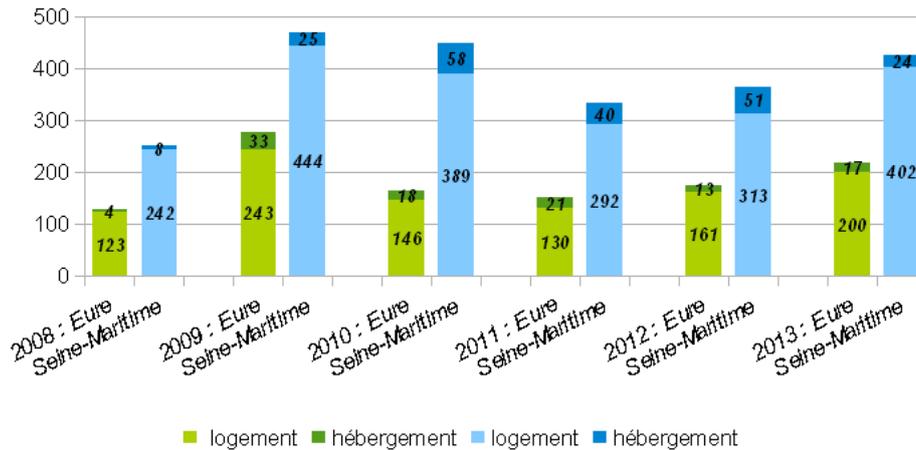
**Décisions prises sur les recours reçus en 2013**

Les commissions de médiation ont pris 643\* décisions (\*Les dossiers ajournés pour instruction complémentaire ne sont pas comptabilisés dans le total indiqué des décisions prises) :

**Nombres de décisions prises par type de recours**

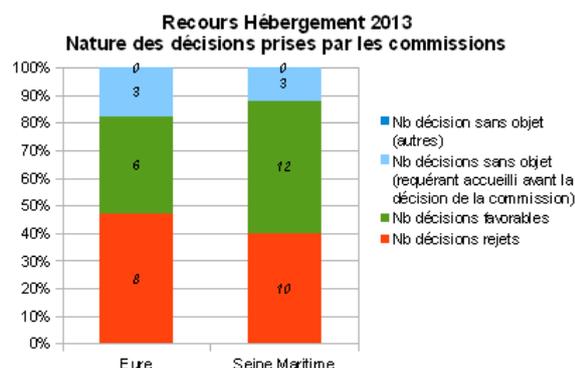
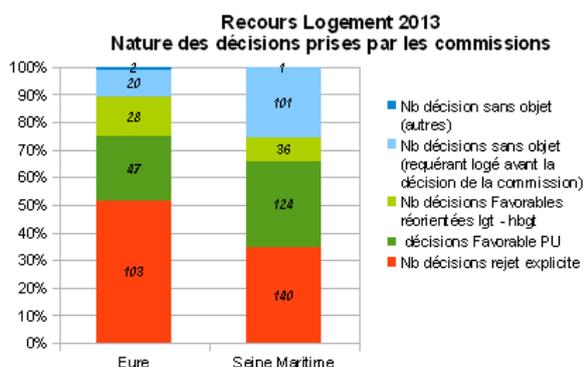
2013 (source infoDALO)	Logement	Hébergement	Total
Eure	200	17	217
Seine-Maritime	402	24	426
<b>Total Région</b>	<b>602</b>	<b>41</b>	<b>643</b>

**évolution du nombre de décisions prises entre 2008 et 2013**



## Nature des décisions prises (hors rejets implicites)

2013 (source InfoDALO)	décisions favorables	recours devenu sans objet (solution trouvée avant commission & autres motifs)	décision de rejet (rejets explicites)	Total
Eure	81	25	111	217
	37,3%	11,5%	51,2%	
Seine-Maritime	172	105	149	426
	40,4%	24,6%	35,0%	
<b>Total Région</b>	<b>253</b>	<b>130</b>	<b>260</b>	<b>643</b>
	39,3%	20,2%	40,4%	



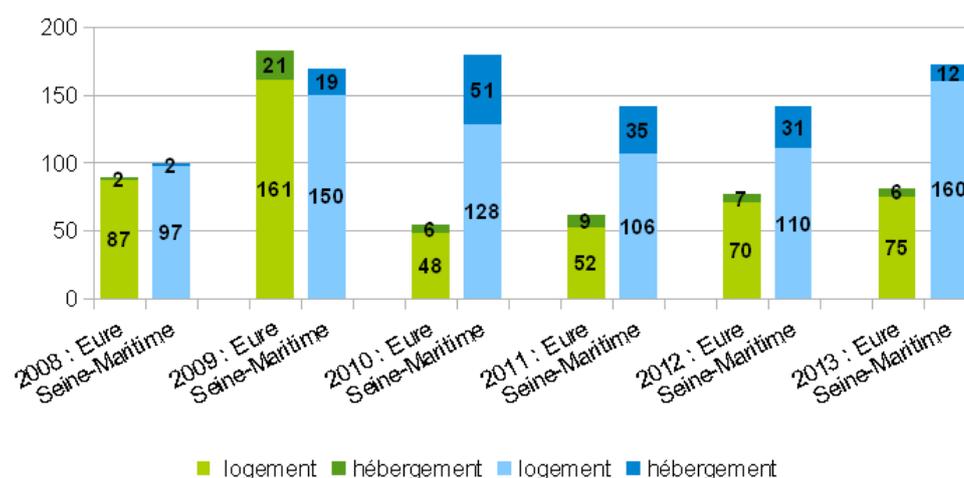
**Décisions favorables prises sur les recours reçus par les commissions de médiation en 2013**  
253 décisions favorables ont été prises pour la région Haute Normandie dont 172 pour la *Seine-Maritime* et 81 pour l'*Eure*.

Le taux de décision favorable, en légère baisse ces 2 dernières années, s'élève à 39,3 %. Il reste dans la moyenne nationale qui est de 39,6 % en 2013.

## Nature des décisions favorables

2013 (source InfoDALO)	Recours logement		Recours hébergement	Total
	prioritaire et urgent	réorientation recours logement vers hébergement	prioritaire devant être accueilli	
Eure	47	28	6	81
Seine-Maritime	124	36	12	172
<b>Total Région</b>	<b>171</b>	<b>64</b>	<b>18</b>	<b>253</b>

## évolution du nombre de décisions favorables DALO prises entre 2008 et 2013

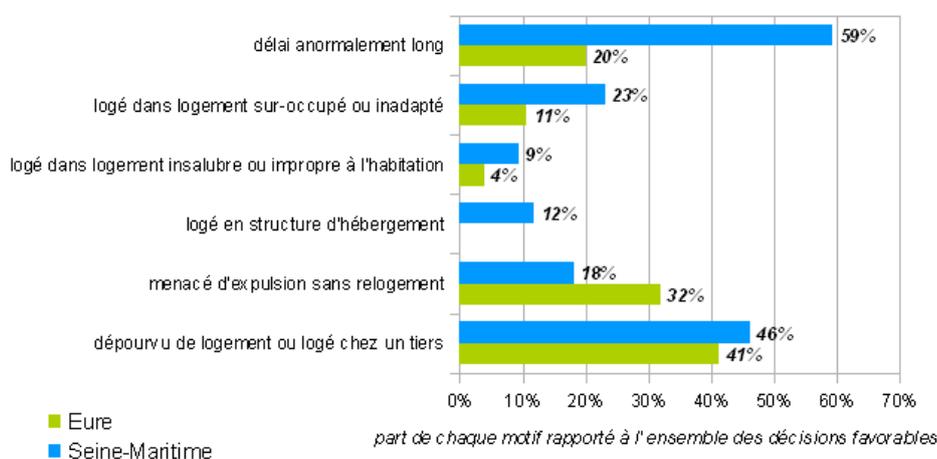


En 2013, le nombre de motifs qui sont retenus par les commissions DALO en Haute-Normandie par décision favorable pour les recours logement s'élève en moyenne à 1,5 (1,1 dans l'**Eure** et 1,7 en **Seine-Maritime**).

Au niveau régional, les motifs représentés dans les décisions favorables des recours logement par ordre décroissant sont :

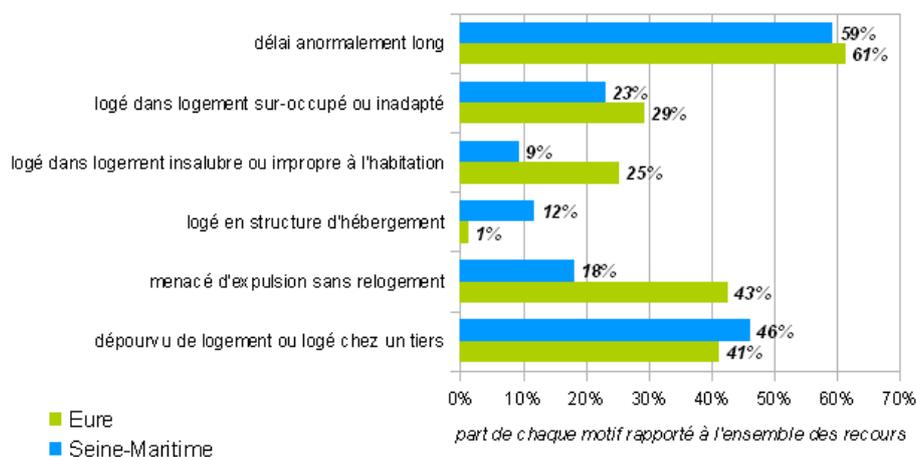
- délai anormalement long (46,8 % des décisions)
- personne dépourvue de logement ou logée chez un tiers (44,7 % des décisions)
- menacé d'expulsion sans relogement (22,6 % des décisions)
- personne logée dans un logement sur-occupé ou inadapté (19,1 % des décisions)
- personne logée en structure d'hébergement (8,1 % des recours)
- personne logée dans un logement insalubre ou impropre à l'habitation (7,7 % des recours)

**représentation des motifs retenus par les commissions DALO en 2013 dans les décisions favorables des recours logement**



La comparaison entre les motifs invoqués par les requérants dont les recours logement ont donné lieu à une décision favorable avec les motifs retenus par les commissions DALO pour ces même décisions montre qu'il y a une parfaite similitude en **Seine Maritime** et parfois de fortes disparités dans l'**Eure**. Ainsi, le délai anormalement long, fortement invoqué dans l'**Eure** (61 %) ne motive finalement que 20 % des décisions.

**représentation des motifs invoqués par les requérants pour les recours logement ayant donné lieu à une décision favorable en Haute-Normandie en 2013**



## Le relogement et l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO

Suites données aux décisions favorables des commissions en matière de « recours logement » et « hébergement » au cours de l'année 2013.

**Au niveau régional, le nombre d'offres de logement et de propositions d'accueil / hébergement a considérablement augmenté en 2013 (+ 49 %) et s'élève à 143 contre 96 en 2012.**

**Le nombre de refus d'offres et de proposition ayant augmenté dans une moindre mesure (+ 23 %), le taux de rejet s'élève à 11,2 % en 2013 contre 13,5 % en 2012.**

Les tableaux ci-après recensent l'ensemble des suites données en 2013, en matière de relogement ou d'hébergement, aux décisions favorables des commissions de médiation, décisions qui peuvent porter sur des recours antérieurs à 2013.

### Mise en œuvre des décisions favorables « offre de logement » en 2013

2013 (source InfoDALO)	nombre d'offres faites	nombre d'offres adaptées refusées	bénéficiaires logés suite à offre	ménages logés indépendamment mise en œuvre décision
Eure	34	3	33	2
Seine-Maritime	82	7	74	1

Le nombre d'offres faites en 2013 s'élève à 116 logements contre 80 en 2012, soit une augmentation de 45 %. Le taux de refus diminue de près de 43 % passant de 15 % en 2012 à 8,6 % en 2013.

### Mise en œuvre des décisions favorables « proposition d'accueil/hébergement » en 2013

2013 (source InfoDALO)	nombre de propositions d'accueil	nombre de propositions adaptées refusées	bénéficiaires accueillis suite à proposition	ménages accueillis indépendamment mise en œuvre décision
Eure	18	5	12	1
Seine-Maritime	9	1	8	0

ces données ont été extraites de l'infocentre InfoDALO au 31/01/2014 et sont susceptibles d'évolution après à la mise à jour de COMDALO.

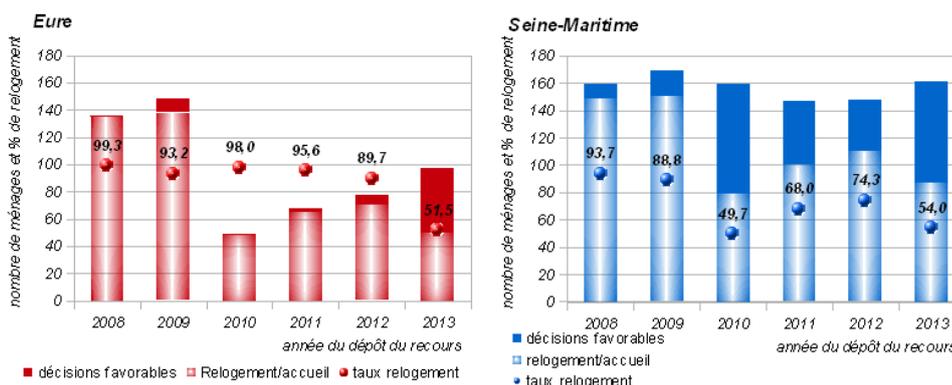
Le nombre de propositions d'accueil faites en 2013 s'élève à 27 contre 16 en 2012, soit une augmentation de près de 69 %. En 2013, 6 refus ont été enregistrés contre 1 seul en 2012.

## Le suivi en cohorte (selon l'année de dépôt du dossier) du relogement et de l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO

Le suivi en « cohorte » permet de suivre la vie des recours DALO reçus une année donnée. A titre d'exemple, sont rapportés à l'année 2008, tous les relogements et accueils réalisés concernant les recours déposés en 2008 même si dans les faits les relogements ou accueils ont été effectués au cours de l'année suivante.

La dénomination « relogement/accueil » utilisée pour les graphes présentés recouvre le total des bénéficiaires logés/accueillis ou ayant refusé une offre adaptée ou n'étant plus à reloger du fait de l'évolution de leur situation depuis la tenue de la commission.

Suivi des recours en cohorte (par année de dépôt): nombre de relogements et d'accueils parmi les décisions favorables et taux de relogement / accueil



Le taux de relogement/accueil est moindre pour l'année 2013. En effet, la mise en oeuvre des décisions favorables des dernières commissions de l'année 2013 se fera en 2014 pour les requérants qui en sont bénéficiaires.

#### Quelques chiffres clés :

Le volume d'activité des commissions DALO en Haute-Normandie a augmenté en 2013 (par rapport à 2012) :

➤ nombre de recours déposés :	670	+16,5 %
➤ nombre de décisions prises :	643	+34 %
➤ nombre de décisions favorables :	253	+31 %
➤ nombre d'offres et propositions :	143	+49 %
➤ nombre de ménages logés/accueillis suite à offre :	127	+67 %

### ***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'APL et gérés par les organismes d'HLM ou leur appartenant, ainsi qu'à tous les programmes conventionnés à l'APL gérés par les sociétés d'économie mixte. Il permet aux préfets de réserver sur ces programmes des logements au bénéfice des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées en application de l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le principe de la réservation figure dans chaque convention APL signée entre l'État et les bailleurs.

Le contingent préfectoral constitue l'outil principal de relogement des ménages bénéficiant du DALO, en faveur desquels l'État est tenu à une obligation de résultat, ainsi que plus généralement du relogement des personnes prioritaires au sens du CCH et de la loi du 31 mai 1990.

**Le décret n°2011-176 du 15 février 2011 relatif à l'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable** procède à une refonte complète des dispositions réglementaires du CCH relatives aux contingents de réservation de logements, dont notamment le contingent préfectoral, dont le taux maximum est maintenu à 30 %, à l'intérieur duquel le taux de 5 % pour les agents civils et militaires de l'État devient lui-même un maximum.

Le décret précise les deux méthodes de gestion possibles des contingents : celle qui consiste à proposer des candidats sur des logements identifiés qui se libèrent ou sont mis en service dans des programmes et celle qui consiste à fixer des objectifs annuels de logement sur des programmes ou tout le patrimoine d'un bailleur présent sur le territoire. Il consacre la possibilité de mixer les deux méthodes, ce qui peut être utile pour optimiser les droits dont dispose le préfet au titre du contingent préfectoral. Dans les deux cas, le préfet peut déléguer la gestion de son contingent au bailleur, sous réserve de mettre en place des instruments de contrôle rapproché des attributions effectuées.

Enfin, le décret prévoit qu'une **convention de réservation** doit, si ce n'est pas déjà le cas, être signée entre les réservataires et les bailleurs pour fixer les modalités pratiques des réservations. Le contenu de ces conventions est encadré par l'**arrêté du 10 mars 2011**.

Les objectifs des conventions de réservation :

- . Parachever la récupération du contingent préfectoral et fixer les obligations respectives de chaque bailleur au titre du contingent préfectoral réservataire de 25 % .
- . En améliorer la gestion, dans des conditions établies d'un commun accord avec les bailleurs sociaux.
- . Assurer une meilleure traçabilité des ménages relogés.

### ***Le contingent préfectoral en Seine-Maritime***

En **Seine-Maritime**, l'application du décret n° 2011-176 du 15 février 2011 s'est traduit par la signature d'une convention de réservation signée entre l'État et les bailleurs le 24 septembre 2013. Cette convention définit les modalités de gestion et les obligations au titre des 25 % du contingent préfectoral pour le relogement des personnes défavorisées et des 5 % pour les agents civils et militaires de l'État.

La gestion en stock des logements a été déléguée dans sa totalité aux bailleurs.

Cette nouvelle organisation s'est accompagnée du déploiement d'une application nommée SYPLO (Système Priorité Logement) permettant la gestion des attributions de logements, la centralisation sur une même base de données de la liste des logements relevant du contingent préfectoral et de la liste des publics prioritaires et la dématérialisation des échanges d'informations entre l'État et les bailleurs.

Aujourd'hui ce sont plus de 250 personnes qui sont paramétrées et habilitées à l'utilisation de SYPLO.

La DDCS valide les ménages prioritaires en application des dispositions de l'article L441-1 du CCH selon un ordre de priorité défini par la convention de réservation :

- . Priorité 1 : les ménages bénéficiaires d'une décision favorable de la commission de médiation DALO pour un logement
- . Priorité 2 : les ménages sortant d'hébergement. Ces ménages aptes à accéder au logement autonome sont labellisés par les structures d'hébergement conformément aux dispositions convenues entre l'USH et la FNARS
- . Priorité 3 : les ménages signalés par les chargés de mission du département dans le cadre du PDALPD et suivis en CLA
- . Priorité 4 : les ménages cumulant des difficultés et dont la situation bloque l'accès au logement. La liste de ces ménages a fait l'objet d'un accord entre l'État et le Département (Convention juin 2013)

La convention prévoit également dans son article 7 l'organisation d'un comité de pilotage présidé par le préfet et associant les bailleurs et les services de l'État.

Le premier comité de pilotage s'est tenu le 19 mars 2014 et a permis d'établir un premier bilan de la gestion déléguée et de l'utilisation de SYPLO.

Sur un total de 1 576 ménages labellisés, dont 148 au titre du DALO, 466 ont bénéficié d'une attribution de logement. Le plus grand nombre de ces attributions a été atteint en octobre 2013 avec 84 baux signés.

En 2013, la plus grande partie des attributions a été faite sur le territoire de l'agglomération de Rouen.

L'actualisation de la convention de réservation, début 2014, a permis de mettre à jour le potentiel de logements mobilisables pour chacun des bailleurs, soit 4 176 logements au profit des ménages en difficulté et 864 logements au profit des agents civils et militaires de l'État.

La DDCS poursuit le travail de partenariat établi avec l'USH. Elle a mis en place un groupe de travail technique qui associe également des représentants des bailleurs et du conseil général sur l'ensemble des questions qui se posent, en particulier, la labellisation par les bailleurs des ménages relevant de la priorité 4, la gestion des refus de propositions de logements adaptés ou la gestion des situations bloquées depuis + 9 mois.

L'État poursuit sa dynamique d'accompagnement des dispositifs en lien avec la réforme du numéro unique, du fichier partagé et des nouvelles dispositions de l'actualité législative.

### **Le contingent préfectoral dans l'Eure**

L'obligation de résultat du Droit Au Logement Opposable dans le délai imparti fixé par la loi à l'État (trois mois pour une demande de logement, six semaines pour une demande d'hébergement), a souligné la nécessité de reconquérir le contingent de réservation préfectoral. C'est ainsi que le Préfet de l'**Eure** et les bailleurs sociaux ont convenu dès 2008 d'un protocole d'accord pour la mise en œuvre du contingent de réservation préfectoral, dont le secrétariat est assuré par la DDCS. La négociation du protocole d'accord a permis de consolider le partenariat avec les bailleurs du département et a contribué à poser les principes de gestion du contingent préfectoral. Il a constitué une base de travail solide pour répondre en tout point au cadre réglementaire posé à posteriori par le décret du 15 février 2011 et l'arrêté du 10 mars 2011, c'est-à-dire la rédaction de conventions de réservation préfectorale.

Pour 2013, au titre de cette convention de réservation, l'objectif annuel est fixé à 1 223 attributions.

2 méthodes complémentaires pour atteindre cet objectif :

- **Gestion déléguée aux bailleurs pour 856 attributions (70 %) / gestion en flux.** Les logements sont proposés par les bailleurs au sein du parc existant en fonction des besoins du ménage identifié et des logements vacants dans le parc. Les publics éligibles par ordre de priorité :
  - . Les ménages présentant dans leur demande un critère défini par la loi DALO
  - . Les ménages sortants de structure d'hébergement ou de logement temporaire
  - . Les ménages relevant du PDALPD :
    - Ménages dont le revenu est < à 40 % des plafonds et bénéficiaires de minimas sociaux
    - Ménages dont le logement est inadapté suite à une réduction ou perte de mobilité ou en situation de handicap
    - Ménages sortants d'habitat indigne
- **Gestion directe par l'État pour 367 attributions (30 %) / gestion en flux et en stock.** En effet, depuis 2008, les logements du contingent préfectoral sont identifiés précisément et de manière définitive dans toutes les opérations nouvelles.

**Nota : Lorsque l'État constatera l'impossibilité de positionner un candidat sur un logement mis en service du fait de l'inadéquation des ressources par rapport au loyer, possibilité d'échange de logement.**

Les publics éligibles par ordre de priorité :

- . Les ménages bénéficiaires d'une décision favorable de la commission de médiation,
- . Les ménages sortants de structure d'hébergement ou de logement temporaire suite à la commission départementale de régulation du dispositif d'hébergement (CDRDH)
- . Les ménages sortants d'un habitat indigne.

Les modalités d'échanges d'information dans le cadre de la gestion du contingent se font au moyen d'une fiche navette co-construite, en attendant l'utilisation du logiciel Syplo dont le déploiement est prévu fin 2014-début 2015.

Objectifs d'attributions conventions	1 223
Gestion déléguée aux bailleurs	856
Gestion directe par l'État	367
Attributions réalisées	1 182 (96,64 %)
En gestion déléguée	1 081 (126,28 %)
Sur sollicitation de l'État	101 (27,52 %)

### **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 PDALPD 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 ENL et de la loi DALO de mars 2007 prévoit un contenu opérationnel du nouveau plan basé sur une analyse territorialisée des besoins des populations les plus en difficultés, permettant la fixation d'objectifs précis dans les conventions de délégation de compétence et améliorant l'articulation entre les PDALPD et les PLH (et PDH) 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 EPCI délégataires des aides à la pierre.

### **Le PDALPD de Seine-Maritime**

Un arrêté conjoint du préfet et du président du département marque l'entrée en vigueur du 4<sup>ème</sup> PDALPD de [Seine-Maritime](#) pour une période de 5 ans (2009/2013).

Prolongé une première fois pour une année, le PDALPD a fait l'objet d'une seconde prolongation d'un an au cours du comité responsable du plan de mai 2014 jusqu'au 31 décembre 2015 afin de permettre sa réécriture.

La démarche d'évaluation du 4<sup>ème</sup> plan a été engagée par l'État et le département en 2013 et s'est poursuivie en début d'année 2014 avec l'aide d'un prestataire externe.

Le PDALPD est le cadre institutionnel de la mise en œuvre des politiques du droit au logement au profit des personnes défavorisées. Les publics du plan sont les ménages qui cumulent des difficultés économiques et financières en situation dite bloquée et dont la prise en charge nécessite une mobilisation particulière de l'ensemble des partenaires et une sollicitation de moyens d'accompagnements appropriés.

Le PDALPD de [Seine-Maritime](#) s'articule autour de 3 axes principaux :

- favoriser l'accès au logement
- bien vivre dans son logement
- lutter contre l'habitat indigne

Chaque axe fait l'objet de la mise en place d'instances territoriales, comités locaux accès et habitat dégradé au nombre de 8, à l'échelle des UTAS et 3 comités de prévention des expulsions à l'échelle des arrondissements.

Il est à noter par ailleurs que courant janvier 2013, le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale a inclus dans sa feuille de route l'élaboration de diagnostics territoriaux à 360° dont l'objectif est de construire une vision partagée des besoins de l'ensemble des situations de mal-logement sur un territoire, et a vocation à définir des orientations prioritaires préalables à la réécriture du PDALPD.

### **Les instances du Plan**

#### . Le comité responsable du Plan

Le Comité Responsable du Plan (CORES) 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

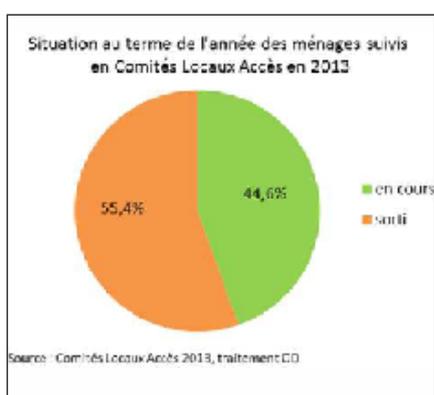
Les huit comités locaux couvrent la totalité du département. Ils examinent les dossiers des ménages pour qui l'accès au logement est bloqué après une évaluation partagée.

## Activité des Comités Locaux d'Accès en 2013<sup>(1)</sup>

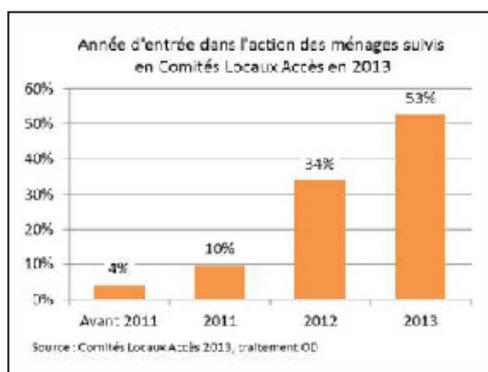
Le CLA étudie, d'une part, les dossiers projets logements liés à l'accès et d'autre part, fait des propositions sur les demandes d'aides financières et d'accompagnement social dans le cadre du FSL accès.

En 2013, 352 ménages ont été suivis dans le cadre des Comités Locaux Accès soit 45 ménages de moins qu'en 2012.

### Le périmètre des Comités Locaux Accès



→ Parmi les 352 ménages suivis durant l'année : 157 le sont toujours au terme de l'année, 195 ménages sont sortis du dispositif.



→ 53 % des ménages sont entrés dans le dispositif en 2013

<sup>(1)</sup> : Source : Observatoire Départemental de l'Habitat du Département de Seine-Maritime

## → Un quart des ménages logent dans les villes centres des agglomérations

25 % des ménages suivis sont répartis sur trois communes : Rouen (48 ménages), Le Havre (26 ménages) et Dieppe (14 ménages). Une part significative des ménages suivis par les CLA se situe dans les agglomérations. La Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA) concentre à elle seule, 184 ménages soit 52 % de l'ensemble des ménages. Sur le reste du territoire, les ménages sont situés dans les villes moyennes (Lillebonne, Fécamp, Gournay en Bray,...), avec environ une dizaine de ménages suivis, et dans quelques communes rurales.

CLA	Nombre de ménages	% sur total des ménages suivis
Rouen	174	49 %
Le Havre	27	8 %
Plaine de Caux Maritime	7	2 %
Terrain de Caux	33	9 %
Caux Vallée de Seine	17	5 %
Pays de Bray/Brasle-Yères	44	13 %
Elbeuf	30	8 %
Hautes Falaises	20	6 %
Total	352	100 %

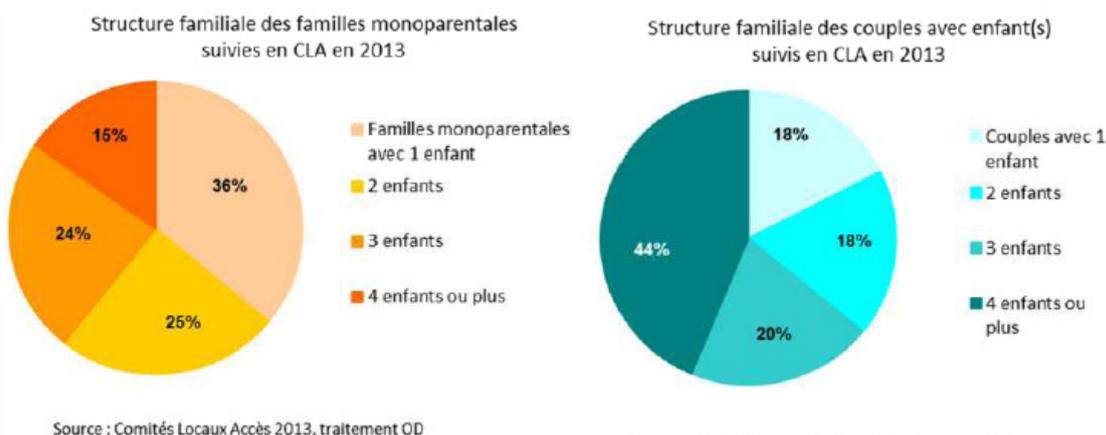
## Les caractéristiques principales des ménages suivis :

### → Les familles monoparentales représentent 43 % des ménages

Les ménages suivis en CLA sont à hauteur de 23 % des personnes seules. 43 % sont des familles monoparentales. 34 % des ménages sont des couples dont 5 % de couples sans enfants et 29 % de couples avec enfants

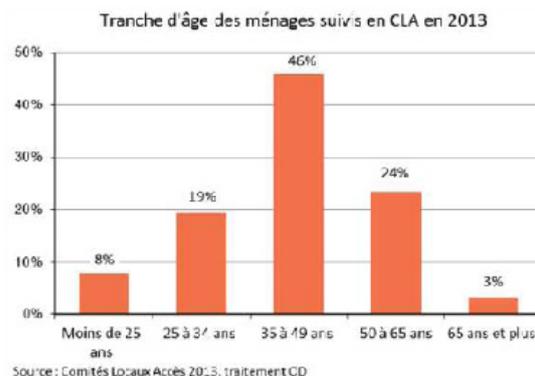


Sur l'ensemble des ménages suivis en CLA, 72 % sont des ménages avec enfant(s). Les familles monoparentales sont composées à 61 % de un et deux enfants alors que les couples sont à hauteur de 64 % des familles avec plus de 3 enfants.

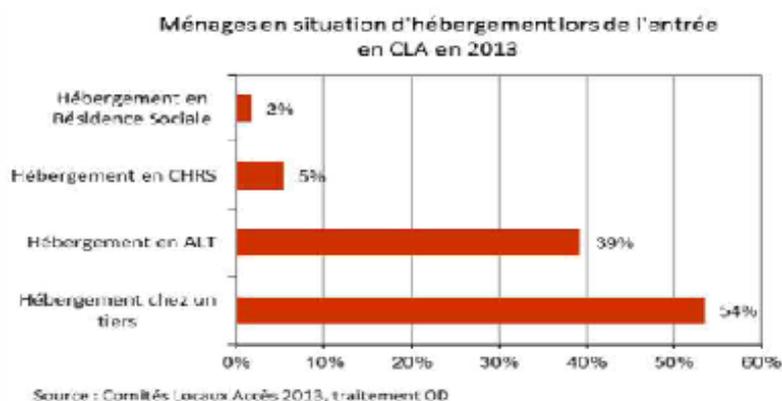
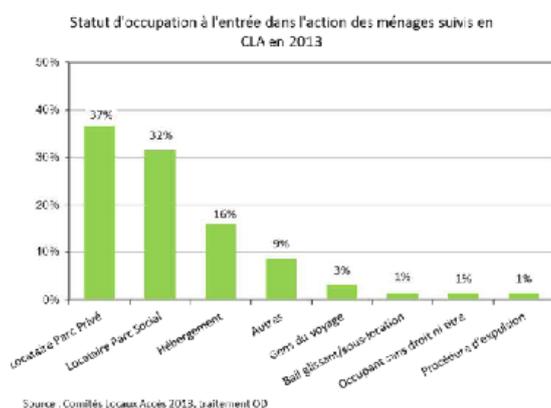


## → 46 % des ménages ont entre 35 et 49 ans

65 % des ménages suivis en CLA font partie des tranches d'âges 25-34 ans et 35-49 ans. Les ménages faisant partie de la classe d'âge 65 ans et plus sont peu nombreux parmi les ménages suivis.

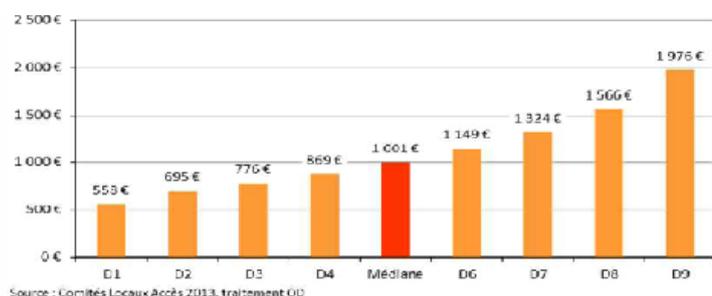


## → Près de 70 % des ménages étaient locataires au moment de l'entrée dans le dispositif



À l'entrée dans l'action, 69 % des ménages étaient locataires, soit du parc public, soit du parc privé. Dans la catégorie « Autres » (9 % des ménages) sont comptabilisés les Sans Domicile Fixe, les personnes vivant dans des logements de fortune ou encore les locataires dont le logement a été mis en vente. 16 % des ménages étaient hébergés dont 46 % en structure d'hébergement ou logement adapté et 54 % chez un tiers ( voir graphique de droite ci-dessus).

## → Des ménages aux ressources faibles



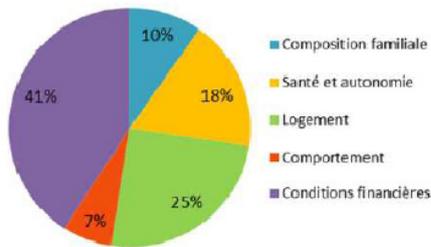
Sur le graphique ci-contre, le montant des ressources des ménages suivis en CLA est distribué en déciles :

- 10 % des ménages suivis en CLA ont des ressources inférieures à 558 euros/mois.
- 50 % des ménages suivis en CLA ont des ressources inférieures à 1 001 euros/mois, toutes compositions familiales confondues.

Quelques éléments sur la nature des ressources perçues par les ménages :

- 49 % des ménages perçoivent un RSA
- 22 % perçoivent au moins un salaire
- 15 % perçoivent au moins une allocation chômage
- 60 % perçoivent des allocations dont 37 % d'entre eux des allocations familiales.

Les problématiques rencontrées par les ménages suivis en CLA en 2013 par grandes thématiques



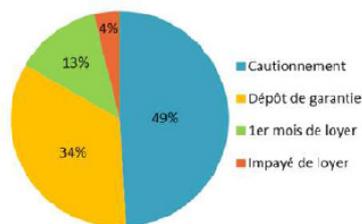
Source : Comités Locaux Accès 2013, traitement OD

Les problématiques potentiellement rencontrées par les ménages ont été répertoriées en cinq catégories, elles-mêmes composées d'items spécifiques. Globalement, la problématique dominante est celle liée aux conditions financières caractérisée par des faibles ressources, un emploi précaire et des dettes locatives. Un ménage peut cumuler plusieurs facteurs de blocages.

## Les Comités Locaux Accès : qualité du suivi et situation des ménages au terme de l'année

→ 33 % des ménages ont bénéficié d'une mesure FSL accès.

Les mesures FSL accès accordées aux ménages suivis en Comités Locaux Accès en 2013



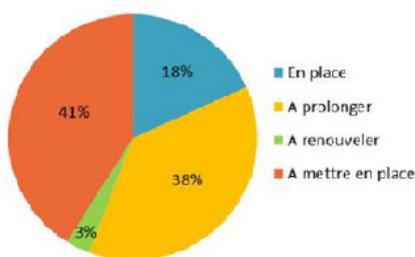
Source : Comités Locaux Accès 2013, traitement OD

118 ménages suivis par les Comités Locaux accès ont bénéficié d'une mesure FSL accès soit 33 % de l'ensemble des ménages suivis. Au total, 234 prestations ont été accordées dont la moitié d'entre elles pour le cautionnement.

→ 55 % des ménages sont ou vont être suivis en ASLL.

L'accompagnement social lié au logement est un outil du Fonds Solidarité Logement (ASLL). Le FSL accorde des subventions aux structures agréées par le Comité Responsable du PDALPD (Associations ou CCAS) réalisant de l'ASLL afin qu'elles puissent suivre des ménages en difficultés de recherche, d'accès ou de maintien dans un logement.

Les mesures d'ASLL préconisées par les Comités Locaux Accès en 2013



Source : Comités Locaux Accès 2013, traitement OD

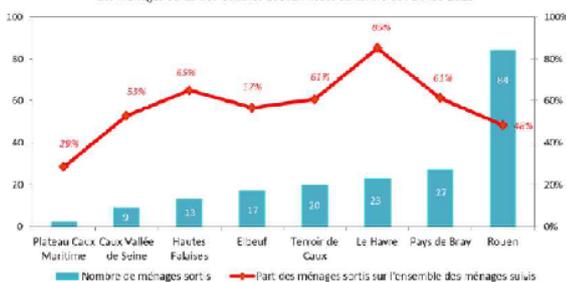
192 ménages sont ou vont être suivis dans le cadre d'un accompagnement social lié au logement soit 55 % de l'ensemble des ménages suivis par les Comités Locaux Accès.

Parmi ces ménages, 18 % ont un accompagnement qui est déjà en place, 41 % ont un accompagnement qui doit être prolongé ou renouvelé.

→ 55 % des ménages suivi en 2013 sont sortis du dispositif au terme de l'année 2013

352 ménages ont été suivis en CLA au cours de l'année 2013 parmi lesquels, 195 sont sortis du dispositif au 31 décembre 2013 (soit 55 %).

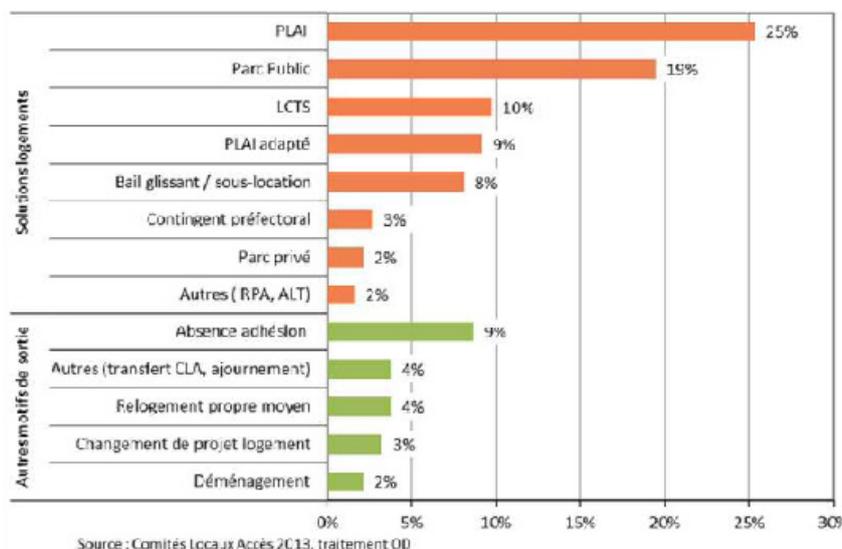
Les ménages sortis des Comités Locaux Accès au terme de l'année 2013



Source : Comités Locaux Accès 2013, traitement OD

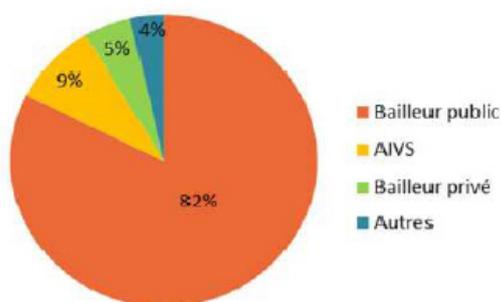
Dans l'ensemble, la majorité des CLA ont en moyenne plus de la moitié des ménages sortis par rapport à l'ensemble des ménages suivis avec des taux oscillants autour de 60 % (55 % tous CLA confondus). Le CLA Havrais a une part de ménages sortis plus élevée que la moyenne : 85 % des ménages suivis en 2013 sont sortis au cours de l'année.

→ 78 % des ménages sortis ont été relogés.



78 % des ménages suivis en CLA en 2013 ont été relogés (parc public, parc privé, logements PLAI, LCTS, ...). 22 % des ménages sont sortis du dispositif sans que le Comité ait trouvé une solution logement en adéquation avec leurs besoins. Les autres motifs de sortie du CLA sont divers : changement du projet logement, relogement du ménage par ses propres moyens, absence d'adhésion,...

Organismes ayant relogés les ménages suivis en Comités Locaux Accès en 2013



Source : Comités Locaux Accès 2013, traitement OD

Concernant les relogements dans le parc public, 4 bailleurs relogent 75 % des ménages. Habitat 76 est le bailleur qui accueille le plus de ménages suivis en CLA puisqu'il relogé 35 % des ménages sortis de l'action. Cela s'explique par le poids du parc d'Habitat 76 sur l'ensemble du parc social et par son implantation géographique couvrant l'ensemble du département. Logéal (22 % des ménages relogés), Immobilière Basse Seine (10 % des ménages relogés) et Quevilly Habitat (7 % des ménages relogés) sont les autres principaux bailleurs qui relogent les ménages suivis en CLA.

→ 78 % des ménages sortis ont été relogés.

Les comités locaux accès se réunissent en moyenne une fois par mois afin d'étudier d'une part les dossiers projets logements liés à l'accès et d'autre part, de faire des propositions sur les demandes d'aides financières et d'accompagnement social dans le cadre du FSL accès.

La durée moyenne de suivi des ménages est de 10 mois entre la date de l'évaluation partagée et le dernier passage en CLA. Cette moyenne est calculée uniquement sur les ménages suivis en 2013 mais sortis du dispositif au terme de l'année.

En moyenne, les ménages sortis en 2013 sont passés 5 fois en comité local accès.

→ Saisine de la Commission Départementale d'Accès au Logement

Sur les 352 situations suivies par les Comités Locaux Accès en 2013, 154 ont fait l'objet d'un passage en Commission Départementale d'Accès au Logement. Le CLA de Rouen est celui ayant le plus saisi la CDAL mais cela est en cohérence avec le nombre de ménages suivis.

## Le Fonds de Solidarité Logement

Principal outil du PDALPD, le FSL 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 FSL finance également des mesures d'accompagnement social lié au logement.

### Les grands chiffres du FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT en 2013

TRAITEMENT DES DEMANDES FSL AU COURS DE L'ANNÉE 2013				
ACCORDS	REFUS	CLASSÉES SANS SUITE	TOTAL	DEMANDES RECUES
14 420	2 991	624	18 035	19 585

ANNÉE 2013	DÉPENSES RÉALISÉES
<b>INVESTISSEMENT (PRÊTS)</b>	
AIDES A L'ACCÈS	825 359 €
AIDE AU MAINTIEN	1 262 430 €
<b>FONCTIONNEMENT (SUBVENTIONS)</b>	
AIDES A L'ACCÈS	598 834 €
AIDES AU MAINTIEN	2 218 170 €
	2 817 004 €
ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	2 994 958 €
FRAIS BANCAIRES	4 975 €
<b>TOTAL</b>	<b>7 904 726 €</b>
<b>RECETTES RÉALISÉES</b>	
<b>INVESTISSEMENT</b>	
REMBOURSEMENTS DES PRÊTS	893 395 €
<b>FONCTIONNEMENT</b>	
PARTICIPATION DES FINANCEURS	3 404 952,50 €
Communes	823 217 €
Bailleurs	332 410,50 €
Fournisseurs	849 325 €
CAF	1 400 000 €* (*700 000 € au titre de 2012 + 700 000 € au titre de 2013 = 1 400 000 €)
CONTRIBUTION DU DÉPARTEMENT	<b>3 606 378,50 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 904 726 €</b>

ANNÉE 2013	PARTICIPATION DES COMMUNES	
	NOMBRE	%
PARTICIPENT (retours Conventions)	412	55
NE PARTICIPENT PAS	332	45
TOTAL	744	
	(fusion BOIS GUILLAUME/BIHOREL)	

## Le PDALPD de l'Eure

Suite à l'échéance du PDALPD 2005-2008, l'État (DDCS 27) et le Conseil Général de l'*Eure* ont travaillé en 2010 avec un bureau d'études pour l'évaluation du PDALPD 2005-2008 et l'écriture du nouveau Plan 2011-2014.

L'évaluation du précédent plan a mis en lumière un important déficit de pilotage et de coordination qui a eu pour conséquence une dynamique partenariale insuffisante et peu mobilisatrice. Le PDALPD 2011-2014 a retenu comme axe prioritaire n° 1 « le pilotage et l'animation du plan ».

L'État et le Département ont décidé de créer les conditions de sa mise en œuvre par la désignation d'un animateur et ce pour garantir la pleine opérationnalité et efficacité du Plan. La mise en place de ce poste d'animateur est explicitement prévue dans le document approuvé.

L'animateur est en poste depuis le 1er octobre 2012. Il est chargé de mettre en œuvre le Plan 2011-2014.

Le Plan 2011-2014 :

**« S'appuyer sur les initiatives locales et le cadre règlementaire pour restructurer et renforcer l'efficacité de la politique logement pour les personnes défavorisées ».**

Il s'agit ainsi, dans un contexte réglementaire évolutif et dans un environnement partenarial large, d'intégrer les politiques locales tout en affirmant et mettant en valeur des objectifs et orientations départementales :

- . Restaurer la véritable vocation départementale du PDALPD
- . Valoriser et optimiser l'existant, se mettre en conformité avec les exigences réglementaires (par exemple intégrer le PDAHI au PDALPD)
- . Envisager le PDALPD comme un outil de coordination des échelons territoriaux

Le PDALPD en cours a intégré le PDAHI.

Les différents comités thématiques ont travaillé durant 2013 à la mise en œuvre des actions.

### **Le Fonds de solidarité Habitat**

Relevant de la compétence du Conseil Général de l'*Eure*, Le Fonds de solidarité Habitat (FSH) peut, en fonction des situations des ménages les plus modestes aider à accéder à un logement ou à le conserver. Il se traduit par l'octroi de subventions, de prêts, de garantie de paiement des loyers et de mesures d'accompagnement social lié au logement.

En 2013, ce sont 3 518 demandes qui ont été prises en compte dont 1 461 concernaient l'énergie. Ce fonds a représenté en 2013 une dépense globale 1 365 855,67 € dont 664 958,20 € pour l'énergie.

## **Dispositif de lutte contre les expulsions**

La perte du logement entraîne pour un ménage une rupture de son intégration à un réseau relationnel de voisinage et un sérieux handicap pour l'accès aux services publics et au monde du travail. Pour éviter le stade ultime de l'expulsion proprement dite, les politiques publiques soulignent progressivement l'importance des actions situées le plus en amont possible de la phase contentieuse et parmi celles-ci le traitement précoce des impayés liés au logement.

Ainsi l'article 121 de la loi de 1998 relative à la lutte contre la prévention des expulsions a prévu de créer **les chartes de prévention des expulsions locatives** au niveau départemental, dans lesquelles les acteurs locaux se fixent des objectifs communs.

**La Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement crée la possibilité d'instaurer dans chaque département une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.**

Le Décret n° 2008-187 du 26 février 2008 précise sa composition et ses compétences.

**La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (art. 59) rend obligatoire son instauration sous la dénomination de Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).**

En rendant obligatoire la création des CCAPEX, l'État réaffirme sa volonté d'appuyer une politique préventive en renforçant la protection des ménages menacés d'expulsion. Cette réforme a reconfiguré le rôle des différents acteurs impliqués dans la politique de prévention des expulsions et renforce le rôle de la CCAPEX.

La CCAPEX est copilotée par l'État et le Conseil Général, la CAF y est membre de droit et cette action est inscrite comme compétence obligatoire des PDALPD. C'est le comité responsable du plan départemental d'action en faveur des personnes défavorisées (PDALPD) qui instaure la CCAPEX, chargée d'optimiser le dispositif de prévention.

Une conséquence de la création de la CCAPEX a été le transfert de la CDAPL à la CAF et à la MSA, désormais seules compétentes pour le traitement et la gestion des impayés de loyer, des contestations et des demandes de remises de dettes pour tous les bénéficiaires d'aides au logement pour le parc public ou privé. La CAF est devenue un acteur incontournable de la prévention des expulsions.

La CCAPEX est chargée d'optimiser un dispositif de prévention qui permette lorsque cela s'avère possible d'éviter l'expulsion locative sans relogement. Elle sollicite pour ce faire les outils d'accompagnement social, les mesures financières de solvabilisation, de maintien ou le relogement sur le contingent préfectoral.

### **Seine-Maritime**

En **Seine-Maritime**, la charte de prévention des expulsions a été signée en mars 2011, la CCAPEX a été installée le 18 février 2010.

#### **Les comités de prévention des expulsions**

Les comités de prévention des expulsions sont les trois instances opérationnelles déconcentrées compétentes sur le département de la **Seine-Maritime** pour émettre des avis et des recommandations aux instances décisionnelles en vue de maintenir les locataires de bonne foi en situation d'impayés dans leur logement ou de trouver des solutions pour éviter la procédure d'expulsion.

La CCAPEX s'est dotée d'un règlement intérieur adopté conjointement par les principaux partenaires concernés.

Ce règlement fixe les règles de saisines, précise ses compétences ainsi que les modalités de traitement des situations et le rôle du secrétariat assuré par la DDCS.

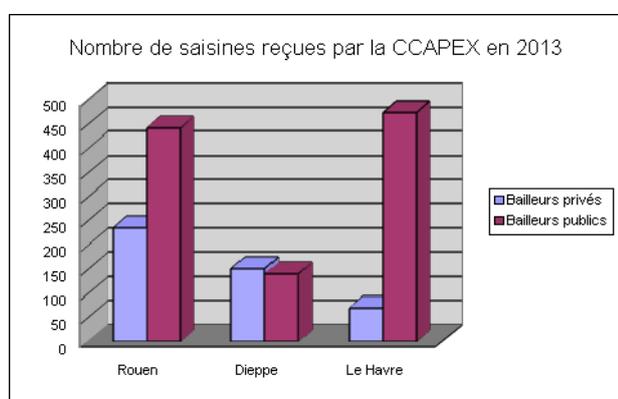
Il s'accompagne d'un comité de pilotage qui a pour objectif d'optimiser les dispositifs de prévention des expulsions en ajustant les actions et les procédures.

Un bilan annuel d'activité doit être transmis au CORES du PDALPD.

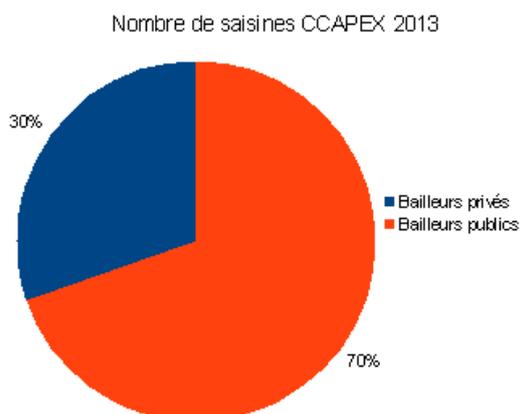
### Nombre de saisines reçues par la CCAPEX en 2013

Saisines CCAPEX 2013	Rouen	Dieppe	Le Havre	Total
Bailleurs privés	236	152	71	459
Bailleurs publics	443	142	474	1 059
Total	679	294	545	1 518

La CCAPEX a reçu 1 518 saisines en 2013 pour 877 en 2012 soit une augmentation de 73 % du nombre de saisines.



Les comités de Rouen et le Havre concentrent 64 % des saisines ;

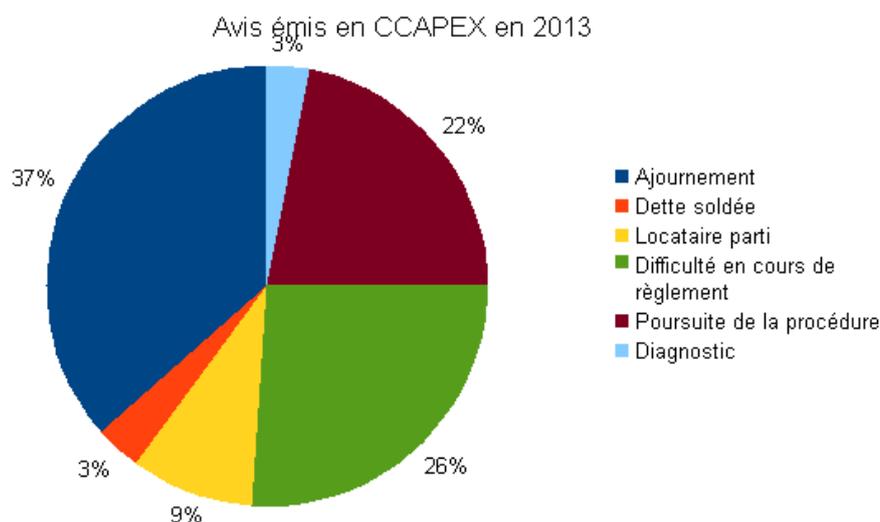
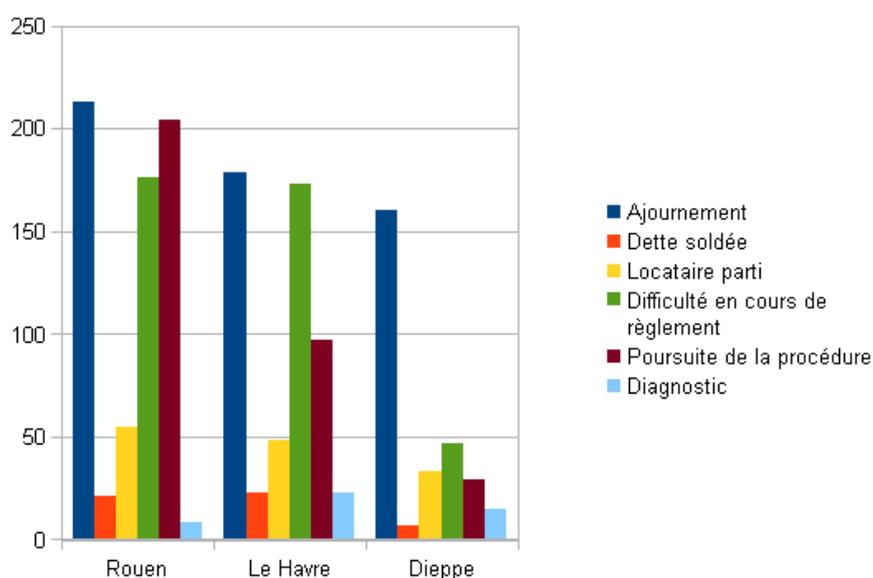


70 % des saisines émanent de bailleurs publics.

### Avis émis en CCAPEX en 2013

	Ajournement	Dettes soldées	Locataire parti	Difficulté en cours de règlement	Poursuite de la procédure	Diagnostic
<b>Rouen</b>	213	21	55	176	204	8
<b>Le Havre</b>	179	23	48	173	97	23
<b>Dieppe</b>	160	7	33	47	29	15
<b>Total 76</b>	552	51	136	396	330	46

## Avis émis en 2013 CCAPEX par arrondissement



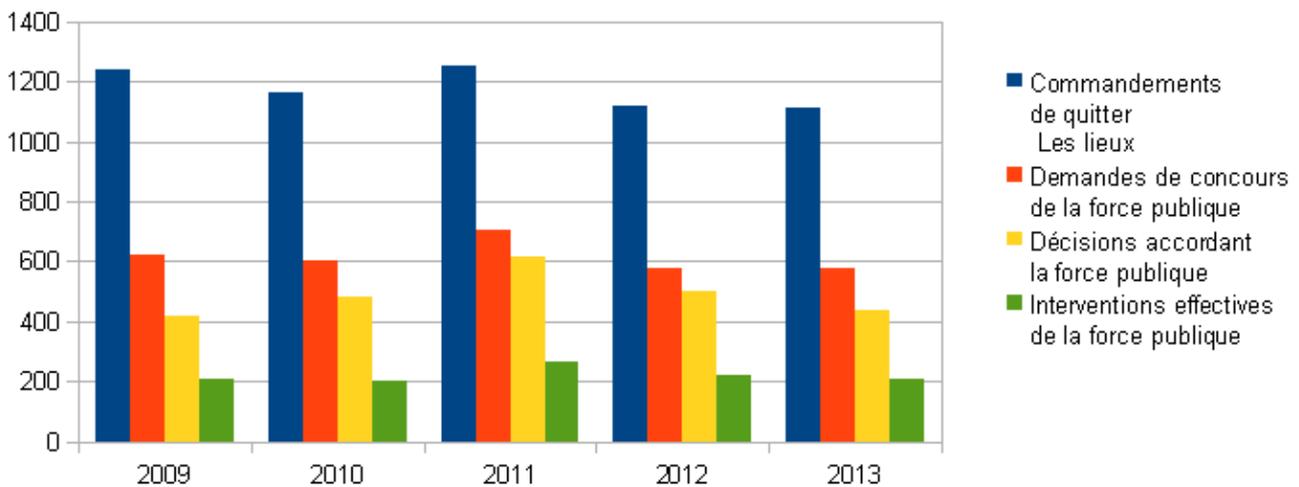
## Les statistiques expulsion en *Seine-Maritime*<sup>(1)</sup>

En 2013, 2 420 assignations en résiliation de bail ont été enregistrées (pour 2 133 assignations enregistrées en 2012 soit une augmentation de 13 %). Elles ont donné lieu à 1 111 commandements de quitter les lieux, 577 demandes de concours de la force publique pour lesquelles 437 décisions accordant le concours de la force publique ont été prises. 207 interventions effectives de la force publique ont été réalisées.

	2009	2010	2011	2012	2013
Commandements de quitter les lieux	1 241	1 165	1 251	1 122	1 111
Demandes de concours de la force publique	622	602	704	579	577
Décisions accordant la force publique	415	484	618	499	437
Interventions effectives de la force publique	209	201	264	219	207

(1) Source préfecture 76

## Concours force publique



Sur les cinq dernières années, les commandements de quitter les lieux ne faiblissent pas et dépassent toujours le chiffre du millier même si la diminution engagée en 2012 se maintient en 2013. Les demandes de concours de la force publique représentent encore en 2013 près de la moitié des commandements, ce qui semble indiquer que le lien entre le locataire et le bailleur est rompu pour un grand nombre de situations. Après une augmentation du nombre de décisions accordant le concours de la force publique en 2011, on observe à partir de 2012 une nette évolution à la baisse de ces décisions qui diminuent encore légèrement de 12 % en 2013. Ces décisions accordant le concours de la force publique sont suivies d'une intervention effective dans près d'un cas sur deux en 2013 (47 % des cas).

### Eure

La question de l'expulsion locative est lourde de conséquence pour l'insertion des personnes et familles concernées ; elle conduit souvent à l'aggravation de leur précarité, voire déclenche le processus conduisant un ménage à l'exclusion. Dans ce contexte, l'amélioration des démarches de prévention constitue un enjeu de premier ordre pour éviter l'expulsion.

De nombreux dispositifs et outils de prévention existent. Il s'agit aujourd'hui dans chaque département, à partir d'un état des lieux partagé de la situation, de définir une stratégie et un programme d'action adapté au contexte local en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés.

Dans le département de l'**Eure**, le nombre de situations d'impayés de loyer est préoccupant et a abouti en 2013 à :

- . 1 064 assignations en résiliation de bail (1 262 en 2012),
- . 535 commandements de quitter les lieux (477 en 2012)
- . 373 réquisitions de la force publique (333 en 2012).

C'est pourquoi, l'instauration par le Comité responsable du PDALPD le 10 mars 2010 de la commission de coordination des actions de préventions des expulsions locatives (CCAPEX) voulue par le législateur, instance coprésidée avec le Conseil Général (qui a la compétence de l'action sociale) est effectivement une action fondamentale pour permettre de définir ensemble une stratégie et une organisation efficace pour traiter en amont les situations d'impayés avant le jugement.

Dans l'**Eure**, cette CCAPEX assure la pilotage de la politique de prévention des expulsions à l'échelle du département :

- . Anime et veille au respect des engagements de la charte départementale de prévention des expulsions ;

- . Définit les orientations et la doctrine en matière de prévention des expulsions et l'articulation avec les autres dispositifs ;
- . Valide (ou non) les propositions d'amélioration du dispositif,
- . Établit le bilan annuel de l'action de prévention des expulsions locatives et rend compte annuellement au comité responsable du PDALPD,
- . S'appuie sur des commissions territorialisées au niveau des UTAS chargées de l'examen des situations individuelles.

De plus, elle s'appuie sur 4 commissions territoriales à l'échelle des UTAS pour conseiller les différents acteurs en charge des dossiers d'expulsion. Le rôle de la CCAPEX est de **rendre le travail de l'ensemble des partenaires plus efficace** en leur donnant la possibilité, sur un même dossier et de manière simultanée, d'avoir une approche et un avis partagés, ou à tout le moins coordonnés, **sur les solutions à mettre en œuvre pour éviter l'expulsion.**

Pour ce faire, la commission émet **des avis, des recommandations**, et le cas échéant, si le préfet le juge utile, une **expertise en matière d'octroi ou non du concours de la force publique.**

Elles sont saisies en subsidiarité :

- . des situations non résolues par les commissions communales existantes de prévention des impayés locatifs (dispositifs préexistants à l'instauration des CCAPEX et à l'initiative des communes),
- . des situations des territoires non couverts par des commissions communales.

### **Étapes de mise en place de la CCAPEX Euroise**

Les co-présidents de la CCAPEX ont chargé leurs services d'élaborer la charte de prévention des expulsions, de rédiger un règlement intérieur et de travailler à la mise en œuvre effective des secrétariats des CCAPEX.

Afin de pouvoir rendre opérationnel leur fonctionnement, les services du Conseil Général et de la DDCS ont construit ensemble des outils communs et une organisation des secrétariats des CCAPEX territoriales (partagés entre l'État et le Conseil Général) pour que ces derniers soient harmonisés. La contrainte majeure à laquelle les services ont dû faire face, tenait au manque d'outil informatique de gestion de ces commissions. Aussi, le CG a validé le principe d'accès des agents de la DDCS à l'outil informatique qui lui est propre (IODAS) et a développé les outils bureautiques nécessaires au fonctionnement du dispositif de la CCAPEX..

***L'arrêté de nomination des membres de la CCAPEX départementale et des CCAPEX territoriales est signé en date du 5 octobre 2010.***

Composition de la CCAPEX départementale :

- . Sont membres de droit :
  - le préfet ou son représentant
  - le président du Conseil général ou son représentant
  - un représentant de la CAF et un représentant de la MSA, en leur qualité d'organismes payeurs des aides personnelles au logement
  - un représentant des maires, ou, en tant que de besoin lorsque la commission statue sur un cas particulier, le maire de la commune (ou son représentant), et le président de l'EPCI (ou son représentant) sur le territoire de laquelle se trouve le logement des ménages concernés.

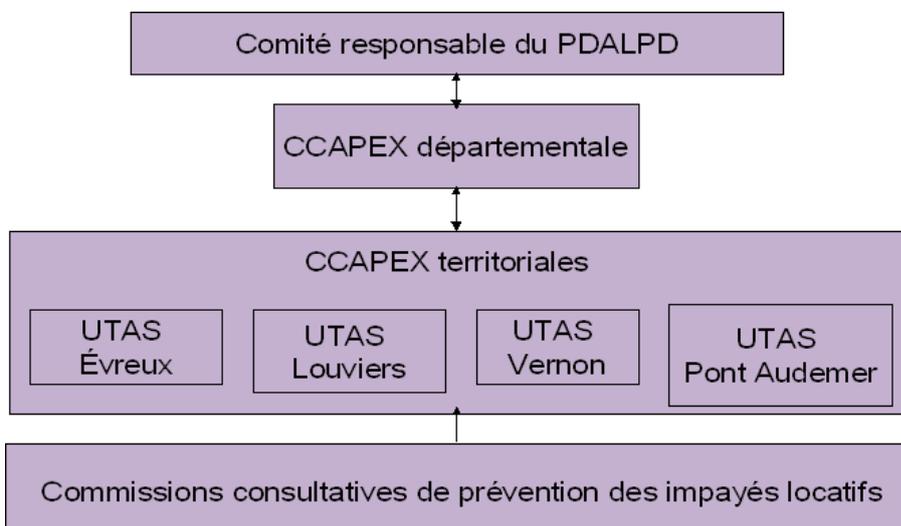
- . Sont habilités à leur demande à participer avec voix consultative, au moins un représentant :
  - des bailleurs sociaux
  - des associations de locataires
  - des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
  - des associations locales d'information sur le logement
  - des maires du département

### Composition des CCAPEX territoriales :

- . Sont membres de droit :
  - le sous-préfet, suppléé en cas d'absence par le directeur départemental de la cohésion sociale, ou son représentant
  - un conseiller général ou son représentant
  - le chef du service Hébergement et Logement de la direction départementale de la cohésion sociale ou son représentant
  - le directeur de l'UTAS concerné ou son représentant
  - un représentant de la CAF et un représentant de la MSA, en leur qualité d'organismes payeurs des aides personnelles au logement
  - le maire de la commune concernée, ou son représentant.
- . Sont habilités à leur demande, à participer avec voix consultative, au moins un représentant :
  - des bailleurs sociaux,
  - des propriétaires bailleurs privés,
  - des associations de locataires
  - des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
  - des associations locales d'information sur le logement

### La CCAPEX départementale est installée le 15 décembre 2010 et les membres :

- . valident le projet de charte de prévention des expulsions locatives avant sa mise en signature.
- . adoptent le règlement intérieur de la CCAPEX départementale et des CCAPEX territoriales.
- . prennent connaissance des outils du secrétariat des CCAPEX territoriales et des indicateurs d'observation élaborés dans le logiciel informatique.



La première charte a été signée par le préfet et le président du Conseil Général dans l'**Eure** pour une durée de 3 ans, le **20 octobre 2011**.

« **Chaque signataire reconnaît la prévention des expulsions comme devant générer une mobilisation extraordinaire des partenaires concernés.** »

Les partenaires ont signé un acte d'adhésion : bailleurs publics/privés, tribunal de grande instance, huissiers, ADIL, union des maires, CAF, MSA, CCAS .....

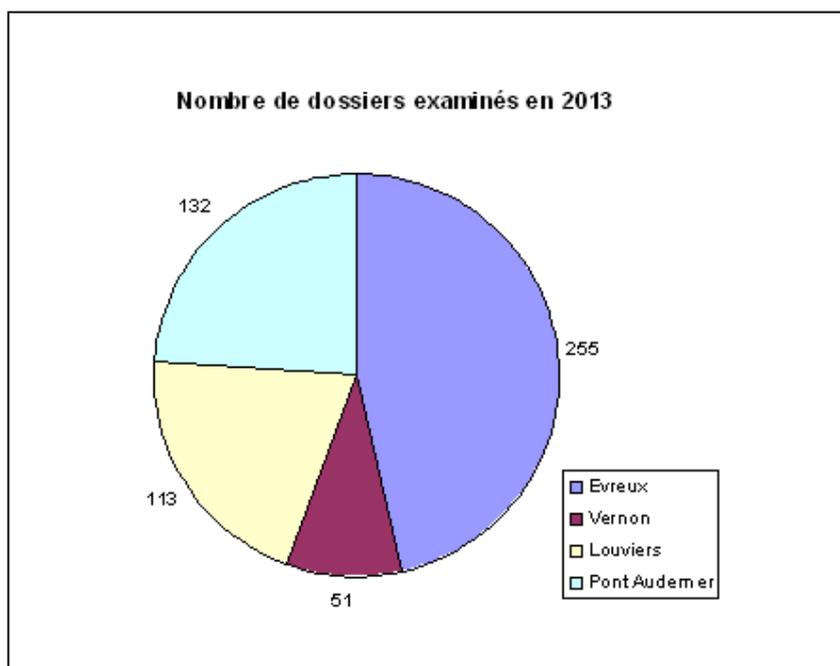
Elle vise à :

Mettre en place tous les moyens **d'information et d'action** auprès des locataires et des bailleurs pour **diminuer le nombre de résiliations de bail**. Les signataires se sont engagés à se mobiliser et à coordonner leurs actions dès la phase précontentieuse dans le respect des dispositions réglementaires.

Mobiliser tous les moyens utiles pour **trouver des solutions alternatives** (maintien dans les lieux, hébergement, logement adapté), dans le cas où le bail est résilié.

Activités des CCAPEX territoriales en 2013

Nombre de saisines	2011	2012	2013	Évolution entre 2012/13
UTAS Pont Audemer	131	112	132	+ 16 %
UTAS Évreux	143	229	255	+ 10
UTAS Vernon	74	44	51	+ 13 %
UTAS Louviers	60	74	113	+ 34 %
<b>Total</b>	<b>408</b>	<b>459</b>	<b>551</b>	<b>+ 16,69 %</b>



Plus de **95 %** des dossiers sont présentés au motif d'impayés de loyers. Le montant moyen de l'impayé au moment est de **2 224 € en 2011, 2 612 € en 2012 et 2 188,30 € en 2013.**

Logements concernés	2011	2012	2013
Bailleurs publics	78 %	85 %	85 %
Bailleurs privés	22 %	15 %	15 %

Les CCAPEX se heurtent à une difficulté récurrente sur l'ensemble des territoires : le traitement des dossiers relevant du parc privé reste difficile (saisine tardive, difficulté à joindre les propriétaires déléguant la gestion à des tiers faisant souvent écran, refus des gestionnaires des propositions d'apurement émises par les locataires, ...). Pourtant, dans le cas des bailleurs privés qui sont moins au fait de ces procédures, on constate que l'intervention de la CCAPEX a déjà aujourd'hui une vraie plus-value dans le traitement de la situation du locataire.

Qui saisit	2011	2012	2013
Bailleurs	68,6 %	67,8 %	72 %
CAF	29,4 %	26,5 %	25 %
Préfecture	0,8 %	5 %	1 %
Service social	1 %	0,5 %	Autres 1 %
Associations	0,2 %	0,2 %	

L'origine des saisines est majoritairement issue des bailleurs (conformément aux engagements de la charte de prévention des expulsions) puis de la CAF et des autres acteurs pour le solde.

#### **Quelques éléments qualitatifs à l'expérience du fonctionnement :**

Les CCAPEX n'ont pas de pouvoir affirmé, elles prennent des avis et recommandations et non des décisions avec une portée juridique. Très peu de retour des avis et recommandations émis.

Les situations du parc privé ne sont pas présentées en CCAPEX malgré l'engagement des partenaires de la saisir des situations complexes. C'est d'autant plus dommageable car on constate que l'intervention de la CCAPEX a déjà aujourd'hui une vraie plus-value dans le traitement de la situation du locataire. Aussi, les CCAPEX se heurtent à une difficulté récurrente sur l'ensemble des territoires : le traitement des dossiers relevant du parc privé reste difficile (saisine tardive, difficulté à joindre les propriétaires déléguant la gestion à des tiers faisant souvent écran, refus des gestionnaires des propositions d'apurement émises par les locataires, ...). La saisine par la CAF, des CCAPEX, suite à des protocoles ou avenants non respectés a permis d'examiner davantage de situations de locataires résidant dans le parc privé mais à un stade avancé de la procédure.

Le traitement de fond des situations individuelles nécessite de disposer d'information précise pour prendre des positions éclairées. Or, la plupart du temps peu d'informations sont portées à la connaissance des CCAPEX. C'est pourquoi, la question de l'instruction préalable est posée.

Il apparaît nécessaire de mieux coordonner les travaux de la CCAPEX avec la banque de France, en charge du secrétariat de la commission de surendettement. De plus, il est indispensable de renforcer la mobilisation des outils Fonds de Solidarité Habitat (FSH) et des mesures de protection.

Il se pose aussi la question des personnes qui créent un impayé de loyer couvert par une garantie de loyer, qui ne sont donc pas considérés en impayé au sens juridique, mais que l'on retrouve ensuite en impayé avec des habitudes de non paiement depuis plusieurs mois (18 mois) et avec lesquelles il est plus difficile d'entreprendre un travail de reprise de paiement, d'autant qu'elles doivent en parallèle rembourser leur garantie de paiement de loyer.

La CCAPEX départementale s'est réunie le 3 mai 2013, elle a permis la création d'un comité de suivi thématique pour assurer le bon fonctionnement du dispositif de prévention des expulsions et notamment de la CCAPEX ayant force de proposition, dans le but d'harmoniser et d'optimiser les différents aspects de l'action 4 du PDALPD « favoriser le maintien dans le logement ». La mise en place d'une instance de suivi rattachée au dispositif existant et axée sur le caractère opérationnel de la CCAPEX est composée de techniciens.

La CCAPEX départementale du 3 mai 2013 a reconnu le rôle essentiel de la Banque de France et de la commission de surendettement dans la résolution des difficultés financières des familles et dans la prévention des expulsions locatives.

A la demande de cette CCAPEX départementale, une réunion de travail s'est tenue le 13 novembre 2013 réunissant les bailleurs et la Banque de France. Elle a rappelé les modalités de fonctionnement ; il s'en est suivi un temps d'échanges avec les bailleurs.

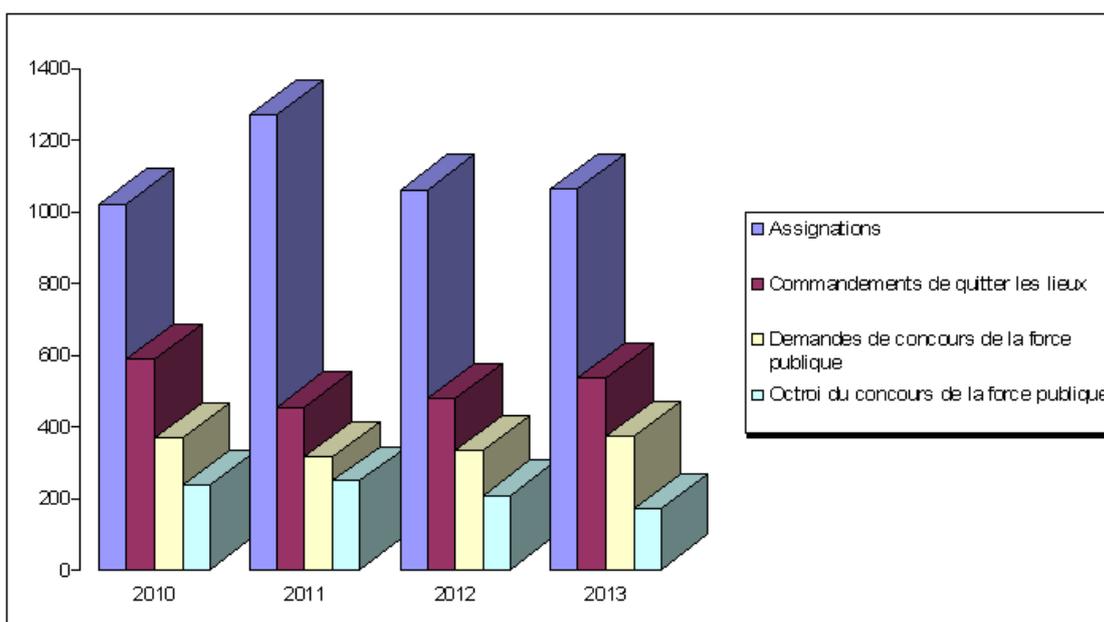
### Les jugements en résiliation de bail dans l'Eure

903 jugements ont été rendus en 2013 qui donnent lieu majoritairement à la résiliation du bail avec délais ou expulsions.

Entre 2011 et 2012, le nombre de locataires présents ou représentés à l'audience a fortement augmenté passant de 24 % à 48 %. Entre 2012 et 2013, le pourcentage de personnes présentes ou représentées est stable puisqu'il est de 48 %.

### Les statistiques expulsions dans l'Eure<sup>(2)</sup>

	2010	2011	2012	2013
Assignations	1 021	1 269	1 062	1 064
Commandements de quitter les lieux	589	454	477	535
Demandes de concours de la force publique	369	314	333	373
Octroi du concours de la force publique	235	248	209	171



(1) Source préfecture 27

## **L'offre d'hébergement et de logement adapté**

L'accueil, l'hébergement et l'insertion des personnes vivant à la rue ou en rupture d'hébergement relève de la compétence principale de l'État et se concrétise dans un ensemble de structures et de services désigné sous l'appellation de dispositif « AHI » (Accueil Hébergement Insertion).

La circulaire DGCS du 9 décembre 2009 relative à la planification territoriale de l'offre AHI, organise le pilotage des travaux à trois niveaux : national, régional et départemental. Elle précise ainsi que la programmation de l'offre relève des services de l'État au niveau départemental : les PDAHI ont été construits dans le cadre d'une stratégie définie à l'échelle régionale (DRJSCS). Elle donne mission à ces services de veiller à la cohérence des plans départementaux et d'en réaliser la synthèse.

La région (DRJSCS) doit par ailleurs veiller à l'objectif de transformation du parc AHI visant à favoriser le développement du dispositif d'accès au logement, objectif qui est une conséquence de la politique de refondation menée sur les territoires : l'objet des PDAHI est précisément la territorialisation de la démarche, c'est-à-dire la déclinaison des stratégies opérationnelles nationales et régionales et adaptée aux particularités de chaque territoire, l'identification des difficultés à résoudre et les actions à mener pour atteindre ce résultat de stabilité.

### **Caractéristiques du dispositif d'hébergement haut-normand**

La Haute-Normandie est bien dotée en structures d'hébergement, elle se classe ainsi au 1<sup>er</sup> rang des 22 régions métropolitaines en terme de taux d'équipement. Cette densité relative ne doit cependant pas masquer les difficultés rencontrées dans l'engorgement des structures et leur difficile transformation. L'offre est par ailleurs inégalement répartie sur le territoire.

Le dispositif d'hébergement haut-normand se caractérise :

- par son engorgement puisqu'il en résulte une fluidité limitée tant au niveau des différentes étapes du parcours (hébergement d'urgence, d'insertion et accès au logement adapté) qu'au niveau des sorties vers le logement ordinaire ;
- par son inadaptation pour des publics spécifiques qui nécessitent des prises en charge adaptées et diversifiées (personnes sortant d'hôpital ou de prison, jeunes majeurs en fin de prise en charge de l'aide sociale à l'enfance, femmes victimes de violence, jeunes en errance) ;
- par des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement (l'accès au logement est encore difficile pour les sortants de structure et reflète la difficulté générale la pénurie de petits et grands logements, le coût du logement en augmentation, les problématiques des familles régularisées dont les ressources sont insuffisantes ...)

## **Bilan 2013 de la mise en œuvre de la politique d'accueil, d'hébergement de d'insertion (AHI)**

### **Le contexte national**

En clôture de la Conférence contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale qui s'est déroulée les 10 et 11 décembre 2012, le Premier ministre a annoncé la volonté du Gouvernement de « marquer un changement majeur dans l'approche des questions de pauvreté et d'exclusion dans notre pays ». Cet engagement s'est traduit dans un plan pluriannuel interministériel officiellement adopté le 21 janvier 2013, lors de la réunion du Comité Interministériel de Lutte contre les Exclusions (CILE) après de nombreux travaux de concertation. Il a été décliné en feuilles de route confiées à chaque ministre concerné.

S'agissant du volet concernant le logement et l'hébergement, il a été affirmé un double objectif d'accès plus rapide au logement et d'une meilleure réponse aux personnes en situation d'exclusion par un accueil de proximité. Cela suppose une transformation durable et en profondeur de la politique de l'hébergement et de l'accès au logement.

La politique d'accueil et d'hébergement des personnes en situation de rupture ou d'exclusion repose ainsi sur deux principes : l'orientation vers le logement et l'ancrage dans les territoires. Elle doit veiller à assurer la continuité de la prise en charge, l'égalité de traitement et l'inconditionnalité de l'accueil.

L'orientation vers le logement est quant à elle déterminante pour transformer structurellement la politique conduite en direction des personnes sans abri, qui reste encore trop guidée par l'urgence. La volonté de sortir de la gestion saisonnière s'est accompagnée ainsi du développement de l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), dans une approche articulée entre les différents champs de l'inclusion sociale.

L'exercice 2013 a ainsi été marqué par l'amplification de la transformation de l'offre d'hébergement pour favoriser l'accès au logement, la poursuite de la démarche de contractualisation avec les opérateurs destinée à favoriser leur implication dans la mise en œuvre de la stratégie territoriale, et la poursuite de celle initiée pour le déploiement d'un référentiel de coûts, au travers de l'Etude Nationale des Coûts (ENC) destinée à renforcer l'objectivation et l'équité de l'allocation de ressources.

### **Le contexte local**

Les Plans Territoriaux de Sortie de l'Hiver (PTSH) ont permis de mettre en lumière un certain nombre de points de vigilance :

- Les publics accueillis dans le cadre des plans hivernaux sont pour une partie très conséquente d'entre eux dépourvus de titre de séjour. Cette situation administrative ne leur permet pas d'accéder à un hébergement d'insertion, et encore moins à un logement. Dès lors, la seule solution envisageable pour ces derniers en terme de continuité de prise en charge est la mobilisation de places d'urgence sur des durées indéterminées,
- Les publics accueillis, pour une très grande majorité d'entre eux, ne disposent pas de ressources financières ou ne disposent que de ressources extrêmement limitées qui ne leur permettent d'accéder ni à un logement adapté, ni à un logement autonome sans dispositif complémentaire destiné à améliorer leur solvabilité,
- Les publics accueillis sont majoritairement jeunes et présentent souvent des problèmes d'addiction, des troubles psychiques ou des pathologies chroniques qui appellent un accompagnement renforcé.

La fluidité notamment des hébergements vers le logement s'est améliorée même si elle reste insuffisante pour certains publics (personnes sans titre de séjour et personne ne disposant que de faibles revenus notamment).

Les moyens supplémentaires alloués notamment dans le cadre des PTSH et du plan quinquennal de lutte contre la pauvreté ont permis de renforcer les dispositifs d'hébergement d'urgence et de veille sociale, ainsi que ceux relevant du logement adapté (intermédiation locative et AVDL notamment).

Le parc de places de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) reste quant à lui sous tension. Il a vu son nombre de places décroître en [Seine-Maritime](#) sous l'impact d'une opération d'humanisation et de la fermeture d'une structure de 20 places. Des opérations de restructurations nécessaires pour contenir les dépenses peinent à se mettre en place.

La situation financière des CHRS, au niveau des comptes d'exploitation, tend à s'améliorer en [Seine-Maritime](#) sous l'impact des restructurations et de la mise en œuvre de plans pluriannuels d'économies négociés entre l'État et les associations. Les déficits consolidés sont quant à eux tout juste stabilisés, du fait de la nécessité de reprendre des résultats très dégradés de l'année N-2.

## → Bilan 2013 :

L'année 2013 a été marquée par des délégations de crédits complémentaires à la délégation initiale, dues notamment au travail effectué par les services de l'État dans l'établissement des PTSH au cours du 1er trimestre 2013.

### - Transformation du parc AHI :

Concernant l'hébergement d'urgence, on note pour l'année 2013 une forte augmentation de la capacité : en effet, les crédits complémentaires obtenus en cours d'année ont permis la pérennisation ou l'ouverture de 240 places d'urgence au niveau régional (32 dans l'Eure, 208 en [Seine-Maritime](#)) et de 36 places d'hôtel (uniquement en [Seine-Maritime](#)). Cette augmentation de la capacité porte le nombre de places d'urgence, au 31 décembre 2013, en Haute-Normandie, à 551 (214 dans l'[Eure](#) et 337 en [Seine-Maritime](#)) et le nombre de places d'hôtels à 47 (9 dans l'[Eure](#), 38 en [Seine-Maritime](#)).

Concernant le nombre de places sous statut CHRS, la région Haute-Normandie a connu une diminution au cours de l'année 2013 de l'ordre de 51 places, liée principalement à une opération d'humanisation au sein d'un établissement. Cette diminution a impacté uniquement le département de [Seine-Maritime](#) pour lequel la capacité d'hébergement en CHRS est passée de 1 261 places à 1 210 places. La capacité d'hébergement en CHRS pour le département de l'[Eure](#) est restée stable, à 424 places. Au 31 décembre 2013, la région Haute-Normandie comptait donc 1 634 places de CHRS.

En ce qui concerne les pensions de familles, 55 nouvelles places ont été ouvertes en Haute-Normandie en 2013, ce qui portait le nombre total de places ouvertes fin 2013 à 460 (318 en [Seine-Maritime](#), 142 dans l'[Eure](#)).

Pour ce qui est des places en résidences sociales, 98 places ont été créées en 2013, toutes en [Seine-Maritime](#). La Haute-Normandie comptait ainsi, fin 2013, 1 687 places en résidences sociales, 328 dans l'[Eure](#), 1 359 en [Seine-Maritime](#).

Parc AHI 2013 (nombre de places)						
	Hébergement d'urgence	Hôtel	CHRS	Pensions de famille	Résidences sociales	TOTAL
Eure	214	9	424	142	328	1 117
Seine-Maritime	337	38	1 210	318	1 359	3 262
Région Haute-Normandie	551	47	1 634	460	1 687	4 379

Les opérations de transformation du parc concernent également la transformation des Logements-Foyers de Travailleurs Migrants en résidences sociales. Les foyers de travailleurs migrants (FTM) 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. La transformation de ces foyers en résidences sociales est une priorité tant du point de vue des conditions de vie indécentes de certaines structures que dans le développement d'une offre nouvelle susceptible de répondre aux besoins d'alternative à l'hébergement en CHRS des publics nécessitant un logement transitoire sans prise en charge sociale lourde.

Ainsi, après deux opérations importantes de transformations de foyers de travailleurs migrants en résidence sociale engagées en 2011, la transformation du parc s'est poursuivie avec le financement en 2012 de deux opérations de transformation de FTM pour donner lieu à la reconstruction de résidence sociale : l'une concerne le foyer Brindeau au Havre où dans le cadre du projet ANRU 288 chambres sont démolies pour reconstruire une résidence sociale de 140 logements et la seconde concerne le foyer de Oissel avec la démolition de 306 chambres et la reconstruction d'une résidence sociale de 90 logements. Ces quatre opérations représentent un total de 418 places en résidence sociale. On dénombre en 2013 en [Seine-Maritime](#) 8 foyers de travailleurs migrants pour une capacité d'environ

1 000 places réparties à parts égales 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.

Dans l'**Eure**, on compte à ce jour 3 FTM d'une capacité de 534 places.

- Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) :

En **Seine Maritime**, concernant le SIAO urgence, l'année 2013 a permis au processus de demande d'hébergement d'urgence sur le secteur de Rouen de continuer à s'organiser. Sur le Havre, le SIAO urgence fonctionne suite à la constitution d'un groupement de coopération social et médico-social. Pour ce qui concerne les autres secteurs dépendant de l'opérateur du Havre, le lien a été fait avec les places d'urgence de Fécamp et le travail de partenariat sur le secteur de Bolbec a abouti.

Pour le SIAO insertion, une commission territoriale d'admission a été installée, sur le territoire de Rouen, pour les orientations en CHRS, pensions de famille et vers le dispositif d'Aide au Logement Temporaire (ALT). Il restera à rendre cette commission opérationnelle pour les résidences sociales. Pour ce qui concerne les autres secteurs dépendant de l'opérateur de Rouen, une commission partenariale est active sur le secteur de Dieppe pour toutes les orientations en hébergement ou en logement adapté. Des discussions ont été entamées sur le territoire d'Elbeuf pour le rattachement au dispositif rouennais. Sur le Havre, le SIAO insertion fonctionne dans les mêmes conditions que le SIAO urgence (groupement de coopération social et médico-social). Pour ce qui concerne les autres secteurs dépendant de l'opérateur du Havre, le travail de rattachement du secteur de Fécamp et de Bolbec au SIAO du Havre a abouti.

Dans l'**Eure**, le SIAO urgence fonctionne depuis fin 2011. L'opérateur du SIAO urgence dispose en gestion centralisée des places d'hébergement labellisées urgence, à vocation départementale, pour tous les publics, à l'exception de 30 places de CHRS dédiées à l'accueil des femmes victimes de violences conjugales et intrafamiliales.

S'agissant du SIAO insertion, l'année 2013 a été marquée par sa mise en œuvre opérationnelle via la création de Commissions Techniques d'Orientation (CTO) territorialisées sur 5 zones différentes correspondant aux territoires des Unités Territoriales d'Action Sociale (UTAS).

Au-delà de ces éléments structurels, les degrés de maturation sont donc différents entre les 3 SIAO de la région. Fin 2013, aucun d'entre eux n'était outillé pour développer une mission d'observation, bien que les travaux élaborés dans le cadre des PTSH et les enquêtes trimestrielles menées sur le parc AHI montrent que sur le territoire du SIAO de l'**Eure**, les données sont disponibles et exploitées. Du côté du territoire de la **Seine Maritime**, la capitalisation des évaluations progresse mais les données disponibles ne sont pas exhaustives comme le montrent les résultats des enquêtes trimestrielles. Sur ce dernier territoire, les enjeux sont complexes et les effectifs de situations à traiter quotidiennement importants.

- Dispositifs d'accompagnement vers le logement :

○ Intermédiation locative :

Les crédits régionaux consacrés à ce dispositif ont très fortement augmenté de 111,16 % en 2013 par rapport à 2012 (à 1 028 441 euros au lieu de 487 048 euros en 2012) sous l'effet des délégations complémentaires de crédits obtenues. Au 31 décembre 2013, 151 logements étaient mobilisés dans le cadre de ce dispositif (34 dans l'**Eure**, 117 en **Seine Maritime**) pour 440 places (124 dans l'Eure, 316 en Seine-Maritime).

## ○ Accompagnement Vers et Dans le Logement :

L'année 2013 a vu la mise en œuvre d'une réforme du financement de l'AVDL via la création national d'un Fonds National AVDL. Les crédits consacrés à ce dispositif ont été portés à 714 849 euros, soit une augmentation de 13,77 % par rapport à 2012. C'est ainsi 773 ménages qui ont été accompagnés en 2013, 103 dans l'*Eure* et 670 en *Seine-Maritime*.

### - Fluidité vers le logement :

La politique de reconquête du contingent préfectoral et de suivi des relogements des ménages effectuée par les bailleurs commence à porter ses fruits, notamment en *Seine-Maritime* (à mi-année 2014, ce sont 173 ménages en hébergement qui ont été recensés dans l'application SYPLO comme pouvant accéder à un logement et 65 ménages effectivement relogés).

Dans l'*Eure*, les expérimentations menées en étroite collaboration avec le Conseil général et avec l'Agence Régionale de Santé (ARS) ont permis de faciliter les sorties de publics spécifiques ayant des problématiques médico-sociales des hébergements vers des établissements plus adaptés à leur situation.

## **Logements des populations spécifiques**

### 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 d'accueil des gens du voyage 2012 – 2017 a été approuvé, par arrêté conjoint, par l'État et le Président du Département le 14 janvier 2013. Le Schéma prévoit 484 places dont 224 ont été réalisées ainsi que cinq aires de grand passage dont une a été réalisée. Les prescriptions 2012 pour le nouveau Schéma sont apportées par arrondissement, puis par commune, en matière d'aires d'accueil et d'habitat et en matière de grands passages.

### *En matière d'aires d'accueil et d'habitat :*

- **L'arrondissement de Rouen** est concerné par des prescriptions qui ne portent que sur le territoire de la CREA. Le besoin à satisfaire en matière d'accueil est de 150 à 200 caravanes. Seules deux nouvelles aires d'accueil ont été ouvertes (Bois-Guillaume et Oissel fin 2012). Des travaux de réhabilitation des aires d'accueil de Sotteville-les-Rouen, Rouen et Petit-Couronne sont programmés, ce qui implique de déplacer les familles vers d'autres sites pendant la durée des travaux. La CREA doit également entamer une réflexion sur des solutions d'habitats adaptés avec les communes impactées par la volonté de sédentarisation de nombreuses familles de gens du voyage. 130 à 150 PLAI ou terrains familiaux ou accession encadrée font l'objet d'une prescription 2012. Seule la mise en œuvre d'une opération d'habitat adapté pour 12 familles issues du voyage à Saint-Etienne-du-Rouvray a eu lieu.
- **L'arrondissement du Havre** a rempli ses obligations de réalisation d'aires d'accueil permanentes. Les dernières aires d'accueil recensées mises en services en 2013 sont celles de Montivilliers (12 places) et Bolbec (20 places). La CODAH, quant à elle, a affiché dans son PLH en cours de validité (2010-2015), la mise à disposition de 10 PLAI et 40 places en terrains familiaux. Des besoins de sédentarisation émergent, amenant certaines collectivités à examiner en accord avec les familles identifiées localement, la faisabilité de la réalisation de terrains familiaux (Harfleur). Des demandes de sédentarisation apparaissent aussi à Gonfreville-L'Orcher.
- **L'arrondissement de Dieppe** est en retard dans la réalisation des aires d'accueil permanentes prescrites. Sont disponibles une aire d'accueil sur la commune d'Eu et une sur la commune de

Gournay en Bray. Par contre, la commune de Dieppe doit encore réaliser une aire d'accueil. En terme d'habitat, 40 places en PLAI ou en terrains familiaux doivent être réalisées pour répondre aux prescriptions 2012 sur ce secteur du département.

*En matière de grands passages :*

- **L'arrondissement de Rouen** ne dispose pas d'une aire de grands passages. La réalisation d'un premier lieu de grand rassemblement sur la CREA est un objectif majeur du schéma départemental. La CREA doit apporter des réponses durables à la mise en place d'une aire de grands rassemblements. Une recherche de terrain pour réaliser une aire de grands passages est toujours à l'étude. Elle ne pourra pas être réalisée pour l'été 2015.
- **L'arrondissement du Havre** dispose d'une aire de grands passages réalisée sur le territoire de la ville du Havre depuis 2010. Celle-ci est très prisée par les groupes des gens du voyage qui la sollicitent. De plus, elle est la seule véritable aire de grands passages dans le département.
- **L'arrondissement de Dieppe** ne dispose pas d'une aire de grand passage. Un terrain a été mis à disposition dans l'agglomération de Dieppe pour accueillir les groupes itinérants se rendant sur le littoral. La pérennisation de cette solution reste à confirmer.

Après la recomposition des conseils municipaux et des conseils communautaires, et la désignation des nouveaux membres de la commission consultative départementale, il convient de relancer la gouvernance du schéma départemental en réunissant cette instance, chargée du pilotage de la mise en œuvre du schéma.

Dans l'**Eure**, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du département de l'Eure a été publié en 2001.

Début 2012, le Préfet a décidé de confier à un prestataire, une étude en vue de la révision du schéma départemental ; ce dernier a été cosigné le 21 décembre 2012 par le Préfet et le Conseil Général.

Sur cette opération pilotée en direct par la Directrice de cabinet du Préfet, la DDTM a été en charge des maîtrises d'ouvrage et d'œuvre.

Les prescriptions opposables au schéma 2012-2018 sont :

- . Les communes de plus de 5 000 habitants sont obligatoirement citées au nouveau schéma ; les communes de Conches en Ouche et de Saint Marcel n'ont pas d'obligation de création d'une nouvelle aire mais devront participer financièrement à la mise en œuvre du schéma.
- . Les communes d'Acquigny et de Pont Authou ont moins de 5 000 habitants mais figurent au schéma du fait qu'il existe une aire sur leur territoire.
- . Maintien des prescriptions en aire d'accueil par la finalisation du programme du schéma précédent notamment en ce qui concerne la création des aires d'accueil de Gaillon, Vernon, Les Andelys et Pont-Audemer soit 90 places complémentaires.
- . Amélioration des aires d'accueil dans leur conception et leur fonctionnement.
- . Harmonisation de la gestion des aires d'accueil notamment sur la durée de séjour.
- . Inscription de deux aires de grand passage à aménager sur les territoires du GEA et CASE.
- . Animation du nouveau schéma avec la création d'un comité technique placé sous la compétence de la commission consultative départementale. L'objectif est de développer une politique d'action sociale en direction des gens du voyage en référence à leurs besoins, d'accompagner la gestion locative des aires d'accueil et les projets d'habitat ainsi que de créer des liens entre les communautés des gens du voyage et les institutions

Au total, le schéma prévoit 274 places d'accueil effectives pour 184 existantes à ce jour ainsi que 300 places réparties sur 2 aires de grands passages.

L'aire de grand passage de St André, très peu utilisée par la communauté des gens du voyage du fait de sa situation non appropriée, ne figure plus au nouveau schéma.

Un comité de pilotage a été créé ainsi que 4 groupes de travail thématiques pour mettre en œuvre les prescriptions du nouveau schéma.

Le comité de pilotage créé début 2013 a en charge, d'une part, de fixer les priorités sous la forme d'un plan d'actions et d'en assurer le suivi (trimestriel) et d'autre part, de connaître les difficultés des élus.

Pour se faire, 4 groupes de travail thématiques ont été constitués :

- *Sédentarisation et habitat adapté* : son objectif est de libérer les aires actuellement occupées par des familles sédentarisées ainsi que d'apporter un appui juridique aux élus confrontés à des occupations illicites puis de traiter des questions relatives à l'habitat adapté.
- *Accompagnement social* dont l'objectif est de coordonner l'action de l'État et des collectivités afin que les gens du voyage puissent bénéficier de l'action sociale notamment en terme de scolarisation.
- *Fonctionnement des aires* dont l'objectif est d'harmoniser le fonctionnement des aires d'accueil autant que faire se peut notamment par l'élaboration d'un règlement départemental de gestion des aires.
- *Recherche du foncier public* dont l'objectif est d'aider les élus à aménager des terrains afin de répondre aux préconisations du schéma (aires de grand passage et aires d'accueil).

## 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 (ADOMA), 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 PLH et les PDALPD.

La thématique du logement des jeunes constitue un axe de travail dans le cadre de l'élaboration engagée en 2010 du Plan Départemental de l'Habitat de la **Seine-Maritime**.

L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes a mené entre 2011 et 2012 un état des lieux sur 13 territoires de la Haute-Normandie visant à analyser les forces et les manques en terme de réponses sur la problématique du logement des jeunes.<sup>(1)</sup>

---

(1) L'étude est consultable sur le site de l'UNHAJ à l'adresse suivante : <http://www.connaître.unhaj.org/HJD>

Un Comité Interministériel de la Jeunesse (CIJ) s'est réuni jeudi 21 février 2013. Cette politique se décline en 13 objectifs prioritaires pour la jeunesse, dont celui visant à faciliter l'accès des jeunes au logements. Une partie importante des 47 mesures actées lors du CIJ nécessite une mise en oeuvre au plan territorial. Le plan d'action pour la jeunesse de Haute-Normandie adapte ainsi les orientations nationales issues du CIJ du 21 février 2013 au contexte régional. Le chantier n°4 : faciliter l'accès des jeunes au logement, se décline en 2 fiches actions :

- fiche action 10 : optimiser le droit commun pour faciliter l'accès des jeunes au logement
- fiche action 11 : améliorer les conditions d'hébergement des jeunes en alternance

### **L'offre nouvelle de logements pour les étudiants en 2013**

En 2013, en **Seine-Maritime** une résidence pour étudiants a été financée en PLS au Havre pour une capacité de 97 logements

Entre 2003 et 2013, 1 676 logements étudiants ont été financés en région.

### **L'offre de logements pour les jeunes travailleurs en Haute-Normandie en 2013**

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'ALT).

Ces foyers ont vocation à devenir des résidences sociales. Ce passage peut être issu d'une démarche volontaire lors d'un conventionnement APL demandé par le gestionnaire, ou obligatoire lors du renouvellement du conventionnement APL et en cas de travaux de réhabilitation de la structure.

En 2013, **130 places** supplémentaires ont été financées en PLAI portant la capacité de logement des jeunes travailleurs à **1 266 places** pour la région :

- En **Seine-Maritime**, 49 places en résidences sociales ont été financées (FJT Le Havre 36 places et FJT Rouen 13 places), portant le nombre de foyers à 16 pour une capacité de **866 places** ; six se situent sur Rouen et trois sur le Havre. Les autres foyers se trouvent à Fécamp, Yvetot, Caudebec-lès-Elbeuf, Elbeuf et à Dieppe.
- 2 résidences sociales (FJT Evreux 70 places et FJT le Neubourg 11 places) ont été financées dans l'**Eure**, portant la capacité du département à **400 places** réparties sur 7 foyers.

## 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'INSEE 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	Évol. 1999-2015
<b>Effectif</b>				
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 %
<b>Pourcentage</b>				
60 et +	19,5 %	19,2 %	24 %	
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 DREAL<sup>(2)</sup> 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.

(2) Les conséquences du vieillissement de la population pour le logement en Haute-Normandie  
- SQUARE - GDA octobre 2008

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 PLAI) 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 ménage, et une augmentation de la part des propriétaires.

Sur la base de ces hypothèses, six typologies de territoires ont été distinguées en fonction de leur situation par rapport aux enjeux du vieillissement de la population.

### → **Établissements d'hébergement pour personnes âgées en Haute-Normandie**

En 2013, il n'y pas eu de financement d'offre nouvelle en place de résidences pour personnes âgées. De **2005 à 2012**, plus d'une trentaine de résidences pour personnes âgées (**2 400 places**) ont été financées en Haute-Normandie.

Le Département de **Seine-Maritime** accueille environ 17 000 personnes âgées dans l'ensemble de ses établissements. Elles sont réparties ainsi :

- 100 maisons de retraite (EHPAD) regroupent plus de 8 500 places, (2 EHPAD financés en PLS et PLUS en 2012 représentant 124 places)
- 133 logements-foyers (RPA) proposent 6 600 logements indépendants,
- 169 places en hébergement temporaire,
- 122 places en accueil de jour,
- 1 780 lits en unités de soins longue durée.

L'ensemble représente un taux d'équipement en structure d'hébergement complet de 158,3 pour 1 000 habitants de plus de 75 ans, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale (120/1000).

Dans le département de l'**Eure**, en 2009, il y a environ 82 500 personnes âgées de plus de 65 ans, soit 13,4 % de la population totale, ce qui traduit une tendance assez jeune.

Le Département de l'**Eure** peut accueillir environ 6 600 personnes âgées dans l'ensemble de ses établissements d'hébergement. Ces derniers se répartissent ainsi :

- 48 maisons de retraite (EHPAD) regroupent près de 4 350 places (2 EHPAD représentant 26 places financés en PLUS et PLS en 2012),
- 38 logements-foyers (RPA) proposent 1 870 logements indépendants,
- 12 places en hébergement temporaire,
- 51 places en accueil de jour,
- 325 lits en unités de soins longue durée.

L'ensemble représente un taux d'équipement en structure d'hébergement complet de 158,5 pour 1 000 habitants de plus de 75 ans, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale (120/1000). A noter cependant que le taux d'équipement en places médicalisées est de 89 lits pour 1 000 (moyenne nationale : 96/1000).

Les perspectives d'évolution du marché pour les résidences d'hébergement pour personnes âgées et handicapées dépendent des besoins définis dans les schémas départementaux des conseils généraux et de la programmation de l'ARS.

Pour les RPA ou EHPA (maison de retraite non médicalisée) qui nécessite de passer une convention avec le conseil général, la programmation est définie par le Conseil Général.

Pour les établissements médicalisés type EHPAD, FAM et MAS, les agréments sont délivrés par l'ARS selon les besoins territoriaux définis dans le Schéma régional d'organisation médico-social (SROMS) 2012-2017.

La région de Haute-Normandie a fait l'objet d'un effort de rattrapage de l'offre en hébergement et services médicalisés à destination des personnes âgées depuis 2005, par conséquent la programmation des prochaines années met l'accent sur les transformations, extensions ou réhabilitations des établissements d'hébergements.

Les axes principaux définis dans le SROMS 2011-2017 pour le Handicap et Vieillesse sont :

- Diversifier les modalités de prise en charge en développant les alternatives à l'institutionnalisation ou encore les services d'accompagnement, pour une meilleure adéquation aux besoins des personnes;
- Développer une offre adaptée en direction de populations spécifiques (patients atteints de maladie d'Alzheimer, personnes en situation de handicap vieillissantes, personnes avec autisme et troubles envahissants du comportement, personnes en situation de handicap psychique ...).

Au vu de cette programmation, les besoins en terme de structures d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées ne portent plus essentiellement sur la création de nouvelles structures mais essentiellement sur l'adaptation et la spécialisation des résidences existantes.

Directeur de la publication : Patrick Berg, directeur régional  
Rédacteur : Marie Moirot-Lemaire  
Conception graphique : Pôle Communication - Atelier PAO  
Photos : DREAL Haute-Normandie - Jean-Claude Pattacini  
pour Estuaire de la Seine  
Imprimé par GABEL Maromme  
Octobre 2014

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Haute-Normandie  
Service Énergie, Climat, Logement, Aménagement Durable  
Bureau Logement Construction Aménagement  
Cité Administrative Saint-Sever  
76032 Rouen cedex  
Tél. 02 35 58 57 76  
[www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr)

