

Avant-Propos

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en 2007 par L'État, ses établissements publics et les collectivités territoriales en faveur de l'habitat.

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

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

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

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

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

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

I.A Les caractéristiques socio-économiques de la région.....	11
I.A.1 La Haute-Normandie dans le contexte national.....	11
I.A.1.a Une population qui reste jeune et un solde migratoire toujours négatif.....	11
I.A.1.b Des signes de précarisation beaucoup moins marqués en 2007.....	11
I.A.1.c Un espace à dominante urbaine.....	12
I.A.2 Caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement.....	12
I.A.2.a L'évolution démographique.....	12
I.A.2.b Le desserrement des ménages.....	13
I.A.2.c Précarité des ménages moins forte en 2007.....	15
I.A.2.d Un parc social structurellement important.....	18
I.B L'offre nouvelle de logements de 2002 à 2007.....	25
I.C L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2015.....	29
I.C.1 Contexte.....	29
I.C.2 Estimation des besoins en logements sur la période 1999-2015.....	29
I.C.2.a Composantes retenues pour l'estimation des besoins.....	29
I.C.2.b Résultats de l'estimation des besoins globaux en logements 1999-2015.....	30
I.C.3 Estimation des besoins restant à satisfaire pour la période 2007-2015.....	31
I.D La demande locative sociale et les attributions entre le 1/09/2006 et le 31/12/2007.....	32

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

II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2007.....	33
II.A.1 Les priorités en matière de politique du logement.....	33
II.A.1.a Développer et améliorer l'offre de logement.....	33
II.A.1.b Renforcer l'accès au logement et préparer le droit au logement opposable.....	33
II.A.1.c Poursuivre les projets de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.....	33
II.A.1.d Prendre en compte le développement durable.....	33
II.A.1.e Poursuivre la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés.....	34
II.A.1.f Développer le conventionnement sans travaux.....	34
II.A.1.g Remettre sur le marché des logements vacants.....	34
II.A.1.h Lutter contre l'habitat indigne.....	34
II.A.1.i Faciliter l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement, en particulier pour les propriétaires occupants modestes.....	34
II.A.1.j Promouvoir le développement durable.....	34
II.A.2 L'évolution du contexte législatif.....	34
II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2007.....	37
II.B.1 La politique de rénovation urbaine.....	37
II.B.2 Le financement du parc locatif social.....	48
II.B.2.a Poursuite des efforts engagés pour la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale et impact de la loi D.A.L.O.....	49
II.B.2.b Financement hors A.N.R.U.....	49
II.B.2.c Financement A.N.R.U.....	50
II.B.3 Le financement de la réhabilitation du parc privé (A.N.A.H.).....	59
II.B.3.a Politique d'amélioration du parc privé en Seine-Maritime.....	62
II.B.3.b Politique d'amélioration du parc privé dans le département de l'Eure.....	65
II.B.3.c Les politiques spécifiques sur le parc privé.....	67
II.B.4 L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale.....	69
II.B.5 Les délégations de compétence.....	71
II.B.6 La politique foncière	74

II.B.6.a Actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2007.....	74
II.B.7 Activités des financeurs C.D.C. et U.E.S.L. en 2007,	76
II.B.7.a L'Union d'Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L.):.....	76
II.B.7.b La Caisse des Dépôts et Consignation :	78
II.B.8 Les actions de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie en faveur du logement en 2007.....	79
II.B.9 Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : état d'avancement des Plans Stratégiques de Patrimoine.....	80
II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2007.....	81
II.C.1 Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.).....	81
II.C.1.a Évolution réglementaire du contenu et des objectifs des P.L.H.	81
II.C.1.b Les P.L.H. en Seine-Maritime	83
II.C.1.c Les P.L.H. et le P.D.H. de l'Eure.....	85
II.C.2 Les interventions des collectivités locales en faveur du logement:	86
II.C.2.a Interventions de la Région Haute-Normandie.....	86
II.C.2.b Collectivités de Seine-maritime.....	88
Conseil général de la Seine-maritime :.....	88
Communauté d'agglomération de la région Dieppoise.....	90
Communauté d'agglomération d'Elbeuf.....	93
Communauté d'agglomération Havraise	94
Communauté d'agglomération de Rouen.....	96
II.C.2.c Collectivités de l'Eure.....	99
Conseil Général de l'Eure.....	99
Communauté d'agglomération d'Évreux.....	100
Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure.....	103
Communauté d'agglomération Seine-Eure	105
II.D Les perspectives en 2008.....	107
II.D.1 Les prévisions de déclinaison régionale.....	107
III PRINCIPES RÉGISSANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	109
III.A Le numéro unique d'enregistrement.....	109
III.B Les accords collectifs d'attribution.....	109
III.B.1 Accords collectifs de l'Eure.....	110
III.B.2 Accord collectif départemental en Seine-Maritime.....	110
III.C La commission de médiation.....	111
III.C.1 La commission de médiation en Seine-Maritime.....	111
III.C.2 La commission de médiation dans l'Eure.....	112
III.D Le contingent préfectoral.....	113
III.D.1 Le contingent préfectoral en Seine-Maritime	113
III.D.2 Le contingent préfectoral dans l'Eure.....	114
IV POLITIQUE EN FAVEUR DES DÉFAVORISÉS ET DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES.....	115
IV.A Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.).....	115
IV.A.1 Le P.D.A.L.P.D. de Seine-Maritime	115
Le comité responsable du Plan.....	116
La Commission d'Orientation et de Validation des Projets Logement	116
Les comités locaux.....	117
Le Fonds de Solidarité Logement.....	118
IV.A.2 Le P.D.A.L.P.D. de L'Eure.....	119
Le Fonds de solidarité logement.....	121
IV.B Aide au maintien dans les lieux.....	122
IV.B.1 La Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	122
IV.B.1.a C.D.A.P.L. en Seine-Maritime.....	122

IV.B.1.b C.D.A.P.L. de l'Eure.....	124
IV.B.2 La charte départementale de prévention des expulsions.....	125
IV.B.2.a Seine-Maritime.....	125
IV.B.2.b Eure.....	126
IV.C L'offre d'hébergement.....	127
IV.C.1 Hébergement d'insertion.....	127
IV.C.1.a Les C.H.R.S.....	127
IV.C.1.b L'accueil des demandeurs d'Asile.....	129
IV.C.1.c Le Plan d'Action Renforcé pour les Sans Abris (P.A.R.S.A.).....	132
IV.C.1.d La mise en sécurité des structures d'hébergement.....	133
IV.C.2 Hébergement temporaire.....	133
IV.C.2.a Les Foyers de Travailleurs Migrants	134
IV.C.2.b Les Maisons- relais	134
IV.C.2.c La Résidence hôtelière à vocation sociale.....	136
IV.D Logement des populations spécifiques.....	136
IV.D.1 Les gens du voyage.....	136
IV.D.2 Le Logement des Jeunes.....	138
IV.D.3 Le logement des personnes âgées.....	139
IV.D.3.a Les personnes âgées dans la population haut-normande au 1 /01/ 2004:.....	139
IV.D.3.b L'impact du vieillissement sur les politiques habitat	140

Synthèse du rapport :

La Haute-Normandie s'inscrit dans un contexte démographique caractérisé principalement par une croissance démographique continue, mais ralentie sur la période récente (1999-2005), marquée par l'influence des migrations de l' Ile de France qui contribue pour 40% à la hausse de la population depuis 1999. Le solde naturel toujours positif sur la période 1999-2006, qui place la Haute-Normandie au 7ème rang des régions françaises, soutient la croissance et compense le déficit d'attractivité qui perdure. Depuis 1999, ce sont les communes de moins de 4 000 habitants qui connaissent le plus fort dynamisme démographique (+0,8% par an).

Entre 1990 et 1999, l'augmentation du nombre de ménages (+ 9,6 %) a été sensiblement plus forte que celle de la population (+ 2,7 %). Cette croissance plus rapide résulte de la diminution continue de la taille des ménages. La tendance observée sur la période précédente devrait s'accroître. Selon les projections démographiques réalisées par l' INSEE, entre 1999 et 2015 l'accroissement du nombre de ménages est estimé à 17% (soit 118 000 ménages supplémentaires) alors que la population augmenterait de 3% (+ 54 000 habitants). Ces hypothèses justifient des besoins en logements importants sur la période 2007-2015, évalués à 71 500 logements, soit près de 9 000 logements par an, le département de l'**Eure** concentrant 40% des besoins.

Face à cette crise du logement, qui se traduit par une difficulté accrue d'accès au logement des ménages les plus modestes, l'État a défini une politique volontariste de relance de la production de logements sociaux dans le cadre du volet logement du Plan de Cohésion Sociale et des lois Engagement National pour le Logement et Droit Au Logement Opposable. Ces lois visent le développement de logements sociaux tant dans le parc public que privé par des moyens financiers supplémentaires. Elles prévoient aussi de nombreuses dispositions permettant de lever les freins à la réalisation de logements.

Au niveau régional on constate une augmentation significative de la production totale de logements toutes catégories confondues, qui est passée en trois ans de 8 600 logements en 2005 à 10 300 logements en 2007. Cependant la part réservée aux logements sociaux reste insuffisante, la loi Droit Au Logement Opposable de mars 2007, ayant renforcé par ailleurs les objectifs de production de logements sociaux et très sociaux . En 2007, le nombre de logements sociaux PLUS/PLAI financés reste modeste, avec 1 184 logements (contre 1 300 en 2006 et 1 500 en 2005). L'objectif initial régional de production fixé dans le cadre du Plan de Cohésion Social à 1 860 logements, n'est atteint qu'à hauteur de 64%, le département de l'Eure enregistrant un net recul comparé à 2006. Les trois délégataires des aides à la pierre en **Seine-Maritime** ont contribué pour plus d'un tiers à cet objectif.

L'enveloppe de subvention de L'État réservée au financement de l'offre nouvelle et de la réhabilitation du parc locatif social s'est élevée à 10,3 M€ .

Malgré la présence d'un parc social en Haute-Normandie important qui compte 167 300 logements fin 2006 et représente près de 23 % du nombre de résidences principales, la tension sur ce parc reste vive au regard de quelques indicateurs significatifs : près de 7 ménages hauts-normands sur 10 sont éligibles au parc social, la vacance enregistre une baisse de 1,5 points en cinq ans pour s'établir au 1/01/2007 à 1,36% et le taux de mobilité décroît encore en 2006 (10,1 % contre 10,4%). La pression de la demande reste élevée en 2007 (1 attribution pour 3,3 demandes).

Le programme de rénovation urbaine est un autre axe essentiel de la politique régionale. Il concerne 20 sites et vise à améliorer durablement le cadre de vie des 160 000 hauts-normands (9% de la population en 1999) qui y habitent . L'année 2007 a été consacrée à la mise en oeuvre de la convention cadre régionale signée en mars entre l'Etat, l'ANRU, le conseil régional et les deux conseils généraux pour un montant de 635 M€ (dont près de 37,9M€ engagés au cours de cette année), permettant ainsi de réaliser l'ensemble des projets de rénovation. Le degré d'avancement est contrasté selon les sites; on constate globalement une avancée plus marquée des projets sur les dimensions de réhabilitation, d'aménagement d'espaces et d'équipements publics que sur la reconstruction de l'offre.

La mobilisation du parc privé régional constitue de même un enjeu fort, 19 % des ménages étant locataires de ce parc en 2005 et près de 2 ménages sur 10 étant des ménages dont les ressources sont inférieures à 30 % du plafond H.L.M. En 2007 l' A.N.A.H. a engagé 10,56M€ de subvention pour la réhabilitation de 2 000 logements dont près de huit logements sur dix concernaient des propriétaires occupants; parmi ceux-ci 60% sont des propriétaires très sociaux. Les résultats du Plan de cohésion Social restent insuffisants, l'atteinte des objectifs variant de 35% en matière de lutte contre l'habitat indigne à 57% pour la remise sur le marché de logements vacants. La production de logements à loyer maîtrisé est en progression depuis trois ans mais porte principalement sur les loyers intermédiaires; la relance de la production de logements à loyer très social et la lutte contre l'habitat indigne doivent s'amplifier. Cette thématique a constitué un axe important sur lequel les services de L' État et les collectivités ont travaillé dans les deux départements. Ce partenariat a débouché en **Seine-Maritime** sur la mise en place d'un pôle départemental opérationnel début 2007.

Le renforcement des opérations programmées en 2008 devrait améliorer significativement les résultats.

En complément des politiques conduites par l'État, les collectivités de la région poursuivent une politique du logement, notamment dans le cadre des P.L.H. (Programme Local de l'Habitat), et du P.D.H. (Plan Départemental de l' Habitat) document élaboré en 2007 par le conseil général de l'Eure. Les collectivités interviennent aussi en faveur du logement au travers d'orientations et de financements sur d'autres thématiques. Une première évaluation en 2007 porte à 41 M€ leur participation; s'ajoutent 254M€ au titre des garanties d'emprunts mentionnées par quelques unes, parmi lesquelles le conseil général de la Seine-Maritime dont la contribution s'élève à 80% du montant. La prise en compte de l'amélioration des performances énergétiques et la promotion de la qualité environnementale des logements tant sociaux que privés sont des thèmes d'intervention très présents.

En 2007, outre les quatre communautés d'agglomération (Elbeuf, Le Havre, Dieppe, Seine-Eure) déjà délégataires des aides à la pierre, le conseil général de l'Eure et la communauté d'agglomération d'Evreux ont pris la délégation de compétence , couvrant ainsi tout le département 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. Au titre de l'année 2007, pour les deux régions normandes, sur les 50,5M€ d'acquisition foncières (27,8M€ en 2006), la destination « Habitat » représente 17,9 M€ soit 35% des acquisitions.

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

En 2007, la Caisse des Dépôts et Consignations a affecté sur les trois domaines d'intervention que sont le logement locatif social, la politique de la ville et l'entretien du patrimoine et l'hébergement des populations spécifiques, 251,6 M€ pour 10 200 logements financés.

De son côté, l'U.E.S.L au titre du "1 % relance" a engagé 3,52M€ de subvention, auprès de 17 bailleurs sociaux pour le financement de 863 logements répartis sur 66 opérations (en contrepartie de la réservation de 300 logements PLUS/PLAI). Par ailleurs l'U.E.S.L. au titre des autres opérations financées en P.L.U.S C.D. (hors site A.N.R.U.), P.A.L.U.L.O.S., P.L.S., et location-accession est intervenue sous forme de prêts auprès des bailleurs pour un montant de 6,3M€. (pour 568 logements réservés).

*
* * *

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

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

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 par ses propres moyens. Ce principe est garanti par un recours amiable devant la commission de médiation à compter du 1er janvier 2008 et à défaut de proposition d'offre de logement par un recours contentieux devant le tribunal administratif au 1er décembre 2008.

Pour répondre aux demandes et plus spécifiquement aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales, la loi d'orientation prévoit que l'État et le département concluent des accords collectifs tous les trois ans, définissant pour chaque organisme social un engagement annuel quantifié d'attribution de logements pour ces ménages. La loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006 prévoit par ailleurs la possibilité pour les E.P.C.I. (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) disposant d'un P.L.H. et compétents en matière d'habitat, de conclure avec les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire, un accord collectif intercommunal. Dans le département de ***l'Eure***, la redéfinition de cet accord s'effectuera en lien avec le nouveau P.D.A.L.P.D. En ***Seine-Maritime***, des négociations ont été entamées fin 2007, afin de faire évoluer l'accord collectif et de l'adapter aux nouvelles modalités de la loi ENL.

La loi permet par ailleurs au Préfet de réserver sur tous les programmes de logements ayant bénéficié d'une aide de l'État ou conventionnés à l'A.P.L., un contingent de 25 % maximum du patrimoine des organismes, au profit des personnes mal logées ou défavorisées. C'est sur ce contingent que le Préfet proposera d'attribuer un logement aux demandeurs prioritaires de la loi DALO. Pour répondre à ce nouvel objectif, les deux départements ont initié des démarches en 2007 visant à augmenter progressivement le volume du contingent géré. Rappelons par ailleurs qu'en 2006 un protocole d'accord a été signé entre le Préfet de ***Seine-Maritime***, et l'association des maires pour donner aux communes de moins de 2 000 habitants (hors agglomération), la délégation du contingent pour les opérations nouvelles de moins de 12 logements.

*
* * *

La prise en compte des besoins des personnes défavorisées et des populations spécifiques relève de même de l'action publique.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.) copiloté par l'État et le Département et élaboré pour 5 ans, doit identifier les publics particulièrement fragilisés, les besoins de ces publics devant être territorialisés et en cohérence avec ceux recensés dans les Programmes Locaux de l'Habitat. La loi Engagement National pour le Logement renforce le rôle du P.D.A.L.P.D., notamment sur le suivi des demandes de logement des personnes visées par le plan. Le PDALPD de ***l'Eure*** en vigueur depuis 2006 fera l'objet d'un premier bilan en 2008. En ***Seine-Maritime*** le P.D.A.L.P.D. a été prolongé jusqu'à fin 2008, dans l'attente de l'élaboration d'un nouveau plan, dont les premières réflexions ont démarré en 2007.

Le Fonds de Solidarité Logement, principal outil du plan, géré par les deux départements, accorde des aides à l'accès au logement et au maintien dans le logement, qu'il soit privé ou public. En ***Seine-Maritime***, 16 715 dossiers ont été traités au titre de l'année 2007, soit une augmentation de 8,6% comparée à 2006.

Pour les familles qui ne peuvent avoir accès immédiatement à un logement autonome, la Haute-Normandie offre différentes structures d'hébergement d'urgence ou de logements temporaires, telles que les C.H.R.S., les C.A.D.A., les foyers de travailleurs migrants. La région comptabilise 1640 places de C.H.R.S., 1230 places d'hébergement d'urgence. Bien qu'elle soit mieux dotée que les autres régions françaises, ce constat ne doit pas masquer les difficultés d'engorgement de ces structures et leur difficile transformation. C'est pourquoi un plan d'action renforcé en direction des personnes sans abri (P.A.R.S.A.) représentant une enveloppe régionale de 26M€, a été mis en place en 2007 afin de rétablir une certaine fluidité au niveau de l'hébergement et du logement. Le programme a porté notamment sur la création de places nouvelles de C.H.R.S. et de Maisons-relais, l'ouverture de places d'hébergement de stabilisation par transformation de places d'urgence. La mise en place du P.A.R.S.A. a permis de même en *Seine-Maritime* de financer l'extension des horaires d'ouverture et l'amélioration des conditions d'accueil de certains centres d'hébergement d'urgence. La politique en matière d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri a été déclarée par l'Etat « grand chantier prioritaire 2008-2012 ».

Enfin, la réflexion sur les besoins en logement doit être menée de façon globale et nécessite aussi d'intégrer la problématique du logement des jeunes dont la précarité sociale s'est accentuée ces dernières années dans notre région. Il est demandé à cet effet d'élaborer avec l'ensemble des partenaires locaux, un « plan logement des jeunes », par territoire pertinent, au niveau local.

La question du vieillissement de la population haut-normande et de son impact sur les politiques de l'habitat est également inscrite dans le programme d'actions de l'Etat. Elle a donné lieu en 2007 au lancement d'une étude par la DRE afin d'appréhender le poids, les caractéristiques socio-économiques et les conditions de logement des seniors et de proposer les grands enjeux en matière d'habitat (horizon 2015) par territoires permettant d'éclairer les politiques locales. Par ailleurs, le conseil général de Seine-Maritime a adopté son schéma gérontologique « Bien vieillir en Seine-Maritime » qui fixe les nouvelles orientations de sa politique à l'horizon 2011.

Tous les dispositifs et actions évoqués dans ce document visent à faciliter l'accès au logement pour tous. Cette politique ne peut être conduite de façon satisfaisante qu'avec la mobilisation de tous les acteurs de la chaîne du logement. L'observatoire de l'habitat en Haute-Normandie, lieu d'échange de données et de réflexions, qui s'est réuni deux fois en 2007, a contribué à alimenter le débat.

I Satisfaire les besoins en logements des différentes catégories de population

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

I.A Les caractéristiques socio-économiques de la région

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

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

Au 1^{er} janvier 2007, la population de la Haute-Normandie est estimée à 1 815 000 habitants (1 811.000 habitants au 1 /01/2006). Elle progresse toujours à un rythme modéré grâce à l'excédent naturel et en dépit de départs plus nombreux que les arrivées. L'apport de population en provenance de l'Île de France permet à la région de limiter son déficit migratoire. La région se place au 14^{ème} rang des régions françaises juste après l'Alsace.

Cependant depuis 1999 la croissance démographique a été moins rapide dans la région qu'au niveau national (0,24% en moyenne annuelle contre 0,66%). Ce rythme d'évolution place la Haute-Normandie au 17^{ème} rang des régions, alors qu'elle était au 14^{ème} rang sur la précédente période inter censitaire (1990-1999). Le solde naturel soutient la croissance avec un surcroît de naissance sur les décès de l'ordre de 7 570 habitants sur la période 1999-2006, soit une croissance annuelle moyenne de 0,42% (0,40% en France métropolitaine) qui situe la région au 7^{ème} rang pour l'évolution de la population liée au solde naturel. Parmi les autres régions dont l'évolution du solde naturel est forte, on trouve l'Île de France (+0,91%), mais aussi le Nord-Pas de Calais, Rhône-Alpes, l'Alsace, la Picardie et les Pays de la Loire (entre 0,44% et 0,53%).

La Haute-Normandie manque toujours d'attractivité, la région a perdu 23 500 habitants entre 2000 et 2005, par le jeu des migrations interrégionales et se situe ainsi au 5^{ème} rang des régions françaises les plus défavorisées. L'Île de France joue un rôle majeur dans les migrations interrégionales et contribue pour 40% à la hausse de la population haut-normande depuis 1999. A l'instar d'autres régions, toutes situées dans un grand quart nord-est, la Haute-Normandie perd des habitants, la classe d'âge des 20-29 ans représentant plus du tiers du déficit migratoire.

I.A.1.b Des signes de précarisation beaucoup moins marqués en 2007

Fin 2007, le nombre d'allocataires touchant le R.M.I. enregistre une baisse significative avec 31 224 bénéficiaires contre 34 365 en 2006 (- 10%). Ce recul, supérieur de deux points au niveau national, déjà amorcé en 2006, après quatre années de hausse, se confirme sous l'effet d'une conjoncture plus favorable du travail.

A l'image de la France métropolitaine, le taux de chômage régional au 4^{ème} trimestre 2007, selon l'estimation provisoire de l'I.N.S.E.E., est en baisse puisqu'il s'établit à 7,9% de la population active, reculant de 0,9 point en un an. Quatre dixièmes de point seulement séparent la Haute-Normandie du taux national (7,5%), redescendu à son niveau le plus faible depuis 1983. Malgré cette embellie, la région est encore au 6^{ème} rang des régions françaises les plus touchées.

Le chômage de longue durée (personne inscrite depuis plus d'un an) poursuit sa décrue, comme en 2006, avec une baisse de 17,6 % sur un an. La part des chômeurs de longue durée est presque identique en région et au niveau national mais demeure encore élevée et représente 27% des demandeurs d'emplois.

L'insertion des jeunes a été aussi plus favorable en 2007, avec un recul sur un an de 11,6%, à l'égal du niveau national. Néanmoins, le poids des jeunes de moins de 25 ans demeure significatif et représente le quart des effectifs (25,5% contre 19,6%).

I.A.1.c Un espace à dominante urbaine

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

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

I.A.2.a L'évolution démographique

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

Au 1er janvier 2006, les populations départementales sont estimées par l'I.N.S.E.E. À 565 500 habitants pour l'Eure et à 1 245 500 habitants en Seine-Maritime, soit 1 810 000 habitants au plan régional.

Le département de ***l'Eure*** représente 31,1% de la population régionale contre 30,4% en 1999. ***l'Eure*** se classe 42^{ème} sur 96 et gagne une place depuis 1999. Ce gain relatif est dû à une croissance plus soutenue qu'en ***Seine-Maritime***, +0,64% par an depuis 1999, contre seulement +0,07% en ***Seine-Maritime***. Depuis plus de trente ans, de 1975 à 2006, la hausse de la population régionale, +215 000 habitants, est due aux deux tiers à ***l'Eure*** (+143 000 habitants).

Au 1er juillet 2005, la population des **25 communes de plus de 10 000 habitants** est estimée à 727 500 habitants, soit une **baisse globale de 14 000 habitants** depuis mars 1999. Parmi ces 25 villes plus de la moitié perd plus de 1% de population et seulement six gagnent plus de 1% de population. Leur poids dans la population régionale est passé de 41,7% à 40,2%.

Le Havre perdrait 7 000 habitants depuis 1999; Évreux verrait sa population se tasser légèrement après une croissance de 15 000 habitants entre 1962 et 1999. Rouen gagnerait 1 700 habitants depuis 1999 et confirmerait ainsi son regain démographique amorcé dans les années 1990.

A l'issue des collectes de 2004 à 2007, 80% des communes de moins de 10 000 habitants ont été recensées. Elles ont enregistré une croissance annuelle moyenne de leur population de 0,6%. Ce sont les **communes de moins de 4 000 habitants qui connaissent le plus fort dynamisme démographique** (+0,8% par an), les communes de 4 000 à 10 000 habitants enregistrant une population en baisse (-0,2% par an).

Pour mémoire, le tableau ci-après rappelle la population des sept communautés d'agglomération en 1999 (incluant le nouveau périmètre pour la C.A. de Rouen); elle représentait plus de la moitié de la population régionale.

Population des communautés d'agglomération en 1999 ⁽¹⁾

Libellé	1999 population sans doubles comptes	en % du département	en % de la région
C.A. Évreux	79 642	14,7	4,5
C.A. Seine Eure	58 175	10,8	3,3
C.A. Porte de l'Eure	55 537	10,3	3,1
Total C.A.27	193 354	35,7	10,9
Eure	541 054	100,0	30,4
C.A. Rouen	404 668	32,7	22,7
C.A. Elbeuf	56 211	4,5	3,2
C.A. Le Havre	255 082	20,6	14,3
C.A. Région de Dieppe	52 675	4,3	3,0
Total C.A.76	768 636	62,0	42,2
Seine-Maritime	1 239 138	100,0	69,6
Total des C.A. en H.N.	961 990		54,0
Haute-Normandie	1 780 192		100,0

I.A.2.b Le desserrement des ménages

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

Si l'on regarde sur la période plus récente (1999-2005), la tendance générale au desserrement des ménages se poursuit. Le nombre moyen de personnes par ménage à l'échelle régionale passe de 2,55 à 2,42 en 2005. Bien que cette moyenne soit supérieure à la moyenne nationale (2,36), l'évolution est plus marquée en Haute-Normandie qu'au niveau national (-4,33% contre -2,88%). La taille moyenne des ménages en 2005 reste plus élevée dans *l'Eure*, (2,50) qu'en *Seine-Maritime* (2,38).

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

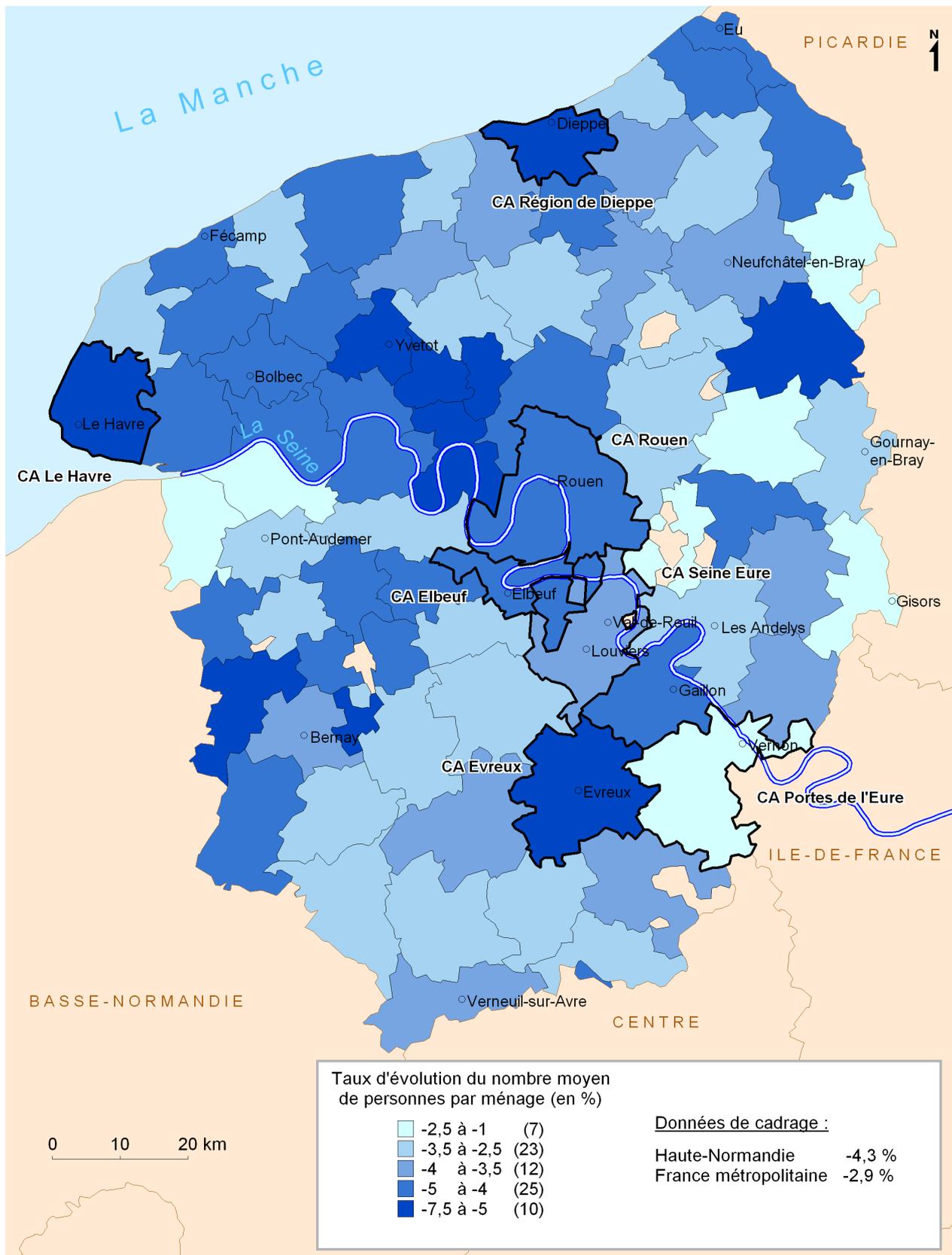
Les communautés d'agglomération d'Évreux, de Dieppe et du Havre continuent à enregistrer un desserrement plus prononcé entre 1999 et 2005, (-5,5%) qui tendrait à montrer que ces agglomérations retiennent plus de petits ménages, les familles avec enfants s'installant plutôt dans les E.P.C.I. alentours. C'est sur la communauté de communes de la Risle Charentonne que l'évolution de la taille des ménages est la plus marquée (-7,5%).

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

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

¹ Source I.N.S.E.E. RGP 99

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



I.A.2.c Précarité des ménages moins forte en 2007

L'année 2007 marque une amélioration de la situation de l'emploi due à une conjoncture économique plus favorable. Le taux de chômage régional (7,9%) pour la première fois, rejoint quasiment celui du niveau national. Les deux départements suivent une évolution comparable à celle de la région. Le département de ***l'Eure*** enregistre une décre de 6,1% du nombre de demandeurs d'emploi en un an et la ***Seine-Maritime*** de 10,8 %.

Dans ce contexte moins morose, fin 2007, la région compte 31 224 allocataires du R.M.I., chiffre en recul de 10% en un an.

En ***Seine-Maritime*** le nombre d'allocataires touchant le R.M.I. s'élève à 24 159 (soit 2 576 allocataires en moins comparé à 2006) et à 7 065 dans l'Eure (moins 565 bénéficiaires comparé à 2006).

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

En 2005, le croisement de ces indicateurs indique que le parc de résidences principales en Haute-Normandie est occupé par 409 300 ménages « propriétaires occupants » (57,8% du parc des résidences principales), 164 500 ménages locataires du parc social (23,2% du parc des résidences principales), et 134 000 locataires du parc privé (19%). Comparée à la situation en 2003, la part des ménages propriétaires a diminué (59,2% en 2003); le poids des locataires du parc social a légèrement augmenté (22,9% des R.P. en 2003) alors que le nombre de locataires du parc privé a augmenté plus significativement (17,9% des R.P. en 2003).

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

En 2005, dans le parc locatif privé, 46% des ménages ont des ressources inférieures à 60% du plafond, la part des ménages pauvres représentant 18,3%. De manière assez logique, les ménages disposant de ressources supérieures à 100% du plafond H.L.M. sont plus représentés dans le parc locatif privé ou dans le parc en accession. Cependant le poids de cette catégorie diminue dans les deux parcs, comparé à 2003 (respectivement -3,7% et -3,5%). Ce phénomène est beaucoup plus marqué dans le département de ***l'Eure*** (-8,9% pour le parc locatif privé et -8,13% pour les propriétaires).

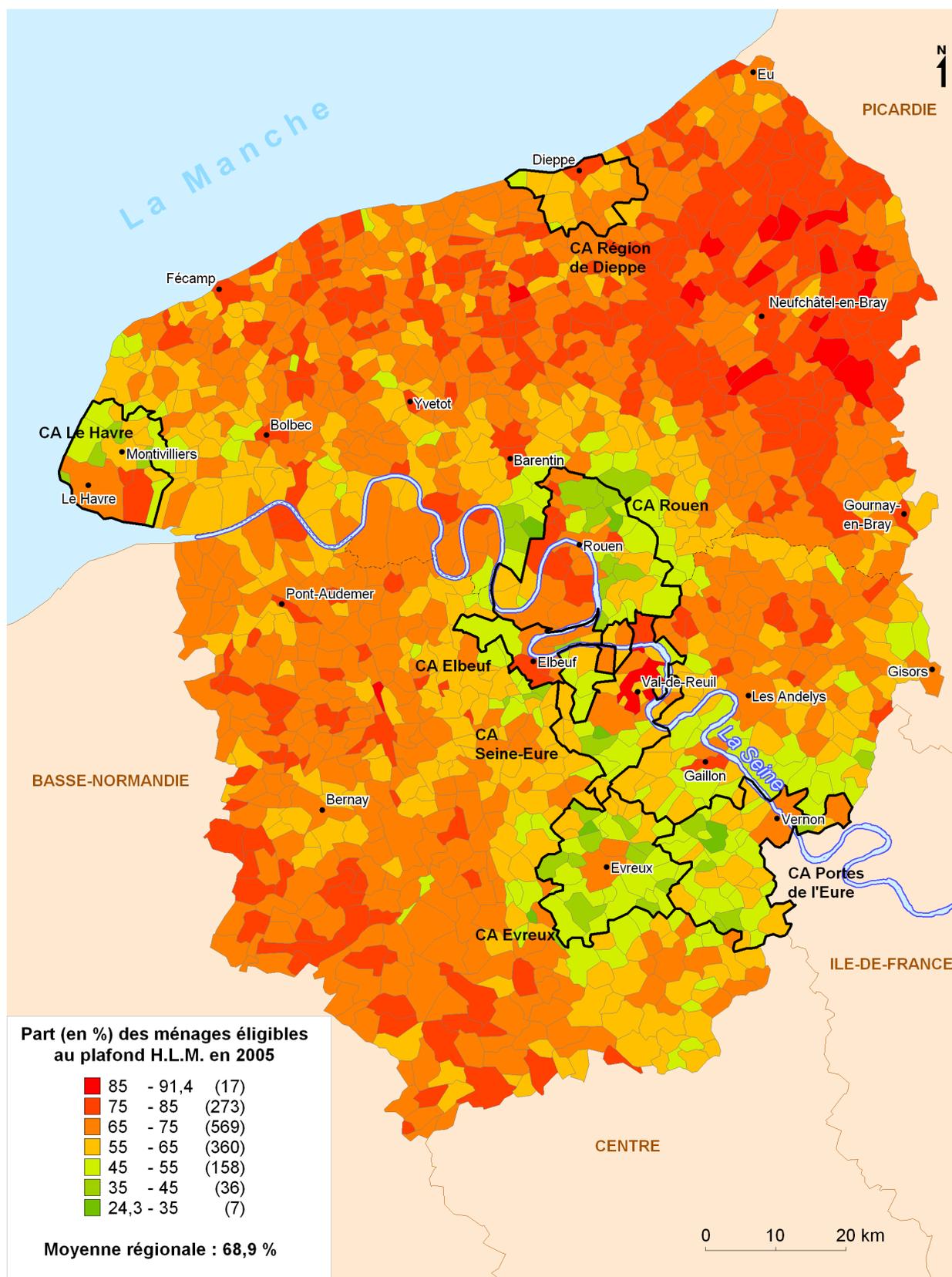
On note par ailleurs dans ce département que parmi les ménages aux revenus modestes (entre 30% et 60% des plafonds P.L.U.S.) les propriétaires occupants sont majoritaires.

Plus généralement, la Haute-Normandie en 2005, a une part de ménages propriétaires occupants à faibles ressources (< à 60% des plafonds P.L.U.S.), parmi les plus faibles de France (21,8% contre 25,6% en France métropolitaine).

² Fichier des logements à la commune

³ Prêt locatif à usage social

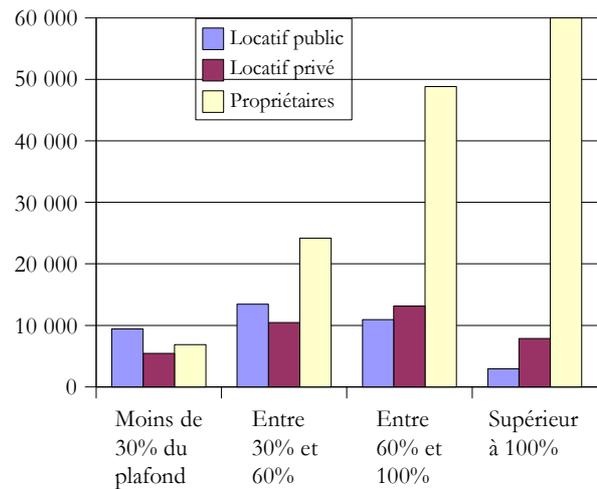
Part des ménages éligibles au plafond H.L.M. en 2005



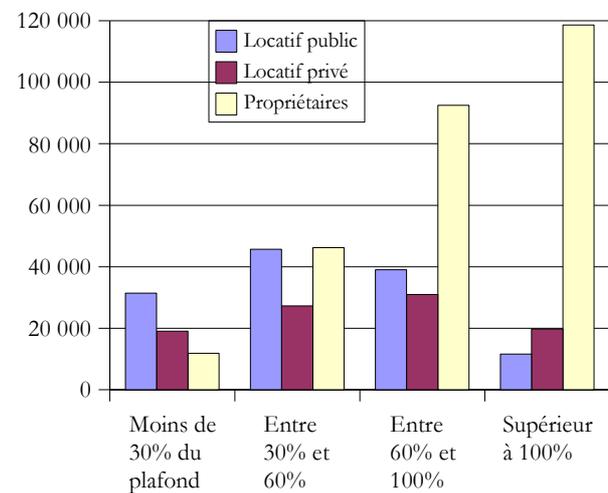
Sources : Filocom 2005 | IGN GéoFlac@2005 | Direction Régionale de l'Équipement de Haute-Normandie - ARTAIG | conception : H. Dussart - Mars 2008

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

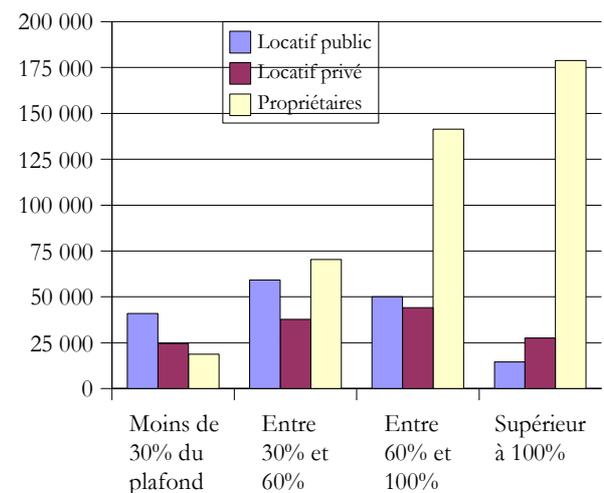
Eure	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	9 395 25,62%	5 448 14,75%	6 862 4,90%
Entre 30% et 60%	13 424 36,61%	10 476 28,36%	24 173 17,26%
Entre 60% et 100%	10 923 29,79%	13 155 35,61%	48 853 34,88%
Supérieur à 100%	2 922 7,97%	7 859 21,28%	60 188 42,97%
Total	36 664	36 938	140 076



Seine-Maritime	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	31 438 24,59%	19 062 19,64%	11 921 4,43%
Entre 30% et 60%	45 718 37,77%	27 292 28,11%	46 258 17,18%
Entre 60% et 100%	39 076 30,57%	30 973 31,91%	92 467 34,35%
Supérieur à 100%	11 592 9,07%	19 746 20,34%	118 577 42,97%
Total	127 824	97 073	269 223



Haute-Normandie	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	40 833 24,82%	24 510 18,29%	18 783 4,59%
Entre 30% et 60%	59 142 35,96%	37 768 28,18%	70 431 17,21%
Entre 60% et 100%	49 999 30,40%	44 128 32,93%	141 320 34,53%
Supérieur à 100%	14 514 8,82%	27 605 20,60%	178 765 43,68%
Total	164 488	134 011	409 299



⁴ Source FILOCOM

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

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

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

Au 1er janvier 2007, le parc locatif social haut-normand comptait 167 305 logements, (+465 logements) soit une augmentation de +0,28%, identique à l'année précédente. Cet accroissement est plus faible qu'au niveau national (+0,7%) et s'explique principalement par l'impact des sorties (démolitions, ventes, changement d'usage) sur les mises en service. Le parc social occupe une place importante parmi les résidences principales (22,6% contre 16,2% au niveau national) et présente une densité de 94 logements pour 1000 habitants. La représentation du logement social n'est pas homogène sur toute la région: l'Eure affiche une densité nettement plus faible (70 logements) que la Seine-Maritime (104 logements). Dans les communautés d'agglomération où trois quarts du parc social régional sont concentrés, la densité du logement H.L.M. est très importante à l'exception de la C.A. des Portes de l'Eure qui possède 74 logements sociaux pour 1 000 habitants.

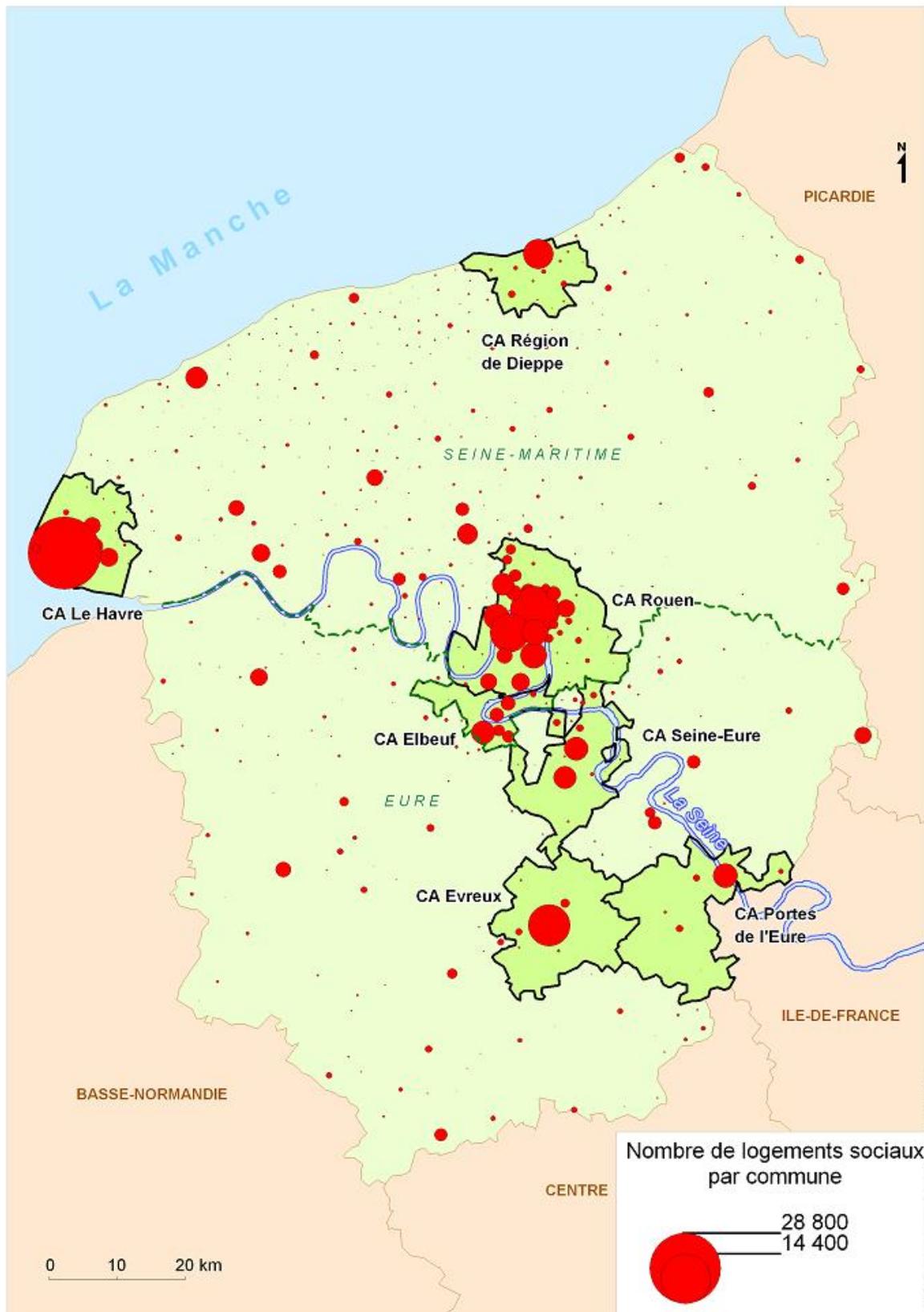
Parc social au 1/01/2007⁽⁵⁾

	Parc total au 01/01/06	Parc total au 01/01/07	Evolution 2006/ 2007 en %	Parc pour 1 000 habitants (RP 1999)	Part dans les résidences principales en %
CA Evreux	10 699	10 717	0,17%	134,56	33,94%
CA Seine Eure	7 590	7 556	-0,45%	129,88	31,94%
CA Porte de l'Eure	4 115	4 144	0,70%	74,62	18,71%
CA Rouen	54 444	54 610	0,30%	134,95	30,99%
CA Elbeuf	7 214	7 301	1,21%	129,89	30,93%
CA Le Havre	34 725	34 699	-0,07%	136,03	32,73%
CA Région de Dieppe	6 078	6 089	0,18%	115,60	26,42%
Ensemble des C A	124 865	125 116	0,20%	130,06	30,73%
dep27	37 862	38 060	0,52%	70,34	17,10%
dep76	128 964	129 245	0,22%	104,30	24,96%
Haute-Normandie	166 846	167 305	0,28%	93,98%	22,60%
France métro.	4 168 344	4 197 713	0,70%		

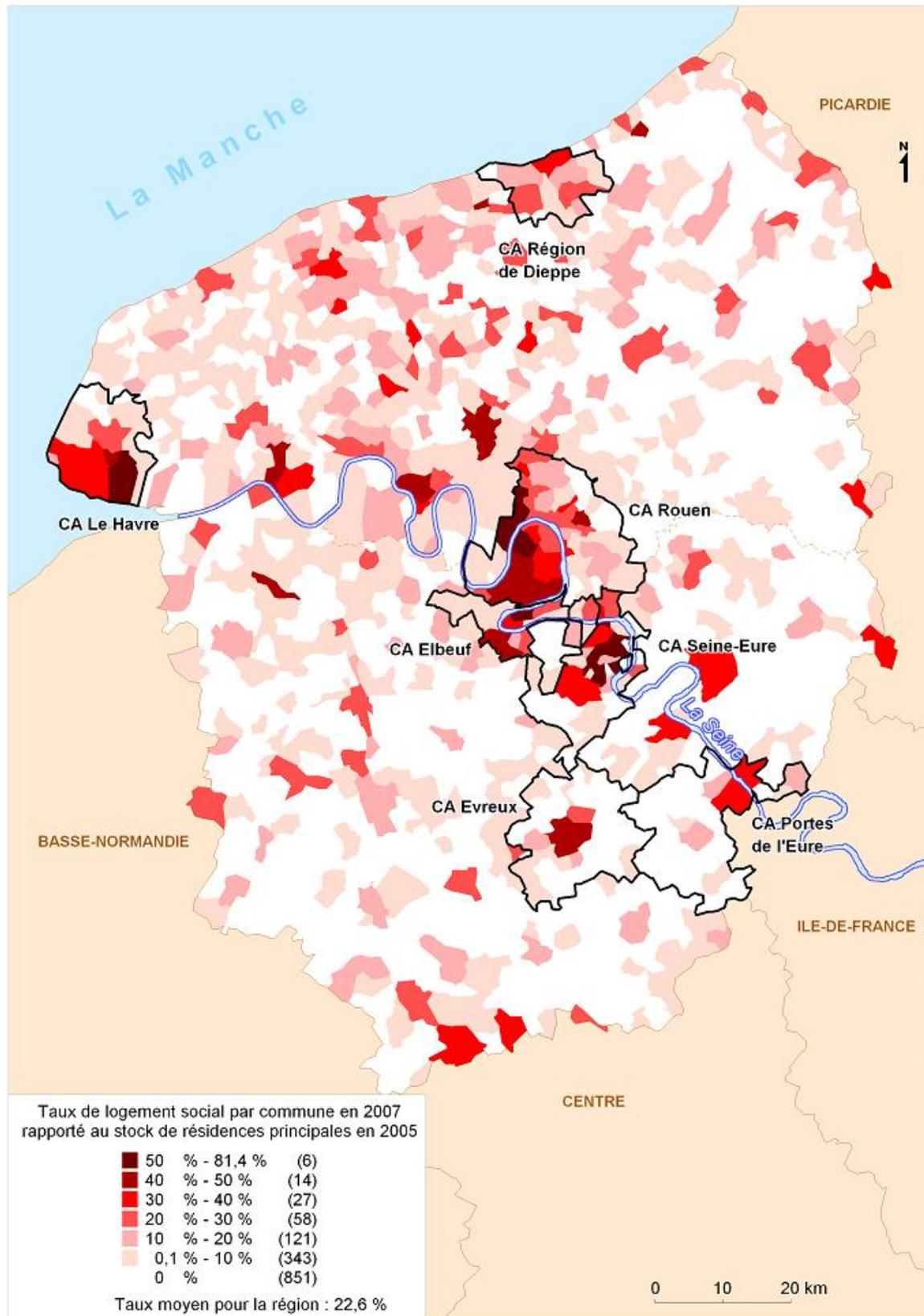
Le parc est caractérisé par son ancienneté, plus de six logements sur dix ont été construits entre 1950 et 1976. Ce constat est à nuancer pour le département de *l'Eure* dont presque la moitié du parc est postérieur à 1977, et 23% construit après 1990.

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

Nombre de logements sociaux par commune au 01.01 2007



**Taux de logements sociaux par communes au 01.01 2007
rapporté au parc total en 2005**



Au 1^{er} janvier 2006, près d'un quart des logements locatifs sociaux de la Haute-Normandie est situé en Zone Urbaine Sensible (40 760 logements) dont 80% sur le département de la *Seine-Maritime* (32 672logements). Le poids de ce parc a cependant baissé de 2% par rapport à 2004 .

Le parc en Z.U.S. est majoritairement concentré sur les sept grandes agglomérations ; sur les communautés d'agglomération d'Évreux (53%), de Dieppe (44%), des Portes de l'Eure (près de 41%), et du Havre (37,2%), il représente une part importante du parc social.

Au 1^{er} janvier 2006, le taux de vacance de plus de 3 mois dans ces territoires est supérieur de 2 points à la moyenne régionale (4,2% contre 2,2%) mais il recouvre des disparités . C'est sur la C.A. des portes de l'Eure que l'on observe la vacance la plus élevée (9,9%), alors que l'on rencontre les situations les plus tendues sur la C.A.S.E. (0,1%), la C.A de Dieppe (0,3%) et Fécamp (0,2%) et dans une moindre mesure sur la C.A d'Elbeuf (1,6%).

Le taux de mobilité est proche du niveau régional (9,6% contre 10,5%). L'écart constaté est à imputer au département de *l'Eure* qui enregistre un taux d'emménagement plus faible sur les territoires en Z.U.S., alors qu'il est quasi identique en Seine-Maritime.

Zonage		EPLS nombre total de logements au 1 janvier 2004	EPLS nombre total de logements au 1 janvier 2006	Evolution 2006/2004	Poids ZUS/ territoire C.A	Poids ZUS/ département
CA Evreux	total	10 750	10 699	-0,5%		28,3%
	en ZUS	5 780	5 672	-1,9%	53,0%	15,0%
CA Seine Eure	total	7 633	7 590	-0,6%		20,0%
	en ZUS	726	725	-0,1%	9,6%	1,9%
CA Porte de l'Eure	total	4 090	4 115	0,6%		10,9%
	en ZUS	1 710	1 691	-1,1%	41,1%	4,5%
Total des CA de l'Eure	total	22 473	22 404	-0,3%	100,0%	59,2%
	en ZUS	8 216	8 088	-1,6%	36,1%	21,4%
Département de l'Eure	total	37 459	37 862	1,1%		100,0%
	en ZUS	8 216	8 088	-1,6%		21,4%
CA Rouen	total	53 608	54 444	1,6%		42,2%
	en ZUS	14 371	14 058	-2,2%	25,8%	10,9%
CA Elbeuf Boucle de Seine	total	7 198	7 214	0,2%		5,6%
	en ZUS	1 815	1 788	-1,5%	24,8%	1,4%
CA Le Havre	total	34 859	34 725	-0,4%		26,9%
	en ZUS	13 343	12 918	-3,2%	37,2%	10,0%
CA Région de Dieppe	total	6 030	6 078	0,8%		4,7%
	en ZUS	2 681	2 671	-0,4%	43,9%	2,1%
Total des CA de Seine-Maritime	total	101 695	102 461	0,8%	100,0%	79,4%
	en ZUS	32 210	31 435	-2,4%	30,7%	24,4%
Département de Seine-Maritime	total	128 244	128 984	0,6%		100,0%
	en ZUS (1)	33 351	32 672	-2,0%		25,3%
Total des CA de Haute-Normandie	total	124 168	124 865	0,6%	100,0%	
	en ZUS	40 426	39 523	-2,2%	31,7%	
Région Haute-Normandie	total	165 703	166 846	0,7%		
	en ZUS (1)	41 567	40 760	-1,9%		

(1) l'écart par rapport au total des CA s'explique par la ZUS sur Fécamp 1237 logements

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

Répartition du parc par bailleurs sociaux en Seine-Maritime

Organismes	Nombre de logements au 1/01/06	Nombre de logements au 1/01/07	Part du parc départemental en %
HABITAT 76 (office)	26 424	26 570	20,56%
ALCEANE (office)	15 234	15 194	11,76%
SA HLM Immobilière 3F - Siège	11 639	11 777	9,11%
SA Quevilly Habitat	8 241	8 237	6,37%
Rouen Habitat (office)	8 062	7 827	6,06%
SA HLM de construction immobilière familiale de Normandie	7 320	7 212	5,58%
SA HLM Sodineuf Habitat Normand	7 100	7 148	5,53%
SA HLM LogiSeine	6 139	6 200	4,80%
Seine Manche Immobilière SA	5 942	6 423	4,97%
SA HLM La Plaine normande	4 050	3 595	2,78%
SA HLM de l'Estuaire de la Seine	3 340	3 371	2,61%
SA HLM Le Foyer stéphanois	3 135	3 182	2,46%
SA HLM de la région d'Elbeuf	3 063	3 086	2,39%
SA HLM Vallées de l'Austreberthe et de Cailly	2 829	2 827	2,19%
SAEM de Normandie	2 506	2 520	1,95%
SA HLM Logement et gestion immobilière pour la région parisien	2 484	2 545	1,97%
Seine Habitat	2 239	2 220	1,72%
SA HLM Atlantique	2 177	2 129	1,65%
SA Havraise de logements économiques	2 077	2 077	1,61%
SA Gournaisienne d'HLM	1 223	1 218	0,94%
SA HLM Le Foyer du Toit familial	906	916	0,71%
SAIEM de la ville d'Elbeuf	738	738	0,57%
SIEM d'Oissel et de la région	640	648	0,50%
SAEM de la ville du Trait	552	552	0,43%
SCP d'HLM Propriété familiale Normandie	512	516	0,40%
ADOMA (anciennement SONACOTRA)	187	187	0,14%
SA Normande d'HLM d'Habitation	141	141	0,11%
Société Nationale Immobilière (SNI)	30		
Société foncière d'habitat et d'humanisme	20	20	0,02%
SAEM de Montreuil-Bagnolet - Cabinet LEM	19	19	0,01%
Foncière Logement	15	151	0,12%

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

Répartition du parc par bailleurs sociaux dans l'Eure

Organismes	Nombre de logements au 1/01/06	Nombre de logements au 1/01/07	Part du parc départemental
Eure habitat (office)	15 561	15 575	40,86%
Société immobilière du logement de l'Eure	5 684	5 773	15,15%
SAEM Le Logement de l'Eure (SECOMILE)	4 700	4 754	12,47%
SA HLM Le Logement familial de l'Eure	4 316	4 428	11,62%
CD Habitat *	2 635	2 618	6,87%
SA HLM Immobilière 3F - Siège	1 536	1 536	4,03%
SA HLM Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	722	722	1,89%
SA HLM de construction immobilière familiale de Normandie	705	705	1,85%
SA HLM Le Foyer stéphanois	614	601	1,58%
SA HLM La Plaine normande	489	454	1,19%
SA HLM rurale de l'Eure	447	419	1,10%
SCP d'HLM Propriété familiale Normandie	131	131	0,34%
Société Nationale Immobilière (SNI)	98	98	0,26%
SA HLM de la région d'Elbeuf	77	72	0,19%
Seine Manche Immobilière SA		48	0,13%
SA HLM Coopération et Famille	53	53	0,14%
SA Normande d'HLM d'Habitation	42	42	0,11%
SIEM d'Oissel et de la région	42	42	0,11%
Foncière Logement		34	0,09%
SA HLM Picardie Habitat	7	7	0,02%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	3	3	0,01%
Total	37 862	38 115	100,00%

21 bailleurs se partagent le parc dans *l'Eure*, dont sept ne gèrent que du parc dans le département. Eure Habitat détient 41% des logements.

La conjoncture du parc social en région au 1/01/ 2007 :

En cinq ans, le **taux de vacance** régional supérieur à 3 mois a baissé de façon significative (- 1,5 points) pour s'établir à 1,36% au 1/01/2007, reflétant ainsi un contexte de tension sur le parc. La *Seine-Maritime* affiche des taux de plus en plus bas passant de 3,1% fin 2002 à 1,25% fin 2006, le département de *l'Eure* accusant lui aussi une baisse en 2006 avec un taux de 1,73%, alors que la vacance se maintenait à 2,4% depuis deux ans.

Au sein des communautés d'agglomération, la tendance générale est à la baisse, la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure enregistrant une diminution très nette de 3,5 points. La communauté d'agglomération de Dieppe détient toujours le taux le plus faible (0,54%), suivie par la C.A. de Rouen (1,19%).

Vacance sur 5 ans ⁽⁶⁾

	Taux de vacance > 3 mois				
	01/01/2003	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2007
Eure	2,26%	2,12%	2,36%	2,39%	1,73%
Seine-Maritime	3,11%	2,03%	2,20%	1,43%	1,25%
Haute-Normandie	2,92%	2,05%	2,24%	1,65%	1,36%
CA Seine - Eure	2,03%	2,75%	3,57%	3,16%	2,55%
CA Évreux	3,38%	2,82%	1,88%	2,86%	1,74%
CA des Portes de l'Eure	4,51%	4,69%	5,17%	4,89%	1,37%
CA Elbeuf	3,95%	3,91%	3,42%	1,69%	1,40%
CA Rouennaise	3,47%	1,29%	1,75%	1,11%	1,19%
CA Havraise- CODAH	5,01%	4,31%	4,24%	2,78%	2,04%
CA de la Région Dieppoise	0,15%	0,43%	0,68%	0,20%	0,54%
Ensemble des C A	3,72%	2,59%	2,72%	1,96%	1,54%
France métro.	1,52%	1,46%	1,31%	1,18%	

Entre 2005 et 2006, le **taux de mobilité** régional (calculé à partir des emménagements dans les logements mis en service depuis au moins un an et proposé à la location) a légèrement baissé. A l'échelon départemental, la *Seine-Maritime* affiche une diminution un peu plus accentuée de la rotation des ménages que la région. La mobilité dans *l'Eure*, avec un taux de 12,4%, en légère diminution en 2006, reste cependant près de 4 points supérieure à celle de la *Seine-Maritime*.

A l'échelle intercommunale, des disparités subsistent. Le nombre d'emménagements sur la C.A. de Dieppe en constante diminution depuis quatre ans, enregistre encore une baisse de 0,3 point pour s'établir à 7,95%. A l'inverse, c'est sur les C.A. d'Évreux (14,4%), des Portes de l'Eure (12,26%) et de Seine-Eure (11,62%) que l'on constate les rotations des ménages les plus élevées. Les C.A. de Rouen et du Havre présentent des taux relativement bas en dessous des 10% constatés pour l'ensemble des communautés d'agglomération.

Mobilité sur 5 ans ⁽⁷⁾

	Taux de mobilité				
	01/01/2003	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2007
Eure	12,71%	13,04%	11,89%	12,59%	12,39%
Seine-Maritime	10,63%	10,66%	10,17%	9,84%	9,47%
Haute-Normandie	11,09%	11,19%	10,50%	10,46%	10,14%
CA Seine - Eure	13,82%	13,20%	13,37%	11,80%	11,62%
CA Évreux	10,91%	13,17%	10,28%	13,53%	14,43%
CA des Portes de l'Eure	12,13%	11,99%	10,75%	10,77%	12,26%
CA Elbeuf	11,35%	13,34%	13,14%	11,83%	10,97%
CA Rouennaise	10,51%	11,02%	10,26%	9,91%	9,36%
CA Havraise- CODAH	10,52%	10,00%	9,28%	9,52%	9,66%
CA de la Région Dieppoise	9,00%	8,78%	8,64%	8,29%	7,95%
Ensemble des C A	10,77%	11,10%	10,26%	10,28%	10,13%
France métro.	10,41%	10,30%	10,15%	9,57%	

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

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

I.B L'offre nouvelle de logements de 2002 à 2007

Au niveau régional, l'évolution de la construction neuve sur les six dernières années (2002-2007), constitue une partie de la réponse apportée aux besoins de logements.

49 615 logements ont été réalisés sur six ans en Haute-Normandie, ***l'Eure*** contribuant à hauteur de 32 948 logements (38%), soit une moyenne annuelle de 3 100 logements, et la ***Seine-Maritime*** pour 30 839 logements (62%), soit une moyenne annuelle de 5 100 logements.

On assiste depuis six ans à une croissance régulière de l'offre nouvelle, marquée par une accélération depuis 2005; la maison individuelle avec près de 7 logements sur 10, y tient une place prépondérante, la répartition entre les deux départements étant relativement bien équilibrée. A contrario, les logements collectifs se concentrent à près de 80% sur le département de ***Seine-Maritime***.

Production régionale de logements neufs (*)

	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	Cumul 6 ans
Individuels							
Eure	2 101	2 421	2 278	2 363	2 448	3 211	14 822
Seine-Maritime	2 498	2 564	2 801	3 094	3 525	3 644	18 126
Haute-Normandie	4 599	4 985	5 079	5 457	5 973	6 855	32 948
Collectifs							
Eure	342	714	587	633	806	872	3 954
Seine-Maritime	1 254	1 590	1 639	2 593	3 052	2 585	12 713
Haute-Normandie	1 596	2 304	2 226	3 226	3 858	3 457	16 667
Total							
Eure	2 443	3 135	2 865	2 996	3 254	4 083	18 776
Seine-Maritime	3 752	4 154	4 440	5 687	6 577	6 229	30 839
Haute-Normandie	6 195	7 289	7 305	8 683	9 831	10 312	49 615

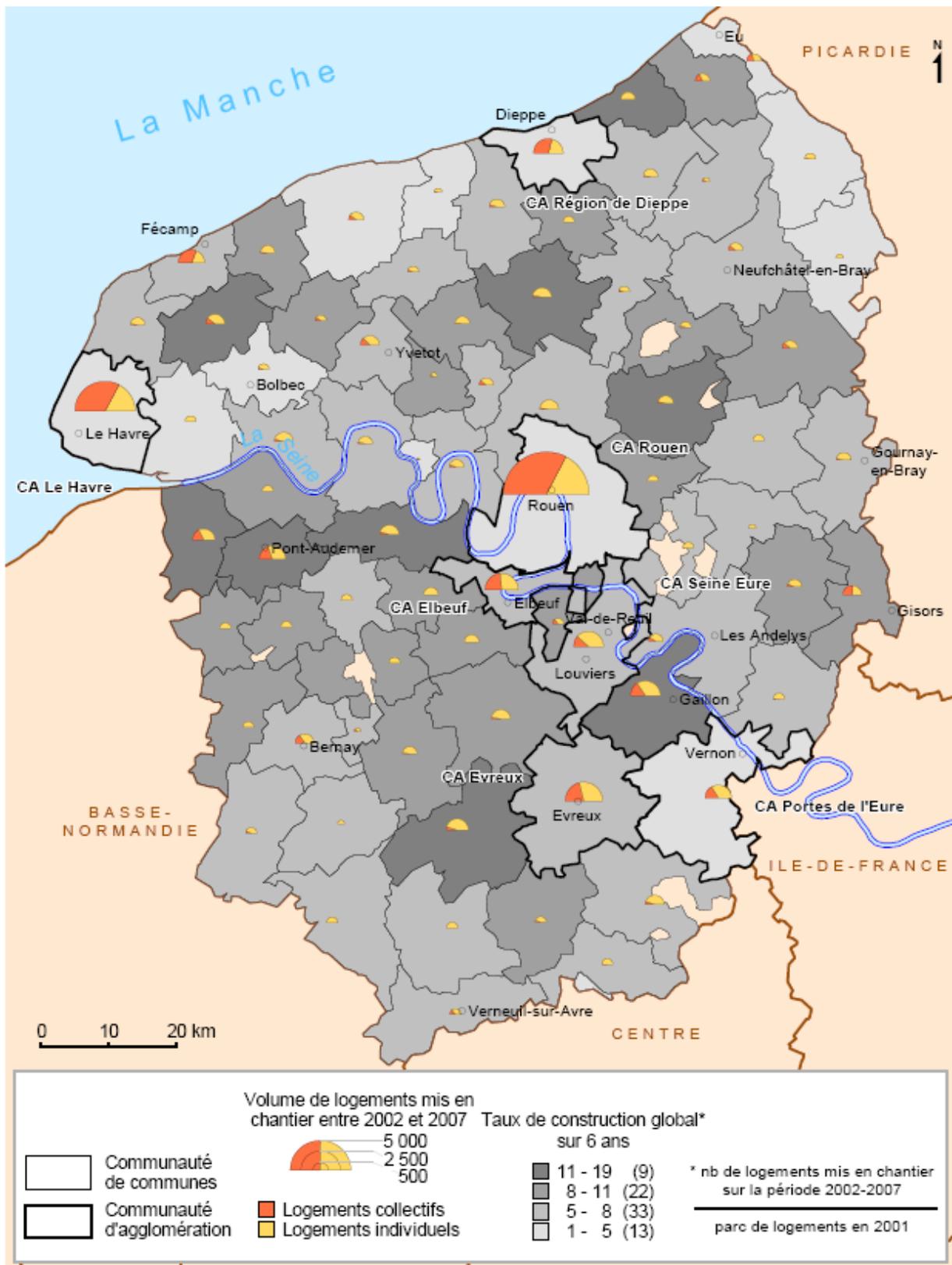
Avec **10 312 logements** mis en chantier en **2007** sur le territoire haut-normand, le dynamisme de la construction se poursuit , mais à un rythme beaucoup plus modéré, la hausse atteignant 5% (+480 logements) contre 19% en 2005 et 13% en 2006. Il apparaît nécessaire de maintenir l'effort de construction régional à ce niveau de production si l'on veut répondre aux besoins en logements dans les prochaines années, notamment ceux liés au desserrement des ménages et à l'influence des migrations de l'Ile de France dans le département de ***l'Eure***.

Ce bon résultat bénéficie exclusivement à ***l'Eure*** qui gagne 800 logements par rapport à l'année précédente, alors que la Seine-Maritime enregistre une baisse de 5% de son activité.

Cette progression est à l'image de celle constatée au **niveau national** : avec **435 000 logements** commencés, l'année 2007 est la plus forte année de production depuis la fin des années 1970. Les mises en chantier de maisons individuelles régressent (-2,2%) alors que le collectif, affiche une hausse de 3% par rapport à 2006.

* Source D.R.E. Haute-Normandie Sítadel

Construction neuve en Haute-Normandie de 2002 à 2007



En 2007, 57% de la production de logements se situent en dehors des sept communautés d'agglomération.

Les sept communautés d'agglomération totalisent en 2007 4 400 logements (43%), la C.A. de Rouen contribuant seulement pour un peu plus d'un tiers des réalisations, contre plus de la moitié en 2006. A contrario, la communauté d'agglomération du Havre voit sa production augmenter de 25% par rapport à 2006 et la communauté d'agglomération d'Elbeuf, après une année 2006 difficile, enregistre un bond spectaculaire des mises en chantier.

La part des logements individuels à l'intérieur du parc de logements commencés sur les sept agglomérations en 2007, représente un peu plus de 4 logements sur dix; cumulée sur six années elle reste quasi constante (43%).

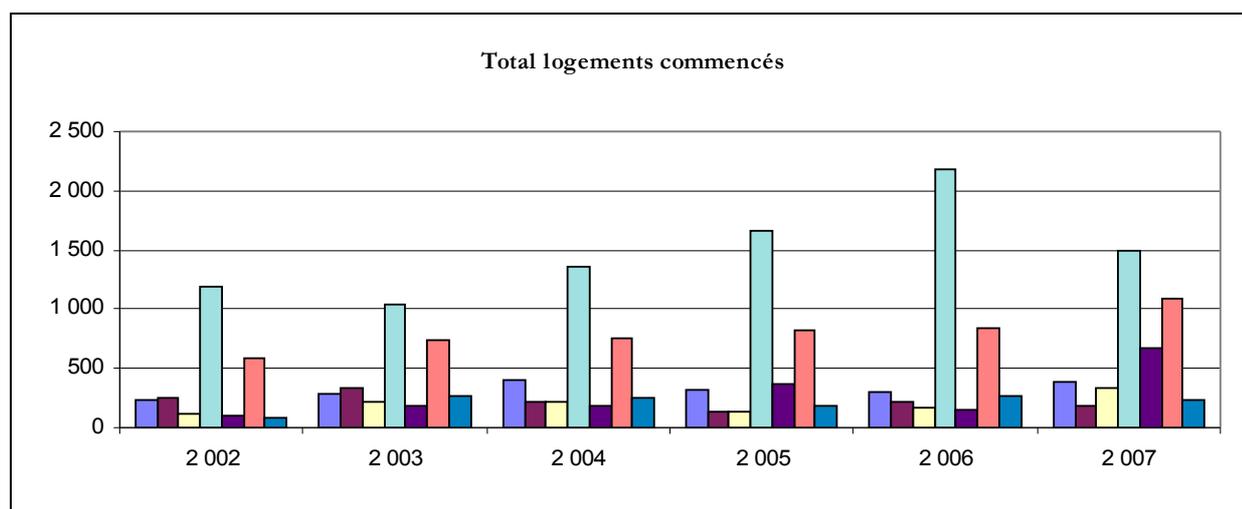
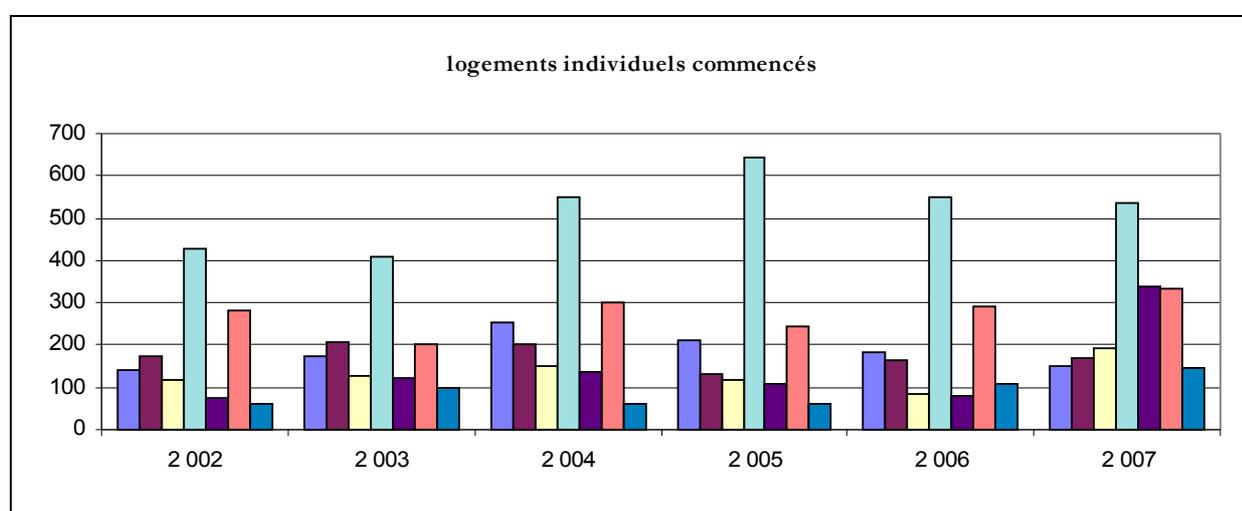
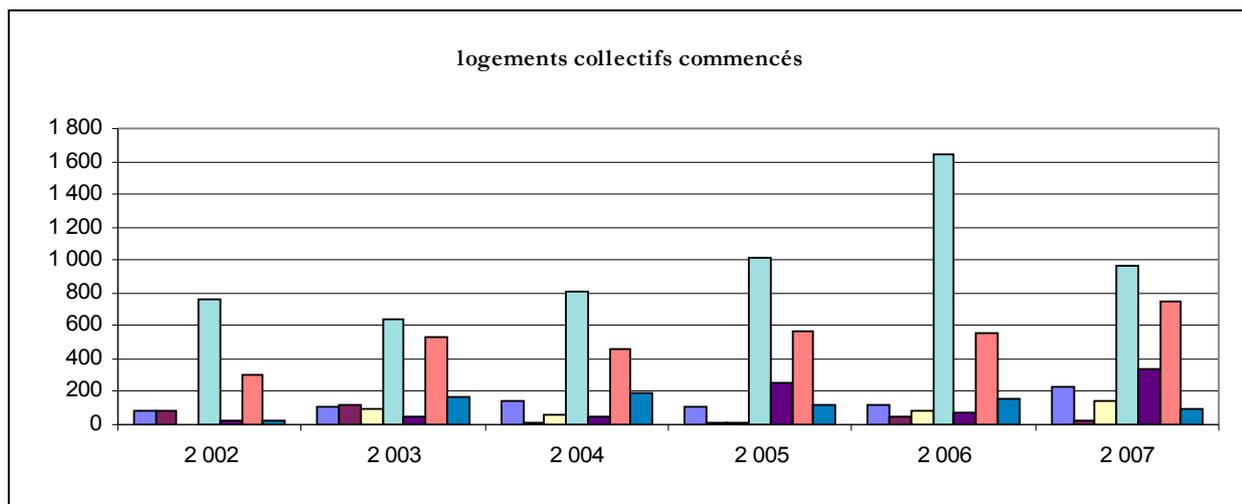
Si l'on regarde le rythme de construction par an pour 1 000 habitants sur les 6 années écoulées, et que l'on considère que le rythme minimum théorique doit être de 4 logements par an pour assurer le maintien de la population, trois agglomérations respectent ce critère : il s'agit de la C.A. d'Elbeuf qui enregistre la plus forte activité, avec un rythme de 4,88 logements, suivie par la C.A. de Dieppe (4,11 logements) puis par Évreux (4,01 logements). La C.A. de Rouen se situe à 3,7 logements par an, les C.A. de Seine-Eure et Portes de l'Eure, sont respectivement à 3,86 et 3,68 logements par an. La C.A. du Havre arrive en dernier avec un rythme de 3,15 logements par an .

Production de logements neufs par communauté d'agglomération ⁹⁾

Communautés d'agglomération	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	Cumul 6 ans
CA Evreux	227	284	401	326	300	379	1 917
CA Seine Eure	256	330	216	141	214	191	1 348
CA Porte de l'Eure	118	221	211	133	164	331	1 178
CA Rouen	1 186	1 046	1 360	1 660	2 189	1 500	8 941
CA Elbeuf	98	177	180	367	151	673	1 646
CA Le Havre	579	734	761	817	844	1 087	4 822
CA Région de Dieppe	89	265	254	184	269	238	1 299
Total général	2553	3057	3383	3628	4131	4 399	21151

⁹⁾ Source D.R.E. Haute-Normandie Sítadel

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



¹⁰ Source D.R.E. Haute-Normandie Sitadel logements commencés
D.R.E. Haute-Normandie/S.H.C. - 28/05/2008 28/140

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

I.C.1 Contexte

La Direction Régionale de l'Équipement a mis à jour en 2007 l'étude sur l'estimation des besoins en logements réalisée en 2005 par un bureau extérieur. Cette actualisation qui vise à disposer d'un cadrage régional des besoins en logements sur la base d'indicateurs communs, s'est faite en liaison avec l'I.N.S.E.E. qui a réalisé les hypothèses de projection démographique. Cette analyse complète les approches locales réalisées par les collectivités, notamment dans le cadre de l'élaboration de leur P.L.H ⁽¹⁾.

Le zonage d'étude retenu est basé sur les territoires de projets d'au moins 50 000 habitants, à savoir les pays et les communautés d'agglomération.

I.C.2 Estimation des besoins en logements sur la période 1999-2015

I.C.2.a Composantes retenues pour l'estimation des besoins

Les estimations des besoins en logements sont basées sur des indicateurs représentatifs de la dynamique d'évolution du parc de logements et des ménages sur les territoires.

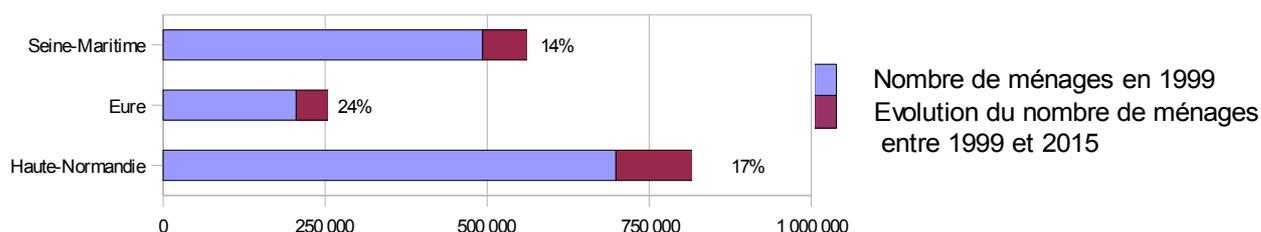
- Besoins liés à l'évolution démographique et à l'augmentation du nombre de ménages à l'horizon 2015.

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

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

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

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



Les cartes ci-après représentent à la même échelle, les taux de croissance de la population (à gauche) et les taux de croissance du nombre de ménages (à droite) dont l'évolution concerne l'ensemble du territoire, contrairement à l'accroissement de la population qui se concentre autour de l'agglomération rouennaise et dans le sud-est de *l'Eure*.

¹¹ Programme Local de l'Habitat

Projection démographique et évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2015



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

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

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

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

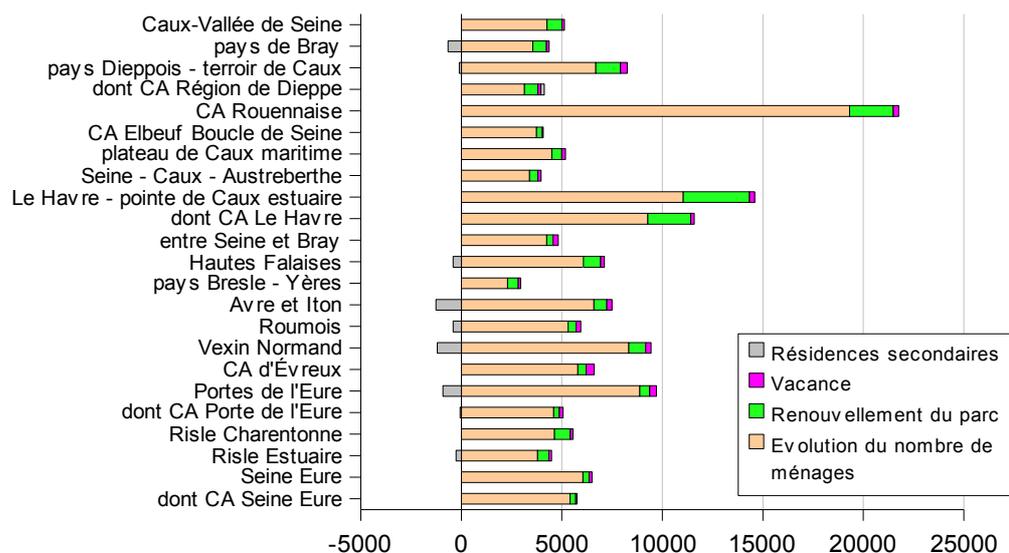
- Réponse aux besoins, apportée par transformation de résidence secondaire en résidence principale: +5 000 logements (1999-2015)

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

I.C.2.b Résultats de l'estimation des besoins globaux en logements 1999-2015

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

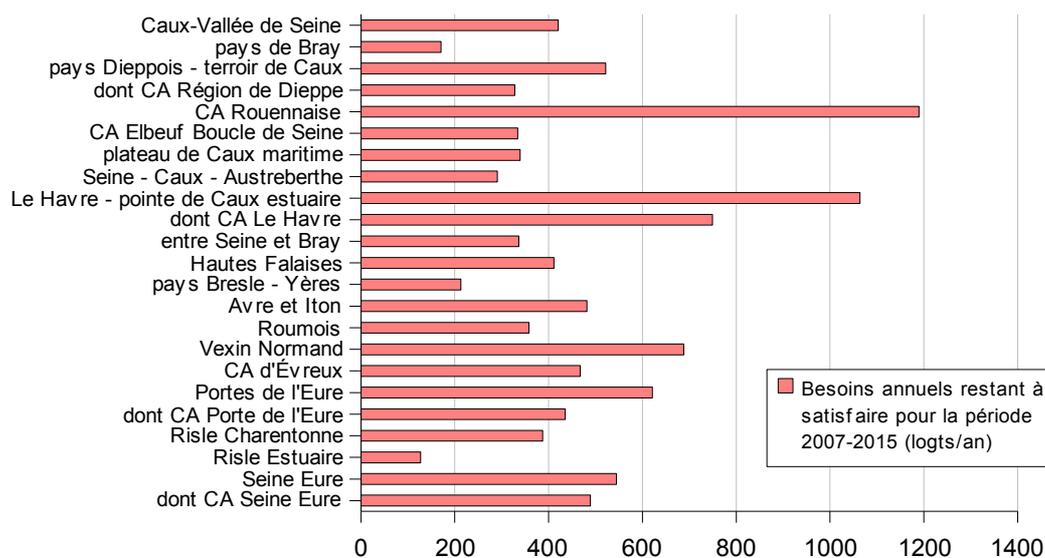
Déclinaison des besoins globaux en logements par territoire entre 1999 et 2015



I.C.3 Estimation des besoins restant à satisfaire pour la période 2007-2015

Entre le 1/01/1999 et le 1/01/2007, 61 000 logements ont été construits, soit une moyenne de 7 630 logements /an, inférieure au besoin exprimé. Les besoins restant à satisfaire pour la période 2007-2015, déduction faite du nombre de logements commencés ces huit dernières années, s'élèveraient à 71 500 logements, soit environ **8 900 logements/an**. Le département de ***Eure*** concentre 40% des besoins (3 600 logements) alors qu'il regroupait seulement 29% des ménages régionaux en 1999. La ***Seine-Maritime*** doit construire en moyenne 5 200 logements par an pour répondre aux besoins estimés .

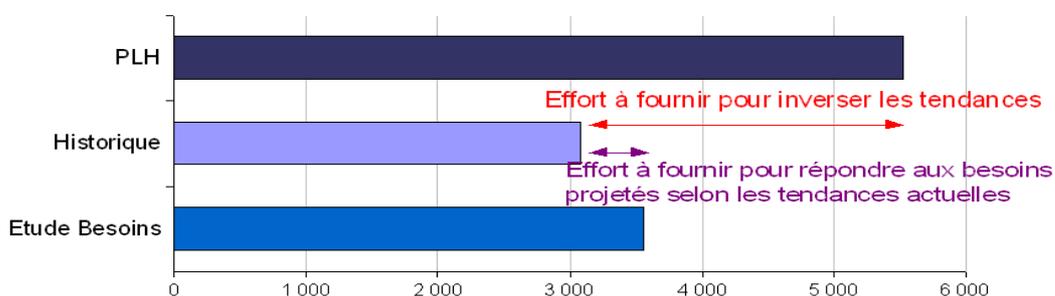
Déclinaison des besoins globaux annuels à satisfaire par territoire entre 2007 et 2015



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

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

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



Légende :

- P.L.H. : Somme des besoins annuels exprimés dans les P.L.H. (5 520 logts/an). Certains P.L.H. étant basés sur des hypothèses fortes d'inversion des tendances actuelles, il est cohérent d'obtenir un besoin élevé.
- Historique : moyenne annuelle des mises en chantier (3 075 logts/an sur la période 2001-2006)
- Étude besoins : nombre qui reprend les résultats de l'étude présentée (3 550 logts/an). C'est une projection des tendances actuelles.

I.D La demande locative sociale et les attributions entre le 1/09/2006 et le 1/01/2008

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

La demande régionale entre le 1/09/2006 et le 1/01/2008 est toujours à la hausse, avec 51 100 demandes en instance, contre 49 140 en 2006, soit une augmentation de 3,5% sur quinze mois.

Au 1/01/2008, 31 100 demandes sont des demandes nouvelles, auxquelles s'ajoutent 20 000 demandes de renouvellement.

20% des demandes étaient en instance depuis plus de 18 mois, pourcentage identique à 2006, parmi lesquelles 7 demandes sur 10 comptabilisées en *Seine-Maritime*.

Près du quart des demandeurs ne bénéficie pas d'un logement en propre (ménages hébergés dans la famille ou voulant décohabiter, ménages en hébergement d'urgence ou S.D.F.). Parmi les autres demandeurs, près d'un sur deux habite un logement dans le parc privé et 28% sont locataires du parc public.

La pression de la demande, bien qu'en légère diminution comparée à 2006, reste forte avec 3,3 demandes pour une attribution (2,9 en 2004). Le délai moyen d'attribution d'un logement s'est allongé; il s'établit à 7,3 mois en 2007, contre 6,1 en 2006. Entre le 01/01/2007 et le 31/12/2007, 15 300 logements ont été attribués.

On relève parmi les demandeurs une forte proportion de personnes seules (35%), puis à quasi égalité des couples avec enfants (24%) et des familles mono parentales (23%); la part des jeunes de moins de 30 ans représente 34% des demandeurs.

Les types de logements souhaités sont prioritairement les T3 (39%), ensuite viennent les T2 (26%) et les T4 (24%).

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

II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2007

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

Les grands axes de la politique sont les suivants :

II.A.1.a Développer et améliorer l'offre de logement

La relance de la production de logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages français est une des priorités de l'intervention de l'État en matière de logement. L'atteinte des objectifs du Plan de Cohésion Sociale (500 000 logements locatifs sociaux sur 5 ans et 200 000 logements à loyer maîtrisé pour l'habitat privé), nécessite l'engagement de tous les acteurs. Les efforts de production qui se sont traduits par un bilan 2006 très positif (près de 103 000 logements sociaux financés, A.N.R.U. compris), doivent se poursuivre et s'amplifier, la loi instituant le Droit Au Logement Opposable rehaussant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale à 80 000 logements P.L.U.S.-P.L.A.I. (contre 63 000 en 2006). L'accession sociale à la propriété bénéficie de nouvelles mesures (Prêt à 0% majoré, TVA à 5,5% en zone de rénovation urbaine, acquisition différée du foncier, Prêt Social Location Accession) qui facilitent son développement. L'offre de logement passe aussi par la mise à disposition de foncier aménagé et la mise en conformité des documents d'urbanisme.

II.A.1.b Renforcer l'accès au logement et préparer le droit au logement opposable

La loi du 5 mars 2007 institue le droit au logement opposable: le recours amiable est ouvert sans délai et le recours contentieux est ouvert à compter du 1er décembre 2008 pour les demandeurs prioritaires de logements et à compter du 1er janvier 2012, pour les autres demandeurs de logement qui n'ont pas reçu de réponse adaptée dans un délai déterminé dans chaque département par arrêté du préfet.

La mise en œuvre de ce droit repose sur l'État. Il revient donc à ses services d'apprécier la demande potentielle des personnes prioritaires, notamment en provenance du P.D.A.L.P.D. et d'estimer les moyens et les dispositifs à mettre en place, compte-tenu des objectifs exposés dans la loi.

Dans ce cadre, il faut veiller au développement de capacités nouvelles d'accueil dans les structures collectives, en particulier les résidences sociales, les maisons-relais, les résidences hôtelières à vocation sociale.

II.A.1.c Poursuivre les projets de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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

L'agence nationale a clarifié les conditions d'octroi des subventions P.L.U.S.- C.D. pour la reconstitution de l'offre qui renforce les modalités de suivi du relogement en réaffirmant l'engagement des bailleurs sociaux à assurer des programmes de relogement de qualité qui répondent aux besoins et aux capacités financières des ménages concernés.

II.A.1.d Prendre en compte le développement durable

Cette politique concerne notamment pour la construction, l'efficacité énergétique, l'accessibilité aux personnes handicapées et le calcul en « coût global » lors de la conception des projets. Ceci doit permettre à la fois de réduire les charges des immeubles d'habitation et de préserver l'environnement.

II.A.1.e Poursuivre la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés

Le développement d'un parc de logements privés à loyer maîtrisé demeure la priorité de Plan de Cohésion Sociale, en particulier dans les zones tendues, où l'écart entre les loyers du parc social et les loyers libres continue à s'accroître.

II.A.1.f Développer le conventionnement sans travaux

Mis en place depuis octobre 2006, le conventionnement sans travaux doit conduire à la création d'un stock important de logements à loyer modéré. Les conventions sans travaux sont comptabilisées en sus des objectifs du P.C.S. fixés pour l'amélioration des logements.

II.A.1.g Remettre sur le marché des logements vacants

Cet objectif concerne les logements vacants depuis plus de 12 mois et les transformations d'usage.

La loi Engagement National pour le Logement promulguée en juillet 2006 propose des mesures fiscales destinées à combattre la vacance: déduction de 30% sur les loyers perçus pendant 2,5 ans au bénéfice des propriétaires qui remettent leur logements sur le marché avant fin 2007; possibilité pour les communes d'appliquer la taxe d'habitation pour les logements vacants depuis plus de 5 ans.

II.A.1.h Lutter contre l'habitat indigne

Cette problématique vise en particulier les situations de péril, d'insalubrité, de risque de saturnisme, ainsi que les hôtels meublés dangereux utilisés à titre de résidence principale. Outre la nécessité d'intégrer cet objectif dans le cadre des dispositifs d'O.P.A.H., les collectivités doivent être mobilisées pour la mise en œuvre de programmes spécifiques. Le traitement des copropriétés en difficulté est également à retenir.

II.A.1.i Faciliter l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement, en particulier pour les propriétaires occupants modestes

Le maintien des propriétaires aux ressources modestes dans leur logement constitue un véritable enjeu; l'Agence Nationale de l'Habitat s'est dotée à cet effet d'une enveloppe exceptionnelle de 50 M€ pour aider à la réalisation de travaux de moyenne importance dans environ 10 000 logements.

II.A.1.j Promouvoir le développement durable

Les travaux permettant des économies d'énergie et le développement d'énergies renouvelables sont prioritaires ainsi que ceux pour la prévention des risques, notamment ceux liés aux inondations.

II.A.2 L'évolution du contexte législatif

La loi instituant le **Droit Au Logement Opposable (D.A.L.O.)** promulguée le **5 mars 2007** s'inscrit dans la continuité de la loi de programmation du Plan de Cohésion Sociale 2005 et de la loi Engagement National pour le Logement de 2006. Elle se fonde sur les rapports du haut Comité au Logement des Personnes Défavorisées.

Principe:

Le droit à un logement décent et indépendant est garanti à toute personne qui, résidant de façon régulière sur le territoire, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Ce principe est garanti par deux recours: un *recours amiable* devant la commission de médiation à compter du 1/01/2008 et à défaut de proposition d'offre de logement, un *recours contentieux* devant le tribunal administratif à compter du 1er décembre 2008 pour les demandeurs prioritaires et du 1/01/2012 à l'expiration du délai anormalement long.

1- **Les bénéficiaires du droit au logement opposable**

Sous réserve que le demandeur satisfasse aux conditions réglementaires d'accès au logement social, les personnes relevant des situations suivantes sont prioritaires:

- personnes dépourvues de logement
- personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement
- personnes hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logées dans un logement de transition depuis plus de 18 mois
- personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- personnes logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si elle a au moins un enfant mineur, ou si elle est handicapée ou a à sa charge une personne en situation de handicap.
- Demandeur d'un logement social muni d'une attestation départementale d'enregistrement de la demande, n'ayant reçu aucune proposition adaptée à l'issue d'un délai « anormalement long » fixé par arrêté préfectoral. Il est de 18 mois en *Seine-Maritime* et dans *l'Eure*.

2- **Les modalités d'exercice du droit au logement:**

➔ Le recours **amiable** devant la **commission départementale de médiation** au 1/01/2008

➤ **Saisine sans délai de la commission par un demandeur de logement :**

- s'il est demandeur prioritaire
- ou s'il n'a reçu aucune proposition après un délai fixé par le préfet

Le demandeur peut être assisté par une association œuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou une association de défenses des personnes en situation d'exclusion, agréées par le préfet.

➤ **Composition de la commission:**

Présidée par une personnalité qualifiée nommée par le Préfet, elle est composée de **13 membres** parmi lesquels des représentants de l'état, des représentants du conseil général, des E.P.C.I. ayant conclu un accord collectif intercommunal et des communes, des représentants des organismes bailleurs et des organismes chargées de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un logement de transition, des représentants des associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Les membres sont élus pour trois ans, renouvelable une fois.

➤ **Rôle de la commission:**

La commission désigne au préfet les demandeurs qu'elle reconnaît comme prioritaires et détermine les caractéristiques du logement adapté à leurs besoins. Elle notifie par écrit au demandeur sa décision.

La commission transmet ensuite au préfet la liste des demandeurs prioritaires, auxquels un logement doit être attribué.

➤ **Instruction des demandes et délais**

La demande est réalisée au moyen d'un formulaire de demande qui identifie le demandeur et le motif du recours, ainsi que les conditions de logement ou d'hébergement du demandeur; le demandeur fournit en outre toutes les pièces justificatives de sa situation.

La réception du dossier fait l'objet d'un accusé de réception par le secrétariat de la commission (D.D.E.) dont la date fait courir les délais d'instruction.

Il peut être fait appel, au cours de l'instruction, à des services de l'État, des collectivités territoriales ou à toutes personnes ou organismes compétents pour effectuer des constatations sur place ou l'analyse de la situation sociale du demandeur.

Délai d'instruction du recours amiable à compter de la saisine, pour une demande de logement

- Trois mois dans le département de l'Eure

- Six mois dans le département de Seine-Maritime (mesure transitoire de trois ans pour les départements les plus urbanisés, comptant au moins une agglomération de plus de 300 000 habitants)

➤ **Rôle du Préfet**

- Attribution sur le contingent préfectoral

Le préfet désigne chaque demandeur à un bailleur social disposant de logement correspondant à la demande, dans un périmètre qu'il définit; il fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Son choix doit avoir reçu l'avis du maire de la commune concernée. En cas de refus de l'organisme, le préfet peut prononcer directement l'attribution du logement.

- Proposition de logement dans le parc privé conventionné à l'A.P.L. avec l'A.N.A.H.

Les logements doivent faire l'objet d'une convention sociale ou très sociale.

Les délais laissés au préfet sont identiques à ceux de la commission.

➤ **Saisine de la commission par un demandeur souhaitant un accueil en structure d'hébergement ou un logement adapté**

La commission peut être saisie par toute personne qui, sollicitant une structure d'hébergement, un logement de transition un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune réponse adaptée à sa demande.

L'article 4 de la loi permet à toute personne accueillie en Centre d' Hébergement d' Urgence d'y demeurer si elle le souhaite, jusqu'à ce que une solution durable de logement ou d'hébergement lui soit faite dans le parc public ou privé conventionné, dans un C.H.R.S. ou un C.A.D.A.

➤ **Rôle de la commission:**

Elle transmet la liste des demandeurs dans un délai de six semaines au Préfet.

➤ **Rôle du Préfet:**

Le Préfet, dans les mêmes délais que la commission, doit faire une proposition au demandeur (C.H.U., C.H.R.S., logement A.L.T.)

➔ **Le recours contentieux devant la juridiction administrative à compter du 1/12/2008 et du 1/01/2012 (pour les délais anormalement longs)**

Pour toute personne reconnue comme prioritaire et qui n'a pas reçu une offre de logement ou d'hébergement adapté à ses besoins et ses capacités dans le délai imparti.

➤ **Rôle du tribunal administratif**

Le tribunal administratif statue en urgence dans **un délai de deux mois** à partir de sa saisine. Il ordonne à l'État de loger ou de reloger dès lors qu'il constate que le demandeur reconnu comme prioritaire n'a reçu aucune offre de logement ou une offre inadaptée à ses besoins.

Il peut assortir son injonction d'une astreinte financière qui sera versée au Fonds d'Aménagement Urbain.

Parmi les autres mesures de la loi figurent:

- l'élargissement des communes concernées par l'obligation de mixité sociale
- le renforcement des objectifs de production de logements sociaux et très sociaux du Plan de Cohésion Sociale avec une identification d'au moins 20 000 logements P.L.A.I. par an.
- le renforcement du dispositif d'hébergement en faveur de l'accès au logement des sans abris, visant à porter le nombre de places en maison relais de 3 000 à 12 000, à transformer 4 500 places de C.H.U. en places de C.H.R.S., et 6000 places de C.H.U. en places d'hébergement de stabilisation.
- le renforcement des obligations imposées aux communes et groupements intercommunaux en matière de création d'hébergement d'urgence et la mise en place au 1/01/2009 d'un prélèvement financier pour les communes ne remplissant pas leurs obligations.
- la revalorisation annuelle des aides au logement à compter du 1 janvier 2008
- la création d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs.

II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2007

II.B.1 La politique de rénovation urbaine

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

La mise en œuvre d'un tel programme d'investissement ne peut se réaliser sans la mobilisation de l'ensemble des partenaires régionaux. C'est pourquoi, une convention régionale de partenariat en faveur de la rénovation urbaine, a été signée en mars 2007, entre l'État, l'A.N.R.U., Le Conseil Régional, les Conseils Généraux de l'Eure et de la Seine-Maritime. Cette convention prévoit un financement des projets à hauteur de 635 millions d'euros répartis de la manière suivante :

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

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

- ➔ En ce qui concerne les sept sites compris dans le « **premier cercle** » des priorités de l'A.N.R.U., la convention cadre de partenariat permet une évolution des projets matérialisée dans des avenants aux conventions initiales. Ces avenants devraient tous être finalisés et signés en 2008.

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 milliards d'euros.

En *Seine-Maritime*

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

Dans *l'Eure*, il s'agit

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

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

Quatre se situent en *Seine- Maritime* :

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

Trois dans *l'Eure*:

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

¹² Grand Projet de Ville

¹³ Opération de Rénovation Urbaine

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

Ces 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).

Dans **l'Eure** :

- Évreux (Nétreville).

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

Le tableau ci-après rappelle pour la période 2004 / 2013 les investissements prévus pour le programme global de renouvellement urbain sur les différents sites. Il présente également les montants de subventions projetés par l'A.N.R.U., le Conseil Régional et les Conseils Généraux de l'Eure et de la Seine Maritime pour les sites des premiers et deuxième cercles dans le cadre de la convention cadre régionale de partenariat.

Projets de renouvellement urbain : programmes d'investissement 2004/2013 et de subventions selon la convention régionale partenariale de mars 2007

Seine maritime							
	commune	ZUS et dérogation article 6	Programme global d'investissements en milliers d'€	Financement ANRU	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76
1er cercle	Le Havre GPV	Caucriauville, le Mont-Gaillard la Mare Rouge, le Bois de Bléville	352 192 K€	76 120 K€	9 530 K€		15 000 K€
	Rouen GPV	Grammont les Hauts de Rouen	308 244 K€	83 500 K€	22 132 K€		14 000 K€
	Elbeuf ORU	Le Puchot - les Mesliers - Mont-Duve + article 6 (Parc Saint-Cyr et quartier Blin-Blin)	104 632 K€	19 130 K€	3 705 K€		9 400 K€
	Saint-Étienne- du-Rouvray ORU	Château Blanc - Hartmann - La Houssière + article 6 (Cité Verlainne, Cité Thorez et secteur des Cateliers)	118 196 K€	26 700 K€	2 650 K€		9 400 K€
	Canteleu ORU	Cité Verte - Cité Rose + article 6 centre-ville	91 292 K€	20 550 K€	2 805 K€		9 400 K€
2eme cercle	Le Havre (quartiers Sud)	Les Neiges Eure-Brindeau + article 6	85 803 K€	9 200 K€	5 219 K€		8 400 K€
	Gonfreville-l'Orcher	quartiers Est	38 134 K€	8 000 K€	1 881 K€		3 600 K€
	Fécamp	le Ramponneau	55 306 K€	14 900 K€	4 152 K€		4 300 K€
	Dieppe	Neuville Nord Val Druel	92 384 K€	21 900 K€	6 604 K€		6 500 K€
TOTAL 76			1 246 183 K€	280 000 K€	58 678 K€		80 000 K€
Eure							
1er cercle	Evreux ORU	La Madeleine	195 499 K€	56 975 K€	7 977 K€	17 600 K€	
	Val de Reuil	Germe de ville	82 184 K€	27 787 K€	4 138 K€	8 400 K€	
2eme cercle	Pont Audemer	Quartiers de l'étang et de l'Europe Article 6	44 133 K€	10 186 K€	1 667 K€	4 400 K€	
	Vernon	Boutardes	60 431 K€	20 328 K€	3 135 K€	6 300 K€	
	Louviers	Maison Rouge	33 484 K€	5 185 K€	1 730 K€	3 400 K€	
TOTAL 27			415 731 K€	120 461 K€	18 647 K€	40 100 K€	
Haute-Normandie				Total 14 projets			
Enveloppe énergie Conseil Régional					20 000 K€		
TOTAL HN			1 661 914 K€	400 461 K€	97 325 K€	40 100 K€	80 000 K€

Auxquels s'ajoutent les quartiers du 3eme cercle

3eme cercle Haute-Normandie			Total 6 projets				
3ème cercle	Le Petit-Quevilly		10 500 K€	2 804 K€			2 117 K€
	Sotheville-lès-Rouen	Ferdinand Buisson Gadeau de Kerville	2 100 K€	605 K€			810 K€
	Yvetot	Quartier Briqueterie - Rétimare article 6	15 400 K€	2 597 K€			1 918 K€
	Oissel	Cité des Landaus article 6	3 400 K€	543 K€			549 K€
	Dieppe	Bruyères	301 K€	749 K€			NC
	Evreux	Nétreville	18 000 K€	1 230 K€		NC	
	TOTAL HN			49 701 K€	8 528 K€	5 300 K€	NC

Sites de Rénovation urbaine en Haute-Normandie



sources : DRE-DDE27-DDE76 | IGN GEO FLA (®)
DRE-HN service Aménagement Prospective Territoriale - pôle SIG | conception : avril 2007

**Volet logements des programmes de rénovation urbaine des sites
du premier cercle de Haute – Normandie (avancement au 31-12-2007)**

SITES DU 1er CERCLE: SEINE-MARITIME

Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements		
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre				
CANTELEU	Programme prévisionnel	Convention initiale	132	0	132	859	798	859	2516	132		16		21	NC	169
			Sur site	Hors site												
	Avenant 2008	NC	NC	0	NC	NC	NC	0	0		NC	NC	NC	NC	0	
	Total	132	0	132	859	798	859	2516	132		16	0	21	0	169	
	Avancement 2004-2007	24	0	24	764	798	764	2326	34		16					50
ELBEUF	Programme prévisionnel	Convention initiale	43	0	43	305	917	448	1670	52		28			NC	80
			Sur site	Hors site												
	Avenant 2008	NC	NC	0	NC	NC	NC	0	0		NC	NC	NC	NC	0	
	Total	43	0	43	305	917	448	1670	52		28	0	0	0	80	
	Avancement 2004-2007	8	0	8	305	694	341	1340	52							52
LE HAVRE GPV	Programme prévisionnel	Convention initiale	1979	0	1979	3149	5831		8980	1344		200	177			1721
			Sur site	Hors site												
	Avenant 2006	106	17	123	6	-174	0	-168	107		-100	-48	85	NC	107	
	Total	2085	17	2102	3155	5657	0	8812	1451		100	129	85	0	1765	
	Avancement 2004-2007	1560	0	1560	1773	4606		6379	348							283
ROUEN GPV	Programme prévisionnel	Convention initiale	667	0	667	2763	2978		5741	663		118	366	47	326	1550
			Sur site	Hors site												
	Avenant 2008	NC	NC	0	NC	NC	NC	0	0		NC	NC	NC	NC	0	
	Total	667	0	667	2763	2978	0	5741	663		118	366	47	326	1520	
	Avancement 2004-2007	471	0	471	1089	633		1722	104							104
SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	Programme prévisionnel	Convention initiale	763	0	763	863	580		1443	522		111	102	25	250	1010
			Sur site	Hors site												
	Avenant 2008	NC	NC	0	NC	NC	NC	0	0		NC	NC	NC	NC	0	
	Total	763	0	763	863	580	0	1443	522		111	102	25	250	1010	
	Avancement 2004-2007	624	0	624	662	281	412	1355	270				25			295
TOTAL SEINE-MARITIME	Programme prévisionnel	Convention initiale	3584	0	3584	7939	11104	1307	20350	2713		473	645	93	576	4500
			Sur site	Hors site												
	Avenant	106	17	123	6	-174	0	-168	107		NC	NC	NC	NC	107	
	Total	3690	17	3707	7945	10930	1307	20182	2820		21		25		2866	
	Avancement 2004-2007	2687	0	2687	662	281	412	1355	808		16	0	25	0		849

SITES DU 1er CERCLE : EURE

Site		Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
EVREUX		Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre		
Programme prévisionnel	Convention initiale	803	0	803	1508	1386	358	3252	707		8	30	40	NC	785
										Sur site	Hors site				
									0	707	78				
									0		NC	NC	NC	NC	
Avenant 2008		NC	NC	0	NC	NC	NC	0	0						0
										0		80			
Total		803	0	803	1508	1386	358	3252	707		8	30	40	0	785
										0	707	80			
Avancement 2004-2007		498	0	498	1324	959	358	2641	207		8	NC	NC	NC	215
								0	207	8					
VAL DE REUIL		Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre		
Programme prévisionnel	Convention initiale	217	25	242	2035	1514	2376	5925	101		0	24	10		135
										Sur site	Hors site				
									11	90	34				
									0		NC	NC	NC	NC	
Avenant 2008		NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	0						0
										11		34			
Total		217	25	242	2035	1514	2376	5925	101		0	24	10	0	135
										11	90	34			
Avancement 2004-2007		217	25	242	1927	756	2376	5059	10						10
								10							
TOTALEURE		Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre		
Programme prévisionnel	Convention initiale	1020	25	1045	3543	2900	2734	9177	808		8	54	50	0	920
										Sur site	Hors site				
									11	797	112				
									0		0	0	0	0	
Avenant		0	0	0	0	0	0	0	0						0
										11		112			
Total		1020	25	1045	3543	2900	2734	9177	808		8	54	50	0	920
										11	797	112			
Avancement 2004-2007		715	25	740	3251	1715	2734	7700	217		8	0	0	0	225
								10	207	8					

TOTAL HAUTE-NORMANDIE		Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre			
Programme prévisionnel	Convention initiale	4604	25	4629	11482	14004	4041	29527	3521		481	699	143	576	5420	
										Sur site	Hors site					
									1165	2356	1899					
									915		0	0	0	0		
Avenant 2008		106	17	123	6	-174	0	-168	147		768					915
										147		768				
Total		4710	42	4752	11488	13830	4041	29359	4436		481	699	143	576	6335	
										1312	3124	1899				
Avancement 2004-2007		3402	25	3427	3913	1996	3146	9055	1025		24	0	25	0	1074	
								604	421	49						

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

Le degré d'avancement est contrasté selon les sites. On constate globalement une avancée plus marquée des projets sur les dimensions de réhabilitation, d'aménagement d'espaces (y compris les résidentialisations) et d'équipements publics que sur les constructions de logements neufs.

L'année 2007 a été consacrée à la mise en œuvre de la convention cadre régionale de partenariat.

En *Seine- Maritime*:

Les conventions pluriannuelles des sites du 1er cercle (G.P.V. de Rouen, G.P.V. du Havre, O.R.U. de Saint-Étienne du Rouvray, O.R.U. de Canteleu et O.R.U. d'Elbeuf) ont fait, en 2007, l'objet de préparation d'avenants qui doivent se concrétiser par une signature au premier semestre 2008 hormis pour le site de Rouen. Ces avenants portent, selon les projets, sur une modification du contenu ou du contour du projet, sur des réajustements de coût d'opérations, sur le redéploiement des subventions des signataires de la convention régionale.

Les projets des sites du **2ème cercle** ont quant à eux fait l'objet de finalisation afin d'élaborer les conventions pluriannuelles initiales.

Celles-ci devraient être signées au premier semestre 2008 pour les quartiers Sud du Havre, Gonfreville-l'Orcher et Fécamp, tandis que le projet de Dieppe doit donner lieu à des études complémentaires; la signature de la convention devant intervenir au cours du second semestre 2008. Cependant un accord intermédiaire a été conclu afin de pouvoir commencer à engager des opérations sur ce site.

Quatre des cinq sites du 1er cercle ont organisé une revue de projet au cours de l'année 2007, hormis le G.P.V. de Rouen.

Dans *l'Eure* :

Les deux sites du 1er cercle (O.R.U. d'Évreux et O.R.U. de Val-de-Reuil) ayant déjà signé une convention pluriannuelle avec l'A.N.R.U. ont fait l'objet de revues de projets. Elles ont permis de faire le point de leur avancement et cerner les contours des avenants à programmer sur ces sites dans le double objectif de décliner la convention cadre régionale de partenariat et de prendre en compte des modifications des projets et des réajustements de coût. En outre sur Val de Reuil le besoin a été identifié de mettre en œuvre une mission d'O.P.C.U. (Ordonnancement, Pilotage, Coordination Urbain)

Les trois sites du **2ème cercle** sont à des stades d'avancement différenciés.

Le projet de Pont-Audemer a fait l'objet d'une convention pluriannuelle signée en janvier 2007. Une revue de projet est programmée en 2008 et un avenant permettant, à minima, de décliner la convention cadre régionale sera élaboré.

La convention du projet de Vernon a été signée début 2008 et celle de Louviers devrait être finalisée au cours du premier semestre 2008.

Les revues de projet demandées par l'A.N.R.U. permettent de faire un point sur l'avancement des projets au regard de certaines thématiques prioritaires du programme national de rénovation urbaine, comme **l'insertion professionnelle des habitants, la gestion urbaine de proximité et le relogement.**

■ **L'insertion professionnelle des habitants des quartiers**

La signature d'une convention avec l'A.N.R.U. engage les porteurs de projets et les maîtres d'ouvrages à respecter la charte nationale d'insertion adoptée par l'A.N.R.U. L'objectif est que les investissements menés dans le cadre des projets de rénovation urbaine aient un impact majeur sur l'accès à l'emploi des habitants des quartiers concernés. Ainsi, au moins 5% du nombre d'heures travaillées dans le cadre des marchés de travaux co-financés par l'A.N.R.U. doivent être réservées aux habitants des Z.U.S. et au moins 10% des embauches effectuées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité et de la gestion des équipements faisant l'objet d'aides de l'A.N.R.U. doivent bénéficier aux habitants des Z.U.S.

L'A.N.R.U. devrait prochainement mettre en place un logiciel pour faciliter le suivi et le pilotage des mesures en faveur de l'emploi.

En *Seine- Maritime*:

Les porteurs de projets font état de résultats qui semblent montrer qu'ils atteignent largement les objectifs en nombre d'heures d'insertion réalisées.

La Ville du Havre est pour le moment la seule à avoir formalisé son plan local d'application de la charte nationale d'insertion, conformément à ce qu'impose l'A.N.R.U. Mais malgré l'absence de formalisation sur les autres sites de la Seine-Maritime, les bilans montrent que la question de l'insertion est bien prise en compte dans l'ensemble des projets, notamment par l'utilisation de la clause spécifique prévue par le code des marchés publics (article. 14) dans la plupart des opérations. Pour mettre en œuvre cette clause, les porteurs de projets et les maîtres d'ouvrage s'appuient généralement sur les Plans Locaux d'Insertion par l'Économie (P.L.I.E.) élaborés au niveau des agglomérations.

→ **Au Havre**

La Ville a spécialement recruté une personne chargée d'effectuer le suivi de la mise en œuvre de la clause d'insertion dans les marchés générés, entre autres, par le G.P.V. Les résultats affichés sont de 65 bénéficiaires (sans précision de la domiciliation) de la clause d'insertion, pour les travaux réalisés dans le cadre de la convention A.N.R.U. signée en 2004, parmi lesquels la moitié ont pu sortir des dispositifs d'insertion et pour 16 d'entre eux, en accédant à un emploi durable.

→ **A Rouen**

Le dispositif en faveur de l'insertion est organisé autour de la Maison de l'Emploi et de la Formation (M.E.F.), au sein de laquelle un poste a été créé début 2006 avec mission de coordonner les offres d'insertion liées au G.P.V., en lien avec les actions de la C.A.R. Le bilan dressé au bout d'une année de fonctionnement (mars 2006 à février 2007) fait état de 30 bénéficiaires de la clause d'insertion sur les opérations du G.P.V., dont 16 résidaient sur les Z.U.S. concernées par le projet urbain.

→ **A Canteleu**

Sur le site de Canteleu, la clause d'insertion est utilisée pour les opérations de la Ville et d'Habitat 76. Un partenariat a été développé avec l'agglomération de Rouen pour en amont, cibler et rédiger les marchés pour lesquels des mesures d'insertion sont possibles puis, après attribution des marchés, mettre les entreprises en relation avec les structures d'insertion. Cette démarche devrait être généralisée à tous les maîtres d'ouvrages dans le cadre de la poursuite des réalisations et des opérations nouvelles introduites par avenant.

→ **A Saint Étienne du Rouvray**

La ville dispose d'une structure spécifique, la M.I.E.F. (Maison pour l'information, l'emploi et la formation), sur laquelle elle s'appuie pour mettre en œuvre la clause d'insertion dans ses propres commandes et qu'elle met à disposition des deux bailleurs, Logiseine et le Foyer Stéphanois pour leurs marchés. Une coordination étroite existe entre la M.I.E.F. et l'agglomération de Rouen pour positionner les habitants sur les opérations du projet de rénovation urbaine. La Ville est très attentive à ce que ce positionnement ne soit pas une action ponctuelle, mais s'inscrive dans un parcours global d'accès ou de retour à l'emploi. Ainsi, dans le cadre des opérations déjà réalisées, 44 personnes résidant sur les sites Z.U.S./O.R.U. ont bénéficié d'opportunités, à la suite desquelles 11 d'entre elles ont pu sortir des dispositifs d'insertion et accéder à un emploi durable.

→ **A Elbeuf**

Le constat actuel fait état d'une trentaine de contrats conclus dans le cadre de la réalisation du projet urbain du Puchot, dont 15 ont débouché sur des emplois durables, 4 concernant des habitants de la Z.U.S. La ville d'Elbeuf avait créé avant l'intervention de l'A.N.R.U., un Pôle d'Insertion Emploi (P.I.E.), destiné à compléter à l'échelon communal les dispositifs de la communauté d'agglomération elbeuvienne. Cependant l'intervention de ce pôle dans le projet urbain est pour l'instant restée informelle, la Ville et les bailleurs, intégrant la clause d'insertion dans leurs marchés sans coordination particulière avec le P.I.E. Dans le cadre de l'avenant, le partenariat avec les structures existantes dédiées à

l'insertion sera renforcé et généralisé, avec la mise en place d'une cellule opérationnelle rattachée au C.C.A.S. dont dépend le P.I.E.

Au delà du positionnement de publics défavorisés sur les chantiers, la Ville a saisi l'opportunité des démolitions du projet A.N.R.U., en insistant particulièrement sur le volet insertion professionnelle dans le cadre de l'accompagnement social des familles à reloger. Ainsi, sur les 25 familles qui ont été suivies, un couple a pu accéder à l'emploi, un autre envisage de créer une entreprise, 2 familles ont des missions d'intérim régulières.

Dans ***Eure*** :

→ **A Évreux**

Les partenaires ont travaillé durant l'année 2006 sur les actions d'accompagnement, notamment l'insertion par l'économique. La Charte locale d'insertion a été signée le 15 décembre 2006 mais son application est effective depuis le début de la mise en œuvre du programme avec comme partenaire privilégié le P.L.I.E. Au 30 juin 2007, 207 contrats de travail ont été conclus au profit de demandeurs d'emploi habitant le quartier de La Madeleine pour une durée totale de 55 918 heures.

→ **A Val de Reuil**

La Charte d'insertion économique est signée depuis avril 2006 avec au 30 juin 2007 : 7 958 heures réalisées dans le cadre de sa mise en œuvre. La communauté d'agglomération Seine-Eure a spécifiquement recruté un agent sur cette thématique de l'insertion et de sa prise en compte dans les marchés de la collectivité.

→ **A Pont-Audemer**

La revue de projet programmée en 2008 permettra de faire le point sur les mesures d'accompagnement liées à l'insertion par l'économie.

→ **A Vernon**

La charte d'insertion par l'économie a été signée en début d'année 2008.

■ **La gestion urbaine de proximité (G.U.P.)**

Les démarches relatives à l'amélioration de la gestion urbaine de proximité (G.U.P.) constituaient déjà un volet des contrats de ville 2000-2006. L'A.N.R.U. a réaffirmé ce volet comme composante indispensable des projets de rénovation urbaine. L'objectif est double :

- améliorer le quotidien des habitants en tenant compte des usages et en coordonnant les interventions des différents acteurs
- pérenniser les investissements réalisés, en impliquant les habitants dans les actions menées et en favorisant leur appropriation des projets.

En ***Seine- Maritime***:

→ **A Canteleu**

Un protocole préalable à une convention G.U.P. a été signé en 2004. Une convention unique intégrant les problématiques de trois quartiers, Cité Rose, Cité Verte et centre ville a été établie. Celle-ci est actuellement en cours de signature. L'accent a été mis sur la gestion des déchets (l'agglomération de Rouen sera à ce titre signataire de la convention) et sur des réflexions concertées pour renommer les immeubles, afin d'améliorer les éléments de reconnaissance et d'appropriation par les habitants. La mise en adéquation des propriétés foncières est étudiée, mais la régularisation ne sera effectuée qu'en fin de réalisation du projet pour plus de cohérence.

→ A Saint Étienne du Rouvray

La ville avait également initié des actions relatives à la G.U.P. avant la convention A.N.R.U. Deux conventions G.U.P. ont été signées dès 2004 pour les Cités Hartmann et Verlaine, celles de la Cité Thorez et du Château Blanc sont attendues en 2008. Pour chaque O.R.U., une cellule G.U.P. partenariale a été instaurée, sur la base d'un élargissement des cellules opérationnelles de suivi du projet. Un poste dédié de chargé de mission G.U.P. est de plus prévu (financement C.U.C.S.) afin de coordonner l'ensemble des actions. La méthodologie développée s'appuie sur un diagnostic de l'existant, réalisé de façon concertée et à partir de visites sur sites au cours desquelles des fiches-dysfonctionnements sont renseignées. Ces fiches permettent de dégager un programme d'actions, formalisé par la convention G.U.P. Les actions mises en œuvre sont régulièrement évaluées (visite 6 mois après mise en œuvre puis visite annuelle) et donnent lieu à des réinterventions d'ajustement.

→ A Elbeuf

Une convention-cadre datant de 2003 avait défini les principaux objectifs de la G.U.P. qui avaient vocation à être déclinés sur chacun des 10 territoires concernés par le projet de renouvellement urbain en "chartes territoriales". Actuellement, 7 "chartes territoriales" G.U.P. sont signées (5 ont déjà été évaluées 1 fois, 4 évaluées 2 fois), 1 est en cours de signature, 2 restent à produire. La ville d'Elbeuf a adopté une méthodologie très similaire à celle décrite pour Saint-Étienne du Rouvray, qui procède par étapes, depuis un diagnostic in situ jusqu'à la mise en place, l'évaluation et l'adaptation régulière des actions formalisées dans les conventions. Un groupe de travail rassemblant la Ville, la D.D.E., l'agglomération, les bailleurs et les services publics de proximité a été constitué pour piloter les actions de la G.U.P.; il a notamment mis au point un outil sous forme de "tableau à points", qui sert à établir les diagnostic initiaux, puis à suivre et à visualiser facilement les évolutions d'une visite périodique à l'autre.

→ Au Havre

Au Havre, un dispositif de partenariat spécifique a été mis en place pour la démarche G.U.P. Il fonctionne à partir "d'ateliers de proximité et de citoyenneté" dans lesquels les habitants sont impliqués, d'un comité technique et d'un comité de pilotage. Une chargée de mission assure de plus l'animation du dispositif. Une convention-cadre G.U.P., signée en 2004, chapeaute les dispositions des deux conventions globales à établir sur le G.P.V. du plateau Nord d'une part, sur les quartiers Sud de l'autre. La convention du plateau Nord est actuellement en cours de signature. Elle prévoit un plan d'actions particulier pour chacun des quartiers (Bois de Bléville, Mont-Gaillard, Mare-Rouge et Caucriauville) ainsi que les moyens financiers et humains que les différents partenaires s'engagent à mobiliser. Les améliorations recherchées ciblent notamment les "lieux insécurisants" (voûtes, halls, parkings...) et visent à réduire les délais d'intervention en cas de dégradation de la qualité des espaces publics (brigade anti-tags, procédure d'enlèvement des épaves). Il est prévu d'évaluer annuellement les plans d'actions et de les adapter en fonction des besoins et de l'évolution des territoires.

→ A Rouen

Un protocole datant de 2004 prévoyait d'élaborer une convention G.U.P. pour chacun des 4 quartiers concernés par le G.P.V. L'organisation repose sur un groupe de pilotage G.U.P. articulé au pilotage global du G.P.V. et des groupes opérationnels spécifiques à chaque quartier. Ces derniers sont chargés de décliner les 3 thématiques retenues (améliorer le lien social et les rapports habitants/institutions, améliorer le cadre de vie, améliorer la sécurité et la tranquillité) pour élaborer le diagnostic initial, puis le plan d'actions, qu'ils veilleront ensuite à mettre en œuvre et à évaluer. A ce jour, la Grand Mare dispose d'une convention G.U.P. signée en octobre 2005, le projet de convention pour la Lombardie devrait être signé en 2008; sur le quartier Grammont le diagnostic a été réalisé et le plan d'actions est en voie de finalisation; il reste à initier la démarche sur le quartier du Châtelet.

Dans *l'Eure*

→ **Évreux,**

La convention est signée de puis le 24 janvier 2008 et les partenaires travaillent sur sa mise en œuvre.

→ **Val de Reuil,**

La convention de Gestion Urbaine de Proximité n'est pas encore signée mais le travail de diagnostic et de définition des actions est entamé.

■ **Le relogement des habitants :**

Dans le cadre de son nouveau règlement général, l'A.N.R.U. a confirmé les enjeux majeurs que constituent les conditions de relogement des ménages directement concernés par la démolition. De nouvelles formalisations des conditions de relogement et des niveaux de loyers pour la reconstitution de l'offre sociale ont ainsi été précisées.

→ **Formalisation des conditions de relogement**

Engagement des bailleurs à assurer un relogement de qualité (réponse aux besoins et capacités financières des ménages) :

- Offrir aux ménages les plus modestes (plafonds P.L.A.I.) et pour un logement de surface égale, un reste à charges (loyer + charges, déduction faite des A.P.L.) constant
- Offrir aux ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource H.L.M., et pour une offre de relogement à surface égale et service rendu comparable (qualité construction et technique, localisation, environnement immeuble), un reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé si le logement initial avait été réhabilité
- Offrir aux autres ménages, un reste à charge compatible avec leurs ressources

→ **Formalisation des niveaux de loyer pour la reconstitution de l'offre sociale**

Avec la confirmation et la précision des engagements des bailleurs liés aux subventions de logements P.L.U.S. – C.D. :

- Reloger un nombre de ménage au moins égal à 50% des P.L.U.S.-C.D. dans du logement social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans
- Prévoir dans les reconstructions P.L.U.S. C.D. une part de logements (de 50% à 100%) avec des niveaux de loyers limités à 90% du plafond P.L.U.S.
- Limiter le recours aux marges départementales pour l'établissement du plafond de loyer aux critères techniques permettant une réelle maîtrise des charges des locataires.

L'A.N.R.U. a mis en place fin 2007 un logiciel permettant de faciliter le suivi et le pilotage des mesures de relogement. Ce logiciel doit être utilisé à partir de 2008 en Haute-Normandie par l'ensemble des bailleurs et devrait permettre de disposer d'une vision agrégée des relogements sur l'ensemble des sites. Néanmoins, sans attendre ce logiciel, une **étude a été conduite en 2007** sur la base des informations disponibles et agrégeables sur l'ensemble des sites.

Cette analyse montre qu'un peu plus de la moitié des relogements liés aux démolitions dans le cadre des projets A.N.R.U. de Haute-Normandie ont été effectués. La très grande majorité des ménages est relogée sur le territoire des communes concernées par les projets. Cette approche très générale doit être approfondie sur deux sites en région, dans un premier temps, afin d'expérimenter une analyse plus fine de ces relogements au regard notamment des attentes des personnes à reloger, des loyers proposés et de l'évolution du taux d'effort des ménages relogés.

En *Seine- Maritime* :

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

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

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

Dans *l'Eure* :

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

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

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

Le **groupe cellule de relogement**, rassemble l'ensemble des partenaires intéressés aux relogements des immeubles voués à la démolition : collectivités, bailleur maître d'ouvrage de la démolition et bailleurs pouvant proposer des solutions de relogement, D.D.E., D.D.A.S.S., C.C.A.S., C.A.F., Conseil Général...

Il suit au cas par cas les relogements effectués à l'aide d'un tableau qui fait ressortir les attentes des locataires, la nouvelle destination (avec la commune, la typologie de logement, le loyer). L'objectif est de vérifier la cohérence du relogement par rapport aux souhaits du locataire mais plus globalement par rapport à la viabilité de son projet.

II.B.2 Le financement du parc locatif social

Au niveau **national**, la dynamique de production de logements sociaux se maintient à un haut niveau avec le financement de **108 000 logements** (y compris production A.N.R.U.). L'offre nouvelle de logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et en Prêts Locatifs Sociaux (P.L.S.) représentent 95 000 logements, à la fois pour la construction de logements mais aussi pour des résidences sociales ou des foyers pour les personnes âgées ou handicapées. Près de 14 000 logements en P.L.A.I. ont été financés, grâce à la mise en œuvre de la loi D.A.L.O. Cette dynamique est particulièrement forte en région Ile de France, Rhône - Alpes et Nord - Pas-de-Calais.

La moitié de ces financements a été réalisée sur les territoires des collectivités ayant pris la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre.

II.B.2.a Poursuite des efforts engagés pour la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale et impact de la loi D.A.L.O.

La part de logement financés en P.L.A.I. est de 22% dans la réalisation en P.L.U.S. et P.L.A.I., elle progresse ainsi de 9% par rapport à l'année précédente.

Les objectifs initialement fixés pour la Haute-Normandie étaient de 2 290 logements sociaux dont 430 P.L.S. Ils ont été répartis entre les territoires en prenant en compte :

- les six conventions de délégation de compétence existante au 1er janvier 2007,
- les volontés exprimées dans les P.L.H.,
- la capacité des territoires à produire du logement social,
- les besoins résultant de la demande locative telle qu'observée par l'U.S.H. Haute-Normandie en 2006,
- les besoins issues des projections d'évolution du nombre de ménages.

Suite à la loi D.A.L.O., les objectifs ont augmenté pour atteindre la valeur de 2 476 logements sociaux mais n'ont pas pu être répartis faute de projets suffisamment avancés.

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

Malgré la priorité des financements donnée à l'offre neuve, le nombre de logement financés en Haute-Normandie reste modeste, il est en diminution par rapport aux années précédentes : 1 184 logements P.L.U.S. et P.L.A.I. (contre 1 307 en 2006 et 1 501 en 2005). Le département de **Seine-Maritime** avec 670 logements est en progression par rapport à l'année 2006 (571 logements). En revanche, le département de **l'Eure** présente un recul avec 514 logements contre 736 logements financés en 2006.

Les aides à la pierre de l'État correspondant à la réalisation de ces logements P.L.U.S. et P.L.A.I. s'élèvent à 5,3 M€ et représentent 3,5% des investissements. Les plans de financement prévisionnels¹⁴ se répartissent ensuite principalement entre les subventions des collectivités et du 1% logement (14,3 M€), les fonds propres des bailleurs (20 M€, soit 13% du coût de l'opération) et les prêts de la Caisse des Dépôt et Consignations (110,7 M€).

Le nombre de logements financés en P.L.S. est important (511 logements) mais en baisse par rapport à l'année dernière (836 logements). Outre les logements ordinaires, 98 places en résidences étudiantes ont été financées ainsi que 151 places en structures médico-sociales.

Le nombre de prêt social de location accession est modeste : 33 agréments délivrés contre 80 en 2006.

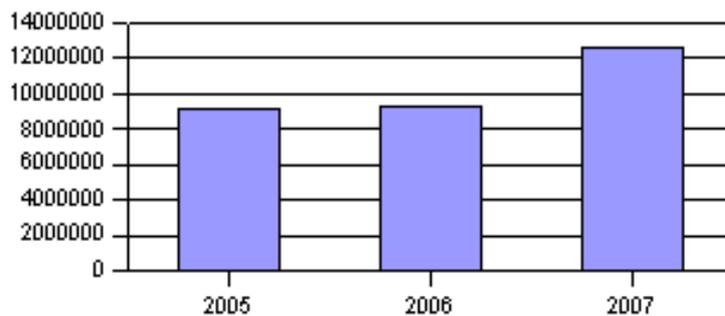
Enfin, un effort très important a porté sur la réhabilitation des logements existants. Les subventions P.A.L.U.L.O.S. s'élèvent à 5 M€ et permettent l'amélioration de 1849 logements. Ces subventions sont principalement destinées aux opérations prévues dans les protocoles de redressement ou de consolidation des organismes en difficulté financière ou des foyers de travailleurs migrants.

¹⁴Données prévisionnelles issues de SISAL (Système d'Information pour le Suivi des Aides aux Logements)

➔ **Mise en perspective des financements Plan de Cohésion Sociale depuis 2005**

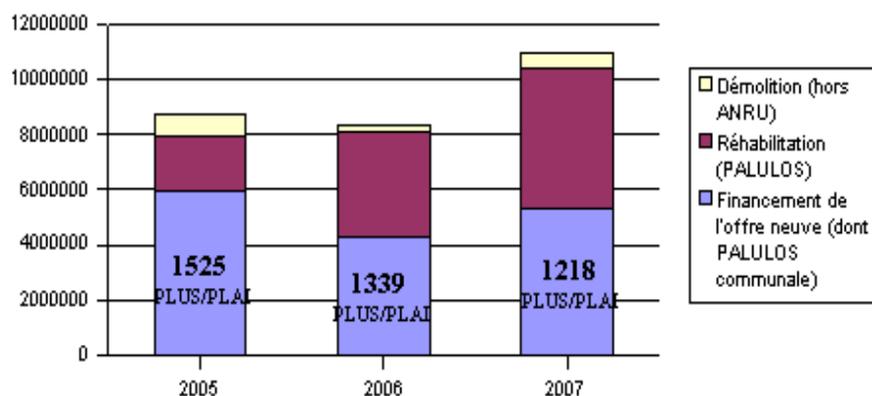
■ **Évolution des enveloppes de crédits " État "**

<i>Source – DRE</i>	2005	2006	2007
Enveloppe Logement Locatif Social (hors hébergement et GDV)	9 066 000 €	9 280 000 €	12 612 062 €



■ **Évolution des engagements de crédits " État "**

<i>Source – DRE</i>	2005	2006	2007
Financement de l'offre neuve (dont PALULOS communale)	5 961 407 €	4 279 535 €	5 352 829 €
Réhabilitation (PALULOS)	1 988 882 €	3 795 018 €	5 033 223 €
Démolition (hors ANRU)	780 022 €	216 966 €	538 009 €



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

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

L'agence constitue le guichet unique ; elle a distribué en 2007, 32,4 M€ en recul par rapport à l'année 2006 (53 M€).

175 logements ont été financés en P.L.U.S. (82 en *Seine-Maritime* , 93 dans *l'Eure*) et 7 en P.L.A.I. (2 en Seine-Maritime, 5 dans l'Eure) pour un montant de 2 M€. Les financements de l'offre neuve sont en baisse par rapport à l'année 2006 (406 P.L.U.S.- P.L.A.I. pour 4,2 M€)

Le financement de la réhabilitation du parc social en site A.N.R.U. est de 7,1 M€ pour 1 905 logements.

Les démolitions concernent 262 logements en *Seine-Maritime* pour 3,5 M€ et 271 logements dans *l'Eure* pour 5,3 M€.

Les travaux de résidentialisation s'élèvent à 3,8 M€ pour 1 504 logements.

Les aménagements de proximité ont été subventionnés par l'A.N.R.U. pour un montant de 6,7 M€.

Enfin, des opérations pour l'amélioration de la qualité de service ont été engagées en financement pour un montant de 0,4 M€ et concerneront 1 040 logements.

Les financements des projets A.N.R.U. devraient retrouver en 2008 leur niveau antérieur, l'année 2007 ayant été consacrée au recalage des projets dont les nouveaux avenants seront signés en 2008.

Au cours de l'année 2007, les collectivités signataires de la convention cadre de partenariat ont engagé les crédits suivants sur les programmes A.N.R.U. :

Conseil Régional Haute-Normandie : 2,3 M€

Conseil Général de l'Eure : 2,08 M €

Conseil Général de la Seine-Maritime : 1,3 M€

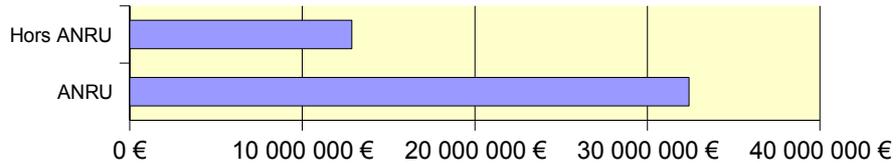
Financement du parc locatif social en 2007 en Haute-Normandie

REGION HAUTE NORMANDIE								
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement	
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU
OFFRE NOUVELLE								
PLUS NEUF	467 251	1 963 855	2 431 106	89	765	854	5 250	2 567
PLUS AA		701 517	701 517		216	216		3 248
PLUS CD NEUF		183 885	1 468 565	86	59	145	14 938	3 117
PLUS CD AA	1 284 680	0	0		0	0		0
SOUS TOTAL	1 751 931	2 849 257	4 601 188	175	1040	1215	10 011	2 740
PLAI NEUF		1 815 594	2 033 999		111	118	31 201	16 357
PLAI AA	218 405	616 462	616 462	7	33	33		18 681
SOUS TOTAL	218 405	2 432 057	2 650 462	7	144	151	31 201	16 889
TOTAL	1 970 336	5 281 314	7 251 650	182	1184	1366	10 826	4 461
PLS NEUF				0	488	488		
PLS AA				0	23	23		
PLS FONCIERE				NC	NC	NC		
PSLA				0	33	33		
TOTAL LOGEMENTS				0	544	544		
REHABILITATION								
PALULOS	7 149 941	5 033 223	12 183 164	1905	1849	3754	3 753	2 722
PETIT TRAVAUX	0	0	0	0	0	0	0	0
PALULOS COMMUNALE	0	71 515	71 515	0	34	34	0	2 103
TOTAL	7 149 941	5 104 738	12 254 679	1 905	1 883	3 788	3 753	2 711
DEMOLITION								
DEMOLITION	8 750 313	538 009	9 288 322	533	163	696	16 417	3 301
AUTRES SUBVENTIONS								
AQS	391 649	0	391 649	1040	0	1040	377	0
RESIDENTIALISATION	3 846 535	0	3 846 535	1504	0	1504	2 558	0
AMGTS PROXIMITE	6 657 033	0	6 657 033	0	0	0		
ASSISTANCE MO	0	0	0	0	0	0		
INGENIERIE	391 617	0	391 617	0	0	0		
EQTS PUBLICS PROX	1 769 068	0	1 769 068	0	0	0		
CHGT D'USAGE	0	0	0	0	0	0	0	0
SURCHARGE FONCIERE	1 479 203	0	1 479 203	0	0	0		0
HEBERG. URGENCE	0	740 559	740 559	0	63	63	0	11 755
TOTAL	14 535 105	740 559	15 275 664	2 544	63	2 607		
SUBVENTIONS D'ETUDES								
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude	
PSP		0			0		0	
OPAH		0			0		0	
HABITAT		0			0		0	
MOUS		215 765			13		16 597	
TOTAL		215 765			13		16 597	
GENS DU VOYAGE								
GENS DU VOYAGE		981 282			108			
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	32 405 695					
		Hors ANRU	12 861 666					
		Général	45 267 361					

SUBVENTIONS ETAT ANNEE 2007

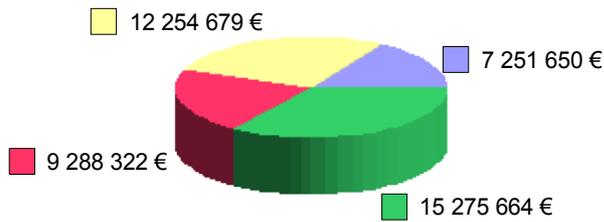
REGION HAUTE NORMANDIE

Subventions en Euros

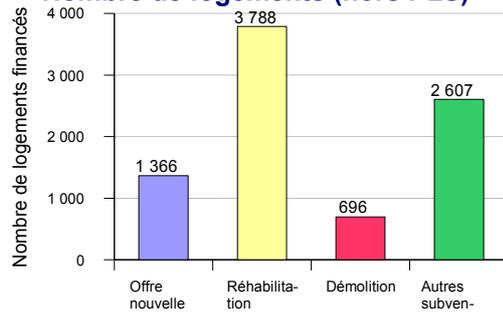


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions

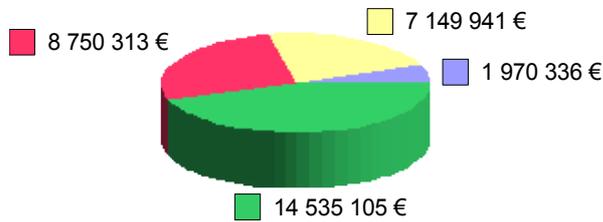


Nombre de logements (hors PLS)

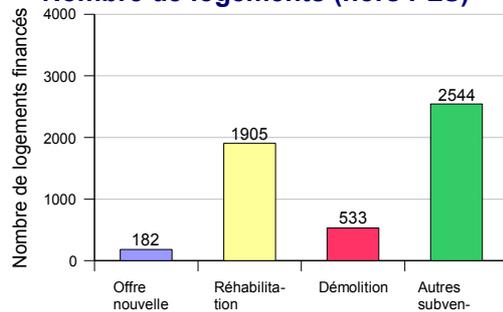


Dont ANRU

Montant de subventions

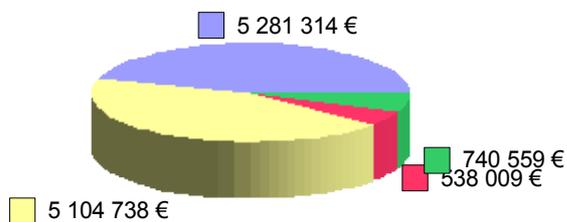


Nombre de logements (hors PLS)

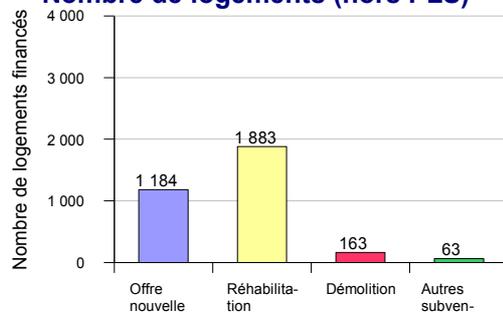


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements (hors PLS)



■ Offre nouvelle
 ■ Réhabilitation
 ■ Démolition
 ■ Autres subventions

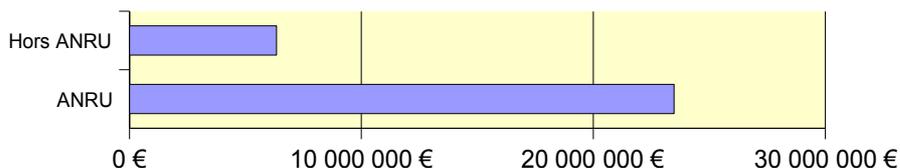
Financement du parc locatif social en 2007 dans l'Eure

DEPARTEMENT DE L'EURE								
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement	
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU
OFFRE NOUVELLE								
PLUS NEUF	160 275	1 004 133	1 164 408	24	341	365	6 678	2 945
PLUS AA		69 410	69 410		20	20		3 471
PLUS CD NEUF	1 168 893	183 885	1 352 778	69	59	128	16 940	3 117
PLUS CD AA		0	0		0	0		
SOUS TOTAL	1 329 168	1 257 428	2 586 596	93	420	513	14 292	2 994
PLAI NEUF	191 161	1 534 192	1 725 353	5	85	90	38 232	18 049
PLAI AA		185 923	185 923		9	9		20 658
SOUS TOTAL	191 161	1 720 115	1 911 276	5	94	99	38 232	18 299
TOTAL	1 520 329	2 977 543	4 497 872	98	514	612	15 514	5 793
PLS NEUF				0	72	72		
PLS AA				0	17	17		
PLS FONCIERE				NC	NC	NC		
PSLA				0	8	8		
TOTAL LOGEMENTS				0	97	97		
REHABILITATION								
PALULOS	6 657 302	1 553 857	8 211 159	1539	1107	2646	4 326	1 404
PETIT TRAVAUX	0	0	0	0	0	0		
PALULOS COMMUNALE	0	16 445	16 445	0	14	14		1 175
TOTAL	6 657 302	1 570 302	8 227 604	1 539	1 121	2 660	4 326	1 401
DEMOLITION								
DEMOLITION	5 266 281	538 009	5 804 290	271	163	434	19 433	3 301
AUTRES SUBVENTIONS								
AQS	391 649	0	391 649	1040	0	1040	377	0
RESIDENTIALISATION	1 589 128	0	1 589 128	592	0	592	2 684	0
AMGTS PROXIMITE	6 289 129	0	6 289 129	0	0	0		
ASSISTANCE MO	0	0	0	0	0	0		
INGENIERIE	38 847	0	38 847	0	0	0		
EQTS PUBLICS PROX	254 388	0	254 388	0	0	0		
CHGT D'USAGE	0	0	0	0	0	0	0	0
SURCHARGE FONCIERE	1 479 203	0	1 479 203	0	0	0		0
HEBERG. URGENCE	0	740 559	740 559	0	63	63	0	11 755
TOTAL	10 042 344	740 559	10 782 903	1 632	63	1 695		
SUBVENTIONS D'ETUDES								
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude	
PSP		0			0		0	
OPAH		0			0		0	
HABITAT		0			0		0	
MOUS		0			0		0	
TOTAL		0			0			
GENS DU VOYAGE								
GENS DU VOYAGE		512 232			48		10 672	
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	23 486 256					
		Hors ANRU	6 338 645					
		Général	29 824 901					

SUBVENTIONS ETAT ANNEE 2007

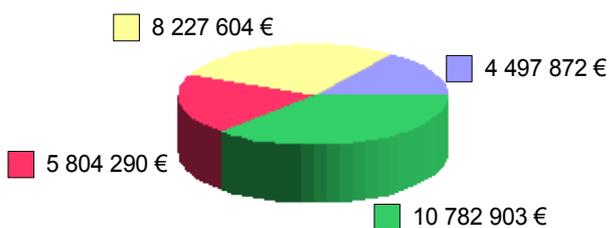
DEPARTEMENT DE L'EURE

Subventions en Euros

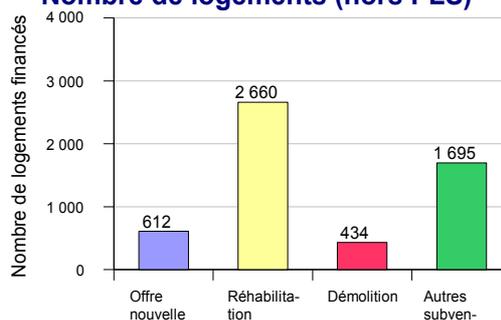


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions

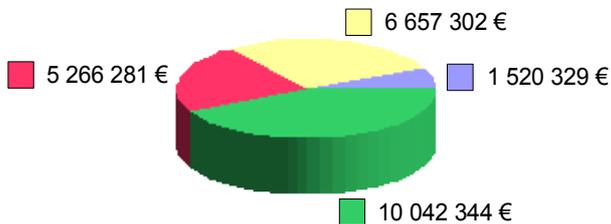


Nombre de logements (hors PLS)

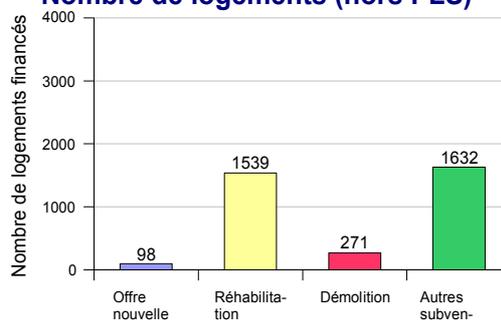


Dont ANRU

Montant de subventions

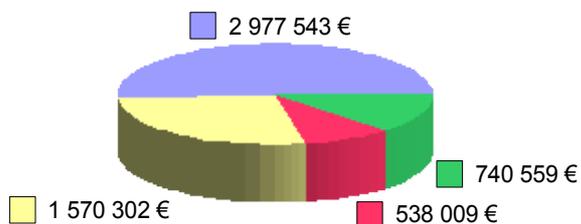


Nombre de logements (hors PLS)

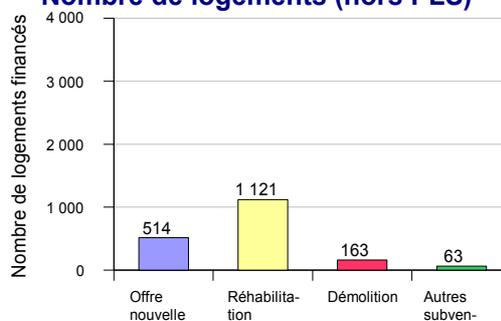


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements (hors PLS)



Financement du parc locatif social en 2007 en Seine-Maritime

SEINE MARITIME									
	Montant total de subvention			Nombre de logements			Montant moyen par logement		
	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	Total	ANRU	Hors ANRU	
OFFRE NOUVELLE									
PLUS NEUF	306 976	959 722	1 266 698	65	424	489	4 723	2 263	
PLUS AA		632 107	632 107		196	196		3 225	
PLUS CD NEUF	115 787	0	115 787	17	0	17	6 811	0	
PLUS CD AA		0	0		0	0	0	0	
SOUS TOTAL	422 763	1 591 829	2 014 592	82	620	702	5 156	2 567	
PLAI NEUF	27 244	281 402	308 646	2	26	28	13 622	10 823	
PLAI AA		430 539	430 539		24	24	0	17 939	
SOUS TOTAL	27 244	711 941	739 185	2	50	52	13 622	14 239	
TOTAL	450 007	2 303 771	2 753 778	84	670	754	5 357	3 438	
PLS NEUF				0	416	416			
PLS AA				0	6	6			
PLS FONCIERE				NC	NC	NC			
PSLA				0	25	25			
TOTAL LOGEMENTS				0	447	447			
REHABILITATION									
PALULOS	492 639	3 479 365	3 972 004	366	742	1108	1 346	4 689	
PETIT TRAVAUX	0	0	0	0	0	0	0	0	
PALULOS COMMUNALE	0	55 070	55 070	0	20	20	0	2 753	
TOTAL	492 639	3 534 435	4 027 074	366	762	1 128	1 346	4 638	
DEMOLITION									
DEMOLITION	3 484 032	0	3 484 032	262	0	262	13 298	0	
AUTRES SUBVENTIONS									
AQS	0	0	0	0	0	0	0	0	
RESIDENTIALISATION	2 257 407	0	2 257 407	912	0	912	2 475	0	
AMGTS PROXIMITE	367 904	0	367 904	0	0	0			
ASSISTANCE MO	0	0	0	0	0	0			
INGENIERIE	352 770	0	352 770	0	0	0			
EQTS PUBLICS PROX	1 514 680	0	1 514 680	0	0	0			
CHGT D'USAGE	0	0	0	0	0	0	0	0	
SURCHARGE FONCIERE	0	0	0	0	0	0	0	0	
HEBERG. URGENCE	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL	4 492 761	0	4 492 761	912	0	912			
SUBVENTIONS D'ETUDES									
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude		
PSP		0			0		0		
OPAH		0			0		0		
HABITAT		0			0		0		
MOUS		215 765			13		16 597		
TOTAL		215 765			13		16 597		
GENS DU VOYAGE									
GENS DU VOYAGE		469 050			60		7 817		
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	8 919 439	Hors ANRU		6 523 021	Général		15 442 460

SUBVENTIONS ETAT ANNEE 2007

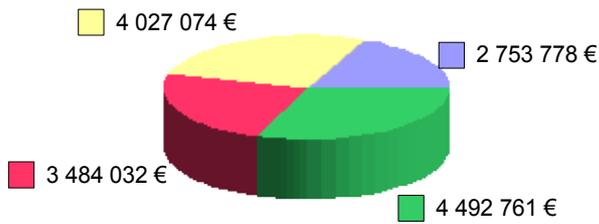
DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

Subventions en Euros

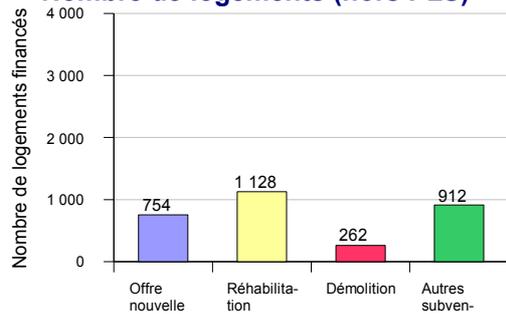


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions

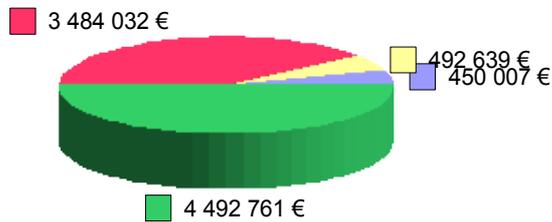


Nombre de logements (hors PLS)

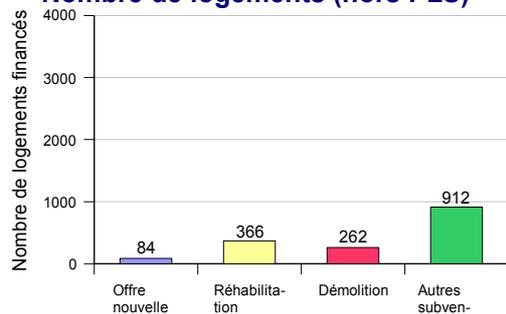


Dont ANRU

Montant de subventions

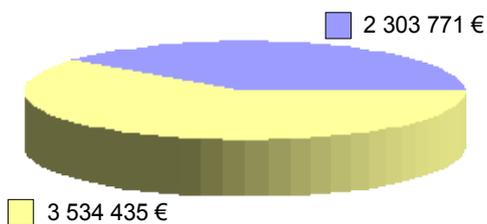


Nombre de logements (hors PLS)

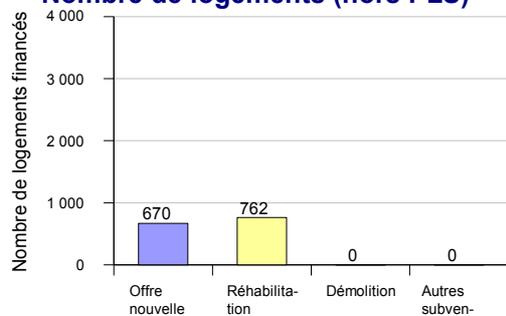


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements (hors PLS)



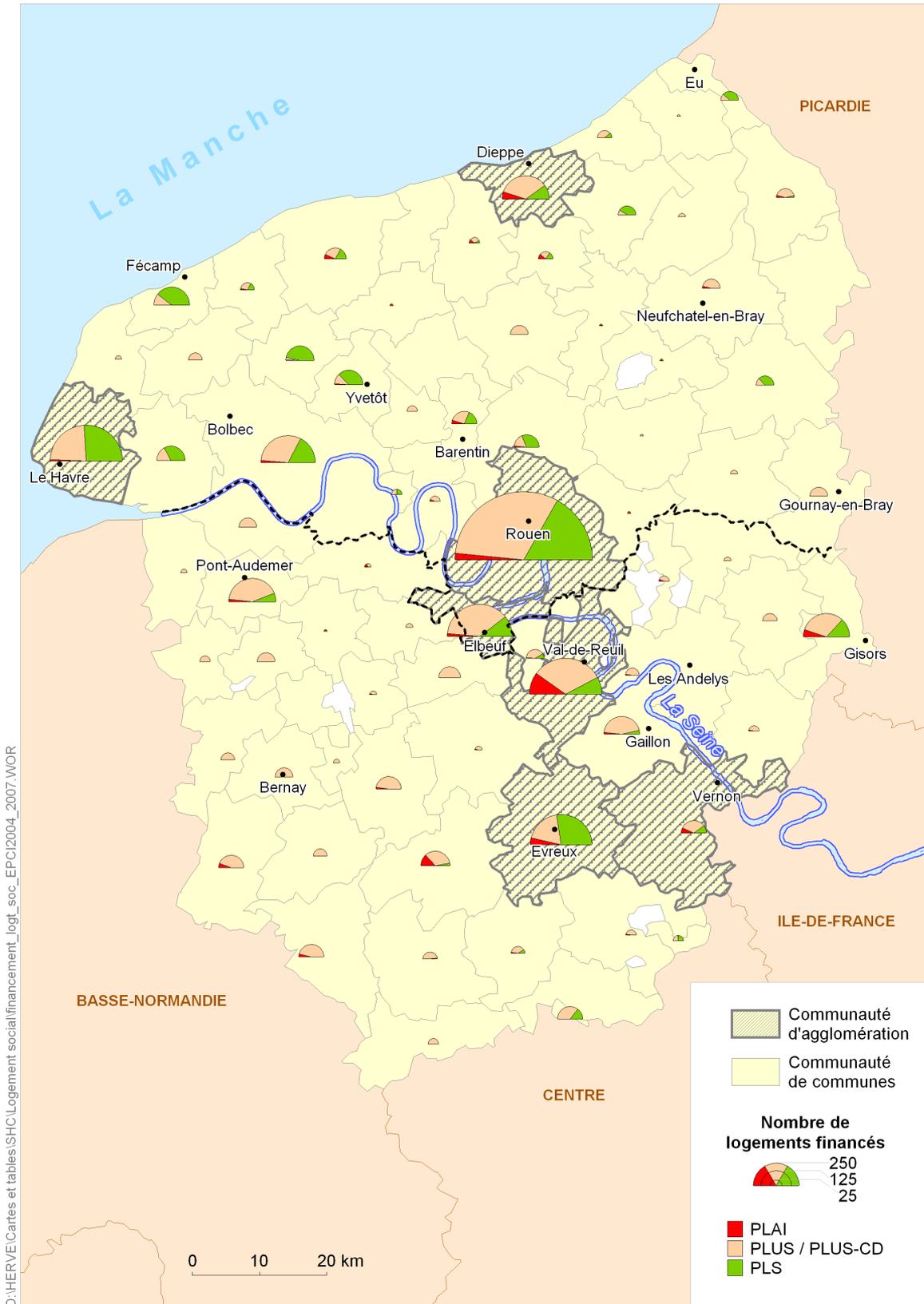
■ Offre nouvelle

■ Réhabilitation

■ Démolition

■ Autres subventions

Financement du logement social (hors A.N.R.U.) 2004-2007 par E.P.C.I.



D:\HERVE\Cartes et tables\SHC\Logement social\financement_logt_soc_EPCI\2004_2007.WOR

Sources : SISAL 2007 | IGN GéoFla@2005 |
© Direction Régionale de l'Équipement de Haute-Normandie - ARTAIG | conception : H. Dussart - Février 2008

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

→ Mise en œuvre à l'échelle régionale en 2007

En 2007, L'A.N.A.H. a engagé en Haute-Normandie, 10,56M€ de subvention pour la réhabilitation du parc privé (dont 54% en délégation de compétence); sur ce montant, 6,2M€ concernaient le parc locatif et 4,3M€ les propriétaires aux revenus modestes, ce qui représente au total 2 074 logements subventionnés dont 544 logements locatifs et 1 530 logements de propriétaires occupants parmi lesquels 60% sont des propriétaires très sociaux.

A ce montant s'ajoutent les crédits d'ingénierie destinés au financement des opérations contractuelles (O.P.A.H., P.I.G. ou P.S.T.) au bénéfice des collectivités pour des études ou des suivi-animations. En 2007, 464 000 € ont été attribués, principalement en *Seine-Maritime* (88% de l'enveloppe).

Les résultats du **Plan de Cohésion Social** restent insuffisants en 2007, l'atteinte des objectifs variant entre 35% en matière de lutte contre l'habitat indigne et 57% pour la remise sur le marché de logements vacants. La production de logements à loyer maîtrisé reste encore trop faible, avec 50% des objectifs ce qui place la Haute-Normandie parmi les dernières régions métropolitaines.

Bilan 2007 du Plan de Cohésion Social - A.N.A.H. et collectivités délégataires

Logements	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés/ dont loyers très sociaux	Total Loyers maîtrisés	Vacants remis sur le marché	Habitat indigne	
					Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
Hors délégataires	117	67/13	184	80	29	21
Délégataires	96	72/8	168	118	2	91
Haute-Normandie	213	139/21	352	198	31	112
Eure	50	20/6	70	29	2	29
C.G. de l'Eure	46	17/6	63	26	2	23
C.A. Seine-Eure	2	2	4	2	0	6
C.A. d'Évreux	2	1	3	1	0	0
Seine-Maritime	163	119/15	282	169	29	83
Hors délégataires	117	67/13	184	80	26	21
C.A. de Dieppe	19	19	38	39	0	17
C.A. du Havre	12	17/1	29	14	3	37
C.A. d'Elbeuf	15	16/1	31	36	0	8

Rappel des objectifs régionaux P.C.S. en 2007. :

Loyers Maîtrisés: 700 logements
 Vacants remis sur le marché: 360
 Habitat indigne: 410

Depuis l'entrée en vigueur au 1er octobre 2006, du conventionnement avec ou sans travaux, les propriétaires bailleurs peuvent conventionner leurs logements selon 3 types de niveaux de loyer : Loyer intermédiaire (L.I.), Loyer social (L.C.), Loyer très social (L.C.T.S.)

En 2007, le nombre de conventions avec travaux s'est élevé à 390 et celles sans travaux à 395.

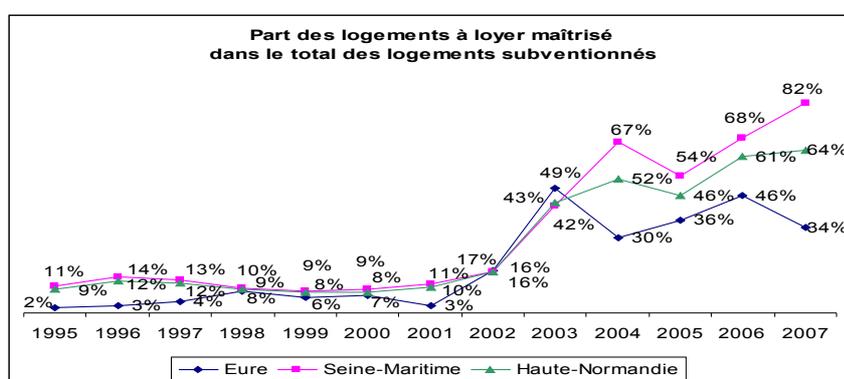
Les contraintes sociales très faibles liées au loyer intermédiaire sans travaux (loyer défini au plan national sans rapport avec le loyer du marché local) ont assuré le succès de celui-ci. Il représente en effet 92 % du total contre 52 % dans le cas du conventionnement avec travaux.

Pour 2008, une instruction de l'A.N.A.H. permettra aux commissions d'amélioration de l'habitat ainsi qu'aux commissions locales d'amélioration de l'habitat (délégués de compétence) de procéder à un rééquilibrage entre l'avantage fiscal procuré au bailleur et les contraintes liées au conventionnement, en particulier sans travaux.

→ Mise en perspective de la production

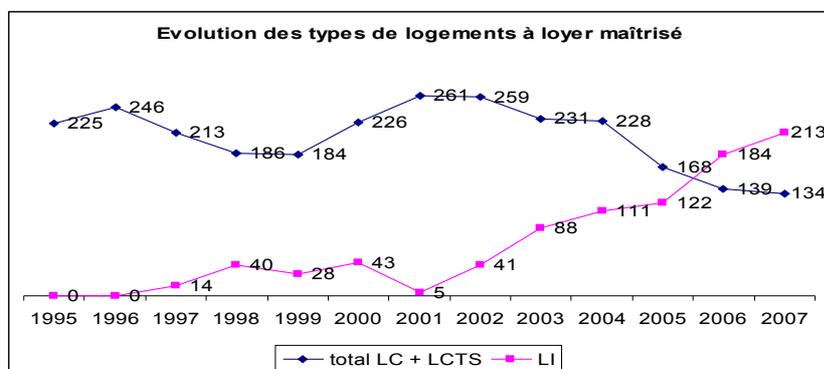
La production de logements à loyer maîtrisé progresse trop faiblement

Bien que les résultats régionaux soient décevants, la Haute-Normandie enregistre une progression du nombre de logements subventionnés de 45% depuis 2000. La part de ces logements à loyer maîtrisé qui ne représentait que 8 % en 2000, représente en 2007 près de 64 %. Mais cette moyenne régionale résulte d'une grande disparité entre les deux départements : elle est de 82 % en *Seine-Maritime* mais de seulement 34 % dans *l'Eure* alors que les deux départements étaient à égalité, basse il est vrai, en 2002.



L'amélioration des résultats en matière de production de logements à loyer maîtrisé, repose en grande partie, mais pas seulement, sur la mise en place d'opérations contractuelles (O.P.A.H., P.I.G. et P.S.T.) dont l'animation est confiée à des opérateurs. Hors, depuis 2004, la part des engagements réalisés dans ces opérations ne présente pas une tendance favorable : cette part est en baisse constante depuis 2004 en particulier dans *l'Eure* et semble s'améliorer en *Seine-Maritime* en 2007. Notons que la *Seine-Maritime* a bénéficié en 2006 et 2007, du P.I.G.-P.C.S. à maîtrise d'ouvrage A.N.A.H.

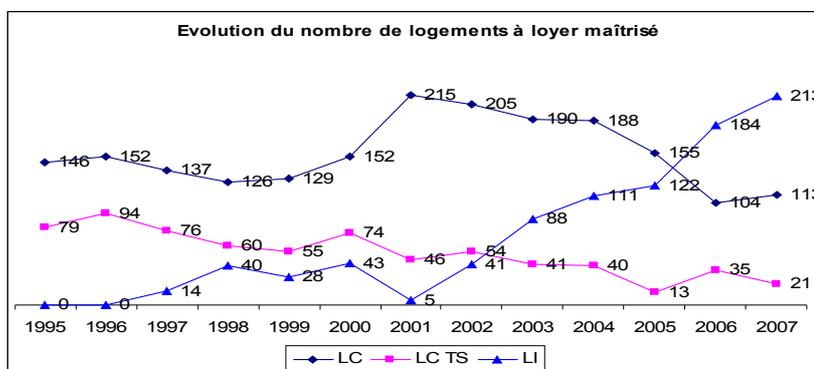
Parmi les logements à loyer maîtrisé, ceux à loyer intermédiaire sont ceux qui progressent le plus.



On constate que la progression du nombre de logements à loyer maîtrisé est due à la forte augmentation des logements à loyer intermédiaire. En effet, depuis 2001, le nombre de logements à loyer social ou très social a pratiquement été divisé par 2 alors que, pendant la même période, celui des logements à loyer intermédiaire a été multiplié par plus de 40.

La mobilisation du parc privé pour le Droit Au Logement Opposable nécessitera la relance de la production des logements à loyer très social.

Dans le cadre de la Loi Droit au Logement Opposable ce sont les logements à loyer social et surtout, très social qui sont susceptibles d'être mobilisés dans le parc privé. L'objectif de réalisation de logements à loyer très social pour 2008 a été fixé à 100 logements. Or, depuis pratiquement 1996, le nombre de logements de ce type est en baisse constante en Haute-Normandie. En 2007, seulement 21 logements ont été subventionnés dont 15 en *Seine-Maritime*.



Cependant la situation géographique d'implantation de ces logements correspond bien à la volonté affirmée par l'A.N.A.H. de privilégier les zones à loyer tendu pour la réalisation de ces logements puisque 20 d'entre eux sont implantés dans des espaces à dominante urbaine au sens de l'I.N.S.E.E. et un seul en espace à dominante rurale, bien qu'il existe aussi des besoins.

L'outil opérationnel permettant de mener une véritable politique dans le domaine du logement à loyer très social est le Programme Social Thématique départemental, monté en partenariat entre l'État, le Conseil Général et l'A.N.A.H., qui constitue la déclinaison du P.D.A.L.P.D. vers le parc locatif privé.

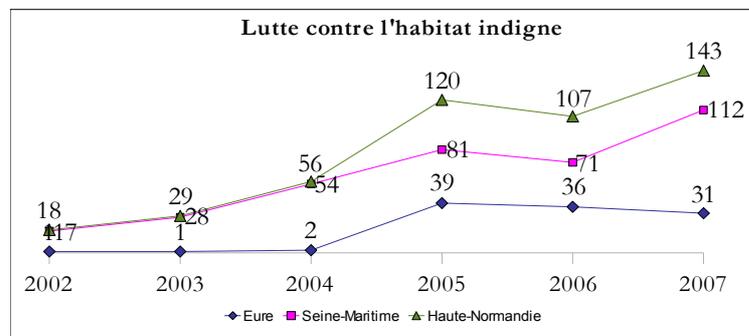
En *Seine-Maritime* un PST départemental monté en partenariat avec le Conseil Général existe depuis plus de 15 ans. Le P.D.A.L.P.D. est en cours de réécriture; il prévoit un nouveau P.S.T. qui ne pourra être mis en œuvre qu'en fin d'année 2008 voire début 2009.

Dans *l'Eure* il n'existe pas de PST départemental. Le tout récent Plan Départemental de l'Habitat élaboré par le Conseil Général de l'Eure prévoit un PST dont il serait très souhaitable que sa mise en œuvre soit la plus rapide possible.

Parallèlement aux P.S.T., la production de logements à loyer très social devra être recherchée dans les O.P.A.H. et P.I.G. en cours et, dans la mesure du possible en secteur diffus grâce aux missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnées par l'A.N.A.H. qui ne peuvent évidemment pas avoir la même efficacité qu'un P.S.T. bénéficiant d'une équipe d'animation.

La lutte contre l'habitat indigne doit s'amplifier

La région est, en 2007, à 50 % de son objectif pour les logements locatifs et à 17% pour les logements en accession. La tendance semble plus favorable en *Seine-Maritime* où un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été constitué. Cependant dans le département de *l'Eure* depuis 2005, les collectivités sont sensibilisées à ce thème et apportent un financement complémentaire à celui de l'A.N.A.H. La priorité sur l'habitat indigne est incluse dans les protocoles O.P.A.H. et P.I.G. mis en place dans le département avec un volet de repérage spécifique.



En conclusion, le renforcement du secteur des opérations contractuelles en 2008 devrait être de nature à améliorer significativement les résultats. Dix nouvelles opérations verront le jour en 2008 (6 en *Seine-Maritime* et 4 dans *l'Eure*). Cependant l'absence dans les deux départements d'un Programme Social Thématique départemental sera un handicap pour la production de logements très sociaux au titre de la loi D.A.L.O.

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

Déclinaison départementale des priorités nationales en 2007:

→ Propriétaires bailleurs

a) Loyers maîtrisés :

- Conventionnés et intermédiaires, sur l'ensemble du département
- Loyers libres dans le cas d'opérations mixtes comportant majoritairement des loyers maîtrisés
- Loyers à statut de loi de 1948

b) Santé et sécurité des habitants (insalubrité, saturnisme, péril...).

c) Remise sur le marché de logements vacants de plus de 12 mois et transformations d'usage avec 15.000 € de travaux au minimum par logement avec obligation de loyers maîtrisés si plusieurs logements.

d) A.N.A.H. sociale :

- Adaptation du logement au handicap
- Bailleurs impécunieux
- Locataires de conditions modestes

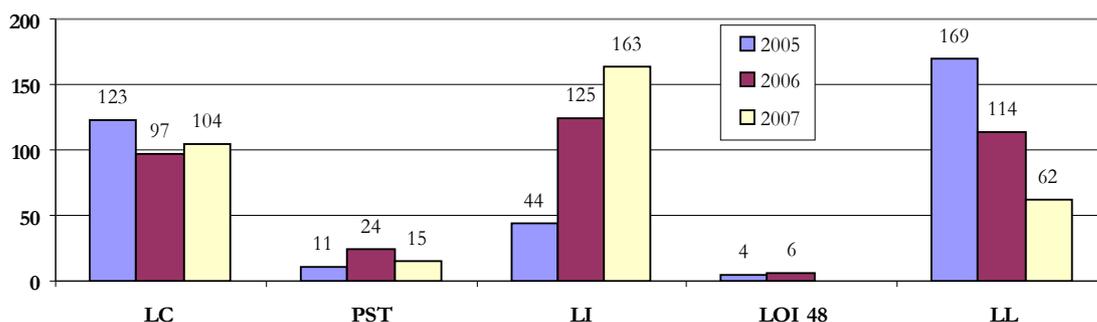
Tout dossier ne correspondant pas à l'une des thématiques prioritaires, aussi bien en secteur diffus, qu'en O.P.A.H. fait l'objet d'un rejet immédiat.

En 2007, la production de logements à loyers maîtrisés a représenté 82 % des logements subventionnés, soit 282 logements, dont 231 dans le secteur d'une O.P.A.H ou d'un P.I.G.

La consommation des crédits d'un montant de 5,16 M€ est en hausse de près de 44 % par rapport à 2006.

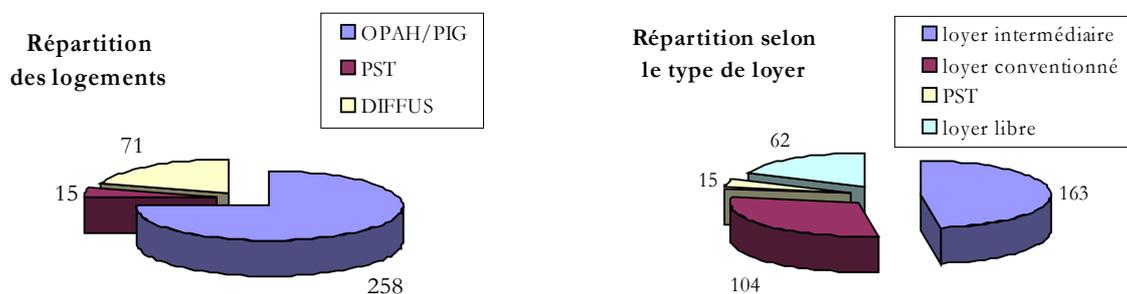
Le taux de rejet des dossiers de demandes émanant des propriétaires-bailleurs et propriétaires occupants s'est élevé à 6 % en 2007.

Comparatif logements 2005 / 2006 / 2007



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

Propriétaires bailleurs



→ Propriétaires-occupants

Sont prioritaires, les dossiers:

- concernant le dispositif Maison Départementale des personnes handicapées,
- du programme exceptionnel 2007 « maintien des propriétaires occupants âgés ou en situation de handicap à domicile »,
- concernant l'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement (taux à 70%)
- concernant la santé et la sécurité des habitants (insalubrité, saturnisme, péril),
- en secteurs contractuels (O.P.A.H., P.I.G.),
- très sociaux (taux à 35 %),
- sociaux (taux à 20 %) lorsqu'il manque au moins un élément de confort.

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

En 2007, 1 012 logements ont été subventionnés pour une consommation de 2,93 M€, soit une subvention moyenne de 2 894 € par logement (pour mémoire en 2006 : 1046 logements pour 2,47M€).

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

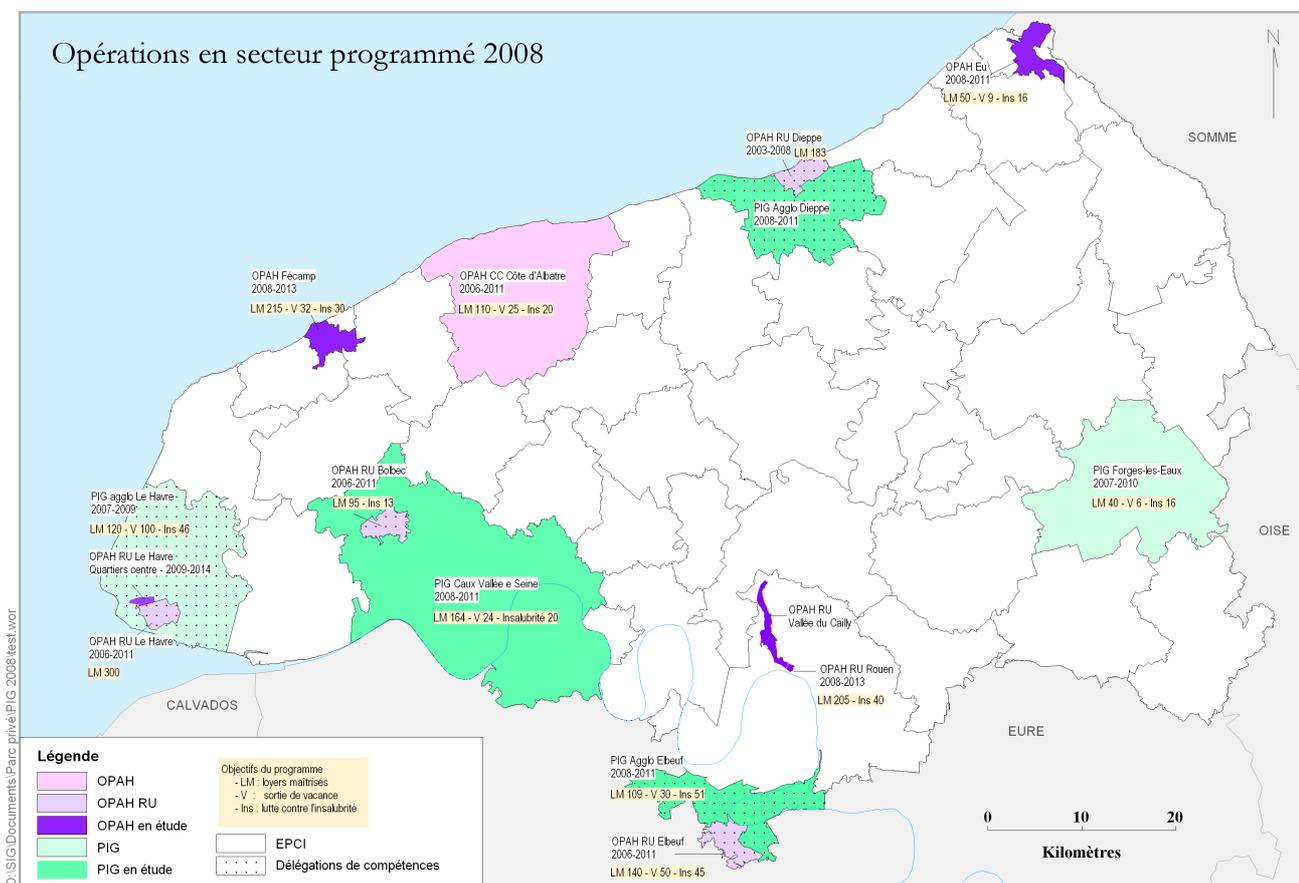
→ O.P.A.H. et P.I.G. en cours en 2007

		Période de validité	Thématique
O.P.A.H. RU	DIEPPE	Du 04/09/2003 au 31/12/2007	Renouvellement urbain sur le cœur historique
O.P.A.H. RU	ELBEUF	Du 22/09/2006 au 22/09/2011	Insalubrité Loyers maîtrisés
P.I.G.	Le HAVRE	Du 03/2007 au 12/2008	Insalubrité Loyers maîtrisés
O.P.A.H. RU	Le HAVRE	Du 09/2006 à 09/2011	Animation centrée sur les quartiers Sud
O.P.A.H. RU	BOLBEC	Du 29/11/2006 au 29/11/2011	Loyers maîtrisés Vacance Insalubrité
O.P.A.H.	Communauté de communes de la Côte d'Albâtre	Du 20/10/2005 au 20/10/2010	Loyers maîtrisés Vacance Insalubrité
P.I.G.	Communauté de communes de Forges les Eaux	De 03/2007 à 03/2010	P.C.S.
P.I.G.	Département hors délégataires	Du 04/2006 à 12/2007	P.C.S.

Enfin un Programme Social Thématique (**P.S.T.**) est en cours sur la totalité du département et s'achève au 31/12/2007.

Est prévue en 2008, la mise en place des opérations suivantes:

- O.P.A.H. Rénovation Urbaine (RU) à Fécamp, Rouen, le Havre (centre), la Vallée du Cailly
- O.P.A.H. à EU
- P.I.G. Caux Vallée de Seine et P.I.G. d'agglomération de Dieppe et d'Elbeuf
- P.I.G. insalubrité du « Pays de Bray »



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

Les priorités définies par les délégataires de l'Eure ont été publiées au recueil des actes administratifs. Elles reprennent les priorités nationales inscrites au Plan de Cohésion Sociale.

- de production des loyers maîtrisés
- de remise sur le marché des logements vacants
- de résorption de l'habitat indigne

➔ Propriétaires Bailleurs

Bilan relatif aux propriétaires bailleurs

Année	Consommation des crédits en €	Nombre de logements	dont intermédiaires	dont conventionnés	Total loyers maîtrisés
2003	864 261 €	141	49	13	62
2004	1 142 357 €	254	41	28	69
2005	1 330 310 €	277	78	21	99
2006	1 243 711 €	170	59	19	78
2007	1 213 009 €	208	50	20	70

La consommation de crédits consacrés aux propriétaires bailleurs a sensiblement diminué. Elle est passée de 1 243 711 € en 2006 à 1 213 009 € en 2007. Cependant, le nombre de logements financés a augmenté.

Le nombre de logements à loyer maîtrisé financés n'a pas été aussi important que l'an passé.

La tension du marché locatif, la rentabilité des logements à loyer libre, sont autant de difficultés qu'il est important de lever pour développer les loyers maîtrisés.

➔ Propriétaires occupants :

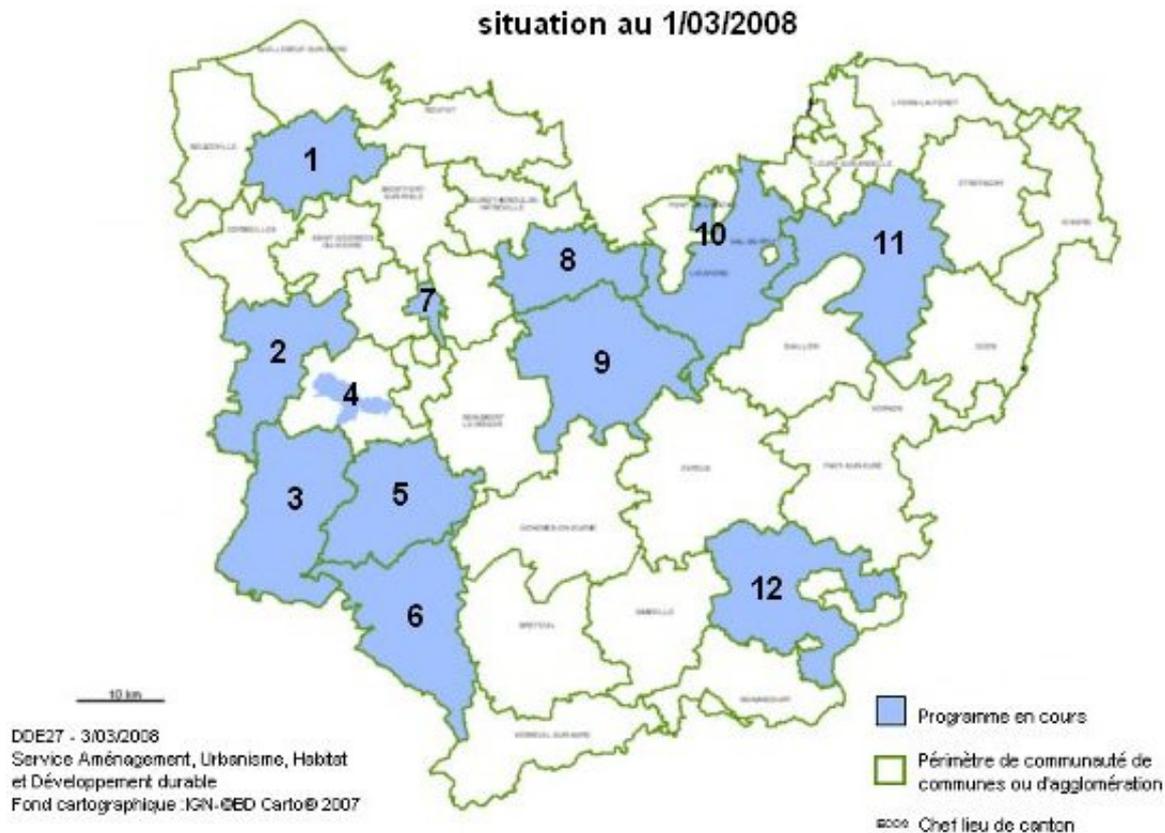
Bilan relatif aux propriétaires occupants

Année	Consommation	Nombre de logements	dont T.S.O.
2003	1 320 093 €	641	404
2004	1 507 528 €	691	407
2005	1 456 326 €	647	353
2006	1 294 139 e	482	323
2007	1 340 408 €	520	261

L'année 2007 a vu une augmentation du nombre de dossiers financés pour les propriétaires occupants ainsi qu'une augmentation de la consommation de l'enveloppe.

Les dossiers revêtant un caractère très social sont prioritaires. Ils représentent 50% des dossiers financés. Il est à noter que 97 logements de propriétaires occupants ont été subventionnés au titre de l'adaptation au handicap et du maintien à domicile pour plus de 350 000 € de subventions. L'enveloppe spécifique distribuée aux délégataires au titre de cette politique prioritaire a été fortement mobilisée.

→ O.P.A.H. et P.I.G.



Opérateur : Habitat et Développement:

- 1 Pont-Audemer (12/2006-12/2008) - 2 Thiberville (06/2005-06/2008) - 3 Broglie (02/2008-02/2011)
- 4 Bernay (01/2006-01/2009) - 5 Beaumesnil (02/2008-02/2011) - 7 Brionne (07/2007-07/2010)
- 8 Amfreville-la-Campagne (06/2005-06/2008) - 9 Le Neubourg (12/2006-12/2009) - 11 Les Andelys (12/2006-12/2009) - 12 Porte normande (02/2008/-02/2011)

Opérateur : A.R.I.M. des pays Normand:

- 6 Rugles (08/2007-08/2010) - 10 P.I.G. de la C.A.S.E. (08/2007-07/2010)

Programmes signés en 2008

Secteur géographique	Date de début	Date de fin
O.P.A.H. de Pont-Audemer (prolongation 2ans)	Décembre 2006	Décembre 2008
O.P.A.H. de Brionne	Juin 2007	Juin 2010
P.I.G. de la C.A.S.E.	Juillet 2007	Juillet 2010

En 2007, 55 094 € ont été dépensés dans le cadre des crédits d'ingénierie pour le suivi-animation des différentes opérations programmées, ainsi que pour les études préalables qui leur sont rattachées.

• **Le conventionnement sans travaux**

La politique mise en œuvre par l'A.N.A.H. en fin d'année 2006 permet aux propriétaires bailleurs ayant conventionné leur logement de bénéficier d'avantages fiscaux.

En 2007, 24 conventionnements sans travaux sont enregistrés, répartis en 22 logements intermédiaires et 2 logements conventionnés.

A noter que les logements conventionnés sans travaux sont pris en compte dans le calcul relatif à la loi S.R.U.

La fixation des loyers plafonds sera revue en 2008 pour mieux correspondre aux réalités du marché local, notamment en ce qui concerne la production des logements intermédiaires.

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

→ La lutte contre l'habitat indigne

- Dispositif institutionnel

La lutte contre l'habitat indigne a été lancée à la suite de l'adoption du programme européen de lutte contre les exclusions en 2000. Le programme national d'action, à caractère interministériel, constitue une priorité des pouvoirs publics, eu égard aux enjeux de santé publique et de cohésion sociale.

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

- Définition de l'habitat indigne

L'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. C'est un concept politique et non juridique. Cette notion recouvre les *logements, immeubles insalubres, locaux où le plomb est accessible* (saturnisme), *immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitat précaire* dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables, ni les logements non « décents » qui relèvent dans ce cas du champ du contrat de bail et de l'intervention du juge.

- Rappel réglementaires

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

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

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

En Seine-Maritime la mise en œuvre de ce dispositif de partenariat s'est traduit par la constitution en 2006 d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (P.D.L.H.I.) qui a abouti en 2007 à

- la signature le 28 août 2007 d'un protocole départemental par l'ensemble des partenaires associés (le conseil général, les C.A.F., la C.M.S.A., les C.A. délégataires des aides à la pierre, les communes disposant d'un service communal d'hygiène et de santé et l'association des Maires).
- la création d'un comité technique départemental regroupant un représentant de chaque signataire du protocole qui établit, priorise, engage et développe les actions d'un plan pluriannuel.

Le plan d'actions du P.D.L.H.I. a débouché sur la constitution de 4 groupes de travail : plan d'action, grille de signalement, non décence et qui fait quoi.

Le plan d'action et la grille de signalement ont été élaborés dès début 2007 et finalisés à l'été. La réflexion sur la mise en place du dispositif à l'échelle départementale, permettant de traiter de situations de logements non décents a démarré fin septembre 2007 et doit aboutir à la mise en place d'une procédure et du fonctionnement correspondant.

Parallèlement, le groupe de travail « qui fait quoi » a retenu les bureaux d'étude Ville et Habitat-ACT pour rédiger un document de communication à usage professionnel et à destination des partenaires signataires du protocole et du grand public.

De manière synthétique la lutte contre l'habitat indigne est dans tous les dispositifs d' O.P.A.H. ou P.I.G. en cours ou à venir, prise en compte avec une majoration des aides à la réhabilitation des logements dégradés. Des objectifs quantitatifs sont fixés tant en propriété occupante que bailleuse. De manière expérimentale, les signalements de logements dégradés sont transmis aux opérateurs, afin de traiter en priorité ces situations.

Enfin en matière de lutte contre le saturnisme infantile, une procédure de travaux d'office dans le cadre des mesures d'urgence a été enclenchée en fin d'année. Des travaux de réhabilitation pour supprimer le risque plomb doivent être entrepris début 2008 chez un propriétaire occupant.

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

La constitution de la base de données initiée en 2005, consolidée en 2006 s'est poursuivie en 2007. Toutes les situations d'habitat potentiellement indigne identifiées dans les dispositifs du P.D.A.L.P.D. (Covovapol et comités locaux) sont centralisées à la D.D.E. et ensuite transmises à la D.D.A.S.S. et à l'A.N.A.H. pour traitement et suivi des dossiers.

La D.D.A.S.S. engage les procédures administratives appropriées.

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

Tableau de bord du suivi des situations en 2007

Nombre de signalements	2007
Nombre de situations insalubres :	40
dont celles ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité	14
Nombre d'infractions au R.S.D. (règlement sanitaire départemental)	40
Nombre d'habitats précaires (caravanes, caves) :	4
dont celles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en demeure	0
Nombre de situations envoyées au S.C.H.S. (service communal d'hygiène et de santé) concerné	16
Nombre de situations envoyées au Maire concerné	67
Nombre de situations envoyées au bailleur social concerné	19
Nombre de situations en cours d'enquête à la D.D.A.S.S.	20
Nombre de situations relevant de l'inconfort ou d'un mode d'occupation "anormal" du logement	4
Total des signalements enregistrés	224

Dans *l'Eure*, la D.D.E. en association avec la D.D.A.S.S., a réuni les différents partenaires concernés afin de mieux repérer et traiter cette problématique en s'intéressant non seulement aux logements mais également aux occupants. Le groupe de travail élargi en 2007 a été constitué afin d'élaborer le protocole habitat indigne. Les participants sont : le Conseil général, la C.A.F., la M.S.A., la D.R.A.S.S., la Préfecture, les délégués de compétence, les bureaux d'études chargés d'opérations (O.P.A.H. ou P.I.G.), le G.I.L.E., l'A.D.I.L., la S.A.C.I.C.A.P., les C.C.A.S., les associations de veille sociale et tutélaire, le pôle social de la D.D.A.S.S. La ville d'Évreux a souhaité être associée.

Depuis 2005, les collectivités sont sensibilisées à ce thème et apportent un financement complémentaire à celui de l'A.N.A.H. La priorité sur l'habitat indigne est incluse dans les protocoles O.P.A.H. et P.I.G. mis en place dans le département avec un volet repérage spécifique.

En 2007, 31 logements ont été traités sur l'ensemble du département pour un montant de subventions A.N.A.H. de 583 869€.

→ **Maintien à domicile des propriétaires occupants âgés**

La Seine-Maritime, a reçu une dotation exceptionnelle 2007 destinée au maintien à domicile des propriétaires occupants: elle a permis de financer 121 logements pour une consommation de 447 450 €. En milieu d'année, l'augmentation notable de la subvention moyenne d'un logement -propriétaire occupant a été analysée (2984 € au lieu de 2400 € l'année précédente) et a permis de constater que celle-ci était due en majeure partie aux aides âge/handicap à 70 %.

Afin de réguler ces demandes pour que les crédits de cette ligne soient réellement affectés à des travaux d'adaptation au handicap et ceci dans des coûts raisonnables, les dispositions suivantes seront adoptées pour 2008 sur l'ensemble des territoires du département.

Les dossiers devront ainsi comporter un argumentaire explicitant le projet d'adaptation et les descriptifs techniques précis (plans, devis détaillés notamment). Les demandes ne satisfaisant pas à ces exigences seront instruites dans le cadre des subventions classiques (taux et conditions de ressources) et non pas dans le cadre des dossiers à 70 % où les conditions de ressources pour l'éligibilité aux aides sont majorées.

Par ailleurs sur la thématique du Handicap, la délégation départementale A.N.A.H. participe au comité des financeurs du dispositif Maison Départementale des personnes handicapées et les dossiers correspondants sont traités en priorité . En 2007, 225 ont fait l'objet d'aide spécifique A.N.A.H. pour le handicap .

Dans l'Eure, l'enveloppe spécifique distribuée aux délégataires au titre de cette politique prioritaire a permis de subventionner 97 logements de propriétaires occupants pour plus de 350 000 €.

II.B.4 L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale

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

- au nouveau décompte des logements locatifs sociaux ; désormais sont retenus
 - les logements conventionnés dont la convention est arrivée à échéance, pendant une durée de cinq ans après l'expiration de la convention
 - les logements H.L.M. vendus à partir du 1^{er} juillet 2006 à leurs locataires, pendant cinq ans à compter de leur vente
 - les logements conventionnés A.N.A.H. à loyer social ou très social (inclus les logements privés conventionnés sans travaux)
- aux modalités de calcul du prélèvement fiscal
 - le régime du taux forfaitaire est abandonné au profit du calcul proportionnel sur la base de 20 % du potentiel fiscal multiplié par le nombre de logements manquants pour atteindre 20 % des résidences principales
- aux dépenses déductibles
 - sont éligibles comme dépenses déductibles, les dépenses effectuées en faveur de la création d'emplacements d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage
 - les moins values résultant de la mise à disposition par bail emphytéotique de terrains pour la réalisation de logements sociaux
 - la possibilité de reporter les dépenses déductibles sur plus d'un an si celles ci concourent à favoriser la réalisation d'une part significative de l'obligation triennale de logements locatifs sociaux .

Dans son article 55, la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000), fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants d'avoir à terme (échéance 20 ans) un pourcentage de logements sociaux au moins égal à 20% des résidences principales et prévoit pour les communes concernées un prélèvement sur les ressources

fiscales dans l'attente d'avoir atteint cet objectif. Ce prélèvement peut être minoré des dépenses engagées par les collectivités pour la production de logements sociaux.

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

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

En Seine-Maritime, quatre communes de l'agglomération de Rouen relèvent de ces dispositions: Bois Guillaume, Bonsecours, Franqueville Saint Pierre et Mesnil Esnard .

Leur situation est la suivante au 1/01/2007

Commune	Résidences principales au 1.1.07 (x)	Nombre de logements locatifs sociaux au 1.1.07 notifiés à la commune (y)	Taux de logements locatifs sociaux (y)/(x) en %	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales (20 % de x) x (z)	Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 20 % (z) - (y)
Bois-Guillaume	5 573	353	6 %	1114	761
Bonsecours	3 026	520	17 %	605	85
Franqueville Saint Pierre	1 966	207	10 %	393	186
Mesnil Esnard	2 757	214	8 %	551	337

Au titre de 2007, les communes de Bois Guillaume, Franqueville Saint Pierre et Bonsecours sont ainsi redevables d'un prélèvement fiscal d'un montant total de plus de 150 000 € qui sera versé à la Communauté d'agglomération de Rouen.

Les derniers décomptes réalisés au 1/01/2008 dans le cadre des bilans des objectifs triennaux mettent en évidence le respect de ces objectifs de production de logements sociaux par les communes concernées avec des financements engagés au cours des trois dernières années.

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

Dans *l'Eure*, au titre de l'année 2007, seule la commune de Saint-Sébastien de Morsent est soumise au prélèvement prévu à l'article 55. Située sur la communauté d'agglomération d'Évreux la commune compte 3 812 habitants au recensement général de population réalisé par l'I.N.S.E.E. en 1999.

Le nombre de logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2007 représentent 16% des résidences principales.

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

Inventaire au	1er janvier 2004	174 logements
	1er janvier 2005	190 logements
	1er janvier 2006	225 logements
	1er janvier 2007	264 logements

La commune rattrape ainsi progressivement son retard et le nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2007 s'établit à 66 logements.

Dans l'optique de ce rattrapage, des financements de logements sociaux ont été octroyés en 2005, 2006 et 2007. Les logements seront mis en service dans les années à venir et permettront à la commune de se rapprocher des 20% de logements sociaux requis :

En 2005 : 22 logements financés en P.L.U.S. et 1 logement en P.L.A.I.

En 2006 : 10 logements financés en P.L.U.S. par l'A.N.R.U.

En 2007 : 48 logements financés en P.L.U.S. par l'A.N.R.U., 12 P.L.S. financés en droit commun et 1 logement financé par l'A.N.A.H.

Dans le département, de nouvelles communes devront remplir les obligations de la loi . Les communes de Pacy-sur-Eure et de St Marcel appartenant à la Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure sont concernées. Le Vaudreuil et Pont de l'Arche qui atteignent le seuil de 3 500 habitants en 2005, feront l'objet d'un inventaire de logements sociaux et devront, si nécessaire, atteindre l'objectif de 20% au terme des six ans.

II.B.5 Les délégations de compétence

En Haute-Normandie, quatre collectivités ont pris la délégation de compétence à la pierre pour une durée de trois ans à compter du 1er janvier 2007, deux nouvelles collectivités se sont engagées pour une durée de 6 ans.

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 sur la base des objectifs de production de logements sociaux et de réhabilitation du parc privé figurant dans le Programmes Locaux de l'Habitat. Ces objectifs sont ajustés avec les projets identifiés dans le cadre des revues de programmation annuelle avec les bailleurs sociaux et avec les opérations programmées de réhabilitation du parc privé de l'A.N.A.H.

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

En 2007, l'ensemble des conventions fait l'objet d'avenants permettant de mettre en adéquation les moyens financiers avec la réalité des opérations finançables dans l'année. Ces avenants ont en outre permis de prendre en compte les évolutions de moyens et d'objectifs introduits par la loi D.A.L.O.

L'atteinte des objectifs est très inégale selon les territoires.

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

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

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

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

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

Pour l'année 2007, les délégataires représentent :

- 35 % de l'objectif de production de logement social en *Seine-Maritime*
- 41,4% de l'objectif global sur le parc privé

➔ Les spécificités propres à chaque territoire

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

- Avec deux projets de renouvellement urbain, la nécessaire reconstitution de l'offre sociale prend le pas sur l'offre nouvelle notamment sur la ville du Havre (350 logements à reconstruire chaque année sur la durée de la convention A.N.R.U.).
- Un projet de renouvellement urbain en démarrage sur Gonfreville l'Orcher
- Une programmation de logement locatif social au titre du plan de cohésion sociale (P.C.S.) est préconisée sur les communes moyennes et les petites communes de l'agglomération.
- Des projets émanant des bailleurs sociaux inscrits à la programmation 2006/2008 insuffisants en nombre pour atteindre les objectifs contractualisés dans le cadre de la délégation
- Un programme de transformation et de restructuration des foyers de travailleurs migrants très important.
- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (O.P.A.H. RU) limitée aux quartiers Sud du Havre lancée en 2007. Par ailleurs, volonté d'engager prochainement une autre O.P.A.H. RU sur le quartier gare et un P.I.G. communautaire sur le reste du territoire de l'agglomération. Les études pré-opérationnelles ont été lancées en 2007, les conventions de suivi-animation pourraient être signées à l'horizon 2008.

2- La communauté d'agglomération d'Elbeuf

- Un projet de renouvellement urbain conventionné avec l'A.N.R.U., et signature d'un avenant en cours faisant évoluer les enjeux de démolition-reconstruction.
- Une programmation de logements sociaux au titre de l'offre nouvelle à hauteur des objectifs contractualisés.
- Un projet de restructuration de foyer de travailleurs migrants à préciser en terme d'estimation financière et de calendrier;
- Une O.P.A.H. de renouvellement urbain multi-sites sur la ville d'Elbeuf qui a démarré à l'automne 2006. Une étude pré-opérationnelle engagée en 2007 pour définir les objectifs d'un P.I.G. d'agglomération, opérant sur le reste de l'agglomération hors périmètre de l'O.P.A.H. RU d'Elbeuf.
- Une utilisation fléchée des crédits P.A.L.U.L.O.S. pour honorer le programme de réhabilitation d'un bailleur social en protocole de redressement C.G.L.L.S.

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

- Un projet de renouvellement urbain en cours d'élaboration sur Dieppe
- Une programmation de logements sociaux au titre de l'offre nouvelle satisfaisante en 2007 par rapport à 2006. Ils vont même au delà des objectifs fixés et permettent un rattrapage partiel du déficit de la première année. Il est important de compter sur une production de logements soutenue en 2008, pour répondre pleinement aux besoins de logements pressants sur le territoire de l'agglomération dieppoise.
- Une O.P.A.H. de renouvellement urbain en cours sur le cœur historique de Dieppe. Une évaluation et une suite à donner à l'O.P.A.H. de centre ville d'ici fin 2008. Par ailleurs, un projet de P.I.G. communautaire reste à définir sur le reste de l'agglomération.

- Un projet de maison-relais à confirmer sur Dieppe pour l'accueil des personnes en difficulté, et une réalisation de résidence sociale pour les jeunes (21 P.L.A.I.), Parc du Talou

Dans *P'Eure* en 2007, l'ensemble du département est couvert par des délégations de compétence des aides à la pierre.

1- La Communauté d'agglomération Seine-Eure (C.A.S.E.) s'est engagée au 1/01/2006 pour une durée de trois ans.

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

Concernant le parc social, la dynamique de production est à hauteur des objectifs en 2007, comme en 2006.

Par contre les objectifs sur le parc privé peinent à se concrétiser; si le taux de réussite reste faible pour la remise sur le marché de logements vacants (17%), il est un peu meilleur pour les logements à loyers maîtrisés avec un taux de 24%; les résultats concernant la lutte contre l'habitat indigne dépassent l'objectif pour les propriétaires bailleurs.

Au 1/01/2007, la communauté d'agglomération d'Évreux et le Conseil général de l'Eure ont demandé la délégation de compétence des aides à la pierre. Les conventions établies pour une durée de six ans entre l'État, l'A.N.A.H. et les collectivités ont été signées au premier semestre.

2- La Communauté d'agglomération d'Évreux souhaite dans le cadre de cette délégation mettre en œuvre les grandes orientations développées dans le P.L.H., notamment la production suffisante et équilibrée de logements pour répondre aux besoins, y compris aux besoins spécifiques, l'amélioration du patrimoine bâti public et privé.

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

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

La convention a inscrit par ailleurs la création de deux résidences sociales; une Résidence hôtelière à vocation sociale (R.H.V.S.) a été financée en 2007; cette structure accueille en partie des ménages en difficulté socio-économiques.

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

Les résultats de cette première année de mise en route sont très en deçà des objectifs affichés tant sur le parc social que privé; la présence d'opérations contractuelles sur le parc privé serait de nature à améliorer l'activité de ce secteur.

3- Le Conseil général de *P'Eure* a pris la compétence des aides à la pierre sur l'ensemble du territoire départemental, hormis sur les communautés d'agglomération d'Évreux et de Seine-Eure qui se sont également engagées dans une délégation.

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

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

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

L'échelle territoriale retenue pour l'analyse des besoins et la répartition infra départementale des objectifs est celle des territoires de projets: Pays, communautés de communes non couvertes par un pays, C.A. des Portes de l'Eure dans la mesure où celle-ci n'est pas encore engagée dans une délégation de

compétence des aides à la pierre. (P.L.H. en cours d'élaboration). Cette même échelle territoriale a été retenue pour l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat en 2007.

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

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

En 2007, avec 367 P.L.U.S./P.L.A.I., l'objectif de production a été atteint à 72%.

Les résultats pour le parc privé sont perfectibles et varient de 31% pour la remise sur le marché de logements vacants (26) à 43% pour la réalisation de logements à loyers maîtrisés (63); enfin 25 logements ont été traités dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne .

II.B.6 La politique foncière

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

Ainsi entre 2000 et 2004 :

+37% sur les appartements avec un prix moyen en 2004 de 1 320 € le m²

+35% sur les maisons avec un prix moyen en 2004 de 124 780 € par pièce

+52% sur les terrains à construire avec un prix moyen en 2004 de 23 € au m²

Ces prix moyens régionaux masquent de grandes disparités territoriales.

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

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

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

Une estimation du foncier nécessaire pour réaliser de 2006 à 2009 sur les 7 communautés d'agglomération près de 9 000 logements sociaux (P.C.S. + A.N.R.U.) a mis en évidence un besoin d'environ 200ha (si on poursuit les tendances de dédensification c'est à dire 50% collectif et 50% individuel).

II.B.6.a Actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2007

→ Le portage foncier

L'année 2007 est marquée par une très forte augmentation de l'activité de l'établissement qui aura procédé à 50,5 M€ d'acquisition foncière contre 27,8 M€ en 2006.

La destination « habitat » représente 17,9 M€ contre 10,4 M€ en 2006(+72%), soit encore 35% des acquisitions foncières

Par ailleurs, les cessions foncières destinées au développement de l'habitat représentent 7 M€, soit 33 % de l'ensemble des cessions E.P.F.

A noter que depuis le 1^{er} janvier 2007, le taux d'actualisation des biens portés par l'E.P.F. est abaissé à 1% par an.

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

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

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

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

- Fonds de minoration foncière

Le F.M.F. permet d'abaisser le coût du foncier porté par l'E.P.F. lorsqu'un projet de logements sociaux s'avère être en surcharge foncière. Adossé depuis 2000 au Contrat de Plan État Région, le financement était assuré par les co-financeurs suivant : l'État, la Région, les collectivités locales et l'E.P.F.

Bilan de la minoration foncière :

Entre 2001 et 2006, 750 logements ont bénéficié du dispositif de minoration foncière en Haute-Normandie pour un total d'engagement d'1,9 M€.

En 2007, le Conseil d'Administration de l'E.P.F. a validé 12 dossiers de minoration localisés en Haute-Normandie, totalisant 133 logements. Le montant d'engagement s'est élevé à 0,7 M€, en recul de 30% par rapport à l'année 2006 qui marquait la fin du dispositif mis en place par le C.P.E.R.

Ce recul s'explique notamment par le fait que le nouveau dispositif de financement fixé dans le cadre de la convention 276/E.P.F.N. et des conventions d'application qui sont intervenues entre les Départements de Seine-Maritime, de l'Eure et l'E.P.F., n'a été définitivement adopté qu'au quatrième trimestre 2007.

- Fonds friches

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

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

Le dispositif sera poursuivi dans le cadre de la convention associant l'E.P.F. à la Région avec une enveloppe financière portée à 64 M€ pour la période 2007-2013.

- Fonds mutualisé d'intervention

Le dispositif permet de réhabiliter et restructurer les îlots dégradés, au travers de co-financements et de maîtrise d'ouvrage E.P.F., aussi bien dans les phases études que pour les travaux de curetage/réhabilitation.

Au cours de l'année 2007, le montage d'opérations expérimentales s'est poursuivi.

L'intérêt suscité par le dispositif a conduit à sa pérennisation dans le cadre des conventions E.P.F. - Région - Départements.

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

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

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

→ Les démarches expérimentales

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

- augmentation du portefeuille foncier lié à l'habitat

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

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

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

II.B.7 Activités des financeurs C.D.C. et U.E.S.L. en 2007,

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

Rappel de l'histoire

Le « 1% logement » désigne la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (P.E.E.C.), et concerne les entreprises du secteur privé de plus de 19 salariés depuis l'ordonnance d'août 2005.

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

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

Le « 1% Logement » est géré par les Comités Interprofessionnels du Logement (C.I.L.), et les Chambres de Commerce et d'Industrie (C.C.I.) regroupés au sein de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L.) (102 C.I.L. et 16 C.C.I. au 31 décembre 2007 contre 162 C.I.L. et 41 C.C.I. à la création en 1953.)

Évolutions réglementaires

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

- En 1998, la mise en place de nouvelles aides à la personne, notamment les LOCA PASS

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

La loi portant Engagement National pour le Logement (E.N.L.) du 13 juillet 2006, a apporté de nouvelles dispositions qui concernent le « 1% Logement » et portent sur :

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

Bilan d'activités du « 1% » Logement en 2007

L'année 2007 a été marquée au niveau national par de nouvelles conventions signées entre l'État et l'U.E.S.L., portant sur :

- la simplification du dispositif d'octroi de l'avance LOCA-PASS pour les salariés saisonniers
- l'augmentation de la participation du « 1% Logement » en faveur de l'A.N.R.U., de 5 à 6 Md€, avec un allongement de l'échéancier des versements jusqu'en 2018
- la mise en place de prêts « 1% », à taux préférentiel, en complément des aides de l'A.H.A.H., afin de favoriser la remise sur le marché du parc locatif privé vacant, par les propriétaires bailleurs privés, en contrepartie de la souscription d'un PASS-GRL (**G**arantie des **R**isques **L**ocatifs).
- l'amélioration de la fiscalité du PASS-FONCIER® pour les opérations en individuel, par application du taux de TVA réduit à 5,5% pour les opérations engagées en 2008 et 2009.
- l'élargissement de l'aide LOCA-PASS à tous les ménages entrant dans le parc locatif privé ou social, depuis début mars 2008.

En Haute-Normandie, l'activité de l'année 2007 du « 1% Logement », par le biais des trois C.I.L. locaux, Ciliance (ROUEN-ELBEUF-DIEPPE-LE TREPORT), le C.I.L. de la Région Havraise, et le G.I.L.E. sur le département de l'Eure, ainsi que les principaux C.I.L. nationaux (G.I.C., SOLENDI,...), ont participé au volet logement du plan de cohésion sociale, par l'apport de financements dans la production de nouveaux logements locatifs sociaux et la politique de rénovation urbaine, ainsi que par des aides auprès des salariés des entreprises, assujetties au « 1% Logement ».

- Interventions de façon indirecte, par le versement, sous forme de subventions, à l'U.E.S.L. (fonds mutualisés) :
 - de **12 416 K€** pour financer les investissements de la Foncière Logement
 - de **5 385 K€** pour financer les opérations de renouvellement urbain dans le cadre de l'A.N.R.U.
- Interventions de façon directe auprès **des bailleurs** :
 - Au titre du Concours « 1% Relance » par l'engagement de 3.520 K€, sous forme de subvention en contrepartie de la réservation de 300 logements locatifs P.L.U.S. et P.L.A.I., hors A.N.R.U., au profit des salariés des entreprises cotisantes. Ces financements ont été répartis sur **66 opérations**, représentant environ **863 logements** et ont été accordés à **17 bailleurs sociaux**.
 - La participation maximale par réservation en droit de suite d'une durée de 25 ans est de 13.000 € en zone 2 et 11.000 € en zone 3 ; la participation moyenne s'est élevée à **11 213 € par logement réservé**.
 - Au titre des autres opérations financées en P.L.U.S. C.D. hors site A.N.R.U., P.A.L.U.L.O.S., P.L.S., et location-accession, sous forme de **prêts pour un montant de 6 318 K€**, en contrepartie de la réservation de 568 logements.

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

Aides aux ménages

	C.I.L. LOCAUX		C.I.L. NATIONAUX		TOTAL LOCAUX et NATIONAUX	
	Nombre	Montant en K€	Nombre	Montant en K€	Nombre	Montant en K€
AIDES DIRECTES						
Aides LOCA PASS ®						
. Cautions (engagements donnés)	4 490	18 881	3 069	3 747	7 559	22 628
. Dépôts de garantie (avances remboursables)	5 280	3 867	4 503	2 714	9 783	6 581
. MOBILI PASS® (subvention)	536	1 136	385	572	921	1 708
. C.I.L. PASS MOBILITE®	270	NS	12	NS	282	NS
. C.I.L. PASS ASSISTANCE®	186	NS	28	NS	214	NS
. Prêts PASS TRAVAUX ®	1 807	12 022	2 136	9 028	3 943	21 050
. Prêts classiques aux Personnes physiques	1 131	9 499	205	1 023	1 336	10 522

En termes de ressources, les C.I.L. locaux ont enregistré une collecte de **17 698 K€**, auprès de **198** entreprises (déduction faite des entreprises de 10 à 19 salariés)

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

	Engagement standard *		
	Montant en M €	% du montant total	Nb logements financés
Construction sociale	129 574	51,5%	1 552
Construction très sociale	6 609	2,6%	118
Construction sociale intermédiaire (PLS)	17 045	6,8%	290
Construction intermédiaire	0	0,0%	0
Sous-total développement du parc social	153 228	60,89%	1 960
RU parc social	34 480	13,7%	4 391
RU aménagement	945	0,4%	2
Entretien du parc	39 837	15,8%	3 275
Sous-total politique de la ville et entretien du patrimoine	75 262	29,91%	7 668
PEX	13 935	5,5%	241
Hébergement populations spécifiques	9 238	3,7%	330
Sous-total hébergement spécifique et divers	23 173	9,21%	571
TOTAL	251 663	100,0%	10 199

* accord de principe pour le financement

En complément de ces engagements, une convention financière sur 3 ans a été signée avec Habitat 76 pour un montant de 198 M€

II.B.8 Les actions de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie en faveur du logement en 2007

L'Union Sociale l'Habitat de Haute Normandie, regroupe 35 organismes (4 offices de l'habitat, 21 Entreprises Sociales pour l'habitat, 6 Coopératives, et 4 Sociétés de crédit immobilier) totalisant 115 200 logements. Elle coordonne l'action professionnelle régionale et soutient l'inter organismes. Elle est force d'impulsion sur les grandes priorités nationales déclinées régionalement.

Dans la continuité des actions entreprises depuis plusieurs années, l'intervention de l'U.S.H. s'est articulée en 2007 autour de 3 axes essentiels: la poursuite de l'effort de construction, la qualité du service rendu, le développement durable.

Les actions présentées ci-dessous ont pu se mettre en place, pour plusieurs d'entre elles, grâce au partenariat développé depuis quelques années avec les acteurs régionaux de l'habitat

- ➔ **Soutenir la production** d'une offre de logements aidés de qualité, pour répondre aux besoins croissants et approcher les objectifs du P.C.S. et de l'A.N.R.U., tout en s'attachant à promouvoir les parcours résidentiels des locataires du parc social, tel a été le sens des trois principales actions de l'association régionale :
 - Organisation d'une rencontre le 12 février 2007 avec les élus des collectivités locales et E.P.C.I. autour de l'observatoire de la demande et des attributions de logements de l'U.S.H. sous la présidence du Préfet de Région. Objectif : **faire connaître les besoins en logements aidés**. Quatre thèmes ont dominé les débats: le parcours résidentiel, les coûts de la construction, la solvabilisation des ménages et le développement de l'offre dont les besoins en foncier.
 - **Co-organisation avec les services de l'État de 4 conférences sur le logement**, sur les territoires hors agglomération de Seine-Maritime, pour expliquer le financement du logement social et le circuit des attributions et témoigner en présence de bailleurs et d'élus d'opérations de logements réalisées sur ces secteurs. Objectif **démystifier le logement social**.
 - **Présidence par l'U.S.H. du groupe de travail sur le logement, du C.E.S.R.** dont sont découlées 4 grandes priorités pour un plan d'urgence en Haute –Normandie et notamment celle portant sur la maîtrise du foncier.

- ➔ **Développer collectivement la qualité de service** tant par la qualité d'accueil (notamment des publics spécifiques) et de gestion de proximité, que par la production de logements économes en énergie et respectueux de l'environnement. Les efforts engagés dans ce sens se traduisent par:
 - **Les résultats de l'enquête de satisfaction 2007** (enquête triennale réalisée auprès des locataires du parc social dans le cadre des engagements pris nationalement par l'U.S.H.). Ceux-ci montrent une évolution globalement en hausse, en particulier sur les points faibles identifiés en 2004 :
 - Il ressort que:
 - 81% des locataires sont satisfaits de leur logement
 - 89% des locataires recommanderaient leur immeuble à un proche
 - Note globale de satisfaction : 7,1/10 (6,9 en 2004)
 - Les points forts
 - La qualité de l'accueil et des contacts : 7,8/ 10
 - L'emménagement dans le logement : 7,5 / 10
 - L'information et la communication : 7,3 / 10
 - Les points faibles
 - La propreté des parties communes : 6,4 / 10
 - Le traitement des demandes d'interventions techniques : 6,2 / 10

L'U.S.H. continuera à mobiliser ses adhérents pour pérenniser les résultats obtenus sur ces deux derniers points sensibles, en poursuivant les formations engagées depuis quatre ans auprès des personnels de proximité sur le thème de la communication avec les locataires.

 - **La Charte de partenariat en faveur de l'accès au logement et du développement de l'offre pour les personnes en situation de handicap**. Élaborée avec la Coordination

Handicap Haute Normandie, les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime et les Maisons Départementales des Personnes Handicapées de ces deux départements, elle doit permettre la mise en regard de l'offre et de la demande de logements adaptés. Cet outil est actuellement en expérimentation et les bailleurs ont engagé le recensement de leur parc accessible et adapté ou potentiellement adaptable.

- **Le référentiel régional de qualité environnementale.** Pour sortir de l'expérimental et passer à un volume conséquent de production de logements à faible consommation, l'U.S.H. a piloté au cours de l'année 2008 un groupe de travail constitué des partenaires de la Région, des Départements et des E.P.C.I. et de l'État. Après identification des leviers à actionner pour que les politiques environnementales passent le cap de l'expérimental, outre le développement des filières techniques et professionnelles, la question des coûts et des aides financières a été abordée à travers l'élaboration d'un référentiel régional de qualité environnementale.

Catalogue de cibles à atteindre, ce cadre de référence commun assure les bailleurs de la cohérence et de la complémentarité des aides, tout en permettant à chaque partenaire local de fixer son niveau d'exigence et d'intervention financière correspondant. Ce document nécessitera une mise à jour courant 2008 pour s'adapter aux nouvelles exigences du Grenelle de l'environnement.

II.B.9 Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : état d'avancement des Plans Stratégiques de Patrimoine

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

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

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

Toujours élaborés à partir d'une première étape d'appréciation et de classement des parcs en fonction de leur environnement local (en termes d'attractivité, de positionnement dans le marché local, d'équilibre économique), ces travaux constituent un préalable indispensable pour les bailleurs qui souhaitent s'inscrire dans une démarche de conventionnement global (instaurée par la Loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales) des informations essentielles.

Dans ***l'Eure***

Trois organismes (Siloge, SAIEM Agire, Eure-Habitat) représentant à eux seuls plus de 64 % du parc social dans le département ont un P.S.P. au contenu suffisamment avancé pour avoir des suites opérationnelles.

Eure-Habitat, seul office public du département, couvrant près de la moitié du parc de logements, a réactualisé son plan pour tenir compte de l'avancement des projets A.N.R.U. et de la réalisation des objectifs du P.C.S.

La SECOMILE, organisme très actif en production de logements P.L.U.S., troisième du département pour le poids de son parc, a adopté son Plan Stratégique en mai 2007.

En Seine-Maritime

15 bailleurs gérant plus de 100 000 logements (82 % du parc locatif social départemental) ont aujourd'hui élaboré, ou sont en cours d'élaboration d'une démarche de plan stratégique de patrimoine. Présentant des scénarios d'évolution à long terme (10 - 15 ans), les P.S.P. doivent donner lieu à un suivi régulier du plan d'actions pour permettre un « recalage » des scénarios-actions aussi souvent que nécessaire assurant la prise en compte des évolutions réglementaires, stratégiques ou contextuelles qui interviendraient pendant la durée de validité de la démarche.

II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2007

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

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

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

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

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

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

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

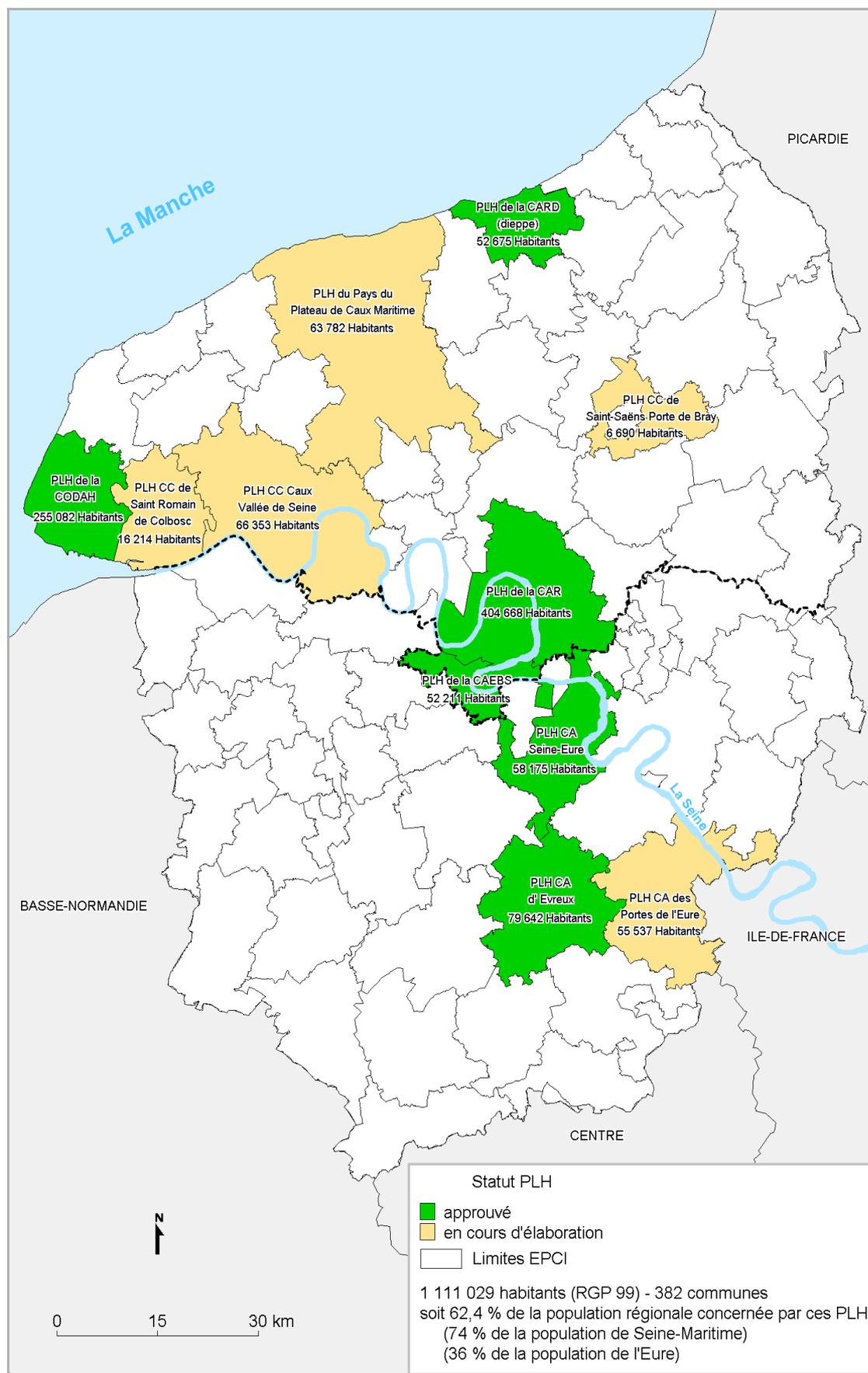
Enfin, l'article 61 de la loi du 13 août 2004 fait de l'existence à terme d'un P.L.H. adopté et conforme au nouveau contenu, la condition de la délégation de compétence en matière d'attribution des aides à la pierre aux E.P.C.I. qui en feraient la demande. Le programme d'actions du P.L.H. sert de base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

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

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

La loi Droit Opposable Au Logement (D.A.L.O.) du 5 mars 2007 revoit à la hausse l'offre de logements et de places d'hébergement. Il s'agit de rééquilibrer l'effort de construction, en insistant notamment sur un accroissement des constructions de logements P.L.A.I. Des objectifs d'offre nouvelle sont ainsi réaffirmés pour les trois dernières années de mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale. Les P.L.H. en cours d'élaboration et les futures conventions de délégations des aides à la pierre qui pourraient être demandées par les E.P.C.I., devront en tenir compte.

P.L.H. en Haute-Normandie Approuvés ou en cours d'élaboration en 2007



Sources : services de l'Équipement | IGN Bdcarto®2006 |
© Direction Régionale de l'Équipement de Haute-Normandie - ARTAIG | conception : J.L. Mottet - Avril 2008

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

Périmètre du P.L.H.	État d'avancement de la procédure P.L.H. en 2007
Communauté d'agglomération du Havre	<p>L'élaboration du P.L.H. est décidé en décembre 2001 à l'échelle des 17 communes du territoire.</p> <p>Le P.L.H. a reçu un avis favorable du C.D.H. le 22 janvier 2004 sous réserve qu'un avenant soit apporté au P.L.H. relatif au volet de la politique de renouvellement urbain concernant la ville du Havre.</p> <p>Il a été validé par la C.O.D.A.H. lors du conseil communautaire du 18 avril 2006 et fixe les orientations de développement de l'agglomération pour les prochaines années.</p> <p>L'élaboration d'un nouveau P.L.H. a été initiée en 2007.</p>
Communauté d'agglomération de Rouen	<p>La C.A.R. a définitivement adopté son P.L.H. le 1er octobre 2007, après passage au C.R.H., les orientations définies pour les 45 communes entrant à compter de cette date dans la phase de mise en œuvre.</p> <p>La CAR a fondé sa stratégie de développement de l'habitat sur une double volonté: améliorer les conditions de logements de la population, et renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.</p> <p>Sur ces principes, le P.L.H. a validé la perspective d'accroissement de l'offre nouvelle de logements à hauteur de 2 900 logements par an sur la base d'une croissance démographique modérée (0,5 % par an, en référence au S.C.O.T. Rouen-Elbeuf) et projeté la réalisation de produits logements différenciés.</p> <p>Au delà de la satisfaction des besoins des ménages les plus modestes par l'affichage d'une offre substantielle en produit locatif aidé, la CAR prévoit également d'intervenir dans la mise en œuvre d'une offre en accession sociale à coûts maîtrisés, afin notamment de pallier l'évasion des ménages de la communauté d'agglomération.</p> <p>Pour cela la C.A.R. a fait du développement d'une politique foncière coordonnée, un axe prioritaire du P.L.H.</p>
Communauté d'agglomération d'Elbeuf	<p>La C.A.E.B.S. a définitivement adopté son P.L.H. le 4 octobre 2007 après passage au C.R.H. La communauté d'agglomération affiche la forte volonté (en référence au S.C.O.T. Rouen-Elbeuf) d'attirer une population nouvelle de classes moyennes. Pour ce faire, elle a misé sur un P.L.H. optimiste prévoyant la réalisation de 300 logements par an (tous segments de marché confondus). Elle a aussi affirmé la nécessité de restaurer une véritable solidarité sociale au sein de l'agglomération, afin que toutes les communes quelque soit leur taille prennent en compte dans leur projet de développement local, l'accueil des familles les plus modestes. La communauté d'agglomération a souhaité soutenir financièrement les projets d'habitat social et très social, en favorisant la réalisation de programmes mixtes (locatif /accession) réalisés selon les principes de développement durable.</p>
Communauté d'agglomération Dieppe Maritime	<p>La Communauté d'agglomération de Dieppe Maritime a définitivement adopté son P.L.H. en mai 2007 après un passage au C.R.H. en décembre 2006.</p> <p>La C.A.D.M. s'est efforcée en 2007 de mobiliser ses partenaires et de créer une dynamique locale (organisation d'un séminaire de lancement du P.L.H. le 10 juin 2007) pour parvenir à mettre en œuvre les actions définies dans le P.L.H. Elle a soutenu financièrement les projets des bailleurs sociaux en faveur d'un accroissement de l'offre de logements et de places d'hébergement (financement d'un foyer pour les jeunes en formation). Une attention particulière a été portée aux publics spécifiques.</p>

<p>Communauté de communes Caux Vallée de Seine</p>	<p>Une nouvelle communauté de communes a été créée en janvier 2008 en remplacement de trois intercommunalités (C.C. de Bolbec, C.C. de Port Jérôme, C.C. de Caudebec en Caux Brotonne).</p> <p>En juin 2007, l'élaboration d'un nouveau P.L.H. a été décidée sur la base de cette nouvelle entité géographique. Le porter à connaissance de l'État a été transmis en novembre 2007.</p> <p>la phase de diagnostic engagée, porte un effort particulier sur la C.C. de Caudebec en Caux, nouvellement intégrée.</p> <p>Parallèlement, une démarche de faisabilité a été réalisée en vue de la mise en œuvre d'un programme d'intérêt général (P.I.G.) plan de cohésion sociale, sur un territoire élargi aux 3 Communautés de Communes. L'opérationnalité du P.I.G. sera effective avant l'été 2008.</p> <p>La poursuite des réflexions sur les orientations prioritaires s'effectuera à l'issue des échéances électorales de 2008.</p>
<p>communauté de Communes de Saint Saëns - Porte de Bray</p>	<p>La communauté de communes de Saint Saëns a prescrit l'élaboration d'un P.L.H. le 20 décembre 2006. Le porter à connaissance de l'État a été transmis en août 2007. Le C.D.A.H. en charge de la démarche de P.L.H. a engagé la phase de diagnostic fin 2007, la poursuite des réflexions démarrera à l'issue des échéances électorales de 2008.</p>
<p>Communautés de Communes constitutives du PAYS Plateau de Caux-Maritime.</p>	<p>Le Pays constitué de 5 communautés de communes(C.C. de la Côte d'Albâtre, C.C. Plateau de Caux-Fleur de Lin, C.C. Entre Mer et Lin, C.C. de Yerville-Plateau de Caux, C.C. de la région d'Yvetot), a prévu dans sa charte de pays, l'élaboration d'un P.L.H.</p> <p>Les 5 communautés de communes ont chacune délibéré en septembre/ octobre 2005 pour l'élaboration de ce P.L.H.</p> <p>Le porter à connaissance de l'État a été transmis en juin 2006 aux différents E.P.C.I., chacun étant tenu de produire un document de synthèse (orientations et programme d'actions) propre à son territoire.</p> <p>En 2007, la phase de diagnostic a été conduite en recueillant auprès d'un large échantillon d'élus leurs attentes. L'année 2008 devrait être consacrée à la formalisation d'un projet concerté de politique locale de l'habitat et du programme d'actions par E.P.C.I. qui en découle.</p>
<p>Communauté de Communes de Saint Romain de Colbosc</p>	<p>Partie prenante du schéma de cohérence territoriale du Pays du Havre-Pointe de Caux Estuaire, la communauté de communes a souhaité s'affirmer dans un projet d'habitat propre au territoire et a décidé en septembre 2006 de se lancer dans un P.L.H.</p> <p>Le porter à connaissance de l'État a été transmis en mai 2007.</p> <p>L'A.U.R.H. pour le compte de la C.C. a animé plusieurs temps forts de la réflexion prospective, dans l'optique d'arrêter les priorités en matière d'orientations du projet local (objectifs quantifiés de production de logements neufs, réalisation d'éco-quartier, adaptation des logements au vieillissement...).</p> <p>La poursuite des réflexions en terme de finalisation du P.L.H. est remise au printemps 2008, à l'issue des échéances électorales.</p>

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

Périmètre du P.L.H.	État d'avancement de la procédure P.L.H. en 2007
Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure	Par courrier en date du 20 janvier 2004, la C.A.P.E. a informé l'État de l'élaboration de son P.L.H., parallèlement à l'élaboration du S.C.O.T. (schéma de cohérence territorial). Le diagnostic a été réalisé fin 2007 ; la poursuite des réflexions devraient être engagée après les échéances électorales.
Communauté d'agglomération d'Évreux	Le P.L.H. de la C.A.E. a été adopté par délibération du conseil communautaire le 15 décembre 2006, après l'avis favorable du C.R.H. Il répond aux exigences de la loi du 13 août 2004, en assurant la répartition territoriale des prévisions de logements, en améliorant la connaissance du marché foncier par la création d'un observatoire du foncier et avec la mise en place d'un observatoire de l'habitat intercommunal.
Communauté d'agglomération Seine-Eure	Le P.L.H. modifié pour respecter les de la loi du 13 août 2004 a été adopté par le conseil communautaire le 22 février 2007. il avait fait l'objet d'un avis favorable au C.R.H. fin 2006.

➤ Le Plan Départemental de l'Habitat

• Rappel du contexte législatif

Les départements sont inégalement couverts par des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat.

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

C'est l'objet de l'article 68 de la loi portant Engagement National pour le Logement.

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

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

Le plan départemental de l'habitat 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.

Le P.D.H. du département de l'Eure a été réalisé en 2007 et a fait l'objet d'une présentation en réunion plénière du Comité régional de l'Habitat.

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

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

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

Les modalités d'interventions de la région ont été profondément revues au cours de l'année 2007.

La nouvelle politique d'aide s'inscrit :

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

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

La région a choisi de concentrer 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, déjà existantes, deux autres dispositifs régionaux ont été actés en cours d'année sur

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

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

- 2000 € / logement pour une diminution de consommation énergétique de 20% à 29% par rapport à la situation initiale avant réhabilitation
- 3000 € / logement pour une diminution de consommation énergétique de 30% ou plus par rapport à la situation avant réhabilitation.

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

- La réhabilitation des patrimoines communaux dans les communes rurales, majorée dans le cas de l'utilisation d'énergies renouvelables ou de l'amélioration de la performance énergétique des logements. Ce soutien vise les communes de moins de 3 500 habitants n'appartenant pas à une communauté d'agglomération; il s'agit
 - d'une aide à hauteur de 15% du coût des travaux, plafonnée à hauteur de 5 000 € / logement qui peut être portée à 30% avec un plafond de 10 000 €/logement selon différents cas

Enfin en 2007, un appel à projets a été lancé en partenariat avec l'ADEME et les deux départements, sur des opérations de construction neuve de logements locatifs sociaux avec le label HQE. Les premières individualisations financières seront effectuées au cours de l'année 2008.

Au titre de ces différentes interventions, la région a engagé 6,1M€ détaillés dans le tableau page suivante.

En 2008, la région Haute-Normandie poursuivra la politique de soutien mise en place en faveur de l'habitat et du renouvellement urbain.

Bilan de l'intervention du Conseil régional en 2007 sur le logement

Thèmes d'intervention	Interventions	Eure			Seine-Maritime			Haute Normandie		
		nombres d'opérations	nb logements concernés	crédits engagés	nombres d'opérations	nb logements concernés	crédits engagés	nombres d'opérations	nb logements concernés	crédits engagés
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	Réhabilitation des patrimoines communaux dans les Pays	6	16	103 076 €	2	5	6 631 €	8	21	109 707 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Animation et communication des projets urbains				1		40 000 €			40 000 €
	Réhabilitation énergétique des bâtiments	1	82	164 000 €					82	164 000 €
	Aménagements de voiries et d'espaces extérieurs	1		577 000 €	3		1 759 296 €	4		2 336 296 €
	Réalisation d'équipements publics	1		190 420 €	2		1 075 099 €	3		1 265 519 €
Action en faveur du foncier	Participation au fonds de minoration foncière dans les territoires ayant contractualisé (reliquat 2006)	2	93	36 282 €	3	20	33 027 €	5	113	69 309 €
Autres	Haute Qualité Environnementale : financement de l'AMO				3	87	22 568 €	3	87	22 568 €
	Réseau de chaleurs- Biomasse énergie				2	1859	1 950 000 €	2	1859	1 950 000 €
	Solaire thermique (MO collective)	7	87	138 954 €	3	20	21 180 €	10	107	160 134 €
	Solaire photovoltaïque (MO collective)				1		47 600 €		1	47 600 €
Montant total engagé par la Région Haute-Normandie en faveur de l'habitat en 2007				1 209 732 €			4 955 401 €		2269	6 165 133 €

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

Conseil général de la Seine-maritime :

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

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

La mise en œuvre de cette politique en 2007 s'appuie sur un certain nombre de mesures dont les principales sont rappelées ci-après:

- Les aides au logement à destination des particuliers

Le nombre de dossiers subventionnés ne cesse de croître depuis 2004; les aides à l'habitat durable contribuent depuis 2006 et surtout 2007 (1ère année d'application de ces dispositifs) à l'augmentation du nombre total de dossiers traités et acceptés qui compense largement l'arrêt du dispositif ASAP au 31/12/2006.

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

En 2007 un travail partenarial a été engagé pour aboutir au 2ème semestre 2008 à l'élaboration d'un 4ème document

Le département a participé à l'élaboration de plusieurs projets de transformation de FTM en résidences sociales. Sept projets sont en cours et devraient aboutir en 2008.

En revanche, les nouvelles modalités d'intervention en faveur de la création de logement d'insertion « P.L.A.-I. » ont eu pour effet d'accroître de façon significative la participation départementale, puisque ces logements bénéficient désormais d'une aide de 10% du coût de l'opération, avec un montant minimum de 7 500€/logement. Cette aide jusqu'alors forfaitaire est devenue progressive, puisque calculée en fonction de la surface du logement créé. Elle peut atteindre 15 000€/logement et explique ainsi le presque doublement du montant des aides accordées en 2007. De plus, dans un contexte de demande non satisfaite, il a été décidé de compléter l'aide par deux nouvelles mesures: une aide au surcoût généré par la gestion locative de proximité et une aide à la remise en état de certains logements anciens requérant d'importants travaux.

- Le Fonds de solidarité logement (voir chapitre IV)

- L'accompagnement social lié au logement

Le département au titre du FSL et /ou du RMI a soutenu 24 associations pour l'A.S.L.L. individuelle pour un montant de 2 179 600 €, 8 associations pour l'hébergement temporaire pour un montant de 413 300 € et 7 pour un accompagnement social de territoire pour un montant de 312 900 €

- Le Fonds départemental de garantie de caution de loyers

Mis en place début 2007, ce fonds complémentaire du Locapass a permis d'aider 135 ménages; la contribution du département s'est élevée à 51 767 €.

➔ Soutien au parc privé dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

Depuis 2006, en partenariat avec l'A.N.A.H. le département apporte son soutien aux communes et communautés de communes qui souhaitent mettre en place une O.P.A.H. ou un P.I.G.

En 2007 le département a participé au financement du suivi-animation de 5 O.P.A.H., de 2 P.I.G. et aux études pré-opérationnelles de 3 O.P.A.H. et 1 P.I.G. Il subventionne par ailleurs les propriétaires-bailleurs qui réalisent des logements conventionnés dans le cadre de ces procédures.

➔ La lutte contre l'habitat indigne :

L'engagement du département a été réaffirmé en 2007 avec la signature du « Protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne », action inscrite dans le cadre du P.D.A.L.P.D.; le département pilote le groupe de travail sur le repérage et le traitement de l'habitat non décent. Dans ce cadre, les chargés de mission logement du département, relais au niveau local, réceptionnent une partie des fiches de signalement qui sont réorientées vers les services d'hygiène ou les opérateurs d'O.P.A.H. Le nombre de signalements en 2007 représente une soixantaine de dossiers pour un montant total de subvention de 95 634 €, soit une moyenne de 5 000 € par logement. La majorité de ces dossiers concernent de nouveaux propriétaires ayant racheté un logement vacant insalubre, ce qui permet de remettre sur le marché une nouvelle offre de logements décents.

➔ Aide en faveur de l'amélioration et de la production de logements sociaux

En 2007, un dialogue s'est instauré entre les E.P.C.I. ayant un P.L.H. et le département, afin d'aboutir à une contractualisation début 2009, permettant de promouvoir des objectifs communs d'accès et de diversité de l'offre de logements, selon trois axes :

- Renforcement du partenariat entre le département et les agglomérations ou E.P.C.I. ayant un P.L.H.

Dans ce cadre, le département pourra s'associer au mécanisme du Fonds de Minoration Foncière, à hauteur de 10% à parité avec l'E.P.F.N. et les collectivités locales, permettant ainsi une minoration des coûts fonciers de 30%. Concernant le Fonds Mutualisé d'Intervention, la participation se fera au cas par cas, en fonction de l'intérêt du projet.

- Valorisation des réserves foncières à l'initiative des communes ou communauté de communes

Dans le cas de cession de réserves foncières constituées par des collectivités (commune ou E.P.C.I.) à destination de logements sociaux, la subvention du département est calculée de la façon suivante:

- Prise en compte de la valeur vénale du terrain selon l'estimation des Domaines
- Examen des contreparties locales (commune ou E.P.C.I.), en assimilant à une subvention de la collectivité, la différence entre la valeur vénale et la valeur réelle de cession à l'organisme H.L.M.

- Soutien aux territoires de renouvellement urbain

En 2007, le département a décliné les 85 M€ contractualisés auprès des maîtres d'ouvrage dans le cadre de la convention cadre régionale de partenariat avec l'A.N.R.U. et la région. Il a notamment décidé, dans le cadre de ces projets, de conforter son aide en faveur de la construction P.L.U.S.-C.D. (reconstruction après démolition)

Le département a mis également en place une aide à la réhabilitation; cette aide est prévue au taux de base de 5% du coût T.T.C. prévisionnel des travaux, plafonnée à 13 000€ / logement, et conditionnée à une exigence minimale de concertation (avec les locataires pour éclairer le diagnostic et les personnes vieillissantes et / ou handicapées), pour les opérations dont la maîtrise d'œuvre débutera après le 1/01/2008.

En 2008, le conseil général poursuivra la mise en œuvre de sa nouvelle politique en matière d'Habitat

Conseil général 76 : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2007	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- Subventions P.L.U.S./P.L.U.S.-C.D./P.L.U.S. / P.L.S / Acq. Amélioration	21	157 494 €
	- Financement Prêt Location Accession	12	178 500 €
	- Offre de logements en milieu rural (accession et prêt locatif)	335	1 736 735 €
	- garantie d'emprunt (logement social)		210 388 098 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Subvention aux réhabilitations du parc public (P.A.L.U.L.O.S. communale)	15	68 684 €
	- Quartiers d'habitat social : sécurisation des parties communes	1 686	302 501 €
	- subventions aux logements privés : (A.R.I., A.A.P.L., habitat indigne)	2 944	3 995 724 €
	- P.S.T., O.P.A.H., P.I.G.	90	527 737 €
	- financement d'étude d'O.P.A.H.		54 750 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Sites relevant de l'A.N.R.U. :		
	- subvention au fonctionnement, G.I.P.		40 000 €
	- subvention aux aménagements de voirie, d'espaces publics		704 231 €
	- Résidentialisation	283	176 875 €
	- Subvention à la production de logements neufs	23	173 064 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Subvention P.L.A.- I.	37	350 370 €
	Autres actions : - F.J.T.	371	300 000 €
Action en faveur du Foncier	- Cession gratuite de terrain - Contribution au fonds de minoration foncière		
Autres	- Information, animation logement/vie étudiante - Gestion locative P.L.A.I. - Abri 76 - Gens du voyage	5	363 250 € 275 000 € 55 000 € 120 000€

Remarque: en 2007, nouveau règlement budgétaire départemental qui prévoit que les décisions sont examinées après résultat de l'appel d'offre pour les opérations supérieures à 210 000€. conséquence: engagement des décisions retardé

Communauté d'agglomération de la région Dieppoise

La réflexion de la communauté d'agglomération sur sa politique d'intervention en faveur de l'habitat, a été marquée par l'adoption par le Conseil de Communauté du P.L.H. le 22 mai 2007.

Il définit quatre axes prioritaires déclinés en actions :

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

→ Construire 300 logements nouveaux par an en assurant une mixité sociale

- Fonds de minoration foncière
- Développer une offre en logements locatifs sociaux
- Développer une offre en accession aidée
- Lancement d'un programme d'intérêt général (P.I.G.)
- Intégration des normes HQE dans les logements

→ Répondre à des besoins spécifiques

- Logement des personnes âgées et des personnes handicapées
- Hébergement d'urgence et logement temporaire
- Logement des jeunes
- Accueil des gens du voyage

→ Animer et évaluer

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

Un séminaire de présentation du P.L.H. s'est déroulé en juin; il a permis sous forme de tables rondes d'aborder les problématiques des logements sociaux et du foncier. A la suite de ce séminaire, des P.L.U. ont été initiés dans certaines communes de l'agglomération.

S'agissant du lancement d'un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.), une étude pré-opérationnelle a été confiée à la S.E.M.A.D. Il ressort de la réflexion que 30 logements par an seront traités (20 propriétaires occupants et 10 propriétaires bailleurs) conformément aux objectifs du P.L.H. Le suivi-animation du P.I.G. débutera en 2008 pour une durée de 5 ans afin de coïncider avec les autres dispositifs, telle que l'O.P.A.H.- RU (rénovation urbaine) du centre historique de la ville de Dieppe.

Concernant la prise en compte du Handicap, la commission d'accessibilité a été créée en 2007; quatre propriétaires ont ainsi bénéficié d'une subvention forfaitaire de 300 € (inscrite dans les actions du P.L.H.) pour l'adaptation de leur logement, en complément de l'attribution des aides de l'A.N.A.H. et du département.

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

Dans le cadre de la compétence « Équilibre social de l'Habitat », l'activité 2007 de Dieppe-Maritime a été la suivante:

Au titre du parc privé

- 91 dossiers ont été traités la Commission Local pour l'Amélioration de l'Habitat pour un montant de subvention de 921 665 €, dont:
- 31 dossiers pour des propriétaires occupants en secteur diffus pour 61 113 €
- 60 dossiers en secteur programmé pour 860 552 € (59 bailleurs et 1 propriétaire occupant)

Ces résultats ont permis de répondre de façon satisfaisante aux objectifs inscrits en 2007 dans la convention avec un taux de réalisation de 64% pour les logements à loyers maîtrisés (38 pour 60 logements), de 190 % pour les logements vacants remis sur le marché (36 pour 19 logements) et de 61 % pour le traitement des logements indignes (17 pour 28 logements).

Au titre du parc social

Le P.L.H. prévoit la réalisation de 84 logements par an sur le territoire de l'agglomération dieppoise. Cet objectif a été atteint en 2007 puisque ce sont 112 logements qui ont été subventionnés. Ils se répartissent comme suit:

- 8 P.L.S. (100%)
- 82 P.L.U.S. (objectif de 70logements, soit 117%)
- 22 P.L.A.I. (objectif de 6 logements, soit 367%)

Figurent également à la programmation, 7 logements P.S.L.A. sur les 15 prévus.

Par ailleurs, pour l'hébergement des jeunes, une résidence pour jeunes travailleurs de 21 logements P.L.A.I. a été subventionnée en 2007 sur la communauté d'agglomération.

Enfin Dieppe-Maritime s'est engagé dans de multiples démarches en 2007 pour mettre à disposition un terrain pour les gens du voyage mais aucune n'a abouti.

En 2008 , les principales orientations de la Communauté d'agglomération seront relatives :

- *au lancement du suivi-animation du P.I.G. à destination du parc privé*
- *à la mobilisation autour des objectifs de réalisation de logements inscrits dans le P.L.H. afin d'assurer une plus grande mixité sociale*
- *à la création d'une Maisons-Relais et d'une Résidence Sociale*
- *à la poursuite de l'aide en faveur de l'adaptation des logements au handicap*
- *à la recherche d'une aire de grands passages pour les gens du voyage*

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financements Dieppe-Maritime en 2007		Financements Délégation des aides à la pierre en 2007
		Nbre de logements	Crédits engagés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subventions pour logements PLUS	75		158 325,70 €
	- subventions pour logements PLUS acquisition amélioration	7		20 826,91 €
	- subventions pour logements P.L.S.	8		contingent particulier
	- financement prêt Location-Accession	7		contingent particulier
Soutien à la réhabilitation du parc social ou privé existant	- subventions à l'étude préopérationnelle du P.I.G.	-	10 500 €	10 500 €
	- subventions aux logements privés existants	91		921 665 €
Prise en compte des besoins en logements des publics fragiles	- subventions P.L.A.-I.	22		202 029,08 €
	- gens du voyage : indemnisation du propriétaire	-	4 052,91 €	
	- gens du voyage : aménagement d'un terrain au Val Druel	-	45 745 € HT	
Action en faveur du foncier	- contribution au fonds de minoration foncière	-		
Autres	- subventions pour l'adaptation du logement au handicap	4	1200 €	
Total			61 497,91€	1 313 346,69 €
Total général			1 374 844,60 €	

Communauté d'agglomération d'Elbeuf

Les actions en faveur de l'habitat menée par l'agglomération d'Elbeuf en 2007, s'inscrivent, dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre signée en 2006. L'année 2007 a été principalement consacrée à la finalisation de l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat . Les 26 fiches-actions du P.L.H., validées en mars se répartissent selon 5 axes :

- Accroître l'offre globale de logements par l'augmentation de la construction neuve dans le respect des principes du développement durable (objectif de construction de 1800 logements sur la durée du P.L.H.)
- Agir sur le parc existant (public et privé) afin d'améliorer le cadre de vie et d'assurer le renouvellement urbain des villes
- Promouvoir la mixité et la diversité de l'offre
- Apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques de logements sur l'agglomération
- Outiller le territoire et impulser une dynamique collective afin d'améliorer les capacités d'intervention sur l'habitat

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, les objectifs de financement étaient les suivants:

Pour le parc social :

- 80 logements P.L.U.S. : 97 financés
- 5 logements P.L.A.I. : 3 financés
- 27 logements P.L.S.: 19 agréés
- 30 logements P.S.L.A. : 0

Pour le parc privé:

	Logements à loyers maîtrisés			Remise sur le marché de logements vacants		Lutte contre l'habitat indigne		
	Loyers conventionnés	Loyers intermédiaires	Total Loyers maîtrisés	Total Logements	Dont primés	Logements PO*	Logements PB*	Total
Objectifs 2007	47	39	86	17	3	8	15	23
Engagements 2007	15	15	30	36	11	0	8	8

* propriétaire occupant – propriétaires bailleurs

En 2007, la communauté d'agglomération d'Elbeuf s'est engagée dans d'autres actions plus ponctuelles :

- Le financement des premiers dossiers et du suivi-animation de l'O.P.A.H. Renouvellement Urbain pilotée par la ville d'Elbeuf
- La signature du protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne et la participation au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- La signature du protocole de coopération au comité de gestion du fonds départemental de compensation du handicap en Seine-Maritime
- La signature de la charte de fonctionnement de l'Observatoire Régional de l'Habitat
- La signature d'un accord de mise en œuvre du « 1% relance » avec l'U.E.S.L. sur le territoire de l'agglomération

Concernant le Programme d'Action Foncière intercommunal une étude de revalorisation des sites Schocher a été engagée; par ailleurs un nouveau site a été intégré au PAF avec pour finalité la création de logements.

En 2008, l'agglomération entre dans la phase de mise en œuvre des actions du nouveau P.L.H., avec notamment le lancement d'un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) concernant le parc privé sur le thème « loyers maîtrisés, sortie de vacance et adaptation du logement ». Est prévue également la réalisation d'une étude sur le logement des jeunes ainsi qu'une réflexion sur les structures accueillant les personnes âgées

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2007 - P.L.H.		Financement en 2007 - Délégation	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés	Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subventions P.L.U.S./ P.L.U.S.-C.D./ P.L.U.S.	89	330 790 €	116	289 421,85 €
	- Acq Amél. / P.L.S.				
	- financement prêt Location-Accession	17	57 800 €	0	-
	- garantie d'emprunt...	-	-	-	-
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public	0	-	106	320 211,57 €
	- subvention aux études et animation d'O.P.A.H.	-	10 652 €	-	53 260 €
	- subvention aux logements privés...	10	23 646,30 €	57	848 778 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Sites relevant de l'A.N.R.U. :			0	-
	- subvention au fonctionnement, G.I.P., etc.-	0	-	-	-
		-	-	-	-
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subvention P.L.A.-I.	1	5 500 €	3	54 057,35 €
	- subvention de fonctionnement à l'A.S.A.E. (Accueil solidarité de l'Agglo elbeuvienne)	-	13 000 €	0	-
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain		-		-
	- contribution au fonds de minoration foncière		12 736 €		-
Observatoires	- financement d'étude		-		-
	- animation...		-		-
Autres.	- Financement mission d'étude/élaboration P.L.H.		17 983,33 €		-

Communauté d'agglomération Havraise

Les grandes orientations de la politique de l'habitat en 2007 sur le territoire de la C.O.D.A.H., en adéquation avec le Plan de cohésion Sociale sont :

- ➔ Un objectif quantitatif de construction de 1 020 logements par an correspondant au maintien de la population de l'agglomération, intégrant
 - un objectif conséquent de logements sociaux: 632 logements par an pour les années 2006 à 2008 correspondant aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale et aux objectifs de production de l'A.N.R.U. (3 dossiers: les quartiers nord du Havre, convention signée et quartiers sud du Havre et Teltow de Gonfreville l'Orcher
- ➔ Un objectif de revalorisation des quartiers sensibles et de soutien aux politiques de renouvellement urbain dans le cadre de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- ➔ Un objectif de réponse aux besoins en logement des catégories de ménages démunis et l'accueil des gens du voyage dans le cadre des grands passages,
- ➔ La restructuration et l'amélioration de l'offre de logement temporaire et d'hébergement d'urgence .
Pour coordonner la prise en compte des besoins de ces publics les plus fragiles, un Pôle d'Insertion par le Logement a été créé; il a pour mission de coordonner les « actions Logement » à l'échelle de l'agglomération, de suivre les problématiques liées au parcours d'insertion par le logement et de favoriser l'accès à un logement aux populations dites « spécifiques », à savoir les familles nombreuses, les personnes handicapées, les réfugiés statutaires, etc...
- ➔ Un objectif de prise en compte des besoins d'adaptation des logements au vieillissement de la population,
- ➔ Un objectif de concertation accrue sur les politiques d'attribution du logement social et d'amélioration des grands équilibres sociologiques à l'échelle de l'agglomération,
- ➔ Un objectif de poursuite de la réhabilitation du parc ancien social, avec 1000 logements par an de 2006 à 2008, intégrant les réhabilitations dans le cadre des objectifs convenus avec l'A.N.R.U.
- ➔ Un objectif d'accentuation de la réhabilitation dans le parc ancien privé, avec comme résultat en 2007
 - 100 logements réhabilités avec des loyers maîtrisés dont 60 réhabilitations avec des loyers conventionnés et 40 réhabilitations avec des loyers intermédiaires. Dans ce cadre, la C.O.D.A.H. apporte une aide de 5% sur le montant des travaux, plafonnée à 1000€/logement pour les loyers intermédiaires et les logements vacants remis sur le marché; une aide de 5% existe aussi pour les loyers conventionnés, plafonnée à 1 500€.
 - 53 logements au titre de la lutte contre l'habitat indigne, dont 34 logements « propriétaires bailleurs » et 19 logements « propriétaires occupants ». Parallèlement, un P.I.G. « Loyers maîtrisés, logement vacant et habitat indigne » a été financé sur l'agglomération;
Dans le cadre de la délégation de compétence , un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) a été mis en place, ainsi que l'O.P.A.H.-Rénovation Urbaine du Havre.

L'année 2008 verra la mise en place des réflexions concernant le prochain Programme Local de l'Habitat; la communauté d'agglomération maintiendra ses aides en faveur du développement d'une offre de logement social ou privé avec l'affectation sur son budget d'1 M€. Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation, un effort sera fait en faveur du logement temporaire et de l'hébergement d'urgence, notamment sur la réhabilitation du Foyer de Bléville et la démolition-reconstruction de 90 P.L.A.I. du foyer de la Lézarde à Gonfreville-l'Orcher. Parallèlement, la communauté d'agglomération maintiendra son soutien à la politique de renouvellement urbain des quartiers relevant de l'A.N.R.U. Pour le quartier nord du Havre, 662 000 € jusqu'en 2009 et pour les deux autres quartiers un montant de 242 000€ est inscrit pour les cinq ans à venir.

C.A. Havraise : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2007	
		Nombre de logts concernés	Crédits engagés Hors A.N.R.U.
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- Financement logements sociaux dans le cadre de la délégation de compétence	30 logements	80.535 €
	- Aide propre de la C.O.D.A.H. pour la production de logements sociaux (1700€ par logement P.L.U.S. et P.L.A.I.)	30 logements	50 000 €
	- Agrément pour 121 logements en production et réhabilitation		
	- financement prêt Location-Accession 7 500 € par P.S.L.A.		
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- <u>Parc public</u> : Agrément dans le cadre de la délégation de compétence	182 logements	Prêt PAM
	- <u>Parc privé</u> : délégation de compétence	200 logements	1.327.211 €
	- <u>Parc privé</u> : Aide propre de la C.O.D.A.H.	13 logements	14.358 €
	-Mise en place sur le territoire communautaire d'une mission de coordination en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et non décent	60 logements examinés	
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	-Participation aux 3 opérations A.N.R.U. Quartiers Nord du Havre (662 034€ pour 988 logts) Quartier Sud (115 200€ pour 256 logts de 2007 à 2011 Gonfreville l'Orcher: quartier Teltow1 (126.750€pour 103 logts sur 5 ans) (Aide forfaitaire:450€/P.L.U.S. et 1 000€/P.L.U.S.-C.D.)	188 logements	103 850 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Création et gestion d'une aire de grand passage pour les Gens du voyage :validation d'un emplacement - Intégration du Pôle d'Insertion par le Logement (P.I.L.)	200 caravanes	
Actions en faveur du foncier	- Contribution au fonds de minoration foncière	35 logements	23.719 €
observatoires	-Financement d'étude via l'A.U.R.H. .Suivi de la mise en œuvre du P.L.H. .Observatoire et développement d'outils de gestion des parcours résidentiels des publics en difficulté		

Communauté d'agglomération de Rouen

Le 1^{er} octobre 2007, le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat ainsi que le règlement d'aides (modalités d'attribution et montant des aides financières accordées par la Communauté) ont été adoptés par délibération en Conseil Communautaire.

Afin de répondre aux orientations et principes généraux du Programme Local de l'Habitat, une production annuelle de 2 900 logements est nécessaire, tous segments confondus, dont 1 480 logements aidés par le P.L.H. (soit les segments du logement locatif social et très social, du logement temporaire et des logements en accession à la propriété à coûts maîtrisés).

Six axes stratégiques ont été identifiés dans ce nouveau P.L.H. :

- Axe 1 – Promotion du développement durable dans l'habitat: le principe de l'éco-conditionnalité
- Axe 2 – Développement d'une offre en réponse aux besoins
- Axe 3 – Modernisation du parc de logements et production d'une offre nouvelle
- Axe 4 – Conception de l'habitat et nouvelles formes urbaines
- Axe 5 – Mise en œuvre d'une stratégie foncière d'agglomération
- Axe 6 – Animation de la politique de l'Habitat

La communauté d'agglomération intervient désormais en application de son règlement d'aide de la façon suivante:

➔ Application du principe d'éco-conditionnalité

La communauté d'agglomération institue le principe de l'éco-conditionnalité à toutes ses aides dans l'objectif d'intégrer progressivement les objectifs du développement durable dans les opérations d'habitat aidées et ce, dès la conception du projet, afin de maîtriser la hausse des charges liées à l'accroissement des dépenses énergétiques du logement.

Ce principe sera mis en place via une approche environnementale de la construction de l'habitat à partir de la définition d'un seuil de performance énergétique. Cette approche a déjà fait l'objet d'un large partenariat notamment avec les bailleurs au sein de L'U.S.H. pour la définition d'un référentiel commun.

➔ Aide en faveur du logement social

- Aide aux bailleurs à la production de logements locatifs

Subvention aux logements P.L.U.S., P.L.U.S.-C.D., P.L.S. et P.L.A.-I. lorsque les opérations sont conformes aux objectifs du P.L.H.

- Aide aux bailleurs à la réhabilitation du parc social

L'agglomération de Rouen apporte désormais son aide à la réhabilitation du parc locatif social, soumis au principe d'éco-conditionnalité, avec un objectif affiché de réduction des charges pour les locataires.

- Aide au logement temporaire

Subvention attribuée pour la transformation des foyers de travailleurs migrants ou foyers de jeunes travailleurs en résidences sociales mais également pour la création d'offre nouvelle en matière d'opérations de logement temporaire, de type résidences sociales, maisons relais et assimilés

- Aide à l'accession sociale

Subvention versée à la production de logements en location-accession pour les opérations financées en P.S.L.A. (prêt social location accession).

➔ Aide à la rénovation du parc privé

L'étude lancée en 2006 sur le parc privé de l'agglomération rouennaise s'est achevée en mai 2007. Elle a permis d'approfondir la connaissance du fonctionnement du parc privé et de définir des priorités d'interventions en matière d'amélioration de ce parc à un horizon de 10 ans.

Suite à cette étude globale, il a été décidé de lancer la première étude pré opérationnelle sur la vallée du Cailly (pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat « renouvellement urbain ») dès novembre 2007 et celle-ci se déroulera pendant toute l'année 2008.

Par ailleurs, l'Observatoire de l'Habitat, outil de suivi et d'évaluation du P.L.H., poursuit ses publications avec un deuxième Cahier qui est paru en juillet 2007 sur l'extension du périmètre de l'agglomération, la problématique de la péri urbanisation et la consommation d'espace.

Pour accompagner le P.L.H. et mettre en œuvre le dispositif d'aides énoncé, la communauté d'agglomération rouennaise verra son budget passer progressivement de 4 à 8 M€ à l'horizon 2013.

2008 sera la première année de mise en œuvre du nouveau P.L.H. et de la réalisation du bilan annuel. La réflexion sur la prise de compétence des aides à la pierre continuera à évoluer pendant cette année.

2008 sera également l'année du lancement de l'étude pré-opérationnelle O.P.A.H. RU de la Vallée du Cailly et du lancement d'autres études pré opérationnelles sur des périmètres déjà identifiés.

Par ailleurs, une étude de réflexion sur « de nouvelles formes urbaines » sera menée dans l'année pour amorcer un groupe de travail permanent sur ce thème pendant la durée du P.L.H.

Un troisième Cahier de l'observatoire devra aussi paraître au deuxième semestre 2008.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2007	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- Subvention P.L.U.S./P.L.U.S.-C.D. /P.L.U.S.-AcqAmél- P.L.S.	91	204 534 €
	- financement Prêt Location Accession - Subvention à l'adaptation de logements neufs aux personnes à mobilité réduite	44	64 655 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Subventions aux réhabilitations du parc public		20 285 €
	- Subvention aux études et animation d'O.P.A.H.		
	- Subvention à l'adaptation de logements existants aux personnes à mobilité réduite	52	83 200 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Sites relevant de A.N.R.U. : - subvention au fonctionnement - subvention aux aménagements de voirie, d'espaces publics		
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subvention P.L.A. I. - autres actions :	19	57 931 €
Action en faveur du Foncier	- Co-financement avec l'E.P.F. d'une A.M.O. pour communes ayant des projets Habitat mais ne disposant pas d'ingénierie nécessaire		11 000 €
Observatoires	- financement de l'animation		
Autres	- Soutien à la transformation d'un foyer de travailleurs migrants en résidence sociale	105	282 400 €

II.C.2.c Collectivités de l'Eure

Conseil Général de l'Eure

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

En 2007, le département a amplifié son action en faveur du logement, en prenant la délégation des aides à la pierre, en réalisant un Plan Départemental de l'Habitat et en définissant des actions en faveur de la maîtrise de l'énergie dans le logement (Plan climat départemental)

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 du germe de ville de Val de Reuil, validées en 2005 par l'ensemble des partenaires, se sont poursuivies en 2007 avec le lancement de nombreux chantiers financés par le département.

L'opération de rénovation urbaine de la Communauté d'agglomération de Pont-Audemer, a été validée en janvier 2007 et celle de la Communauté d'agglomération de Vernon a été validée début 2008.

Dans ce cadre, en 2007, 2,08 M€ ont été mobilisés pour la rénovation urbaine.

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

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

En 2007 le conseil général a consacré au soutien de l'offre locative sociale 2,08 €, correspondant à la création de 132 logements et à la réhabilitation de 598 logements.

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

Au titre de sa principale compétence qu'est la solidarité, le département a renforcé ses dispositifs d'aide en faveur des plus démunis, qu'ils soient locataires ou propriétaires de leur logement. Il soutient l'acquisition par les bailleurs sociaux, de logements destinés au public du Fonds de Solidarité Habitat ayant des difficultés pour accéder à un logement autonome.

Une enveloppe de 2,06 M€ a été mobilisée pour les plus modestes.

Au total, ces trois actions prioritaires représentent 6,24 M€ en 2007.

S'ajoutent 22,18 M€ de garanties d'emprunts départementales qui concernent 2 726 logements pour des opérations de toutes natures (réhabilitation, construction, achat, sécurisation...)

En 2008, les orientations de la politique en matière d'habitat s'appuieront sur la mise en œuvre du plan d'actions du P.D.H. en lien avec les objectifs inscrits dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, notamment par l'élaboration d'une charte de l'habitat durable dans l'Eure pour fin 2008 et la préparation d'un P.I.G. et / ou PST pour une mise en œuvre courant 2009. Parallèlement le conseil général poursuivra son soutien aux opérations de renouvellement urbain.

Conseil Général 27 : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2007	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- création de logements sociaux en milieu rural - création de logements communaux en milieu rural	132	1 401 000 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public - réhabilitation de logements communaux - étude et suivi d'O.P.A.H. (4 opérations) - Amélioration de l'habitat des propriétaires occupants	598 16 686	661 000 € 18 906 € 70 406 € 860 000 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- subvention amélioration du cadre de vie (espaces et équipements publics) - subvention aux réhabilitation/ résidentialisation de logements - subvention à la reconstitution de l'offre locative	1 539 98	293 934 € 954 226 € 996 678 €
Garanties d'emprunts	- réhabilitation, construction, achat, sécurisation	2 726	22 180 000 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Acquisition-Amélioration de logements très sociaux - autres actions (P.L.A.I., F.J.T...)	3 24	37 048 € 153 643 €
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain - contribution au fonds de minoration foncière		
Observatoires	- financement d'étude - animation...		

Communauté d'agglomération d'Évreux

L'année 2007 est marquée par la mise en œuvre des premières actions définies au Programme Local de l'Habitat acté le 15 décembre 2006. Elle se caractérise aussi par la signature, le 29 janvier 2007, de la convention de délégation pour l'attribution des aides à la pierre. Parallèlement, la communauté d'agglomération d'Évreux a poursuivi sa politique de rénovation urbaine du quartier de la Madeleine à Évreux, contractualisée dans la convention du 2 juin 2005.

La mise en œuvre du programme d'actions du P.L.H. a permis à la communauté d'agglomération de

- poursuivre l'étude pré opérationnelle de mise en œuvre d'un dispositif d'aides adaptées au traitement de deux copropriétés en difficultés,
- poursuivre la traduction des objectifs du P.L.H. dans les P.L.U. des communes,
- poursuivre les études pré opérationnelles pour la création en 2008 d'une ZAC communautaire d'habitat,
- lancer des études de définition de nouvelles ZAC communautaires d'habitat ou mixtes,

- utiliser son droit de préemption pour permettre le renouvellement urbain d'un secteur inscrit au S.C.O.T. et au P.L.H.,
- initier les travaux de définition d'un programme d'action foncière destiné au développement de l'habitat sur le territoire,
- développer l'offre de logements étudiants,
- contribuer à la création d'une résidence hôtelière à vocation sociale,
- fixer les mesures d'accompagnement financier de la collectivité, pour la création, la réhabilitation et l'amélioration de l'habitat public et privé sur son territoire.

Le P.L.H. a conforté les règles d'aides communautaires existantes :

- participation à hauteur de 10 % du prix de revient de l'opération hors honoraires (pour les opérations hors A.N.R.U.) en réhabilitation et amélioration,
- participation à hauteur de 10 % du prix de revient pour les acquisitions améliorations P.L.A.I., dans la limite de 15 000.00 € par logement.

De nouvelles règles ont été définies pour aider à la production d'une offre nouvelle sur les territoires communaux (hors champ A.N.R.U.) :

- la Communauté d'agglomération peut apporter une aide représentant 10 % du montant des travaux pour les opérations réalisées sur le territoire de communes de moins de 3 500 habitants, avec un impératif de qualité au niveau de l'intégration de l'opération dans son environnement,
- pour les opérations réalisées sur le territoire de communes de plus de 3 500 habitants, une subvention d'équilibre peut être apportée au cas par cas en fonction des objectifs de l'opération (mixité, qualité, intégration..).

La Communauté d'agglomération peut également garantir des emprunts dans la limite de 50 %.

En termes de volume d'aides, hors délégation et hors O.R.U. , cela représente 131 072 € d'aides directes pour 87 logements améliorés, acquis ou construits, ainsi que 3 948 086 € de garanties accordées pour la construction et l'acquisition amélioration de 65 logements.

Pour ce qui concerne l'habitat privé, la Communauté d'Agglomération a versé la somme de 32 171 € à un propriétaire bailleur qui s'était engagé à réaliser des travaux dans la précédente O.P.A.H. arrivée à terme en 2005.

Mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre

En cette première année de mise en œuvre, les objectifs de diversification de **l'offre de logements sociaux** n'ont pas été atteints. Certaines opérations, programmées en 2007 ont été reportées sur une programmation ultérieure et d'autres ont basculé vers le dispositif A.N.R.U. de reconstitution de l'offre (37 logements).

En revanche, tous les dossiers de réhabilitation ont été financés, dont certains déposés par les bailleurs en 2005 et 2006.

Globalement, cela représente un volume de 1 266 117.00 € attribués pour le compte de l'État pour :

- la démolition de 10 logements,
- la construction de 12 logements financés en P.L.U.S.-C.D. et P.L.A.I.,
- l'acquisition amélioration d'un logement P.L.A.I.,
- La création de 63 chambres en Résidence Hôtelière à Vocation Sociale,
- la réhabilitation de 363 logements,

La Communauté d'agglomération a apporté une aide complémentaire de 8 300 € pour le logement acquis et 100 000 € pour la R.H.V.S. Une subvention de 54 496 € avait déjà été accordée en 2005 pour un des dossiers de réhabilitation, soit 121 logements. Les autres dossiers n'ayant pas encore été déposés auprès de la C.A.E., leur financement interviendra en 2008. Des garanties d'emprunts ont été délibérées pour un volume global de 767 800 €.

Pour le **volet privé** de la délégation des aides à la pierre, les objectifs n'ont pu également être atteints, avec 4 réalisations pour un objectif de 56 logements. L'enveloppe a été consommée à hauteur de 97 135 €. La Communauté d'agglomération avait mobilisé une enveloppe d'aides complémentaires de 122 500 € ; seul un dossier en loyer intermédiaire zone B était éligible et a pu bénéficier d'une subvention de 1 000 €.

Interventions dans le cadre de l'Opération de Rénovation urbaine de la Madeleine

En 2007, la Communauté d'agglomération a poursuivi son action d'accompagnement financier des opérations contractualisées dans la convention du 2 juin 2005.

Les volumes globaux d'aides de 1 844 045 € en subvention et 5 728 634 € en garantie ont été ventilés comme suit :

- acquisition amélioration de 6 P.L.A.I; individuels : 90 000 € en subvention et 227 750 € en garantie,
- réhabilitation de 204 logements : 922 526 € en subvention et 1 056 340 € en garantie,
- réhabilitation et résidentialisation de 260 logements : 628 635 € en subvention et 1 196 407 € en garantie,
- résidentialisation de 372 logements : 157 826 € en subvention et 192 332 € en garantie,
- restructuration de 8 logements : 42 618 € en subvention et 419 790 € en garantie,
- amélioration de la qualité de service pour 25 logements : 2 436.64 € en subvention et 3 650 € en garantie,
- construction de 54 logements : 2 632 363 € en garantie.

En 2008 la Communauté d'agglomération d'Évreux poursuivra la mise en œuvre du programme d'actions du P.L.H., dont certaines actions spécifiques à la réhabilitation du parc privé (Plan de sauvegarde et P.I.G. plan de cohésion sociale), au logement des jeunes et des personnes âgées, ainsi qu'à la poursuite des engagements communautaires pour les opérations relatives à la reconstitution du parc avec le démarrage de 17 opérations représentant 286 logements. La Communauté d'agglomération d'Évreux s'attachera, au cours de la deuxième année de délégation de compétences d'attribution des aides à la pierre, à favoriser la réalisation des objectifs d'offre nouvelle de logements sociaux et de requalification du parc privé existant, tels que les avenants 2008 le prévoient.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2007	
		Nb logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession social	-Subventions P.L.U.S./P.L.U.S. C.D./P.L.U.S. A.A./P.L.S.	32	48 826 €
	-Garanties d'emprunt P.L.S. P.L.U.S.	32+10 12	2 038 160,5€ 757 300 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	-Subventions aux réhabilitations du parc public (y compris l'amélioration)	54	75 887€
	- Financement étude d'O.P.A.H.		19 023,45€
	-Subventions aux logements privé en O.P.A.H. -Subventions au logement privé (délégation des aides à la pierre).	16 1	32 171 € 1 000 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	<u>Sites relevant de A.N.R.U.</u>		
	-Subvention au fonctionnement G.I.P.		38 848 €
	-Ingénierie		81 338 €
	-Actions de communication		52 702 €
	-Fonds de soutien aux habitants		3 508 €
	-Subventions aux aménagements voiries, espaces publics		4 754 867 €
	-Subventions aux réhabilitations, résidentialisation, restructurations et A.Q.S. logements	869	1 754 042 €
-Garanties d'emprunt aux réhabilitations, résidentialisation, restructurations et A.Q.S.		2 868 520 €	
Prise en compte des besoins en logement des publics les plus fragiles	<u>Autres sites Renouvellement du parc, suite aux démolition de l'A.N.R.U.</u>		
	Subventions à la production de logements neufs	6	90 000 €
	-Garanties à la production de logements neufs	6+54	2 860 113€
Actions en faveur du Foncier	-Garanties acquisitions amélioration		25 687 €
	-Subvention acquisitions amélioration	2	14 659 €
	- Construction d'un foyer pour handicapées	22	1 894 738 €
	- Réalisation R.H.V.S.	63	100 000 €
Observatoires	-Cession gratuite de terrain		
	-Contribution au fonds de minoration foncière		
	-Acquisition de données statistiques		1 864 €

Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

Dans l'attente de l'adoption du P.L.H. en cours, le dispositif d'interventions en matière d'habitat, de la communauté d'agglomération est le suivant :

➔ Aide en faveur du logement social

- Subvention pour les programmes d'amélioration de logements sociaux en milieu urbain et en milieu rural, à hauteur de 10% du coût des travaux dans la limite de 1 300€ par logement,

à l'exclusion des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration partielle. La subvention engagée en 2007 s'élève à 118 300 M€ pour 91 logements.

- Soutien, sous forme d'aide à la construction de logements sociaux en milieu rural, à hauteur de 2 600 € par logement créé. En 2007, la CAPE a attribué une subvention de 15 600 € à la SILOGE pour une opération de 6 logements.
- Garantie d'emprunts pour les opérations de réhabilitation à hauteur de 100% du montant non couvert par le département pour les communes rurales, et à hauteur de 50% du montant non couvert par le département pour les communes urbaines. Dans ce cadre la CAPE a garanti deux demandes (acquisition de terrain et construction) pour un montant s'élevant à 324 465 €

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

Début 2007, le conseil communautaire a validé la contribution exceptionnelle de la CAPE au projet des Boutardes, notamment le financement de la réhabilitation, la construction et la résidentialisation de logements sociaux.

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

Sur un projet de plus de 67 M€, la communauté d'agglomération a inscrit à son budget plus de 3 M€. La convention qui sera signée en 2008 avec l'A.N.R.U. permettra d'officialiser l'accord de principe et de démarrer les études opérationnelles, avant lancement des travaux dans un délai de 5 ans. L'agence RVA a été choisie (203 242 €) pour ce programme d'étude d'un an. Parallèlement un relevé topographique du quartier a été réalisé en début d'année (13 749 €) et des sondages géotechniques pour un montant de 14 531€ ont permis d'affiner la programmation des constructions de logements.

- ➔ Réalisation du P.L.H.

L'élaboration du P.L.H., engagée fin 2006, a été confié au cabinet CODRA; ce dernier a présenté les conclusions du diagnostic à l'ensemble des élus au mois de mai.

A partir de cette analyse, une proposition de programme d'actions a été soumise aux partenaires et aux élus lors d'une « journée Habitat » en septembre. Les hypothèses de développement de l'habitat pour les 6 prochaines années, notamment la répartition qualitative et quantitative par territoire, ont été déclinées à partir de quatre grands types de besoins, liés au desserrement des ménages, à la démographie, au renouvellement urbain et à la fluidité du marché. Parallèlement, des ateliers ont été organisés sur des thématiques plus spécifiques, comme le logement des personnes âgées, des jeunes et l'hébergement d'urgence.

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

La réalisation de ces deux aires d'accueil est subordonnée à la révision du schéma départemental, ainsi qu'au règlement des situations des occupants du terrain pour le site de Vernon, solution difficile à trouver sans le concours de l'État. La mission du bureau d'étude CATH est de ce fait prorogée jusqu'à fin 2008, dans l'attente du nouveau schéma départemental.

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

La communauté d'agglomération apporte son soutien financier à la réalisation d'installations de chauffage utilisant des énergies renouvelables, à hauteur de 50% du montant des aides apportées par la Région. Cette aide a bénéficié à quinze particuliers en 2007, pour un montant de 10 063 €.

2008, verra la poursuite de l'élaboration du P.L.H. qui devrait être approuvé cette même année.

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

Elle continuera à piloter le dossier A.N.R.U. de Vernon, et contribuera financièrement à la réalisation des actions engagées.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2007	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	Subvention pour la construction de logements sociaux en milieu rural		
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions pour la réhabilitation lourde de logements sociaux	91	118 300 €
	- garantie d'emprunt pour l'acquisition d'un terrain et la construction de 6 logements sociaux	6	324 465€
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- Poursuite du pilotage du dossier A.N.R.U. à Vernon. -Réalisation du relevé topographique du site et sondages géotechniques - lancement mission de programmation	566	231 522 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	Étude de faisabilité d'une aire d'accueil des gens du voyage à Vernon et Saint Marcel		
Action en faveur du Foncier			
Autres actions	- Étude pour l'élaboration du P.L.H. (1 an)		69 368 €
	- Étude pour l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (2 ans)		139 908 €
	- Aide aux installations d'équipement de chauffage utilisant des énergies renouvelables	15	10 064 €

Communauté d'agglomération Seine-Eure

Début 2007, le Conseil Communautaire a adopté le P.L.H. La Communauté d'agglomération poursuit la mise en œuvre des actions qui y étaient inscrites et renforce son action concernant le logement des personnes défavorisées.

➔ Relance et diversification de la construction neuve

La C.A.S.E. dans le cadre de la délégation des aides à la pierre a une meilleure connaissance de la programmation de logements locatifs aidés. La C.A.S.E. est davantage consultée par les organismes en amont des opérations.

La C.A.S.E. continue à mettre à disposition des opérateurs un fonds destiné à favoriser la création de logements locatifs aidés. Peu de dossiers ont été déposés en 2007 malgré des intentions affichées. Ce fonds est destiné à favoriser l'atteinte de l'équilibre de l'opération; des objectifs de performance énergétique, de qualité architecturale et urbanistique sont vivement recommandés.

→ Amélioration de l'offre existante dans le parc privé et social

Parc privé : L'O.P.A.H. mise en place en 2004 s'est achevée en mai 2007. Le bilan est globalement positif, hormis quelques objectifs qui n'ont pas été atteints.

Afin de poursuivre la dynamique de réhabilitation du parc ancien et de remédier à certaines faiblesses de l'O.P.A.H., la C.A.S.E. a signé, le 26 septembre, avec ses partenaires de l'O.P.A.H. (Conseil Général, C.A.F.) et le Crédit immobilier de France, un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) dit de « lutte contre le logement indigne ». La Communauté d'agglomération structure un groupe de travail autour de cette thématique, parallèlement aux travaux menés par la D.D.E. de l'Eure.

La Communauté d'agglomération poursuit la bonification des aides de l'A.N.A.H. afin de développer et d'améliorer l'offre locative privée. Les aides à la rénovation de façades sont maintenues. Par ailleurs, les particuliers qui ont bénéficié des aides mobilisées dans le cadre de l'O.P.A.H. ont souvent fait appel aux aides à la rénovation des façades.

Parc public : Poursuite des aides aux organismes de logement social dont les besoins en réhabilitation/amélioration sont importants du fait de l'ancienneté du parc et d'un effet de vacance localisée.

Les aides de la C.A.S.E., sur fonds propres, sont mobilisées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (voir conventions Germe de Ville à Val de Reuil et Maison Rouge à Louviers (en négociation) et aussi pour des opérations de droit commun.

→ Besoins des populations spécifiques et logements temporaires

L'aire d'accueil des gens du voyage de Louviers a été ouverte au public en septembre. L'aire a été immédiatement occupée à 100%. Les usagers sont très satisfaits du niveau d'équipement et de l'implication de la collectivité et de son gestionnaire.

Les travaux de restructuration de la résidence sociale F.J.T. l'Etape à Louviers se sont poursuivis (2^{ème} tranche). Une enveloppe supplémentaire est demandée aux partenaires afin de combler des dépenses imprévues.

Les groupes de travail mobilisés autour de la restructuration de l'offre temporaire se sont réunis dans le cadre des projets de la résidence sociale –F.J.T. de Pont de l'Arche et du C.H.R.S. de Louviers

En 2008, la C.A.S.E. souhaite revoir les modalités de subvention du logement locatif aidé, dans le but de favoriser et d'inciter la production d'opérations intégrant la notion de développement durable. Les résultats de la thermographie aérienne seront restitués aux organismes de logement social. La communauté d'agglomération poursuivra les acquisitions foncières pour les opérations d'aménagements à vocation d'habitat. L'observatoire de l'habitat sera mis en place.

Elle maintiendra enfin la dynamique créée dans le cadre de l'accueil des gens du voyage avec l'ouverture de deux nouvelles aires et la finalisation du « projet social » d'accueil dont l'objectif est de coordonner les intervenants locaux et d'aider ce public à aller vers les services de droit commun. Ce projet est à relier au volet social du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et au P.D.A.L.P.D.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2007	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subventions fonds propre	148	358 000 €
	- subvention délégation	134	1 744 146 €
	- garanties d'emprunt	126	6 979 004 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	<u>Parc public:</u>		
	- subventions	424	635 309 €
	- garanties d'emprunts	229	4 291 553€
	<u>Parc privé:</u>		
	- subvention délégation	voir bilan	189 132 €
- subvention fonds propres:O.P.A.H./P.I.G. et dispositif « façades »	4	14 982€	
- suivi-animation O.P.A.H.	34	21 165 €	
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- subvention pour la réhabilitation/amélioration de la qualité de service/résidentialisation	267	219 944€
	- garanties d'emprunts RU	1 479	841 759 €
Prise en compte des besoins en logements des publics spécifiques	- subvention aux programmes d'hébergements (maisons relais)	5	100 000 €
	- garanties d'emprunts	5	514 098 €
	- aires d'accueil des gens du voyage	48 places	2 055 252 €
Action en faveur du Foncier	- portage foncier et minoration foncière avec l'E.P.F.N.		
Autres	- subvention A.D.I.L.		3 800 €

II.D Les perspectives en 2008

II.D.1 Les prévisions de déclinaison régionale

Les objectifs de financement de logements locatifs sociaux pour l'année 2008 en Haute-Normandie, hors programme de rénovation urbaine, en Haute-Normandie sont de **1 520 P.L.U.S. et 380 P.L.A.I.** (soit 1 900 P.L.U.S./P.L.A.I. contre 1 860 en 2007).

Compte-tenu des faibles résultats constatés les années antérieures, cet objectif, qui est en adéquation avec les Programmes Locaux de l'Habitat arrêtés en Haute-Normandie, doit pouvoir en 2008 trouver sa concrétisation.

L'enveloppe d'agrément P.L.S. **est quant à elle en forte progression avec 600 P.L.S. (430 en 2007).** Les priorités d'affectation de ces prêts iront aux structures collectives (logements étudiants, E.H.P.A.D., foyers logements pour personnes handicapées...) et, pour une moindre part, aux logements ordinaires.

Le montant de l'enveloppe financière s'élève à **12,961 M€** soit une légère progression par rapport à 2007 (12,6 M€). En outre, un solde d'environ 740 000 € non consommés par les collectivités délégataires en 2007 pourra être mobilisé en 2008.

Les priorités pour l'année 2008 sont ciblées sur :

- le financement de l'offre nouvelle en P.L.A.I. (structures collectives et logements ordinaires)
- le financement de l'offre nouvelle en P.L.U.S.

En matière de **réhabilitation**, il sera tenu compte de la part importante des crédits affectés en 2007 au financement des réhabilitations dites prioritaires (organismes en protocole de redressement auprès de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social). Des crédits seront mobilisés pour poursuivre cet effort et financer des réhabilitations de foyers de travailleurs migrants.

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

Pour 2008, les objectifs régionaux à atteindre sont de **1 430 logements** répartis comme suit : 600 logements à loyers maîtrisés, 100 logements à loyers très social, 410 relevant de l'habitat indigne, 320 logements vacants remis sur le marché.

L'enveloppe régionale de l'A.N.A.H. est fixée à **10,133 M€** ; elle est en baisse de 7% par rapport à 2007 (-767 000 €). Une réserve régionale d'environ 600 000 € non consommée par les collectivités délégataires en 2007 viendra optimiser l'utilisation des crédits en 2008.

Enfin une dotation exceptionnelle de 30 M€, au niveau national, viendra abonder le budget à mi année (affectation non encore définie).

III.A Le numéro unique d'enregistrement

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

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

Ce dispositif poursuit les objectifs suivants :

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

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

III.B Les accords collectifs d'attribution

La Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 modifie les dispositions de l'article 56 de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions qui prévoyait que le représentant de l'État dans le département conclue tous les trois ans, après consultation des conférences intercommunales, un accord collectif départemental avec les organismes sociaux. **L'article 9** de la loi supprime le règlement départemental d'attribution ainsi que les conférences intercommunales du logement.

Désormais, **l'article 70 de la loi E.N.L.** prévoit que :

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

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

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

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

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

III.B.1 Accords collectifs de l'Eure

Les représentants de l'État et du Conseil Général ont signé la convention cadre du Plan Départemental d' Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2005-2008 le 30 juin 2006.

C'est dans le cadre des travaux du comité technique du P.D.A.L.P.D. que sera conduite la redéfinition de l'accord collectif départemental et la mise en place d'accords intercommunaux pour les E.P.C.I. qui en font la demande.

Le précédent accord prévoyait 200 attributions par an. A ce jour, le préfet et les bailleurs sociaux se sont entendus sur un protocole de mise en œuvre du contingent de réservation préfectoral signé le 30 avril 2008.

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

L'accord collectif départemental signé le 03 octobre 2001 fait l'objet d'une nouvelle évaluation annuelle au titre des relogements réalisés du 1er octobre 2006 au 30 septembre 2007.

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

Toutefois au delà de quelques adaptations immédiates, la parution de la loi D.A.L.O. en mars 2007 avec la définition des publics prioritaires mais aussi le travail entamé au premier semestre sur l'identification du contingent préfectoral, la relance d'un nouveau P.D.A.L.P.D. et l'annonce en fin d'année 2007 de négociations sur l'assouplissement des critères de validation des ménages en P.L.A.I. ont fait évoluer le contexte et ont rendu nécessaire l'élaboration d'un nouveau projet d'accord collectif.

Celui-ci devrait être élaboré en 2008 lorsque les négociations tout juste initiées en fin d'année 2007 seront menées avec l'ensemble des partenaires.

Le bilan de l'accord collectif 2006-2007, met en évidence que sur 30 organismes auxquels le questionnaire a été adressé, 25 ont répondu. Ils ont atteint à plus de 100 % voire plus, l'objectif qui leur était imparti.

Il faut noter que le relogement des ménages en grande difficulté (en attente de longue date dans le dispositif du P.D.A.L.P.D.) reste pour les bailleurs sociaux un objectif difficile à atteindre. Cette année cependant, il atteint 80 % de son objectif, situation identique à l'année précédente.

Le tableau ci-dessous précise les réponses apportées sur la période 2006/2007 aux ménages concernés par l'accord collectif, classés selon les trois catégories suivantes :

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

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

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

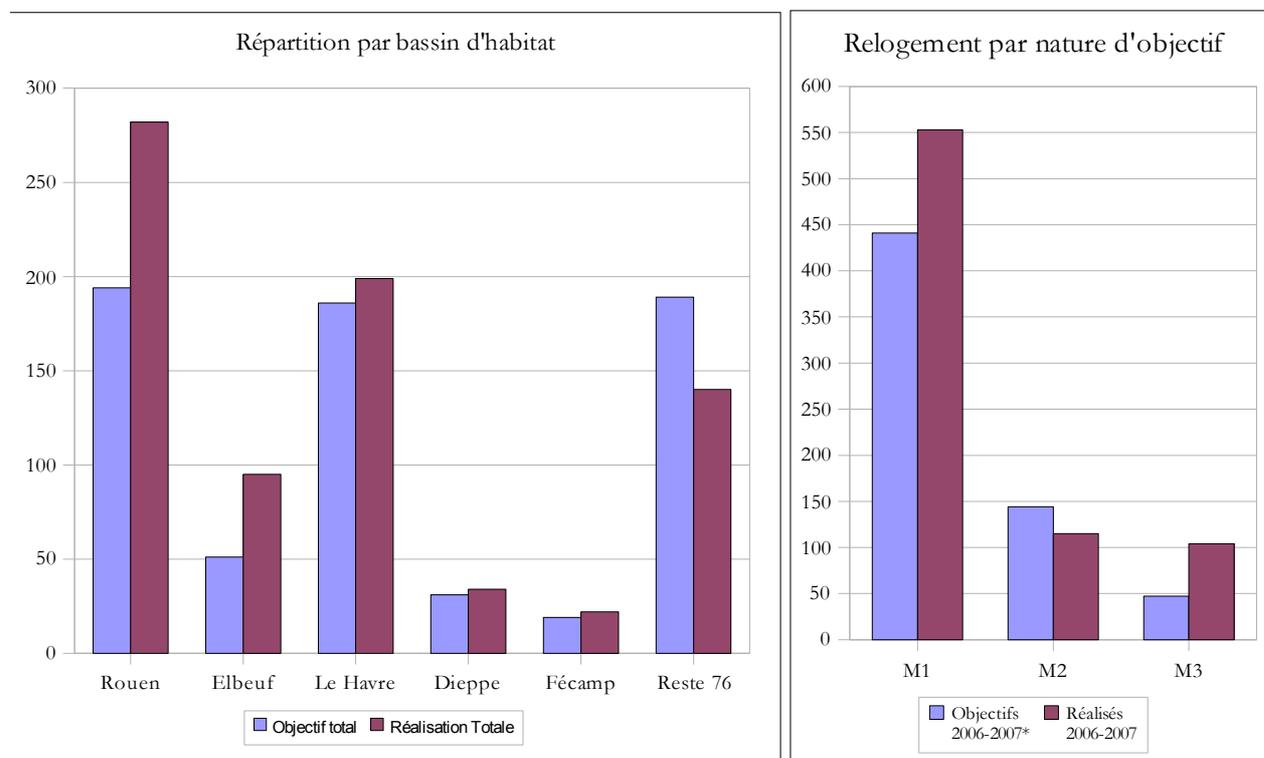
Accord collectif : réponses apportées aux ménages

Pour les bailleurs ayant répondu	Objectifs 2006-2007*	Réalisés 2006-2007	% de réalisé 2006-2007
M1	441	553	125 %
M2	144	115	80 %
M3	47	104	221 %
Total	632	772	122 %

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

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

Bassin d'habitat	Rouen	Elbeuf	Le Havre	Dieppe	Fécamp	Reste du département	Total département
Objectif total	194	51	186	31	19	189	670
Réalisation Totale	282	95	199	34	22	140	772
% réalisés par rapport à l'objectif	145%	186%	107%	110%	116%	74%	115%



III.C La commission de médiation

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

En Seine-Maritime, la commission de médiation créée par arrêté préfectoral le 12 février 2002 s'est réunie pour les dernières fois en 2007 dans la configuration suivante : représentants à part égale de bailleurs sociaux, d'associations de locataires et d'associations œuvrant dans le domaine du logement. La commission pouvait être saisie par les ménages n'ayant pas reçu de proposition de logement par les bailleurs dans un délai de 18 mois; les motifs ayant conduit les bailleurs à ne faire aucune proposition, étaient examinés.

En 2007, la commission de médiation s'est réunie 3 fois et a examiné 71 dossiers, soit une baisse de 18% par rapport à 2006. L'essentiel des demandes de logement non satisfaites concernaient pour 30%, des ménages en situation de surpeuplement et pour 30%, des ménages hébergés (par la famille, des amis, ou en structure).

Si 19 dossiers n'étaient pas recevables (délai anormalement long non dépassé ou propositions des bailleurs refusées par les demandeurs), pour 32 dossiers, la commission a demandé aux ménages de déposer des demandes auprès des services logement des mairies concernées et des réservataires de logement (C.I.L., Préfecture, communes), d'élargir les demandes à d'autres bailleurs et/ou à d'autres typologies de logement ou de réactualiser leurs demandes suite à des changements de situation familiale,

financière ou professionnelle. Enfin, 18 ménages ont été relogés et 2 se sont vus proposer des entretiens préalables à une proposition de logement.

La rétrospective des résultats de la commission de médiation au cours des cinq années passées montre que la commission de médiation remplissait essentiellement un rôle d'outil d'aide à la recherche de logement en indiquant aux ménages les démarches complémentaires à effectuer pour augmenter leurs chances d'accéder à un logement. Les dossiers « rejetés » étaient plus nombreux au fil des années mettant en évidence la non éligibilité de certains demandeurs à présenter un dossier à la commission dès lors qu'ils n'avaient pas souscrit à la totalité des démarches préalables.

Bilan de l'activité de la commission 2003/ 2004/2005/2006/2007					
	2003	2004	2005	2006	2007
Dossiers examinés	18	31	61	87	71
Solutionnés avant commission	4 (22%)	8 (25%)	7 (11%)	9 (10%)	18 (25 %)
Proposition post commission	2 (11%)	2 (6%)	1 (1,6%)	7 (8%)	2 (3 %)
Compléter les demandes	10 (55%)	21 (67%)	45 (73%)	55 (63%)	32 (45 %)
Rejet	2 (11%)	-	8 (13%)	16 (18%)	19 (27 %)

La loi D.A.L.O. du 5 mars 2007 a conduit à une réorganisation complète de la composition et des attributions de la commission de médiation.

La loi a prévu la mise en place de cette nouvelle commission au 1^{er} janvier 2008. En 2007, un travail préparatoire a donc été mené par les services de l'État avec le Département et l'U.S.H. pour organiser la commission, établir un nouveau règlement intérieur et définir les modalités d'instruction des dossiers.

La commission dont la composition a été validée par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2007, rassemble sous la présidence d'une personne qualifiée, trois représentants de l'État, un représentant du Département, deux représentants des communes, deux représentants des bailleurs (public et privé), un représentant des organismes gestionnaires de structures d'hébergement et trois représentants d'associations.

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

La commission de Médiation a été créée par arrêté préfectoral le 14 décembre 2001. Elle n'a jamais été saisie de recours dans la cadre de la réglementation de la loi de lutte contre les Exclusions du 29 juillet 1998.

Les problématiques d'accès au logement sont traitées :

- D'une part, dans le cadre de la Concertation pour l'Accès au Logement (C.A.L.) mise en place en 2004 qui constitue un lieu d'échanges entre les partenaires (bailleurs, élus, associations, Conseil Général, État) pour l'accès au logement des populations en difficultés. Cette instance est saisie par les acteurs locaux du logement ayant connaissance d'une situation difficile.

95 situations ont été étudiées en 2007 dont 33 nouvelles et 12 ont trouvé une solution.

	2004	2005	2006	2007
Nouveaux signalements	46	6	9	33
Nombre de dossiers examinés dans l'année	40	25	19	95
Nombre de relogements	12	6	6	12

- D'autre part, par la commission de pré attribution de logement pour le public réfugié statutaire créée en 2004 afin de fluidifier le dispositif d'hébergement.

Ces 2 instances ont fusionné au 1^{er} janvier 2008 pour devenir une Cellule Départementale de Concertation pour l' Accès au Logement (C.D.C.A.L.) saisie par les acteurs locaux sur des situations de mal logement, sans logement ou d'hébergement. L'objectif de cette instance étant de continuer à travailler au relogement des ménages avec l'ensemble des partenaires (bailleurs, services sociaux, élus...) en élaborant les projets logement et d'accompagnement de façon partagée afin de proposer un relogement durable.

Parallèlement le préfet dans le cadre de la mise en œuvre de la loi D.A.L.O. a constitué fin 2007 la Commission de Médiation, installée officiellement début 2008. La Direction Départementale de l'Équipement, en assure le secrétariat.

L'instruction est organisée de façon partenariale autour d'un groupe instructeur qui se réunit chaque semaine en tant que de besoin (président de la commission, D.D.E., D.D.A.S., Conseil Général, 115 à minima)

III.D Le contingent préfectoral

Le contingent préfectoral de réservation s'applique à tous les programmes de logements ayant bénéficié d'une aide de l'État et conventionnés à l'A.P.L. et gérés par les organismes d'H.L.M. ou leur appartenant, ainsi qu'à tous les programmes conventionnés à l'A.P.L. gérés par les sociétés d'économie mixte.

Il permet aux préfets de réserver sur ces programmes des logements au bénéfice des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées.(article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation).

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

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

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

En *Seine-Maritime*, le nombre de logements répertoriés actuellement sur le contingent préfectoral est de 6 300 dont environ 2 900 logements identifiés à ce jour et gérés par la préfecture .

Ces logements sont gérés par arrondissement comme suit :

	Dieppe	Le Havre	Rouen	Total
Nombre de logements	371	1 460	1 082	2 913
Propositions préfet	41	87	217	345
Attributions	18 soit 44 %	80 soit 92 %	170 soit 78 %	268 77,6 %

Plus de 77% des propositions émises par les services de la préfecture ou des sous-préfectures ont reçu une suite favorable au sein des commissions d'attributions, dont les décisions sont souveraines.

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

Un travail, initié dans le cadre du renouvellement du P.D.A.L.P.D. et de l'accord collectif, est en cours pour augmenter progressivement le volume de logements gérés en prenant en compte les besoins réels en logements pour les personnes démunies, tels qu'ils peuvent être évalués par les instances du plan

départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Cette démarche s'inscrit aussi dans la mise en œuvre de la loi Droit Au Logement Opposable.

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

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

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

S'agissant des 20% au profit des personnes défavorisées, un arrêté préfectoral du 18 juillet 2002 déterminait les modalités de gestion du contingent.

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

Le bilan établi chaque année montre que le système est perfectible du fait de la non identification des logements. Le préfet a donc convenu avec les bailleurs d'identifier à l'adresse les logements de la réservation préfectorale dans chaque nouveau programme mis en service à hauteur de 25%.

En 2007, 11 propositions de relogement par le biais du contingent préfectoral ont été faites.

Parallèlement, un protocole d'accord pour la mise en œuvre du contingent de réservation préfectoral a été élaboré en 2008 entre le préfet et les bailleurs sociaux, notamment concernant l'utilisation des logements existants. Ce protocole est prévu en phase expérimentale jusqu'au 31 décembre 2008. Une évaluation régulière sera conduite lors de la mise en œuvre la première année afin d'identifier les points à améliorer pour atteindre les objectifs visés.

Les termes du protocole sont les suivants :

L'objectif annuel est fixé à 1 100 attributions de logements au profit des ménages relevant du D.A.L.O., ce qui correspond à un flux annuel de 25% des attributions. Cet objectif est réparti au prorata du parc social des bailleurs dans le département de l'Eure.

Pour atteindre cet objectif, deux méthodes complémentaires doivent être utilisées :

- les $\frac{3}{4}$ environ de ces relogements, soit 800, seront effectués à l'initiative des bailleurs par le traitement de la demande diffuse, ce qui correspond à un principe de délocalisation du contingent par la contractualisation sur un objectif global d'attributions aux publics prioritaires. Ce principe permet :
 - De faciliter une sollicitation équilibrée au plan territorial du patrimoine dans un souci de mixité sociale.
 - La recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés en s'appuyant sur le savoir-faire et les compétences des organismes pour la mise en regard offre-demande.
 - De favoriser la mobilité au sein du parc notamment entre les locataires relevant de plusieurs contingents.
- $\frac{1}{4}$ environ des relogements, soit 300, seront effectués à partir de propositions du préfet émanant des besoins identifiés en commission de médiation ou en C.D.C.A.L.. Ces attributions seront effectuées dans le parc existant de manière diffuse ou sur des logements réservés dans le cadre des 25% du contingent de réservation préfectoral concernant les nouvelles mises en service. (Cette identification progressive permettra au préfet de se doter d'une capacité de proposition d'attribution dans des logement identifiés).

IV Politique en faveur des défavorisés et des populations spécifiques

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

La loi Besson du 31 mai 1990 a institué dans chaque département un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées : « Tout ménage éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ».

La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les Exclusions est venue renforcer ce droit en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul des difficultés d'insertion sociale .

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

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

Le décret du 29 novembre 2007 en application de la loi E.N.L. et de la loi D.A.L.O. de mars 2007 prévoit

- un contenu opérationnel du nouveau plan basé sur une analyse territorialisée des besoins des populations les plus en difficulté, permettant la fixation d'objectifs précis dans les conventions de délégation de compétence et améliorant l'articulation entre les P.D.A.L.P.D. et les P.L.H. (et P.D.H.) qui reste insuffisante.
- un renforcement de la gouvernance: le comité responsable de la mise en œuvre du plan comptera parmi ses membres un représentant de chaque E.P.C.I. délégataires des aides à la pierre

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

Le P.D.A.L.P.D. actuellement en vigueur a été élaboré en 2002 pour une période de 5 ans; il a été prolongé jusqu'en fin 2008 afin de permettre l'aboutissement et la validation d'un nouveau plan.

L'année 2007 a été l'occasion d'engager une première phase de bilan qui sera prolongée avec le bureau d'études recruté fin 2007, pour établir un diagnostic et assister les co-pilotes du plan, le Département et l'État, à l'écriture d'un nouveau plan.

Cette démarche se fait dans le cadre d'un élargissement des partenaires aux E.P.C.I. ayant un P.L.H. validé ou en cours d'élaboration .

Les objectifs actuels sont les suivants :

- ➔ Favoriser l'accès au logement
- ➔ Prévenir les expulsions
- ➔ Lutter contre les logements indignes
- ➔ Accompagner les opérations de renouvellement urbain
- ➔ Connaître les besoins en continu

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

Le comité responsable du Plan

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

La Commission d'Orientation et de Validation des Projets Logement

La commission d'orientation créée en juin 2005 examine les dossiers des ménages du P.D.A.L.P.D. les plus en difficulté d'accès au logement et les oriente vers les dispositifs les plus adaptés que peuvent constituer l'hébergement temporaire, l'attribution d'un logement du contingent préfectoral, du parc classique, du parc privé ou vers le dispositif du Plan qui permettra de faire aboutir le projet logement. Par ailleurs, elle valide les ménages devant intégrer un logement de type P.L.A. I. ou P.S.T.

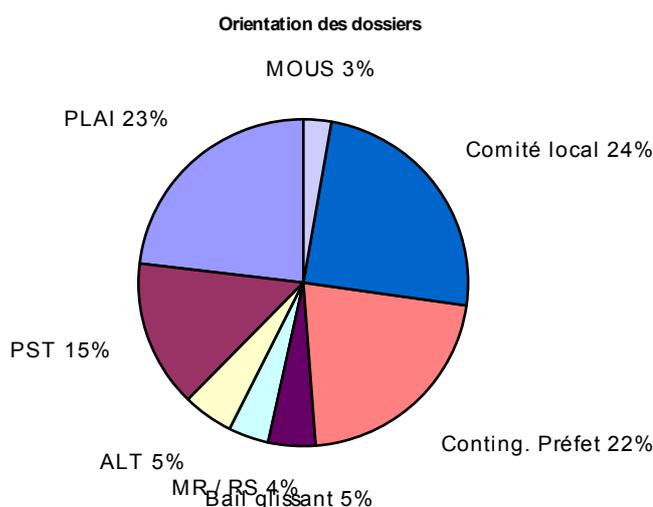
En 2007, la Covaprol s'est réunie 22 fois et a examiné 301 dossiers, soit deux fois plus qu'en 2005 (150) et plus qu'en 2006, (270 dossiers); les difficultés d'accès au logement ont été repérées dans le cadre d'une évaluation partagée réunissant autour de la famille, le service social, le bailleur, l'association prestataire d'une mesure de suivi, l'élus et si nécessaire le référent-logement du P.D.A.L.P.D.

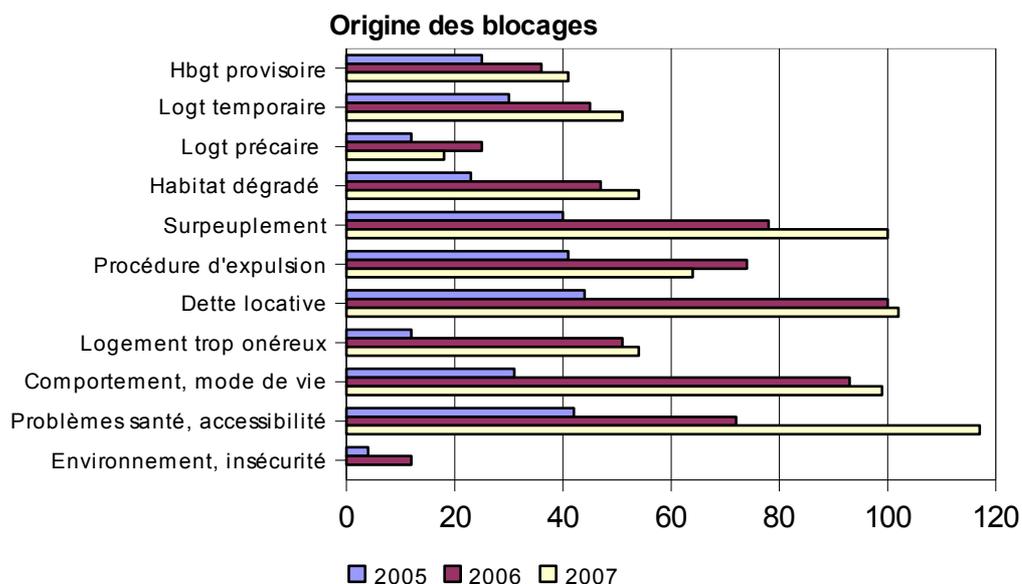
Les décisions de la Covaprol s'établissent comme suit

Activité de la COVAPROL en 2007

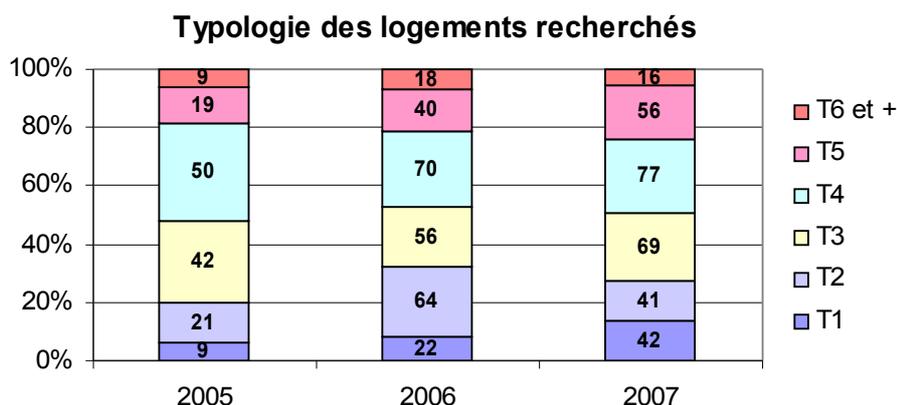
Validation		Orientation						
P.L.A. I.	P.S.T.	Comités locaux	A.L.T.	Contingent Préfectoral	Maison relais	Bail glissant	Résidence Sociale	M.O.U.S.
135*	85*	143	29	126	19	27	4	16

*dont 81 P.L.A.I. pressentis et 23 P.S.T. pressentis, c'est à dire dont le logement et la famille sont identifiés.





Les principales situations de blocage pour l'accès à un logement, restent en 2007 le surpeuplement, la dette locative, le comportement ou mode de vie du ménage et les problèmes de santé ou d'accessibilité avec une progression importante du nombre de blocage sur ce dernier item.



On constate sur les deux dernières années l'importance de la demande pour les petits logements (T1/T2) et les grands logements (T5/T6). Ainsi en 2007, un peu plus de 50 % des demandes concernent ce type de logement ce qui confirme la tendance constatée en 2006.

Les comités locaux

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

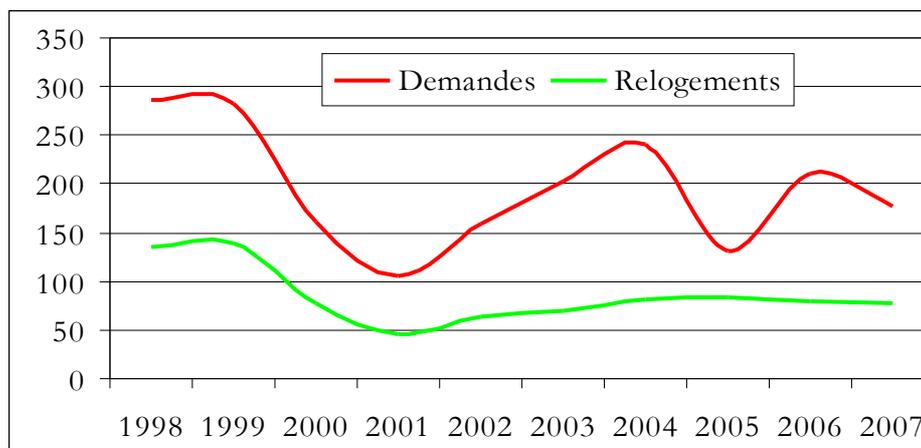
Au cours de l'année 2007, les comités locaux ont examiné 176 demandes de logement (-16 % par rapport à 2006) et ont permis de satisfaire 77 d'entre elles.

64 de ces 77 relogements ont été réalisés dans le parc public dont 13 en P.L.A. I. et 13 sur le contingent préfectoral.

Le parc privé a permis quant à lui de reloger 4 familles dont 1 relogement assuré en P.S.T.

Le tableau suivant montre l'évolution du nombre de relogements depuis 1998.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Demandes	287	283	161	105	159	202	240	131	211	176
Relogements	136	139	78	46	64	70	82	84	80	77



Le nombre de dossiers examinés en 2007 est en baisse de 16 % par rapport à l'année passée. La Covaprol, de son côté a continué d'adresser des dossiers aux comités locaux : 143 en 2007 contre 131 en 2006. Le taux de relogement quant à lui, se situe à 44 % en 2007, légèrement supérieur à celui de 2006 (37 %). Pour autant, les familles qui passent en comité local ont une problématique de plus en plus lourde, cumulant plusieurs handicaps sociaux et économiques, notamment un surendettement aggravé et pour bon nombre d'entre elles, des mesures complémentaires spécifiques doivent être mises en place avant que la piste du relogement soit étudiée. Enfin, il est constaté que pour de nombreuses familles les difficultés d'accès au logement reposent d'une part, sur le niveau des loyers qui est trop élevé pour leurs capacités financières et d'autre part sur le manque de logements adaptés à la composition familiale (40 demandes pour des T5 et 25 pour des T6 et plus, soit plus d'1/3 des dossiers). Enfin, les relogements interviennent dans un délai moyen de 10 mois.

Le Fonds de Solidarité Logement

Principal outil du P.D.A.L.P.D., le F.S.L. *de Seine-Maritime*, dont la gestion relève du conseil général depuis 2005, accorde des aides à l'accès au logement et des aides au maintien dans le logement, qu'il soit privé ou public.

A fin décembre 2007, 18 486 dossiers ont été reçus (21 805 en 2006); parmi ces dossiers 14 357 concernaient un problème d'impayé (loyer, énergie, eau) et 4 169 l'accès à un logement.

16 715 dossiers ont été traités en 2007 (90,4%), correspondant à 1 854 ménages aidés pour un impayé de loyer et 11 894 ménages aidés au titre de la prise en charge de la dette d'eau et d'énergie.

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

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

Un préambule a été ajouté après les événements de novembre 2005; il propose de réfléchir à l'accès au logement des ménages vivant en situation de polygamie, des jeunes issus de l'immigration et souhaitant dé-cohabiter et des personnes dépourvues de logement par la production d'une offre de logements adaptés.

Les actions répondent aux problématiques de 7 publics cibles.

Un comité responsable du P.D.A.L.P.D. est programmé au premier trimestre 2008; il devra notamment examiner le bilan des actions développées ci-dessous :

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

➔ *accès au logement des publics bénéficiaires du regroupement familial.*

- Contexte : difficultés administratives face à cette demande, combinées à une offre rare et inadaptée.

- Action : faire connaître et améliorer la mise en œuvre de la procédure de regroupement familial, afin de réduire le délai entre attribution de logement et venue effective du public; former les personnels des bailleurs afin d'améliorer l'accueil de ce public.

- Bilan : la présence régulière de l'ensemble des bailleurs sociaux aux cellules de relogement dans le cadre des démolitions a été utilisée comme canal d'information et s'est avéré être pertinent; elles ont permis aussi de traiter les situations identifiées.

➔ *accès au logement des publics réfugiés statutaires.*

- Contexte: l'accès est rendu difficile en raison d'une offre réduite et des difficultés administratives liées à l'accès à leurs droits (RMI, carte de séjour...).

- Action : créer un groupe de pré-attributions de logements relatif à ce public pour faciliter la sortie des C.A.D.A. en veillant à l'équilibre de peuplement.

- Bilan : ce groupe a fonctionné de 2005 jusqu'à janvier 2008 à raison d'une séance toutes les 10 semaines. Depuis février 2008, cet accès au logement et au parcours résidentiel s'effectue dans le cadre de la Cellule Départementale de Concertation pour l'Accès au Logement. 94 ménages réfugiés statutaires relogés depuis 2005. Remarque : l'outil « bail glissant » a fortement favorisé le relogement. (financement D.D.A.S.S.)

➔ *accès au logement des publics identifiés par les acteurs locaux en sur-occupation.*

- Contexte: les ménages entrés avant 1993 et en situation de polygamie et les jeunes issus de l'immigration sont particulièrement touchés, en raison de difficultés financières et culturelles.

- Action : approfondir la connaissance du public visé, recueillir les volontés de décohabiter, accompagner les femmes et les jeunes dans leurs volontés d'autonomisation, mobiliser une offre de logement adapté

- Bilan : Une cinquantaine de ménages en situation de polygamie avaient été identifiés sur les communes d'Évreux, Vernon, les Andelys, Gaillon, Gisors, Aubevoye, Louviers et Val de Reuil. A ce jour, seuls 9 ménages n'ont pas encore décohabité mais le règlement de leur situation notamment de sur occupation est en cours (financement D.D.A.S.S.)

S'agissant de la décohabitation effective des jeunes du quartier de la Madeleine, cette action n'a pas abouti au relogement des jeunes recensés et diagnostiqués.

➔ *Maintien dans le logement des vieux travailleurs migrants célibataires*

- Contexte: le vieillissement de cette population nécessite une transformation des F.T.M.

- Action : élaborer avec Adoma(anciennement Sonacotra) et les acteurs du territoire (C.C.A.S., chef de projet A.N.R.U.) :
- un projet social, propre à ce public
- un projet de restructuration du bâti (Évreux)

- Bilan : les publics de la résidence sociale et des deux F.T.M. d'Évreux bénéficient d'un accompagnement social de l'association A.B.R.I.

Concernant les autres foyers, le travail relatif au projet social n'est pas encore engagé.

ACTION 2 - Maintien des publics menacés de perdre leur logement

→ *les publics menacés d'expulsion locative*

- Contexte: l'étude réalisée par A.C.A.D.I.E en 2004 montre l'insuffisance de coordination des acteurs en charge de la prévention des expulsions locatives.

- Action : élaborer une charte de prévention des expulsions locatives, comme le prévoit la loi du 29.07.98.

- Bilan : La charte de prévention des expulsions en cours de signature, prévoit la mise en place de commissions de prévention des impayés locatifs du parc public par les C.C.A.S. d'Évreux, Val de Reuil, Louviers, Vernon, Pont Audemer, Les Andelys et Bernay.

→ *Les accédants à la propriété en difficulté*

- Contexte: le dispositif actuel atteint ses limites, étant donné les nouveaux besoins émergents.

Le plan prévoit 4 actions :

- mobiliser de nouveaux partenaires financiers.

- définir les nouveaux bénéficiaires du dispositif.

- identifier des partenaires susceptibles de racheter ou d'offrir un logement.

- confirmer le Service d'Aide aux accédants à la Propriété (S.A.A.P.) de l'U.D.A.F. comme expert.

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

→ *les publics sortants de structures d'hébergement temporaire (C.H.R.S. ou A.L.T.)*

- Contexte: les publics sortant de ces structures éveillent la réticence des bailleurs, la plupart (48%) retrouve une précarité d'hébergement à la sortie.

- Actions : Mobiliser chaque fois que de besoin une mesure A.S.L.L. (phase1) pour les publics hébergés en A.L.T.; se servir de la C.A.L. pour faciliter l'accès de ces publics au logement autonome

- Bilan : La CAL a été mobilisée par les opérateurs. Le schéma organisationnel du D.A.L.O. devrait accentuer les relogements.

→ *les public « justice »*

- Contexte: une seule association dans l'Eure propose 6 logements accueillant des personnes isolées et des couples avec ou sans enfants.

- Action : faciliter l'accès au logement du public « justice » hors quartiers sensibles.

- Bilan : action non réalisée. Un partenariat est à rechercher avec le service pénitencier d'insertion et de probation (S.P.I.P.)

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

- Contexte: Les gens du voyage sédentarisés souhaitent accéder à un habitat adapté et durable.

- Action :

• Repérer et identifier les problématiques des familles concernées puis mobiliser la compétence des bailleurs pour favoriser des projets d'installations financés au titre des P.L.A.I. et pouvant bénéficier de l'A.P.L.

• Identifier les ménages souhaitant s'installer sur des terrains familiaux, puis mobiliser les financements de l'État

• Repérer puis organiser la réflexion pour les gens du voyage sédentarisés propriétaires de terrains ne répondant pas à la réglementation de l'urbanisme

• Intégrer ces publics en favorisant la médiation sociale, la lutte contre l'illettrisme, la scolarisation.

- Bilan :

Trois diagnostics ont été réalisés : le Gué à l'Âne à Verneuil, le site du Petit Val aux Boutardes à Vernon, le Clos du Bec à Martot (financement D.D.A.S.S.)

Quatre sont en cours : St Marcel, St Just, Gaillon et Évreux (financement D.D.A.S.S.).

Les opérateurs sociaux départementaux ont investi cette problématique et travaillent à titre expérimental sur la résolution de quelques cas.

ACTION 5 - Habitat indigne

- Contexte: constat de nombreuses plaintes relatives aux mauvaises conditions de logement (problème d'humidité, chauffage, isolation...) qui touchent des familles fragiles.
- Action :
 - Informer les acteurs locaux des procédures existantes
 - Informer les propriétaires des subventions existantes pour réhabiliter leur logement
 - Aider au relogement des familles concernées
- Bilan : le travail s'effectue dans le cadre de l'élaboration du plan départemental de résorption de l'habitat indigne et de la C.D.C.A.L. pour le relogement.

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

- Contexte: Augmentation des demandes, avec une sur représentation de ce public dans les hébergements de longue durée (49%)
- Action :
 - Rédiger le cahier des charges d'une étude permettant d'améliorer la connaissance de ce public
 - Mettre en œuvre les préconisations de l'étude
 - Identifier ce public au sein du rapport d'activité du F.S.L.
 - Prévenir les situations de perte de logement par un travail en amont avec les juges aux affaires familiales et la police – gendarmerie.
- Bilan : un protocole départemental de prévention et de lutte contre les violences faites aux femmes a été signé en novembre 2007.

ACTION 7- Accès et maintien des jeunes dans un logement

- ➔ *Le développement de formules «Soleils» permettant une gestion rapprochée des logements autonomes*
- Contexte: Les jeunes subissent une précarité sociale, passant par un faible taux d'accès au logement.
- Action : réaliser une étude d'opportunité concernant la réalisation d'un foyer SOLEIL (T1/T2) sur les secteurs de Pont Audemer et de Bernay, puis étendre à d'autres territoires
 - Bilan : la réflexion portée par l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes de Haute Normandie devrait faciliter la mise en place de formules « soleils ». Par ailleurs, le projet de Création d'un Comité Local pour le Logement Autonomes des Jeunes sur le territoire de la CAPE devrait faciliter l'accès au logement des jeunes de 16 à 30 ans sur ce territoire. Enfin le F.J.T. de Louviers a bénéficié d'un agrément en résidence sociale avec une extension de 24 places supplémentaires de type foyer soleil sur Pont de l'Arche .
- ➔ *Création d'un accompagnement social au logement spécifique au public jeune*
- ➔ *Décobabitation des jeunes dans le cadre des démolitions du quartier de la Madeleine à Évreux.*
- Action: Réfléchir à la transformation du bâtiment B de la Sonacotra d'Évreux en résidence sociale, comportant des logements adaptés aux besoins des jeunes.
- Bilan : pas de concrétisation de ces deux actions à ce jour.
- ➔ *Mise en œuvre de la charte régionale en faveur de la lutte contre toutes les formes de discriminations*
- Action: Élaboration dans les 3 prochaines années d'un programme d'actions concertées, communs à tous les partenaires.
- Bilan : en attente de l'évaluation de la mise en œuvre de la charte.

Le Fonds de solidarité logement

Depuis le 1/01/2007, la gestion administrative et financière, ainsi que les mesures d'accompagnement social liées au logement, du F.S.H. de ***P'Eure*** relèvent des services du Conseil général. Le projet de règlement intérieur a été présenté au comité responsable du P.D.A.L.P.D. le 30/04/2008.

En 2006, 1 563 dossiers avaient été reçus (données non communiquées en 2007).

IV.B Aide au maintien dans les lieux

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

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

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

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

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

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

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

En ***Seine-Maritime***, l'année 2007 enregistre une hausse du nombre de nouveaux dossiers. Ces nouvelles saisines concernent à 99% le parc locatif, et pour 1% les ménages en accèsion à la propriété dont le nombre ne cesse de diminuer du fait de l'extinction progressive des P.A.P.

Nouvelles saisines C.D.A.P.L. (2003-2007)

saisines	2003	2004	2005	2006	2007
accèsion	115	78	34	31	23
locatif	3 243	2 803	2 585	2 377	2 481
total	3 358	2 881	2 619	2 408	2 504

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

Secteur	dossiers examinés en 2007	évolution par rapport à 2006	saisines enregistrées en 2007	évolution par rapport à 2006
loyer	16 009	+5,63 %	2 481	+4,37 %
accèsion	157	-52,13 %	23	-25,81 %

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

Par ailleurs, la circulaire du 13 juillet 2005, relative à l'application des dispositions de prévention des expulsions de la loi de programmation pour la cohésion sociale prévoit la mise en place de protocoles conclus entre les bailleurs et les locataires dont le bail est résilié. Ces protocoles visent à prévenir les expulsions et à permettre aux locataires d'être titulaires d'un nouveau bail dès la mise à jour totale de la dette. La C.D.A.P.L. doit être destinataire du protocole et valider le plan d'apurement négocié entre locataire et bailleur pour résorber la dette. Ce plan d'apurement doit tenir compte du rappel d'A.P.L. potentiel et des autres aides auxquelles la famille pourrait prétendre.

La mise en œuvre des protocoles de cohésion sociale, validée par le Comité responsable du Plan, est effective depuis le 1er juin 2006. En 2007 **36 protocoles ont été signés**, 9 plans d'apurement n'ont pas été validés par la C.D.A.P.L. Deux protocoles ont été dénoncés par les bailleurs.

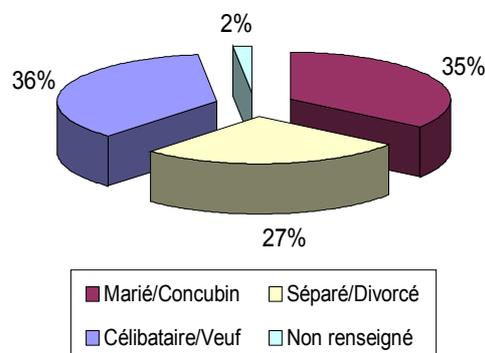
En ce qui concerne la C.D.A.P.L. Accession, la baisse des dossiers se confirme (-52% entre 2007 et 2006) malgré la prise en compte de dossiers relatifs au prêt à taux zéro. Comme pour les loyers, la précarité des ménages nécessite un suivi régulier car les situations s'aggravent et certaines familles se voient obliger de vendre leur bien à quelques années de la échéance du terme.

Profil des ménages

En 2007, les ménages « marié/concubin » étaient concernés en *Seine-Maritime* par un peu plus d'un dossier d'impayé sur trois (35%) tandis que les « célibataire/veuf » représentaient près de 38% puis les « séparé/divorcé » (25%).

Les ménages les plus en difficulté sont ceux ayant des enfants à charge. Ils représentent 65% des dossiers, parmi ceux-ci, près de 46 % sont des familles de petite taille (1 à 2 enfants à charge). Les isolés et les couples sans enfant représentent quant à eux plus du tiers des saisines (34%)

Situation Familiale	Nombre de saisines	%
Marié	489	19%
Concubin	396	16%
sous total	885	35%
Séparé	423	16%
Divorcé	205	9%
sous total	628	25%
Célibataire	864	35%
Veuf	90	3%
sous total	954	38%
NR	37	2%
Total	2 504	100%



Profil des ménages	Nombre de dossiers en 2007	%
Isolés	716	29%
Familles mono parentales	866	35%
Couples sans enfant	130	5%
Couples avec enfants	755	30%
Non renseigné	37	1%
TOTAL	2 504	100%

Nombre d'enfants à charge	Concubin Marié	Veuf Célibataire	Divorcé Séparé	TOTAL
0	130	444	272	846
1	196	253	140	589
2	270	174	112	556
3	176	53	54	283
4	69	14	34	117
5	18	7	10	35
6 et +	19		2	21
Non renseigné	7	9	4	57
TOTAL	885	954	628	2 504

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

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

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

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

Activité en 2007 :

1 123 dossiers ont fait l'objet d'une saisine de la C.D.A.P.L. En 2007. 1 107 saisines effectuées dans le secteur locatif et 16 en accession à la propriété.

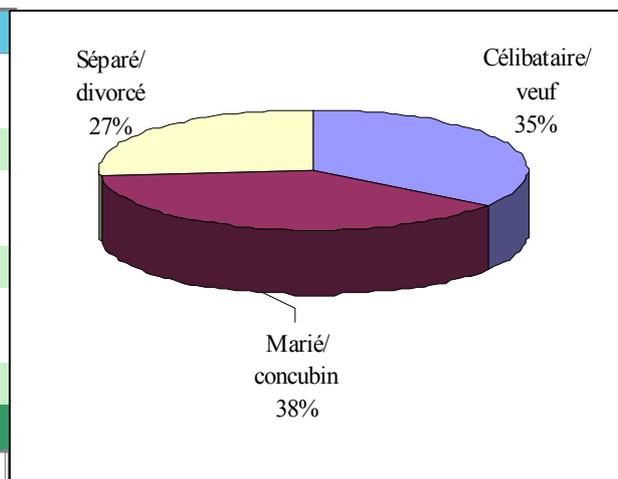
Saisines	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Accession	140	82	65	31	35	16
Locatif	999	1 032	1 165	1 025	1 106	1 107
Total	1 139	1 114	1 230	1 056	1 141	1 123

Profil des ménages

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

Les ménages en difficulté sont essentiellement des petits ménages. En 2007, les saisines ont concerné pour 31% des familles sans personne à charge, et pour 23% des ménages avec 1 ou 2 personnes à charge.

situation familiale	nb saisines	%
marié	232	21
concubin	190	17
<i>sous total</i>	422	38
séparé	214	19
divorcé	87	8
<i>sous total</i>	301	27
célibataire	357	32
veuf	31	3
<i>sous total</i>	388	35
Total	1 111	100
<i>non renseigné</i>	12	
<i>total saisines 2007</i>	1 123	



nombre de personnes à charge	marié concubin	célibataire veuf	séparé divorcé	Total
0	48	182	102	332
1	88	107	70	265
2	125	62	66	253
3	91	24	42	157
4	40	5	12	57
5	14	2	3	19
6 et+	15	1	5	19
NR	1	5	3	9
Total	422	388	301	1 111

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

La perte du logement entraîne pour un ménage une rupture de son intégration à un réseau relationnel de voisinage et un sérieux handicap pour l'accès aux services publics et au monde du travail.

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

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

IV.B.2.a Seine-Maritime

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

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

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

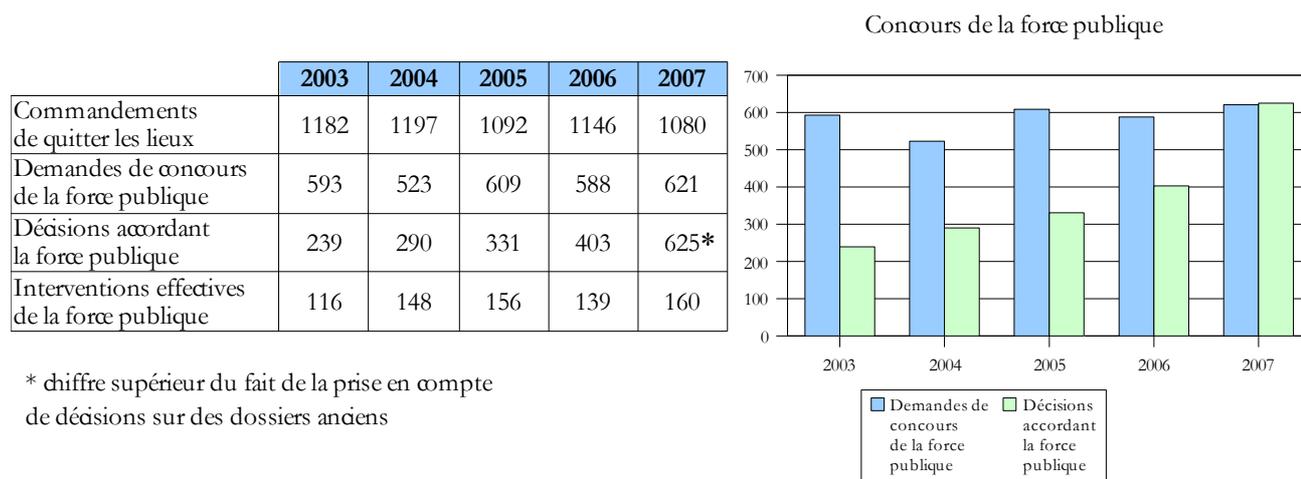
Le projet de charte ayant été validé par l'ensemble des signataires et le Comité responsable du P.D.A.L.P.D, elle doit être prochainement signée. Le Préfet, le Président du Conseil Général, le Président de l'U.S.H., le Président de l'A.R.S.E.M., le Président de la S.A. d'H.L.M. Dialogue et le Président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

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

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

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

Les statistiques expulsions en Seine-Maritime ⁽¹⁵⁾



IV.B.2.b Eure

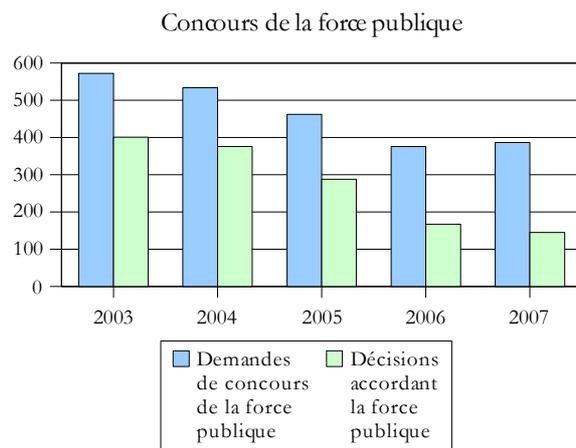
Le Préfet du département examine les demandes de concours de la force publique au sein de 3 commissions consultatives : Évreux, Bernay, les Andelys. Ces commissions rassemblent les services de l'État œuvrant dans le domaine du logement (préfecture, sous-préfectures, D.D.E. et D.D.A.S.S.), le Conseil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

A l'initiative de la préfecture, les partenaires ont travaillé à la rédaction d'une charte de prévention des expulsions non encore signée.

¹⁵ Source préfecture 76

Les statistiques expulsions dans l'Eure ⁽¹⁶⁾

	2003	2004	2005	2006	2007
Demandes de concours de la force publique	572	534	462	376	386
Décisions accordant la force publique	401	376	288	167	145
Interventions effectives de la force publique	137	200	187	24	26



IV.C L'offre d'hébergement

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

IV.C.1 Hébergement d'insertion

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

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

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

Le département de *Seine-Maritime* est quantitativement bien équipé, mais souffre d'un déséquilibre territorial, les places étant concentrées sur l'arrondissement de Rouen. Ce constat motive la poursuite d'une politique différenciée selon les territoires en redéployant certaines places vers le Havre et Dieppe, et en développant les offres alternatives aux C.H.R.S.

Ainsi, le département compte 1 285 places habilitées C.H.R.S. financées en dotation globale de financement, réparties comme suit :

¹⁶ Source préfecture 27

	Places d'insertion	Places d'urgence	Places de stabilisation	Total des places C.H.R.S. financées en D.G.F.
Rouen	562	222	66	850
Le Havre	201	55	24	280
Dieppe	31	22	9	62
Elbeuf	45	4	0	49
Rural	42	2		44
Total Seine-Maritime	881	305	99	1 285

170 places d'urgence et 25 places de stabilisation financées par le biais de subvention, complètent le dispositif d'hébergement .

Bien que certains de ces établissements soient encore vétustes, les opérations de réhabilitation sont cependant nombreuses. Ainsi, les réhabilitations de Vauban, Saint Paul de l'Armée du Salut du Havre et les Tilleuls sont en voie d'achèvement. Les opérations restant à mettre en place concernent l'O.H.N. et en particulier les Cèdres, Saint Martin et les aménagements de Bazire. Les établissements les plus vétustes ont donc été traités; il n'en demeure pas moins que la mise en œuvre de ces programmes suppose la mobilisation d'importants crédits pour boucler les plans de financement.

Le nouveau « schéma accueil hébergement insertion » est en cours de finalisation. Son actualisation a donné lieu en 2007 et 2008, à l'organisation de groupes de travail et d'échanges avec les professionnels de l'hébergement mais également avec un partenariat élargi.

Les principales orientations de ce schéma sont :

- améliorer l'accès vers le logement des sortants de structure d'hébergement ;
- mieux communiquer sur le dispositif d'hébergement ;
- organiser l'observation sociale ;
- favoriser l'adéquation entre les besoins des publics accueillis et les prestations délivrées en adaptant le dispositif d'hébergement à certains publics ou prises en charge spécifiques : les jeunes, les familles, les personnes sortant de prison, les problématiques liées à la santé mentale ou aux addictions ;
- généraliser la mise en œuvre des outils de la loi du 2 janvier 2002 ;
- évaluer et coordonner les dispositifs d'urgence sociale ;
- développer une offre adaptée aux spécificités du milieu rural ;
- permettre aux professionnels de développer leur compétence dans leur pratique afin d'améliorer le service aux usagers.

L'Eure compte 6 établissements C.H.R.S. gérés par des associations à but non lucratif, ce qui représente au 31 décembre 2007, 355 places (191 en hébergement collectif et 164 en appartements diffus) réparties comme suit :

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

Au cours de l'année 2007, 14 places ont été ouvertes sur le territoire ouest du département (Bernay - Pont-Audemer) sous la forme d'appartements diffus. D'autre part, la création de 20 places de semi-collectif à Vernon a été actée et sera effective dès 2008 après négociation avec la mairie de Vernon.

Le projet de délocalisation du C.H.R.S. de l'armée du salut à Radepont sur Louviers est en cours avec le bailleur social retenu en 2007 et la reconstruction débutera en 2008, dans la perspective d'une ouverture fin 2009, avec une extension de capacité validée dans le contrat d'objectif et de moyens signé en 2004.

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

Il convient de préciser que le taux d'équipement de l' **Eure** reste très inférieur (1,18°/°°) à la **Seine-Maritime** (1,84°/°°) et le rééquilibrage entre les deux départements doit se poursuivre.

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

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

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

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

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

Les établissements sont placés sous le contrôle de la D.D.A.S.S. et au niveau national sous celui du ministère de l'Immigration de l'Intégration et de l'Identité nationale et de l'Agence Nationale de l'Accueil et des Migrations.

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

Dans **L'Eure** si une croissance préoccupante du nombre des demandeurs d'asile était constatée depuis 2001, celle-ci ne s'est pas confirmée en 2007; en effet le nombre de primo arrivants est en baisse significative.

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

533 en 2005 à 233 en 2007 y compris 48 mineurs.

L'expérimentation de la régionalisation de l'accueil a bouleversé les procédures mises en place dans le département lors de l'arrivée massive de primo-arrivants. En conséquence, d'autres missions ont été confiées et seront formalisées en 2008, à France Terre d'Asile implanté à Évreux.

En 2007, le nombre de places de C.A.D.A. est resté stable sur le département de l'Eure avec 220 places réparties comme suit entre les trois C.A.D.A.:

- FTDA/Évreux : 100 places en logements diffus réservés à de grandes familles.
- ADOMA/Gaillon : 50 places en chambres individuelles
- ADOMA/Vernon : 70 places en chambres individuelles.

Le taux d'occupation de ces structures frôle les 100% . Au 31 décembre 2007, 75 % des places étaient occupées par les demandeurs d'asile, 9,6 % par des réfugiés et 15,6 % par des déboutés en attente de sortie. Le délai moyen de sortie est de 35 jours.

Compte tenu des arrivées massives des années précédentes, un certain nombre de déboutés impactent encore l'offre d'hébergement hôtelier. Ainsi, pendant la période hivernale 39 personnes ont dû être hébergées; néanmoins ce chiffre est en baisse.

En ce qui concerne le relogement des ménages réfugiés statutaires, depuis 2004, la D.D.A.S.S. s'est engagée fortement sur le relogement des ces ménages afin de fluidifier le dispositif d'hébergement. Une commission de pré-attribution de logements pour le public réfugié statutaire se réunit en moyenne toutes les six semaines.

Toute demande de logement d'un ménage statutaire hébergé en hôtel, ou en C.A.D.A. donne lieu à une note sociale, rédigée soit par les intervenants du 115, soit par la plate-forme F.T.D.A. ou par les intervenants de C.A.D.A. Cette note a pour objet de permettre aux bailleurs de proposer un relogement adapté aux situations familiales et de déterminer la nécessité d'un bail direct ou glissant. La D.D.E a agréé 4 opérateurs sociaux (Armée du Salut, Aurore, Abri et Alfa) qui reçoivent une subvention d'aide à la médiation locative financée par la D.D.A.S.S. Le bail glissant permet à une association œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement de louer des logements et de les sous-louer temporairement à une famille tout en réalisant un accompagnement social. Pour chaque nouveau ménage, ces associations prennent pendant une période de 6 mois renouvelable, le bail en leur nom propre, et vérifient l'adaptation des ménages statutaires à leur nouvel environnement. La commission de relogement des ménages statutaires décide de l'opportunité du glissement de bail à la lecture d'une nouvelle note sociale. A partir de 2008, cette commission fusionnera avec la Commission d'Accès au Logement .

En 2007 , 7 bailleurs se sont fortement investis et 77 ménages ont été relogés :

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

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

En Seine-Maritime, le nombre des demandeurs d'asile après avoir connu une forte hausse des flux entre 2000 et 2003, enregistre depuis 2004 une décline progressive .

La baisse des flux des familles amène les structures d'accueil à une réflexion sur la reconfiguration des logements afin de pouvoir recevoir des personnes isolées en plus grand nombre. Ceci entraînera un surcoût lié à la prise en charge des isolés.

L'évolution de la demande d'asile a été la suivante entre les années 2000 et 2007:

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
292	610	1 059	1 325	1 258	868	482	441
Soit +41 %	Soit +109%	Soit +74%	Soit +25%	Soit -5%	Soit -31%	Soit -44.47%	Soit -8.51%

Les places d'accueil d'urgence des demandeurs d'asile (A.U.D.A.) sont conventionnées directement par la Direction des Populations et des Migrations avec ADOMA (anciennement SONACOTRA).

2007 a vu s'amorcer une baisse progressive mais significative des capacités totales, qui porte uniquement sur l'hébergement d'urgence (H.U.D.A. et A.U.D.A.).

Évolution des places d'hébergement d'urgence 2000-2007

SEINE-MARITIME	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Objectif à terme
Places de C.A.D.A.	0	40	210	320	475	641	701	720	720
Places H.U.D.A.	95	110	381	554	679	434	247	135	0
Places A.U.D.A.	82	207	313	368	306	225	225	232	Cf DPM
TOTAL	177	357	904	1 242	1 460	1 300	1 173	1 009	
		Soit +102%	Soit +153%	Soit +37%	Soit +18%	Soit -11%	Soit -10%	Soit -13.98%	

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

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

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

Un plan d'actions a été arrêté en concertation avec les associations dès 2005; il est régulièrement actualisé pour :

- améliorer la fluidité du dispositif : accélération de la sortie des réfugiés statutaires vers le logement
- restructurer le dispositif au regard de l'évolution des flux : baisse des capacités d'H.U.D.A.
- organiser une prise en charge adaptée pour les personnes déboutées avec titre de séjour (personnes déboutées régularisées).

Ce plan d'action vient d'être revisité, il se décline en 3 points :

1- La poursuite en 2008 du programme de fermeture des places d'H.U.D.A. financées par des crédits d'hébergement d'urgence en diminution régulière depuis 3 ans : 644 places d'H.U.D.A. en 2004, 135 places fin 2007, soit plus de 500 places supprimées depuis 2004. Les dispositifs d'hébergement d'urgence seront à l'avenir réservés pour les publics demandeurs d'asile non admissibles en C.A.D.A.

2- L'adaptation de dispositifs d'aval favorisant la sortie des C.A.D.A. et des dispositifs d'hébergement d'urgence (H.U.D.A.-A.U.D.A.)

- Pour le public réfugié : consolider les dispositifs existants

Deux associations ont mis en place des dispositifs destinés à accélérer l'accès au logement et à l'emploi :

- France Terre d'Asile gère un dispositif d'accompagnement des réfugiés statutaires vers l'emploi depuis plus de 3 ans: le C.E.R.F. (conseil emploi, réfugiés formation) par le biais des mesures d'accompagnement social individualisé (A.S.I.). Elle gère également un dispositif d'accès au relogement R.E.L.O.R.E.F. (10 appartements relais financés par le biais de l'A.L.T.).

- L'association Carrefour des Solidarités gère un dispositif d'accès au logement des réfugiés statutaires par le dispositif A.L.T. Elle a été retenue dans le cadre de l'appel à projets lancé au mois d'avril 2007 pour l'accès à l'emploi et au logement des réfugiés statutaires. Elle a obtenu un financement de 27 000 € au titre du second semestre 2007 (ce financement est reconduit en année pleine en 2008).

3 - Enfin un important travail de sensibilisation a été mené auprès des bailleurs des agglomérations... : fiches navette, nomination de référents dans les structures, mobilisation du contingent préfectoral.

- Pour les familles déboutées du droit d'asile mais régularisées hébergées sur les dispositifs spécifiques pour demandeurs d'asile :
 - Développer le dispositif A.L.T. en partenariat avec les associations AFTAM, FTDA, Carrefour des Solidarités et développer des mesures d'appui social individualisé (A.S.I.) réalisées par des opérateurs spécialisés dans la prise en charge de ces populations : FTDA par exemple.
 - Accélérer l'entrée en logement des familles qui disposent de ressources (emploi, prestations familiales) en recourant de manière plus systématique au contingent préfectoral. Sur deux mois (mars et avril 2008) 30 logements ont été proposés par le contingent préfectoral, 24 ménages ont été positionnés et sont en attente d'une réponse du bailleur.

IV.C.1.c Le Plan d'Action Renforcé pour les Sans Abris (P.A.R.S.A.)

Le contexte économique et social actuel fortement dégradé a rendu nécessaire l'évolution des modalités de l'accueil dans les Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU). C'est pourquoi un Plan d'Action Renforcé pour les Sans Abri (P.A.R.S.A.) a été lancé en décembre 2006.

En 2007, cela représente une enveloppe régionale de 26 425 393 €

L'axe majeur pour la région Haute Normandie qui ne souffrait pas de sous équipement en la matière a été de rétablir la fluidité au niveau de l'hébergement et du logement.

Pour ce faire, plusieurs axes ont été simultanément mis en œuvre:

- l'ouverture de places d'hébergement de stabilisation par transformation de places d'urgence ou création,
- la transformation de places d'hébergement d'urgence en places de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (acquisition du statut juridique et mode de financement par Dotation Globale de Fonctionnement),
- la création de nouvelles places de C.H.R.S.
- et la création de places de Maisons Relais

Parallèlement, les structures d'accueil de jour ont vu leurs horaires d'ouverture et d'accueil bénéficier d'une extension, de façon à offrir aux personnes à la rue un lieu de mise à l'abri pour les temps non couverts par les accueils de nuit.

Pour le département de *Seine-Maritime*, la mise en place du P.A.R.S.A. a permis d'améliorer les conditions d'accueil dans certains centres d'hébergement d'urgence, de mettre en place des prestations de stabilisation et de commencer à structurer un hébergement d'urgence sur une zone semi urbaine (Fécamp notamment).

Les objectifs du P.A.R.S.A. ont été largement atteints et les dispositifs suivants ont pu être financés :

- ➔ l'extension des horaires d'ouverture et l'amélioration de conditions d'accueil des centres d'accueil d'urgence pour hommes du département à hauteur de 363 265 €
- ➔ la transformation et la création de places de stabilisation : sur Rouen (85), le Havre (10) et Fécamp (10) à hauteur de 393 142 € ;
- ➔ la pérennisation à l'année de 23 places « hiver » ouvertes en 2006 à hauteur de 242 000 €;
- ➔ la prise en charge de l'évolution de l'activité des hébergements d'urgence liée à la mise en œuvre du principe de continuité inscrit dans la loi D.A.L.O. à hauteur de 36 332 € ;
- ➔ le développement des maisons relais et des résidences accueil à hauteur de 123 840 € .

Dans le cadre de la transformation de places d'hébergement d'urgence dans *L'Eure*, 16 places ont été transformées en places de CHRS et seront effectives au 1^{er} mai 2008 tandis que 13 places de stabilisation sont ouvertes à destination d'un public très précarisés. L'ensemble des ces places sont ouvertes principalement sur le territoire d'Évreux.

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

L'État a confié à l'A.N.A.H. depuis 2006, la gestion d'un fonds d'urgence, consacré à la mise en sécurité des structures d'hébergement, doté de 45 millions d'euros au plan national.

Sont concernés par ces subventions, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (C.H.R.S.), les centres d'accueil pour les demandeurs d'asile (C.A.D.A.), et des hôtels sociaux.

En Haute-Normandie, en 2007 cinq structures d'hébergement ont été subventionnées pour un montant total de 165 127€. Il s'agit des structures suivantes représentant, au total, 487 places :

Structures d'hébergement	nombre de places	montant engagé en €
Hôtel social « la Frégate » à Évreux (27)	14	75 963
« Accueil de nuit » à Évreux (27)	24	5 565
« AFTAM » à Oissel (76)	134	21 930
« CADA/FTM Montmorency » à Grand-Quevilly (76)	137	43 598
« CADA/FTM Le Havre Bleville » au Havre (76)	178	18 071
	487	165 127

Dans *l'Eure*, les dossiers de trois structures sont en cours de constitution.

IV.C.2 Hébergement temporaire

L'Allocation Logement Temporaire (A.L.T.), gérée par les D.D.A.S.S. depuis 2005, a pour vocation de permettre aux associations œuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'aux C.C.A.S. de mieux répondre aux besoins d'hébergement des personnes en difficulté, qui ne disposant pas d'un logement à titre permanent, sont exclues du bénéfice des aides personnelles au logement ou ne peuvent être hébergées dans un C.H.R.S.

Pour en bénéficier, les organismes signent chaque année une convention avec l'État.

Dans le département de *l'Eure* le dispositif A.L.T., permet de compléter efficacement et avec beaucoup de souplesse le dispositif d'hébergement (notamment les C.H.R.S.) ainsi qu'en milieu rural, ou pour certains publics ne nécessitant pas forcément un accompagnement social lourd, mais pour lesquels des difficultés récurrentes sont pointées.

Les barèmes n'ont pas évolué depuis 2006 et un différentiel important entre le montant A.L.T. et les prix des loyers pour les grands logements ne permet pas toujours aux organismes de mobiliser des logements en rapport avec les besoins du public sans se mettre en difficulté financière. De même, aucune aide spécifique n'est prévue pour couvrir les frais engagés en cas de détérioration des logements par la famille.

De plus, les organismes remarquent en *Seine-Maritime* que la garantie F.S.L. est de plus en plus mise en doute par les bailleurs (délais de paiement trop longs, attribution aléatoire des mesures...)

Pour le département de *Seine-Maritime*, l'enveloppe 2007 a augmenté permettant ainsi une mobilisation supplémentaire de logements (sans modification du barème) et le développement d'un dispositif spécifique pour personnes régularisées.

531 logements ont ainsi été mobilisés pour un montant de 1 664 000 €.

L'enveloppe 2008 doit également faire l'objet d'une augmentation afin de développer des actions spécifiques (ex. violences faites aux femmes, personnes handicapées, poursuite du dispositif pour les personnes régularisées...). Près de 580 logements pourraient être mobilisés.

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

Les foyers de travailleurs migrants constituent une part non négligeable du dispositif de logement temporaire. Ils représentent 32 % de l'ensemble du dispositif d'hébergement d'urgence dans *P'Eure* et 45% en *Seine-Maritime*.

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

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

Plusieurs problématiques se font jour :

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

Travaux en cours dans le cadre de la transformation des F.T.M. en résidences sociales :

- ➔ AFTAM Les Sarcelles à Grand Quevilly.

Projets de travaux en 2008 dans le cadre de la transformation des F.T.M. en résidences sociales :

- ➔ AFTAM La Lézarde à Gonfreville L'orcher.
- ➔ AFTAM Montmorency à Grand Quevilly

Dans *P'Eure* , on compte à ce jour **4 foyers** d'une capacité de **650 places**.

La société d'économie mixte ADOMA est gestionnaire de 4 foyers. Elle est présente sur les communes suivantes :

- Évreux, la résidence de la Vallée de l'Iton composée de 3 bâtiments et située dans le quartier Z.U.S. de la Madeleine. La résidence compte 226 logements. Le bâtiment A a été réhabilité en 1998 et est devenu alors résidence sociale, le bâtiment B a été réhabilité en 1992 sans que les logements n'aient été repensés, le bâtiment C a été refait et restructuré en 1993.
- Vernon, la résidence des Archives, composé d'un unique bâtiment d'une capacité de 207 chambres, réhabilitée en 1999.
- Saint Marcel, la résidence les Écluses, 2 bâtiments réhabilités en 1995 composés de 100 chambres et 16 appartements pour des familles.
- Gaillon, la résidence des Cèdres, 3 bâtiments non réhabilités présentant une capacité de 144 chambres. Aucun de ces foyers n'est inscrit au plan quinquennal.

IV.C.2.b Les Maisons- relais

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

Les populations attendues sont principalement des personnes seules isolées disposant de faibles ressources, en difficulté d'insertion, ayant connu la rue ou de multiples passages en C.H.R.S., ne pouvant accéder à un logement de droit commun.

Ces maisons sont financées en P.L.A. I. en ce qui concerne l'investissement..

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

Un autre projet est en cours de montage:

- La villa Caldérone à Louviers portée par le C.C.A.S. de la ville a bénéficié d'une décision de financement pour 5 P.L.A. I. fin décembre 2006. Le projet situé au centre-ville d'une capacité de 15 places est réservé à des ménages avec enfants. Le projet a pour ambition d'accueillir sur le site une structure d'hébergement pour personne en difficulté et une résidence d'artiste, de relier les deux ensembles ainsi créés à la maison de la petite enfance à proximité immédiate. L'ouverture est prévue en septembre 2008.

En Seine-Maritime, **trois maisons relais** sont déjà créées pour **46 places** :

- A.H.A.P.S. : 16 places (Caucriauville au Havre)

cette maison relais, créée par labellisation d'une pension de famille préexistante depuis 2001 et a connu une augmentation de 6 places depuis l'emménagement à Caucriauville en novembre 2006.

- Habitat humanisme : 15 places (St Léon - Le Havre)
- O.H.N. : 15 places (Grémonville)
cette maison relais créée en 2005 n'a pas bénéficié de crédits d'investissement
- Habitat Humanisme : 18 places (Fécamp) : ouverte en mai 2007
- AFTAM : 20 places à Grand Quevilly. Ouverte en novembre 2007

Un projet est en cours de réalisation:

- Armée du Salut : 25 places (Rouen) : l'ouverture est prévue fin 2008

Plusieurs projets sont en cours de réflexion :

- ➔ ONM : 10 à 15 places à Dieppe et 7 places à Criel

Ce projet est inscrit dans la programmation initiale du plan de cohésion sociale (validé par le comité régional maisons relais) mais le calendrier n'est pas fixé en raison de difficultés de montage, notamment des difficultés à mobiliser du foncier sur Dieppe.

- ➔ COBASE à Bolbec et Lillebonne pour 14 places
- ➔ AFTAM : réflexion sur le pays de Bray
- ➔ St-Paul : Rouen
- ➔ Projet d'extension de l'AHAPS (6 places)

La mise en œuvre d'un tel programme permettrait de bien couvrir les besoins recensés sur le Département. Cependant, pour certains projets, des difficultés sont récurrentes en particulier autour de la mobilisation de foncier et l'accord des maires pour l'implantation.

Par ailleurs, les contraintes de calendrier pour le montage de tels projets (permis de construire, bouclage des programmes d'investissement, appels d'offres, réalisation des travaux...) sont à lever.

Les résidences d'accueil:

Un projet de résidence d'accueil a été déposé pour le département *de l'Eure* . Cette résidence est d'une capacité de 15 à 20 places et est portée par l'association la Ronce. Les publics accueillis sont des personnes ayant un passé psychiatrique ou des personnes atteintes d'une perte de leur efficacité intellectuelle.

L'objectif du projet est de stabiliser les personnes dans un environnement constituant un habitat durable et adapté. Les logements seront des T1 et T1bis situés tour Rouergue dans le quartier de la Madeleine à Évreux, quartier en site O.R.U. La dépense est intégrée dans la maquette financière de l'A.N.R.U. La structure ouvre ses portes au 1^{er} novembre 2008.

Une résidence d'accueil de 20 places est déjà créée en *Seine-Maritime* :

- Côté Cours- Groupe Hospitalier du Havre : 10 places ouvertes (10 places supplémentaires en 2008)

Autres projets à l'étude :

- Résidence Accueil "Vivre Ensemble" à Rouen: 10 places
- Côté Cours - UNAFAM-ALCEANE (le Havre) : 15 places

IV.C.2.c La Résidence hôtelière à vocation sociale

L'hébergement hôtelier, initialement subsidiaire et ponctuel, est depuis 2003 dans le département de l'Eure au centre du dispositif d'urgence sociale."115". L'association Aurore, la D.D.A.S.S., la D.D.E., la Siloge, la DIDOL et l'ANPEEC mènent une réflexion partenariale en vue d'élaborer un projet de résidence hôtelière à vocation très sociale sur Évreux.

Cette réflexion s'est concrétisée par le financement en 2007 d'une résidence implantée à la périphérie du quartier de « la Madeleine » . La subvention de l'État en terme d'investissement, s'est élevée à 740 600 € Le public cible sera constitué en partie de personnes en situation de précarité sociale au sens de la loi Besson (32 chambres); 20 chambres seront destinées aux entreprises locales dans le cadre d'un contingent de réservations accordé au GILE collecteur du 1% et les 11 chambres restantes accueilleront des jeunes en formation, des stagiaires ou des clients classiques d'un hôtel. L'ouverture officielle est prévue à la fin du premier semestre 2008.

IV.D Logement des populations spécifiques

IV.D.1 Les gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 a repris les dispositions de l'article 28 de la loi Besson en renforçant les mesures incitatives, en augmentant le financement des investissements, en créant un financement pour la réhabilitation des aires existantes et une aide forfaitaire annuelle aux organismes assurant la gestion d'aires d'accueil pour participer aux frais de fonctionnement.

Ainsi les plafonds de dépense subventionnable sont les suivants:

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

En *Seine-Maritime*, le schéma départemental a été signé par le Préfet, le Président du Conseil Général le 30 décembre 2003 et publié au recueil des Actes Administratifs le 14 septembre 2004. Le schéma sera révisé en 2009.

Avant la signature du schéma, 296 places avaient été créées.

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

- Arrondissement de Rouen : 224 places de caravane en aires d'accueil permanentes auxquels il faut ajouter 3 terrains pour les grands rassemblements.
- Arrondissement du Havre : 118 places de caravanes en aires d'accueil ainsi que deux terrains pour les grands rassemblements.
- Arrondissement de Dieppe : 80 places de caravane en aires d'accueil et deux terrains pour les grands rassemblements.

En 2006, six projets avaient obtenu une décision de subvention de l'État, permettant la création de 98 places d'aires d'accueil permanentes, représentant 19% des besoins identifiés dans le schéma. Ces nouvelles places, ajoutées à celles existantes ont porté la **capacité départementale d'accueil à 378 places**.

En 2007, un seul dossier a été financé pour une aire d'accueil du Havre. Le projet consiste en la création de 20 places supplémentaires et la réhabilitation de 40 places existantes (subvention État de 469 540 €).

Le Schéma départemental décline également les besoins ponctuels d'accueil des grands rassemblements sur les arrondissements de Rouen, Dieppe et le Havre pour lesquels quelques pistes de terrains ont été identifiées mais sans qu'aucune décision soit réellement arrêtée.

Un projet d'avenant au schéma a été préparé en 2006, pour tenir compte des réhabilitations d'aires existantes ou de la mise aux normes de terrains identifiés pour l'accueil des gens du voyage mais dépourvus d'équipement.

Dans ***P'Eure*** le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé en mai 2000, a été publié en avril 2001 et est devenu exécutoire.

Dix communes du département sont actuellement concernées par la mise en œuvre obligatoire d'une aire d'accueil. Il s'agit des communes de plus de 5 000 habitants.

Les Andelys	Étude de faisabilité en cours
Bernay	Aire d'accueil de 15 places mise en service en 2007
Évreux	Aire d'accueil de 32 places mise en service en 2006
Gaillon-Aubevoye	Aire d'accueil de 20 places mise en service en 2003
Gisors	Aire d'accueil de 20 places mise en service en 2002
Louviers	Aire d'accueil de 48 places mise en service en 2007 .
Pont-Audemer	Non réalisée
Val de Reuil	Le terrain est trouvé. Une aire d'accueil de 20 places devrait être réalisée en 2008.
Verneuil	Aire d'accueil de 31 places mise en service en 2004
Vernon	Une étude commandée par la D.D.A.S.S. a été réalisée en 2006. La ville prévoit une aire d'accueil mais les terrains ciblés sont occupés

L'aide de l'État s'est élevée en **2007 à 512 232€** pour la réalisation de l'aire de Louviers.

Acquigny prévoit la rénovation de son aire d'accueil en 2008.

- Autres réalisations à noter :

Pont-Authou - 15 places - mise en service en 2004.

St Marcel - une aire de passage de 24 places - mise en service en 2004.

St André de l'Eure - une aire de grand passage a été financée en 2006.

Conches- le projet d'aire d'accueil de 15 places a été subventionné en 2005

IV.D.2 Le Logement des Jeunes

Bien que la mobilisation de l'ensemble des acteurs du logement ait permis de relancer l'effort de construction, des difficultés subsistent, notamment pour l'accès au logement des jeunes à revenus modestes ou en insertion professionnelle.

Au delà de l'effort spécifique déjà engagé depuis 2004 en direction des étudiants et des conventions signées en 2005 avec l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs et l'ex Sonacotra (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:

- l'augmentation, sur la base d'études territorialisées des besoins, de l'offre de petits logements (T1, T1 bis, T2) dans les opérations de logements sociaux
- la relance d'un programme de résidences sociales à destination des jeunes, sur la durée du P.C.S., de 500 logements par an, financés en P.L.U.S./P.L.A. I.
- l'augmentation en 2007 du budget dédié à l'Aide à la Gestion Locative Sociale afin de répondre aux besoins générés par la mise en œuvre des conventions signées entre l'État et l'U.F.J.T. en vue de mobiliser des logements pour accueillir sur une période de 3 ans, 40 000 jeunes.
- la définition d'objectifs quantitatifs et qualitatifs dans les négociations des conventions de délégation des aides à la pierre
- la prise en considération de ces objectifs dans les P.L.H. et les P.D.A.L.P.D.

Il était demandé par ailleurs que chaque préfet de département élabore avec l'ensemble des partenaires locaux, un « *plan logement des jeunes* » par territoire pertinent au niveau local.

La **Seine-Maritime** devrait s'engager avec ses partenaires dans cette démarche à l'issue de l'élaboration du nouveau P.D.A.L.P.D.

L'offre nouvelle de logements pour les étudiants en 2007

En 2007, en **Seine-Maritime** une résidence de 82 logements pour étudiants a été financée en P.L.S. à Saint Étienne du Rouvray.

Dans le département de **l'Eure**, une résidence pour étudiants de 16 logements à Évreux a obtenu un financement P.L.S.

L'offre de logements pour les jeunes travailleurs en Haute-Normandie en 2007

Les Foyers de Jeunes Travailleurs ont été créés afin de répondre à un besoin de logement temporaire pour les jeunes de 16 à 30 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle (stage, apprentissage) éloignés du domicile familial ; ils mettent à leur disposition un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement et leur restauration ainsi qu'une palette de services complémentaires d'ordre socio-éducatif. Des conventions spécifiques peuvent permettre de recevoir des personnes en accueil d'urgence (places réservées par le biais de l'A.L.T.).

Ces foyers sont amenés à se transformer en résidence sociale. Ce passage peut être issu d'une démarche volontaire lors d'un conventionnement A.P.L. demandé par le gestionnaire, ou obligatoire lors du renouvellement du conventionnement A.P.L. et en cas de travaux de réhabilitation de la structure.

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

En **Seine- Maritime**, il existe **12 foyers** pour une capacité de **752 places** ; cinq se situent sur Rouen et deux sur le Havre ;

en 2007 le comité de pilotage du « programme de développement régional » a entériné l'étude de faisabilité de l'ouverture d'une troisième structure au Havre par transformation d'une RPA gérée par le C.C.A.S. du Havre; par ailleurs un F.J.T. « soleil » d'une capacité de 30 T1, devrait voir le jour à Harfleur dans le cadre du projet de l'éco quartier du calvaire.

Les autres foyers se trouvent à Fécamp, Yvetot, Caudebec- lès- Elbeuf et Elbeuf.

En outre, une opération de 21 logements à destination des jeunes travailleurs de la communauté d'agglomération dieppoise a bénéficié d'un financement en P.L.A.I.

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

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

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

Foyer « l'Étape » à **Louviers**, 70 logements. Acquisition-amélioration et passage au statut de résidence sociale, finalisée en 2007.

Pourrait s'annoncer sur 2008, le Foyer **d'Évreux** (Résidences de Navarre, 2 x 80 logements)

IV.D.3 Le logement des personnes âgées

IV.D.3.a Les personnes âgées dans la population haut-normande au 1 /01/ 2004:

Les résultats du dernier recensement ont confirmé le vieillissement de la population. Ce phénomène résulte de la baisse de la fécondité, accentuée par l'augmentation importante de la durée de la vie. Par ailleurs l'attractivité résidentielle de la région accélère le vieillissement naturel de la population, le solde migratoire s'étant largement dégradé depuis 1990 , hormis pour les personnes de plus de 80 ans dont le solde est positif.

Cependant au 1^{er} janvier 2004, la Haute-Normandie est une région moins âgée comparativement à la France métropolitaine, présentant une proportion de personnes âgées de 75 ans et plus de 7,1% contre 7,9%.

L'Eure compte proportionnellement moins de personnes de 75 ans et plus que **la Seine-Maritime**. (respectivement 6,7% et 7,3%)

Effectifs en Haute-Normandie au 1/01/2004

	65 - 74 ans		75 - 84 ans		85 ans et +	
	effectif	% population totale	effectif	% population totale	effectif	% population totale
Eure	43 576	7,8%	29 266	5,3%	7 810	1,4%
Seine-Maritime	99 150	8%	69 823	5,6%	20 436	1,7%
Haute-Normandie	142 726	7,9%	99 089	5,5%	28 746	1,6%
France entière	5 103 905	8,5%	3 672 461	6,1%	1 074 037	1,8%

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

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

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

Bien que la région Haute-Normandie soit une région relativement « jeune », comparée à la France métropolitaine, elle devrait connaître un vieillissement inéluctable de sa population à l'horizon 2030 à l'instar des autres régions françaises.

Les projections démographiques réalisées par l'I.N.S.E.E. montrent que la part de la population âgée de 60 ans et plus, évoluera d'une personne sur cinq en 2005 à une personne sur quatre en 2015.

La question du vieillissement de la population est de ce fait inscrite dans le programme d'actions de l'État.

En 2007, la D.R.E. a lancé une étude sur les « conséquences du vieillissement de la population pour le logement en Haute-Normandie ». La réflexion permettra dans un premier temps d'établir un diagnostic en vue d'appréhender le poids et les caractéristiques socio-économiques des séniors, ainsi que leur condition de logements. Ce premier volet sera complété par une approche qualitative des politiques menées auprès d'une vingtaine de personnes ressources. Il s'agira ensuite de proposer les grands enjeux par territoires en matière d'habitat (horizon 2015) permettant d'éclairer les politiques locales des acteurs concernés.

Par ailleurs, les deux conseils généraux ont réfléchi aux nouvelles orientations de leur politique à l'horizon 2011, avec l'adoption en 2006 du schéma gérontologique de l'*Eure* et l'adoption en 2007 du schéma « Bien vieillir en Seine-Maritime » pour le département de *Seine-Maritime*.

Le Conseil Régional de son côté, dans le cadre de son Schéma Régional d'Aménagement du Territoire propose un nouvel équilibre démographique dans une région ouverte à « l'accueil ». L'une des priorités est « la recherche de l'excellence dans l'accompagnement du vieillissement » ; pour ce faire il est prévu les objectifs suivants:

- l'organisation de la prise en charge et de l'accueil des personnes âgées aux différents stades de la vieillesse
- le renforcement de l'attractivité du territoire pour les retraités