

Avant-Propos

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en 2008 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 territoriale de l'A.N.A.H. de Haute et Basse-Normandie
- Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de Seine-Maritime
- Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure
- Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (D.R.E.A.L)

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

I.A Les caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement.....11

 I.A.1 Une évolution démographique modérée entre 1999 et 2006.....11

 I.A.2 Un nombre de ménages qui croît plus vite que la population et qui alimente la demande en logements.....12

 I.A.3 Un poids conséquent de ménages pauvres et modestes15

 I.A.3.a Un contexte économique difficile qui maintient une certaine précarité15

 I.A.3.b Un ménage sur deux aux revenus inférieurs à 60% des plafonds P.L.U.S.....15

 I.A.4 Des réflexions sur le fonctionnement du marché à destination des ménages modestes19

 I.A.5 Un parc social structurellement important mais dont le stock évolue peu.....21

I.B L'offre nouvelle de logements de 2004 à 2008.....28

 I.B.1 Production régionale de logements neufs.....28

 I.B.2 Principaux acteurs de la construction de logements entre 2004 et 2008.....32

I.C L'estimation des besoins en logements en Haute-Normandie à l'horizon 2015.....33

 I.C.1 Composantes retenues pour l'estimation des besoins sur la période 1999-2015.....33

 I.C.2 Résultats de l'estimation des besoins globaux en logements 1999-2015 et mise en perspective avec les objectifs des P.L.H.....34

I.D La demande locative sociale au 1/01/2009 et les attributions en 2008.....35

II ORIENTATIONS ET PROGRAMMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION.....37

II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2008.....37

 II.A.1 Les priorités en matière de politique du logement.....37

 II.A.1.a Accentuer le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en vue de répondre aux enjeux de la mise en œuvre du droit au logement opposable.....37

 II.A.1.b Mieux prendre en compte l'hébergement et l'accès au logement des personnes défavorisées, notamment des personnes sans abri.....37

 II.A.1.c Poursuivre le programme national de Rénovation Urbaine.....37

 II.A.1.d Améliorer le parc locatif social existant.....37

 II.A.1.e Développer l'accession populaire à la propriété.....37

 II.A.1.f Développer une offre de logements privés à loyer maîtrisés.....38

 II.A.1.g Lutter contre l'habitat indigne.....38

 II.A.1.h Prendre en compte les aspects environnementaux et de développement durable.....38

 II.A.1.i Faciliter l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement, en particulier pour les propriétaires occupants modestes.....38

 II.A.2 Plan de soutien au logement.....38

 II.A.3 L'évolution du contexte législatif.....39

II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2008.....41

 II.B.1 La politique de rénovation urbaine.....41

 II.B.1.a Avancement de la mise en œuvre de l'accord cadre régional42

 II.B.1.b Zoom sur la reconstitution de l'offre et les relogements au 31/12/2008.....48

 II.B.2 Le financement du parc locatif social.....48

 II.B.2.a Poursuite de la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale et mesures de soutien de la construction.....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.....61

 II.B.3.b Politique d'amélioration du parc privé dans le département de l'Eure.....64

 II.B.3.c Les politiques spécifiques sur le parc privé.....67

II.B.4 L'accession sociale et le Pass-foncier.....	70
II.B.5 L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale.....	70
II.B.6 Les délégations de compétence.....	72
II.B.7 La politique foncière	75
II.B.7.a Actions de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2008.....	75
II.B.8 Activités des financeurs C.D.C et U.E.S.L en 2008,	77
II.B.8.a L' Union d' Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L).....	77
II.B.8.b La Caisse des Dépôts et Consignations :	79
II.B.9 Les actions de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie en faveur du logement en 2008.....	80
II.B.10 Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : état d'avancement des Plans Stratégiques de Patrimoine et élaboration des Conventions d'Utilité Sociale d'ici fin 2010.....	81
II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2008	82
II.C.1 Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H).....	82
II.C.1.a Évolutions réglementaires du contenu et des objectifs des P.L.H.	82
II.C.1.b Les P.L.H en Seine-Maritime	84
II.C.1.c Les P.L.H et le P.D.H de l'Eure.....	86
II.C.2 Les interventions des collectivités locales en faveur du logement:	87
II.C.2.a Interventions de la Région Haute-Normandie.....	87
II.C.2.b Collectivités de Seine-maritime.....	90
Conseil général de la Seine-maritime :	90
Communauté d'agglomération de la région Dieppoise.....	96
Communauté d'agglomération d'Elbeuf.....	100
Communauté d'agglomération Havraise	102
Communauté d'agglomération de Rouen.....	105
II.C.2.c Collectivités de l'Eure.....	107
Conseil Général de l'Eure.....	107
Communauté d'agglomération d'Évreux.....	109
Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure.....	111
Communauté d'agglomération Seine-Eure	114
II.D Les perspectives en 2009.....	117
II.D.1 Les prévisions de déclinaison régionale.....	117
III PRINCIPES RÉGISSANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	118
III.A Le numéro unique d'enregistrement.....	118
III.B Les accords collectifs d'attribution.....	118
III.B.1 Accords collectifs de l'Eure.....	119
III.B.2 Accord collectif départemental en Seine-Maritime.....	119
III.C La commission de médiation.....	121
III.C.1 La commission de médiation en Seine-Maritime.....	121
III.C.2 La commission de médiation dans l'Eure.....	122
III.D Le contingent préfectoral.....	125
III.D.1 Le contingent préfectoral en Seine-Maritime	125
III.D.2 Le contingent préfectoral dans l'Eure.....	126
IV POLITIQUE EN FAVEUR DES DÉFAVORISÉS ET DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES.....	127
IV.A Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées	127
IV.A.1 Le P.D.A.L.P.D de Seine-Maritime	127
IV.A.1.a Du diagnostic à la signature du 4ème Plan.....	127
IV.A.1.b La poursuite des actions du 3ème Plan (2002-2008).....	128
Le comité responsable du Plan.....	128
La Commission d' Orientation et de Validation des Projets Logement	128
Les comités locaux.....	130
Le Fonds de Solidarité Logement.....	131

IV.A.2 Le P.D.A.L.P.D. de L' Eure.....	132
Le Fonds de solidarité logement.....	134
IV.B Aide au maintien dans les lieux.....	135
IV.B.1 La Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	135
IV.B.1.a C.D.A.P.L en Seine-Maritime.....	135
IV.B.1.b C.D.A.P.L de l'Eure.....	137
IV.B.2 La charte départementale de prévention des expulsions.....	138
IV.B.2.a Seine-Maritime.....	138
IV.B.2.b Eure.....	139
IV.C L'offre d'hébergement et de logement adapté.....	140
IV.C.1 Plan national de rénovation et d'humanisation des structures d'hébergement.....	140
IV.C.2 L'accueil en hébergement	140
IV.C.2.a Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (C.H.R.S).....	141
IV.C.2.b Logements et chambres conventionnées à l'Allocation de Logement Temporaire.....	143
IV.C.2.c La Résidence Hôtelière à Vocation Sociale.....	143
IV.C.2.d Hébergement spécialisé: Centres d' Accueil des Demandeurs d' Asile.....	144
IV.C.2.e Le Plan d' Action Renforcé pour les Sans Abris (P.A.R.S.A).....	147
IV.C.2.f La mise en sécurité des structures d'hébergement.....	147
IV.C.3 L'offre de logement temporaire ou plus durable.....	147
IV.C.3.a Les Logements-Foyers de Travailleurs Migrants et les résidences sociales.....	147
IV.C.3.b Les Maisons- relais	149
IV.D Logement des populations spécifiques.....	151
IV.D.1 Les gens du voyage.....	151
IV.D.2 Le Logement des jeunes.....	152
IV.D.3 Le logement des personnes âgées.....	153

Synthèse du rapport :

La Haute-Normandie a gagné 30 000 habitants depuis 1999 pour atteindre 1 811 000 habitants au 1er janvier 2006. Cette croissance modérée (0,2 %/an) plus faible qu'au niveau national (0,7 %/an), s'explique par un recul du solde naturel et un solde migratoire toujours négatif.

La progression de la population profite principalement au département de l'Eure avec un gain de 26 000 habitants, du à la fois au solde naturel et migratoire positifs, avec notamment l'apport de parisiens et de seino-marins, la hausse modérée en Seine-Maritime (un peu plus de 4 000 habitants) provenant uniquement du solde naturel.

Alors que la population des villes-centres et des pôles ruraux diminue, ce sont les petites communes de moins de 1 000 habitants qui enregistrent le plus fort dynamisme avec une progression de plus de 1% par an.

Entre 1999 et 2006, l'augmentation régionale du nombre de ménages (+ 5,21 %) a été sensiblement plus forte que celle de la population (+ 1,73 %). Cette croissance plus rapide résulte de la diminution continue de la taille des ménages. La tendance observée devrait s'accroître. Selon les projections démographiques réalisées par l'I.N.S.E.E, 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 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 pour les ménages modestes qui représentent la moitié des ménages hauts-normands, l'Etat a défini une politique volontariste de relance de la production de logements sociaux tant dans le parc public que privé dans le cadre du volet logement du Plan de Cohésion Sociale et des lois Engagement National pour le Logement et Droit Au Logement Opposable. Cependant, l'insuffisance persistante de l'offre de logements abordables, aggravée par la hausse des prix immobiliers et des loyers, a conduit l'Etat à promulguer en mars 2009, la loi de « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion » dont l'ambition est de libérer l'offre de logements et de rétablir le bon fonctionnement de la chaîne du logement en concentrant les interventions de tous les acteurs autour d'axes en nombre limité, pour parvenir à un niveau de construction tendant vers 500 000 logements par an et à une production de 120 000 logements locatifs sociaux .

Au niveau régional alors que l' on avait constaté entre 2004 et 2007 une augmentation significative de la production totale de logements toutes catégories confondues, passant de 7 500 logements à près de 11 000 logements en 2007, année exceptionnelle par son niveau de production, la tendance s'inverse fortement en 2008, avec 6 430 logements commencés, soit une baisse de 39 % qui nous place parmi les régions les plus touchées. Pour autant, le nombre de logements sociaux P.L.U.S./P.L.A.I financés en 2008 est quant à lui plus conséquent avec 1 740 logements, contre 1 180 en 2007. L'objectif régional de production fixé à 2 120 logements sociaux P.L.U.S./P.L.A.I (y compris l'abondement de 220 logements en fin d'année dans le cadre du programme national exceptionnel de 30 000 logements en V.E.F.A pour faire face aux difficultés du marché de l'immobilier) est atteint à hauteur de 80 %, le département de la **Seine-Maritime** enregistrant une très nette progression comparée à 2007. Sur les quatre années du Plan de Cohésion Sociale (2005-2008), 5 700 logements sociaux ont été financés en Haute-Normandie, représentant 74 % de l'objectif; si l'on ajoute les 6 570 Prêts Locatifs Sociaux (P.L.S) destinés au financement de logements ordinaires et de structures collectives, le taux de réalisation atteint 84 % .

L'enveloppe de subvention de L'Etat réservée au financement de l'offre nouvelle et de la réhabilitation du parc locatif social s'est élevée à 11,6 M€ en 2008 .

Malgré la présence d'un parc social en Haute-Normandie important qui compte 168 300 logements au 1er janvier 2008 et représente la moitié de l'offre locative, la tension sur ce parc reste vive au regard de quelques indicateurs significatifs : près de 7 ménages hauts-normands sur 10 sont éligibles au parc social, la vacance a été divisée par deux en cinq ans, pour s'établir au 1/01/2008 à 1,12 % et le taux de mobilité se stabilise légèrement au dessus de 10 % (10,2 %) . La pression de la demande, bien qu'en

légère diminution par rapport à 2007, reste encore forte (1 attribution pour 3,1 demandes contre 3,3 en 2007).

Le programme de rénovation urbaine qui est un autre axe essentiel de la politique régionale, concerne 20 sites et vise à améliorer durablement le cadre de vie de 160 000 hauts-normands (près de 9 % de la population en 2006). L'année 2008 a été consacrée à la finalisation et à la signature d'avenants prenant en compte les modalités de la convention cadre régionale signée en mars 2007 entre l'Etat, l'A.N.R.U, le conseil régional et les deux conseils généraux, pour un montant de 635 M€. Depuis le début du programme, la mobilisation financière cumulée des partenaires est estimée à 238 M€ de subventions, soit plus de 640 M€ d'investissements sur les territoires concernés, les projets du 1er cercle étant les plus avancés. Près de 80 % des démolitions ont été engagées financièrement et la quasi totalité des relogements des ménages dans le cadre de ces opérations, a été réalisée aussi bien en *Seine-Maritime* (93 %) que dans l'*Eure* (96 %).

La mobilisation du parc privé régional constitue de même un enjeu fort, 19 % des ménages étant locataires de ce parc en 2007 et près de deux ménages sur dix ayant des ressources inférieures à 30 % du plafond H.L.M. En 2008 l'A.N.A.H a engagé 10,5 M€ de subventions pour la réhabilitation de 2 000 logements (dont 60 % en délégation de compétence). Près de huit logements sur dix concernaient des propriétaires occupants, dont 60 % étaient des propriétaires très sociaux. Les travaux générés par l'A.N.A.H se sont élevés à 44 M€, ce qui représente l'équivalent de 700 emplois dans les petites entreprises du bâtiment. Les résultats du Plan de Cohésion Sociale restent perfectibles, l'atteinte des objectifs variant de 35 % en matière de lutte contre l'habitat indigne à 71 % pour la remise sur le marché de logements vacants. La part des logements à loyer maîtrisé progresse depuis quatre ans mais porte principalement sur les loyers intermédiaires. Bien que des dispositifs Habitat indigne se soient constitués dans les deux départements, il s'agit d'une thématique difficile et les résultats, bien qu'en progression, stagnent à 53 % pour le locatif et à 13 % pour les propriétaires occupants. Le renforcement des opérations programmées devrait tendre vers une amélioration de la situation.

En complément des politiques conduites par l'État, les collectivités de la région inscrivent leurs actions notamment dans le cadre des P.L.H. (Programme Local de l'Habitat), et du P.D.H (Plan Départemental de l'Habitat) élaboré par le conseil général de l'Eure. Elles interviennent aussi en faveur du logement au travers d'orientations et de financements sur d'autres thématiques. Une première évaluation en 2008 porte à 63 M€ leur participation, soit un doublement comparé à 2007; s'ajoutent 58 M€ au titre des garanties d'emprunts mentionnées par quatre collectivités, parmi lesquelles le conseil général de la Seine-Maritime dont la contribution s'élève à 76 % du montant. La prise en compte des besoins des publics les plus fragiles, la promotion de la qualité environnementale des logements tant sociaux que privés sont des thèmes d'intervention très présents.

En 2008, cinq des sept communautés d'agglomération de la région ont pris la délégation des aides à la pierre et le conseil général de l'Eure s'est doté de cette compétence en 2007, 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 par l'intermédiaire du fonds de minoration foncière et du fonds mutualisé d'intervention. Au titre de l'année 2008, pour les deux régions normandes, sur les 44,5 M€ d'acquisitions foncières, la destination « Habitat » représente 14,5 M€ soit un tiers des acquisitions. Parallèlement la part des cessions foncières destinée à l'habitat a représenté en 2008, 19 % (6,2 M€) de l'ensemble des cessions, dont 30 % dédié au logement social.

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 2008, la Caisse des Dépôts et Consignations a affecté sur les trois domaines d'intervention que sont la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires, la politique de la ville et l'entretien du patrimoine et l'hébergement des populations spécifiques, 253,65 M€ pour 8 781 logements financés. De son côté, l'U.E.S.L a participé au volet logement du P.C.S et à la politique de rénovation urbaine. Au titre du "1 % relance" 3,56 M€ de subvention ont été engagés, auprès de 17 bailleurs sociaux pour le

financement de 964 logements (moyenne de 11 200 €/logement), répartis sur 63 opérations (en contrepartie de la réservation de 300 logements P.L.U.S./P.L.A.I.). 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 6,3 M€ (pour 568 logements réservés). S'ajoutent des aides accordées aux salariés des entreprises, sous forme de caution, de dépôt de garantie, de prêts pour travaux ou de prêts classiques.

*
* *

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

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 ou de s'y maintenir par ses propres moyens. Ce principe est garanti par un recours amiable devant la commission de médiation depuis le premier janvier 2008 et à défaut de proposition d'offre de logement dans le délai imparti, par un recours contentieux devant le tribunal administratif depuis le premier décembre 2008. Fin 2008, 600 dossiers ont été déposés par les requérants auprès des deux commissions départementales de médiation, essentiellement pour un accès à un logement, et 460 demandes ont été examinées (77 %). Sur le total des décisions prises par les commissions, la moitié des dossiers a donné lieu à une décision favorable pour un logement ou un hébergement, 30 % étaient sans objet du fait d'une solution trouvée avant examen en commission et 20 % des demandes ont été rejetées.

Pour répondre plus spécifiquement aux demandes des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales, la loi d'orientation prévoit que l'État et le département concluent des accords collectifs tous les trois ans, définissant pour chaque organisme social un engagement annuel quantifié d'attribution de logements pour ces ménages. 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 l'accord collectif départemental en vigueur jusqu'à fin 2008, s'effectuera en lien avec l'élaboration du nouveau P.D.A.L.P.D. En **Seine-Maritime**, les réflexions menées en parallèle à l'élaboration du P.D.A.L.P.D en 2008, ont abouti à la signature d'un nouvel accord (2009-2012) début 2009; l'objectif annuel est de reloger 800 ménages.

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 propose d'attribuer un logement aux demandeurs prioritaires de la loi D.A.L.O. Pour répondre à ce nouvel objectif, les deux départements ont initié des démarches afin de reconstituer et d'augmenter progressivement le volume du contingent géré. Le préfet de l'**Eure** et les bailleurs ont signé en 2008 un protocole expérimental d'attribution de logement, visant à reloger tous les ménages proposés par le préfet à un bailleur. Par ailleurs en **Seine-Maritime** depuis 2006, les maires des communes de moins de 2 000 habitants (hors agglomération), ont reçu du préfet, 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) co-piloté par l'État et le Département et élaboré pour 5 ans, doit identifier les publics particulièrement fragilisés, les besoins de ces publics devant être territorialisés et en cohérence avec ceux recensés dans les Programmes Locaux de l'Habitat. 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 P.D.A.L.P.D de l'**Eure** en vigueur fait l'objet d'une prorogation jusqu'à fin 2009, afin d'assurer une continuité jusqu'à l'adoption du prochain document. En **Seine-Maritime** l'année 2008 a été consacrée à l'élaboration du nouveau P.D.A.L.P.D, signé le 15 décembre, et à la poursuite de la mise en oeuvre de l'actuel plan, prolongé jusqu'à la fin de l'année. Parmi les enjeux de ce nouveau plan, on relève la mobilisation d'une offre adaptée suffisante au profit des personnes visées par le plan et une nouvelle gouvernance basée sur la territorialisation des comités locaux par les E.P.C.I.

Le Fonds de Solidarité Logement, principal outil du plan, géré par les deux départements, accorde des aides pour l'accès et le maintien dans le logement, qu'il soit privé ou public, ainsi que pour les impayés de loyers, d'eau et d'énergie. C'est ainsi qu'en **Seine-Maritime**, 15 250 ménages ont été aidés en 2008, pour un montant de 6,54 M€.

Pour les familles qui ne peuvent avoir accès immédiatement à un logement autonome, la Haute-Normandie offre différentes structures d'hébergement ou de logements temporaires ou plus durables, telles que les C.H.R.S, les C.A.D.A, les maisons-relais, les foyers de travailleurs migrants. La région comptabilise 1 689 places de C.H.R.S et 3 300 places en F.T.M. 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 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 ». L'une des mesures de ce plan est le renforcement et l'humanisation des centres d'hébergement. A ce titre quatre opérations d'humanisation étaient inscrites à la programmation et devraient être financées en 2009. Il est prévu de même un programme de développement des maisons-relais qui se traduit pour la Haute-Normandie par un objectif de 385 places à l'horizon 2012, renforcé de 96 places dans le cadre du plan de relance, alors qu'elle en comptabilise actuellement 142 ouvertes ou en cours de création. Parallèlement afin de rétablir une certaine fluidité au niveau de l'hébergement et du logement, le plan d'action renforcé en direction des personnes sans abri (P.A.R.S.A) mis en place en 2007, s'est poursuivi en 2008 avec la création de places de C.H.R.S et la transformation de places d'urgence en places de stabilisation.

Enfin, la réflexion sur les besoins en logements 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. Deux résidences pour étudiants d'une capacité totale de 215 places ont été financées en 2008 en **Seine-Maritime**. 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 des acteurs locaux. Les projections démographiques de l'I.N.S.E.E montrent que la population âgée de 60 ans et plus évoluera d'une personne sur cinq en 2005 à une personne sur quatre en 2015. Se pose donc la problématique des besoins en logements et de l'adaptabilité du parc en fonction de l'attente des séniors et de leur situation socio-économique.

Tous les dispositifs et actions évoqués dans ce document visent à faciliter l'accès au logement pour tous. Cette politique ne peut être conduite de façon satisfaisante qu'avec la mobilisation de tous les acteurs de la chaîne du logement. L'observatoire régional de l'habitat, lieu d'échange de données et de réflexions, qui s'est réuni à deux reprises en 2008, a contribué à alimenter le débat.

I Satisfaire les besoins en logements des différentes catégories de population

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

I.A Les caractéristiques socio-économiques de la Haute-Normandie influençant le marché du logement

I.A.1 Une évolution démographique modérée entre 1999 et 2006

L'I.N.S.E.E, après cinq années de collectes vient de publier le chiffre légal de la population haut-normande au 1er janvier 2006. Entre 1999 et 2006, la population régionale a gagné 30 000 habitants, passant de 1 780 000 habitants à **1 811 000 habitants**, dont 1 243 800 en *Seine-Maritime* et 567 200 dans *l'Eure*. Le rythme de croissance annuelle de 0,2 %, est plus faible qu'au niveau national (+0,7 %). Cette croissance modérée, à l'image des régions du quart nord-est, s'explique par un recul du solde naturel, alors qu'il reste stable en France métropolitaine, et un solde migratoire toujours négatif.

La progression de la population profite principalement au département de *l'Eure* avec un gain de 26 000 habitants, du à la fois au solde naturel et migratoire positifs, avec notamment l'apport de parisiens et de seino-marins, alors que la hausse modérée en *Seine-Maritime* (un peu plus de 4 000 habitants) provient uniquement du solde naturel.

Globalement entre 1999 et 2006, dans la région **l'espace péri urbain reste dynamique** mais progresse à un rythme moins fort qu' auparavant. Alors que la population des villes-centres et des pôles ruraux diminue, ce sont les petites **communes de moins de 1 000 habitants** qui enregistrent le **plus fort dynamisme avec une progression de plus de 1 % par an**. Quel que soit le type d'espace (rural ou urbain), les plus petites communes sont celles qui progressent le plus tandis que les plus peuplées stagnent ou perdent de la population.

La présence de deux grandes agglomérations regroupant 650 000 habitants, soit 36 % de la population régionale, et l'urbanisation le long de la Seine, confère à la **Haute-Normandie un profil plus urbain** qui se traduit par une **densité de population plus élevée que la moyenne nationale** (147 habitants au Km² contre 113 en France métropolitaine). La densité augmente depuis 1999 sur la quasi totalité du territoire, à l'exception de l'est de l'agglomération rouennaise et du littoral.

Bien que la population totale des sept communautés d'agglomération baisse légèrement entre 1999 et 2006, elle représente encore plus de la moitié de la population régionale (près de 53 %). La situation est cependant contrastée entre les deux départements, comme le montre le tableau ci-dessous. Alors que toutes les communautés d'agglomération du département de *l'Eure* enregistrent une évolution positive, le phénomène est inverse sur le département de la *Seine-Maritime*, avec notamment un recul marqué pour la communauté d'agglomération du Havre qui perd près de 9 000 habitants.

Sur le territoire des sept communautés d'agglomération, seules les villes centre de Rouen et d'Elbeuf et dans une moindre mesure de Val de Reuil, voient leur population augmenter.

Évolution de la population des communautés d'agglomération entre 1999 et 2006 ⁽¹⁾

Libellé	Population 1999	Population 2006	Evolution 1999- 2006	En % de département	En % de la région
CA Evreux	79 642	81 196	1,95%	14,31%	4,48%
CA Seine Eure	58 175	59 621	2,49%	10,51%	3,29%
CA Porte de l'Eure	55 537	57 009	2,65%	10,05%	3,15%
Total CA 27	193 354	197 826	2,31%	34,88%	10,92%
Total Eure	541 054	567 221	4,84%	100,00%	31,32%
CA Rouen	404 668	404 052	-0,15%	32,48%	22,31%
CA Le Havre	255 082	246 195	-3,48%	19,79%	13,59%
CA Région de Dieppe	52 675	51 624	-2,00%	4,15%	2,85%
CA Elbeuf	56 211	56 188	-0,04%	4,52%	3,10%
Total CA 76	768 636	758 059	-1,38%	60,95%	41,86%
Total Seine-Maritime	1 239 138	1 243 834	0,38%	100,00%	68,68%
Total des CA en H.N.	961 990	955 885	-0,63%		52,78%
Haute-Normandie	1 780 192	1 811 055	1,73%		100,00%

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

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

En 2007, dernières données disponibles issues du fichier Filocom, on recense en Haute-Normandie 750 500 ménages, soit 46 800 ménages de plus qu'en 1999.

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

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

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

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

¹ Source I.N.S.E.E. RGP 2006

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

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

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

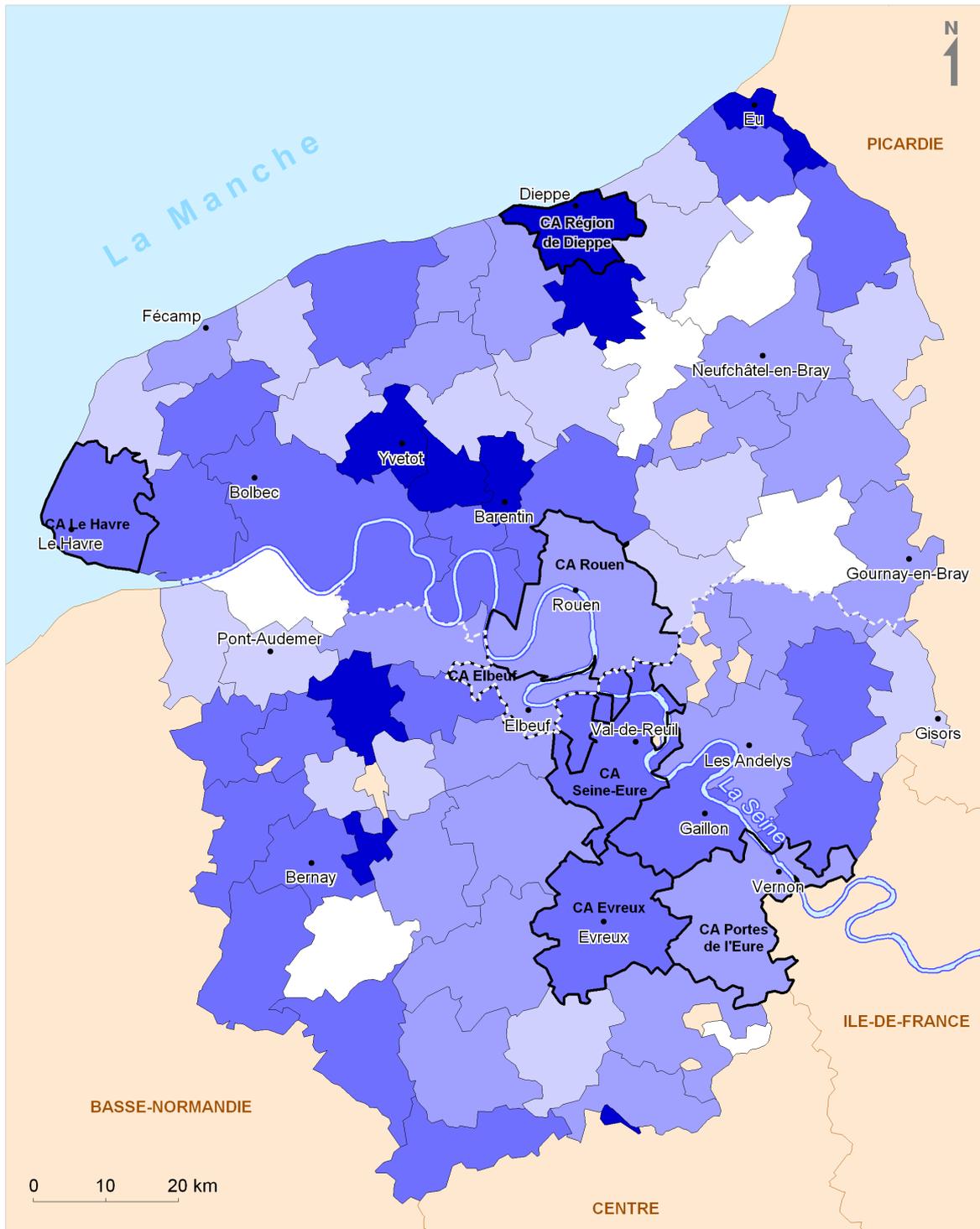
Les communautés d'agglomération de Dieppe, du Havre, d'Évreux et de Seine-Eure continuent à enregistrer un desserrement plus prononcé entre 2001 et 2007, les taux s'échelonnant respectivement de -5,57 % à -4,02 %, ce qui tendrait à montrer que ces agglomérations retiennent plus de petits ménages.

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

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

Libellé	Nombre de personnes par ménage 2001	Nombre de personnes par ménage 2007	Taux d'évolution 2001 2007
CA Évreux	2,47	2,36	-4,15%
CA Seine - Eure	2,71	2,60	-4,02%
CA des Portes de l'Eure	2,64	2,56	-3,05%
Eure	2,61	2,51	-3,83%
CA Rouennaise	2,27	2,19	-3,61%
CA Havraise- CODAH	2,44	2,32	-4,88%
CA Elbeuf	2,49	2,40	-3,57%
CA de la Région Dieppoise	2,38	2,25	-5,57%
Seine-Maritime	2,46	2,36	-4,07%
Haute-Normandie	2,50	2,41	-3,60%
France métropolitaine	2,40	2,33	-2,92%

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



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

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

Données de cadrage:

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

- Communauté d'agglomération
- Communauté de communes

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

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

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

Après une année 2007 marquée par une amélioration de la situation de l'emploi, la dégradation fin 2008 de la conjoncture économique a relancé le taux de chômage régional qui s'établit au quatrième trimestre 2008 à 8,6 %, contre 7,9 % fin 2007. On enregistre au mois de décembre 2008 +2,7 % de chômeurs, la moyenne nationale étant de +2,2 %. La hausse sur un mois est de +2,6 % en *Seine-Maritime*, avec un taux de chômage estimé au 4^{ème} trimestre de 9 %; dans *l'Eure* l'augmentation sur le mois est de 3,1 %, ce qui porte le taux de chômage estimé à 7,8 % fin décembre 2008, résultat identique à l'échelle nationale.

Sur un an, la hausse du nombre de demandeurs d'emplois atteint 14,9 % en Haute-Normandie, marquée par une reprise du chômage de longue durée; la dégradation est sensible à partir du mois d'octobre. L'augmentation du chômage sur un an touche les jeunes (+20 %) et les seniors (+11,1 %).

Dans ce contexte économique difficile, fin 2008 la Haute-Normandie compte 30 071 allocataires du R.M.I., chiffre cependant en recul de 3,4 % sur un an.

En *Seine-Maritime* le nombre d'allocataires touchant le R.M.I. s'élève à 23 000 (soit 1 100 allocataires en moins comparé à 2007) et à 7 072 dans *l'Eure*, situation identique à l'année passée.

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

Les données de la Direction Générale des Impôts issues des fichiers Filocom ⁽²⁾, mises à la disposition du M.E.E.D.D.A.T, permettent d'analyser la répartition des ménages selon les plafonds de ressources d'accès au P.L.U.S. ⁽³⁾ (hors prestations sociales) et leur statut d'occupation.

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

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

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

² Fichier des logements à la commune

³ Prêt locatif à usage social

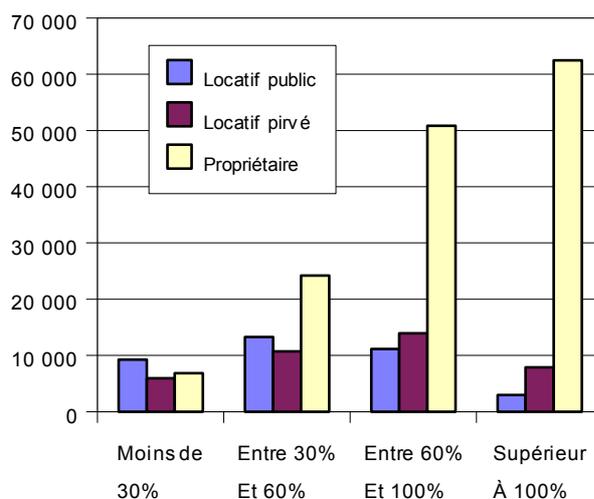
Dans le parc locatif privé, 46 % des ménages ont des ressources inférieures à 60 % du plafond, la part des ménages pauvres représentant 18,2 %. Pour les communautés d'agglomération d'Elbeuf et de Dieppe, le parc locatif privé joue un rôle social de fait, le poids des ménages très modestes représentant respectivement 26 % et 23 %.

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

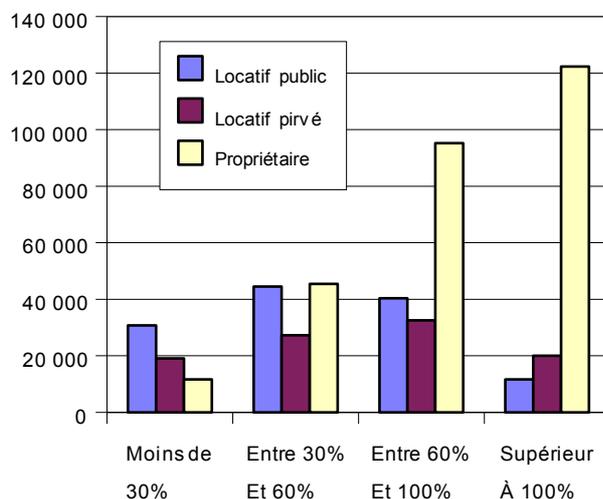
A l'échelle des communautés d'agglomération, cinq d'entre elles logent dans leur parc social, au moins un quart des ménages très modestes (< à 30 % du plafond); c'est la communauté d'agglomération d'Évreux qui accueille le plus de ménages pauvres, avec un taux de 28%, suivie par celle d'Elbeuf (27,2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

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

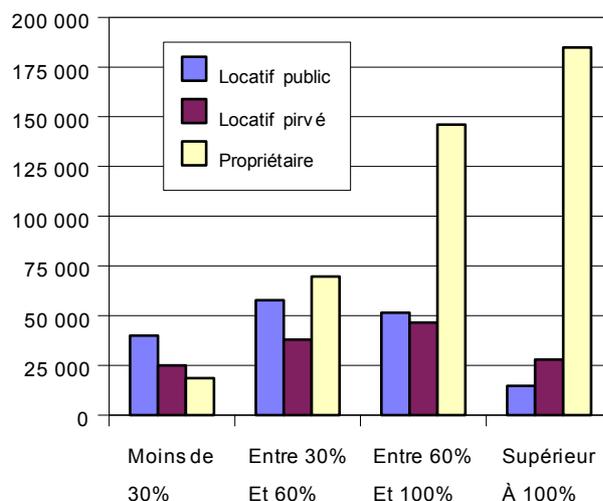
Eure	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	9 251 25,27%	5 912 15,39%	6 821 4,73%
Entre 30% et 60%	13 279 36,28%	10 723 27,92%	24 189 16,76%
Entre 60% et 100%	11 124 30,39%	13 909 36,22%	50 830 35,22%
Supérieur à 100% du plafond	2 948 8,05%	7 859 20,46%	62 468 43,29%
Total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



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

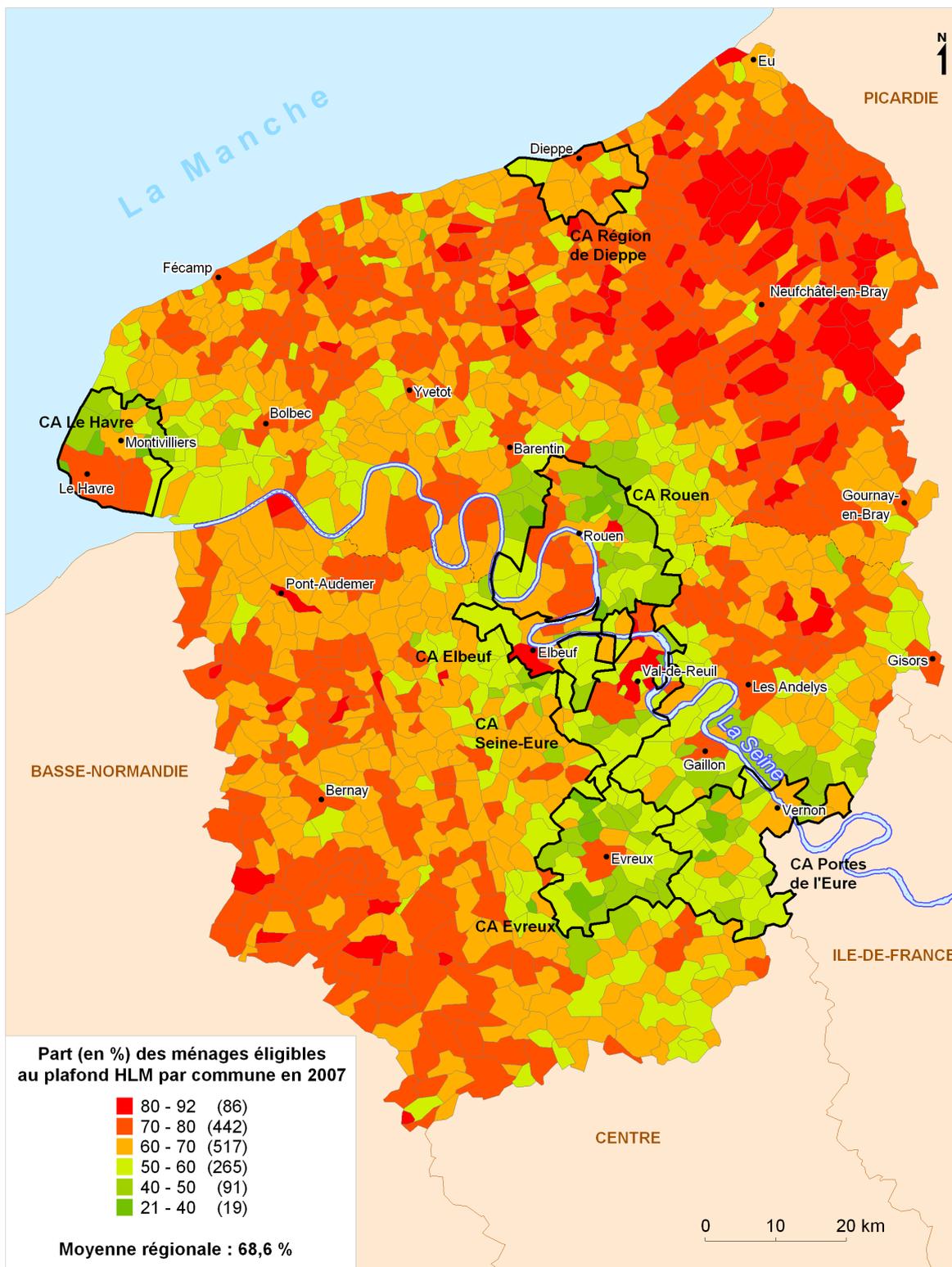


Haute-Normandie	Locatif public	Locatif privé	Propriétaires
Moins de 30% du plafond	39 985 24,39%	25 040 18,22%	18 508 4,42%
Entre 30% et 60%	57 805 35,26%	37 993 27,64%	69 619 16,62%
Entre 60% et 100%	51 498 31,41%	46 510 33,84%	146 032 34,86%
Supérieur à 100% du plafond	14 654 8,94%	27 889 20,29%	184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



⁴ Source FILOCOM

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



I.A.4 Des réflexions sur le fonctionnement du marché à destination des ménages modestes

→ Étude sur « les besoins en logements des ménages à faibles ressources en Haute-Normandie »

La forte présence de ménages hauts-normands à faibles ressources et la tension observée sur la demande locative sociale, nécessitent le renforcement de l'offre de logements pour ces ménages, notamment ceux identifiés dans les Plans Départementaux d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées. Cette question fait l'objet d'une étude lancée par la D.R.E.A.L fin 2008, dont l'objectif est de mettre à disposition des acteurs locaux un « porter à connaissance » des atouts et faiblesses de leurs territoires en analysant les conditions actuelles du marché de l'offre et de la demande potentielle en logements et les propositions pour améliorer les dispositifs existants.

Le zonage retenu comprend 19 territoires de projets (correspondant globalement au découpage des Pays), dont les sept agglomérations de la région.

Les premiers résultats de l'analyse statistique des conditions actuelles de logements des ménages à faibles ressources par territoires, montrent que les pôles urbains polarisent les ménages en difficulté, de même que les zones péri urbaines éloignées.

En matière de demande de logements locatifs sociaux, les demandeurs en dessous de 40 % des plafonds de ressources représentent entre 40 et 50 % de la demande globale. Pour les deux tiers, ce sont des familles avec enfants. Dans certains territoires (Pays de Bray, Avre et Iton, Elbeuf), les familles mono parentales représentent plus de 40 % des demandeurs à faibles ressources. Les deux tiers des demandeurs ont entre 30 et 64 ans; ils sont plutôt plus âgés dans les agglomérations, alors que dans les zones plus rurales, on rencontre plus de jeunes actifs.

Concernant la typologie des logements recherchés, on note une sur représentation des ménages à faibles ressources, pour les demandes de grands logements, notamment dans le secteur Nord-ouest de la *Seine-Maritime*.

Cette première approche sera complétée par une analyse plus qualitative sous forme d'entretiens auprès des principaux acteurs concernés, puis par une réflexion plus spécifique sur les ménages économiquement fragiles (revenus < à 30 % des plafonds H.L.M) dans les deux départements. Chaque territoire étudié fera l'objet de fiches techniques qui constitueront le volet opérationnel de l'étude.

→ Étude sur « la connaissance des loyers en région Haute-Normandie et leur mise en relation avec le revenu des ménages »

Pour compléter l'approche sur le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, la D.R.E.A.L a souhaité disposer d'éléments de connaissance sur les loyers pratiqués respectivement dans le parc locatif privé et dans le parc locatif social afin de situer le positionnement respectif de chacun de ces parcs au regard du revenu des ménages et repérer les territoires où ceux-ci sont en situation de concurrence ou de complémentarité.

Le *champ* de cette étude réalisée en 2008 concerne les communautés d'agglomération et les unités urbaines de plus de 10 000 habitants, soit de l'ordre de 60 % des résidences principales de la région et 66 % du parc privé locatif ou public. A l'intérieur de ces territoires, les communes et grands quartiers (communes de plus de 20 000 habitants) ont été classées en 5 groupes typologiques, allant de l'hyper-centre à dominante locatif privé ou des quartiers à dominante locative sociale, au péri urbain interne aux agglomérations.

En terme de *méthode*, l'étude s'appuie sur la distinction entre le stock (parc existant) et le flux (logement neuf) des logements locatifs; par ailleurs la définition commune de l'unité de mesure des loyers pour les deux parcs publics et privés est le loyer (hors charge) au m² de surface habitable.

Bien que le montant des charges ne puisse être appréhendé dans ce type d'étude, l'enquête logement de 2002 produite par l'I.N.S.E.E permet de disposer de points de repères quant au poids relatif des charges en secteur locatif:

- les charges sont généralement plus élevées en €/m²/mois dans le parc H.L.M à cause de la présence massive d'équipements et de services collectifs (2 € de charge en 2002 par m² de surface habitable pour un logement H.L.M soit près de 50 % du montant du loyer moyen en €/m²/mois)
- les charges sont généralement plus faibles dans le parc privé (1,6 à 1,8 €/m²/mois)

Compte-tenu de la hausse du coût de l'énergie depuis 2002, le montant moyen de ces charges locatives n'a pu qu'augmenter sensiblement.

Les principales conclusions de cette étude sont les suivantes:

- Les écarts structurels et de loyers sont beaucoup plus marqués au sein des agglomérations qu'entre agglomérations. L'approche par groupes typologiques de communes ou de grands quartiers révèle des différenciations internes aux agglomérations bien plus tranchées que celles qui existent entre agglomération de la région, tant en termes de structures de parcs que de profils de locataires, de loyers, de revenus et de taux d'effort.
- Les niveaux de loyers et les taux d'effort apparaissent beaucoup plus importants dans le locatif privé : un écart de loyer de 1 à 2 entre le locatif social et le locatif privé (locataires en place); or les revenus des locataires du privé, notamment lorsqu'ils sont allocataires C.A.F, sont particulièrement modestes (de l'ordre de 912 € mensuel), en deçà du revenu des allocataires du parc social, du fait notamment que la taille moyenne de l'ensemble des ménages du parc social (2,95) est sensiblement supérieure à celle des ménages du parc privé (1,95). En conséquence le taux d'effort (hors charges et après déduction des aides au logement) pour les allocataires du parc locatif privé est en moyenne trois fois plus élevé que pour les allocataires du parc locatif social (23 % contre 7,5 %).
- Les loyers de marché sont peu accessibles à la grande masse des locataires: les loyers de marché (relocations, logements neufs ...) ne s'adressent, à taux d'effort socialement acceptable (estimé entre 15 et 20 % pour le parc privé et 12 et 15 % pour le parc social), qu'à une frange limitée des ménages.
- Le logement social est à développer au cœur des grandes agglomérations où le parc locatif privé y est très présent et constitue une fonction sociale de fait mais avec des niveaux de loyers élevés et donc des taux d'effort importants pour les ménages. Le développement diversifié du locatif social, notamment dans l'existant sous forme de P.L.A.I-Acquisition Amélioration et en P.S.T, y apparaît comme une nécessité.
- L'importance de l'enjeu énergétique dans le parc locatif : les taux d'effort élevés des locataires (hors charges), notamment dans le parc locatif privé et dans le parc locatif H.L.M péri urbain, n'en souligne que plus l'enjeu de la réduction des charges de chauffage.

I.A.5 Un parc social structurellement important mais dont le stock évolue peu

Au 1er janvier 2008, le parc locatif social haut-normand comptait **168 310 logements**, (+1 000 logements) soit une augmentation de + 0,6 %, légèrement supérieure à l'année précédente (+0,3 %). L'accroissement relativement faible du parc s'explique principalement par l'impact des sorties (démolitions, ventes, changement d'usage) sur les mises en service. En cinq ans, 5 670 logements sont sortis du parc, alors que 7 970 ont été mis en service, soit un différentiel d'environ 460 logements par an.

Le parc social en Haute-Normandie occupe cependant une place importante parmi les résidences principales recensées en 2007 (22,4 % contre 16 % au niveau national) et présente une densité de 92 logements pour 1 000 habitants. Sur les communautés d'agglomération, quatre résidences principales sur dix, sont des logements sociaux. La représentation du logement social n'est pas homogène sur toute la région : ***l'Eure*** affiche une densité nettement plus faible (67 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 avec une moyenne de 131 logements sociaux pour 1 000 habitants.

Parc social au 1/01/2008 ⁽⁵⁾

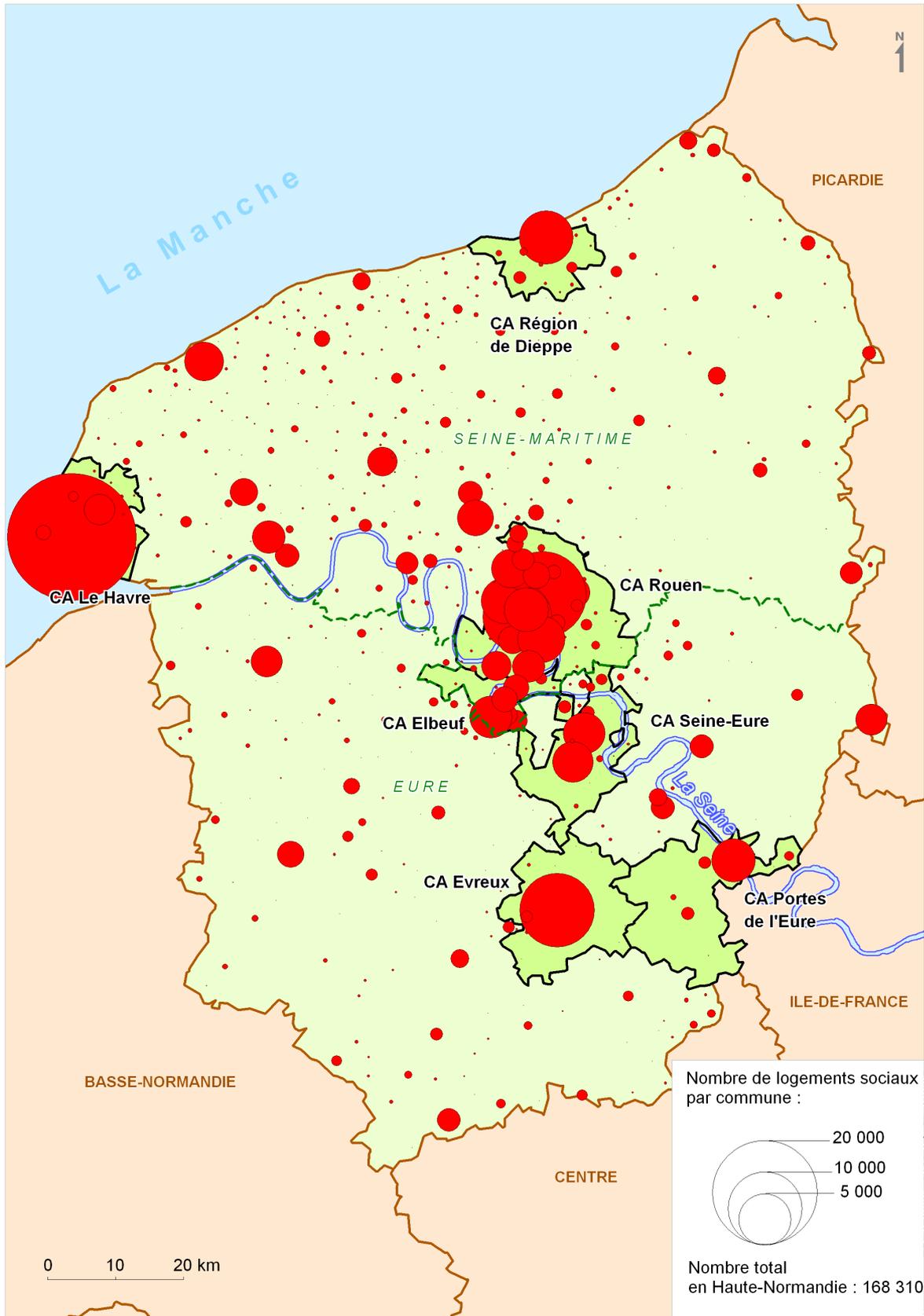
Libellé	Parc total au 01/01/ 07	Parc total au 01/01/ 08	Evolution 2007 / 2008 (en %)	Parc pour 1000 habitants population légale 2006	Part dans les résidences principales (en 2007)
CA Evreux	10 717	10 738	0,20%	131,99	31,90%
CA Seine Eure	7 556	7 579	0,30%	126,73	33,60%
CA Porte de l'Eure	4 144	4 178	0,82%	72,69	18,50%
CA Rouen	54 610	54 857	0,45%	135,16	31,00%
CA Elbeuf	7 301	7 490	2,59%	129,94	31,80%
CA Le Havre	34 699	34 653	-0,13%	140,94	32,60%
CA Région de Dieppe	6 089	6 167	1,28%	117,95	26,70%
total des CA	125 116	125 662	0,44%	130,89	30,70%
Eure	38 115	38 385	0,71%	67,20	16,88%
Seine-Maritime	129 245	129 925	0,53%	103,91	24,84%
Haute-Normandie	167 360	168 310	0,57%	92,41	22,43%

Le parc est caractérisé par son ancienneté, plus de six logements sur dix ont été construits entre 1950 et 1976. On constate cependant un rajeunissement du parc depuis 2003, dû en grande partie aux mises en service de maisons individuelles, principalement dans le département de ***l'Eure*** dont 23 % des logements construits l'ont été après 1990.

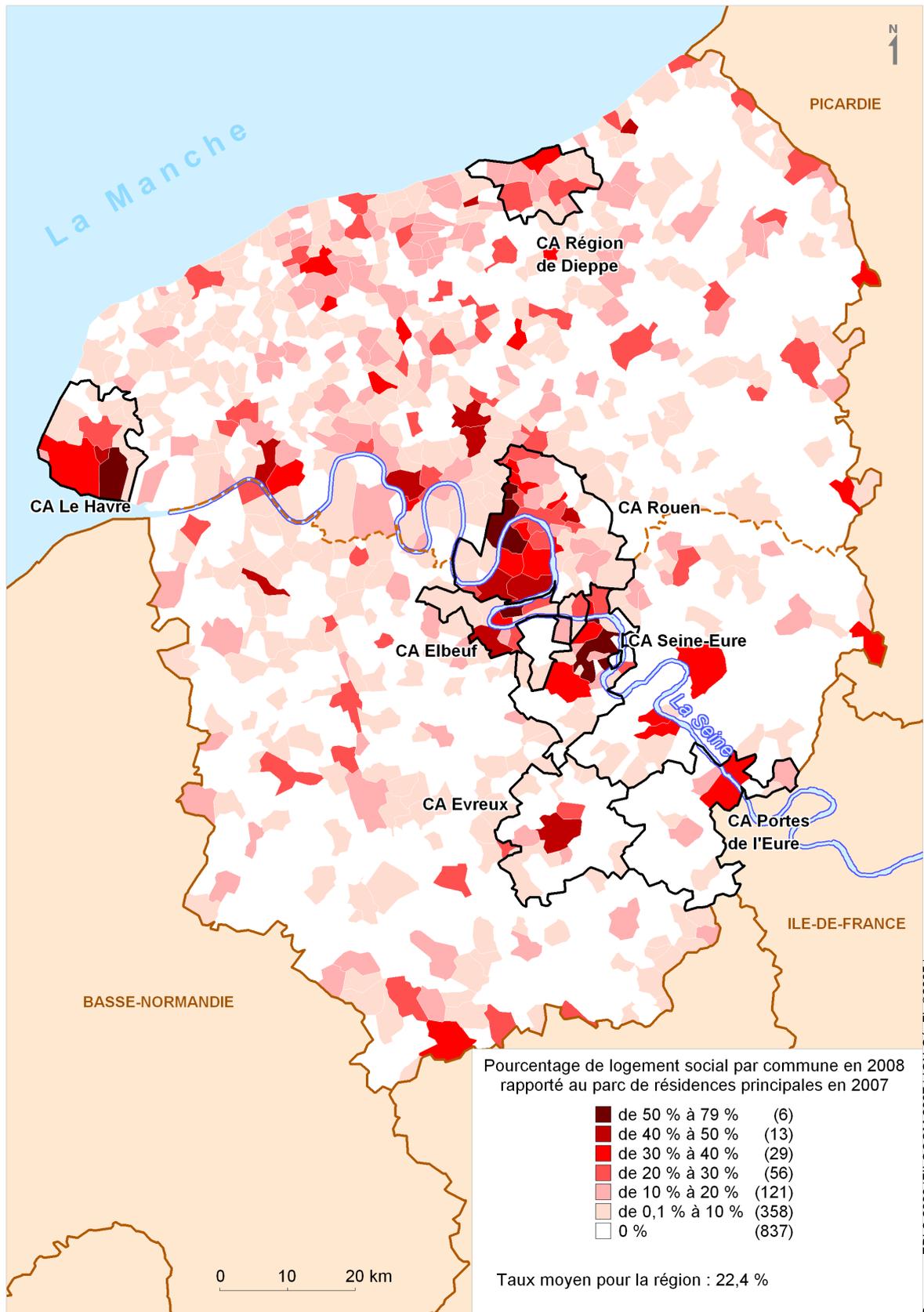
Le parc locatif social haut-normand est composé à 80 % de logements collectifs; cette part est restée stable entre 2004 et 2008 pour se situer à 140 000 logements. Les T3 représentent près de 40 % des logements et les grands logements (T5 et +) moins de 10 %. L'évolution du parc individuel sur cette même période est plus significative, avec une progression de 12,5 % pour atteindre 28 260 logements en 2008.

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

Nombre de logements sociaux par commune au 01.01 2008



**Taux de logements sociaux par communes au 01.01 2008
rapporté aux résidences principales en 2007**



Sources : EPLS 2008 | FILOCOM 2007 | IGN GéoFia©2005 |
© Direction Régionale de l'Équipement de Haute-Normandie - ARTAIG | conception : H. Dussart - Novembre 2008

Au **1er 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.

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

Répartition du parc par bailleurs sociaux en Seine-Maritime

Organismes	Nombre de logements au 1/01/07	Nombre de logements au 1/01/08
HABITAT 76 (office)	26 570	26 711
ALCEANE (office)	15 194	14 899
ESH Immobilière 3F - Siège	11 777	11 575
ESH Quevilly Habitat	8 237	8 252
Rouen Habitat (office)	7 827	7 800
ESH de construction immobilière familiale de Normandie	7 212	7 546
ESH Sodineuf Habitat Normand	7 148	7 117
ESH Seine Manche Immobilière	6 423	6 529
ESH LogiSeine	6 200	6 181
ESH La Plaine normande	3 595	3 567
ESH de l'Estuaire de la Seine	3 371	3 445
ESH de la région d'Elbeuf	3 086	3 306
ESH Le Foyer stéphanois	3 182	3 298
ESH Vallées de l'Austreberthe et de Cailly	2 827	2 842
ESH Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	2 545	2 538
SAEM de Normandie	2 520	2 532
Seine Habitat	2 220	2 230
ESH Atlantique	2 129	2 128
ESH Havraise de logements économiques	2 077	2 074
ESH Gournaisienne d'HLM	1 218	1 218
ESH Le Foyer du Toit familial	916	1 056
SAIEM de la ville d'Elbeuf	738	772
SIEM d'Oissel et de la région (SIEMOR)	648	661
SAEM de la ville du Trait	552	552
SCP d'HLM Propriété familiale Normandie	516	545
ADOMA (anciennement SONACOTRA)	187	187
Foncière Logement	151	184
ESH Normande d'Habitation	141	141
Société foncière d'habitat et d'humanisme	20	20
SAEM de Montreuil-Bagnolet - Cabinet LEM	19	19
Total	129 246	129 925

30 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 1/01/07	Nombre de logements au 1/01/08
Eure habitat (office)	15 575	15 478
Société immobilière du logement de l'Eure	5 773	5 962
SAEM Le Logement de l'Eure (SECOMILE)	4 754	4 832
ESH Le Logement familial de l'Eure	4 428	4 444
CD Habitat *	2 618	2 628
ESH Immobilière 3F - Siège	1 536	1 497
ESH Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	722	734
ESH de construction immobilière familiale de Normandie	705	723
ESH Le Foyer stéphanois	601	599
ESH La Plaine normande	454	459
ESH rurale de l'Eure	419	441
SCP d'HLM Propriété familiale Normandie	131	131
Société Nationale Immobilière (SNI)	98	98
Foncière Logement	34	87
ESH de la région d'Elbeuf	72	72
ESH Seine Manche Immobilière	48	53
ESH Coopération et Famille	53	53
ESH Normande d'Habitation	42	42
SIEM d'Oissel et de la région	42	42
ESH Picardie Habitat	7	7
Société foncière d'habitat et d'humanisme	3	3
Total	38 115	38 385

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

21 bailleurs se partagent le parc dans ***l'Eure***, dont sept ne gèrent que du parc dans le département. Eure Habitat détient 40 % des logements.

La conjoncture du parc social en région au 1/01/ 2008:

Entre le 1/01/2004 et le 1/01/2008, le **taux de vacance** régional supérieur à 3 mois déjà faible, a été **divisé par deux** pour s'établir à 1,12 % au 1/01/2008, reflétant ainsi un contexte de tension très net sur le parc. La ***Seine-Maritime*** affiche des taux de plus en plus bas passant de 3,1 % fin 2002 à moins de 1 % au 1/01/2008, le département de ***l'Eure*** accusant lui aussi une baisse en 2007 avec un taux de 1,60 % contre 1,73 % fin 2006. De façon logique, c'est sur le parc collectif que l'on observe une chute de la vacance de 1,1 point pour atteindre 1,29 % fin 2007, les logements individuels affichant toujours un taux quasi nul (- de 0,5 %)

Au sein des communautés d'agglomération, la tendance générale est aussi à la baisse, hormis sur les communautés d'agglomération de Rouen et d'Elbeuf dont le taux de vacance remonte très légèrement. En 2007 c'est la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure qui détient le taux le plus faible (0,38 %), suivie par la C.A. de Dieppe (0,52 %).

Vacance sur 5 ans ⁽⁶⁾

	Taux de vacance > 3 mois				
	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2007	01/01/2008
Eure	2,12%	2,36%	2,39%	1,73%	1,60%
Seine-Maritime	2,03%	2,20%	1,43%	1,25%	0,98%
Haute-Normandie	2,05%	2,24%	1,65%	1,36%	1,12%
CA Seine - Eure	2,75%	3,57%	3,16%	2,55%	2,55%
CA Évreux	2,82%	1,88%	2,86%	1,74%	1,59%
CA des Portes de l'Eure	4,69%	5,17%	4,89%	1,37%	0,38%
CA Elbeuf	3,91%	3,42%	1,69%	1,40%	1,54%
CA Rouennaise	1,29%	1,75%	1,11%	1,19%	1,23%
CA Havraise- CODAH	4,31%	4,24%	2,78%	2,04%	1,01%
CA de la Région Dieppoise	0,43%	0,68%	0,20%	0,54%	0,52%
Ensemble des C A	2,59%	2,72%	1,96%	1,54%	1,24%
France métro.	1,46%	1,31%	1,18%		

Entre 2006 et 2007, 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 augmenté, et se stabilise légèrement au dessus de 10 %. A l'échelon départemental, la *Seine-Maritime* après une mobilité en baisse en 2006, affiche une remontée de la rotation des ménages en 2007, supérieure à celle de la région. La mobilité dans *l'Eure*, avec un taux de 11,44 %, continue quant à elle de baisser, et l'écart se resserre avec la *Seine-Maritime*; il n'est plus que de 1,5 point contre près de 3 points l'année précédente.

A l'échelle intercommunale, des disparités subsistent. Le nombre d'emménagements sur la C.A. de Dieppe est toujours bas depuis cinq ans. A l'inverse, ce sont sur les C.A. d'Évreux (13,06 %), d'Elbeuf (11,46 %) des Portes de l'Eure (10,85 %) puis de Seine-Eure que l'on constate les rotations des ménages les plus élevées. La C.A. de Rouen présente un taux en dessous des 10% depuis trois ans, alors que la C.O.D.A.H retrouve une mobilité identique à celle enregistrée en 2004, se rapprochant ainsi de la moyenne des communautés d'agglomération.

Mobilité sur 5 ans ⁽⁷⁾

	Taux de mobilité				
	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2007	01/01/2008
Eure	13,04%	11,89%	12,59%	12,39%	11,44%
Seine-Maritime	10,66%	10,17%	9,84%	9,47%	9,95%
Haute-Normandie	11,19%	10,50%	10,46%	10,14%	10,28%
CA Seine - Eure	13,20%	13,37%	11,80%	11,62%	10,63%
CA Évreux	13,17%	10,28%	13,53%	14,43%	13,06%
CA des Portes de l'Eure	11,99%	10,75%	10,77%	12,26%	10,85%
CA Elbeuf	13,34%	13,14%	11,83%	10,97%	11,46%
CA Rouennaise	11,02%	10,26%	9,91%	9,36%	9,88%
CA Havraise- CODAH	10,00%	9,28%	9,52%	9,66%	10,09%
CA de la Région Dieppoise	8,78%	8,64%	8,29%	7,95%	7,86%
Ensemble des C A	11,10%	10,26%	10,28%	10,13%	10,27%
France métro.	10,30%	10,15%	9,57%	NC	NC

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 2004 à 2008

I.B.1 Production régionale de logements neufs

43 866 logements ont été réalisés sur cinq ans en Haute-Normandie, *l'Eure* contribuant à hauteur de 16 307 logements (37 %), soit une moyenne annuelle de 3 200 logements, et la *Seine-Maritime* pour 27 559 logements (63 %), soit une moyenne annuelle de 5 500 logements. Alors que l'on avait constaté une augmentation significative de la production totale de logements entre 2004 et 2007, passant de 7 500 à 10 700 logements, la tendance s'inverse fortement en 2008, le nombre de logements mis en chantier ayant baissé de 39 %.

C'est toujours la maison individuelle qui tient une place prépondérante, avec près de 7 logements sur 10 commencés, la répartition entre les deux départements étant relativement bien équilibrée. A contrario, les logements collectifs restent concentrés à près de 80 % sur le département de *Seine-Maritime*.

Production régionale de logements neufs ⁽⁸⁾

	2004	2005	2006	2007	2008	Cumul 5 ans
Individuels						
Eure	2 278	2 363	2 448	3 211	2 068	12 368
Seine-Maritime	2 801	3 094	3 525	3 644	2 446	15 510
Haute-Normandie	5 079	5 457	5 973	6 855	4 514	27 878
Collectifs						
Eure	587	633	806	872	525	3 423
Seine-Maritime	1 639	2 593	3 052	2 585	1 184	11 053
Haute-Normandie	2 226	3 226	3 858	3 457	1 709	14 476
Total logts ordinaires						
Eure	2 865	2 996	3 254	4 083	2 593	15 791
Seine-Maritime	4 440	5 687	6 577	6 229	3 630	26 563
Haute-Normandie	7 305	8 683	9 831	10 312	6 223	42 354
Logts en résidence*						
Eure	10	74	265	153	14	516
Seine-Maritime	177	156	202	262	198	995
Haute-Normandie	187	230	467	415	212	1 511
Total logements						
Eure	2 875	3 070	3 519	4 236	2 607	16 307
Seine-Maritime	4 618	5 843	6 779	6 491	3 828	27 559
Haute-Normandie	7 493	8 913	10 298	10 727	6 435	43 866

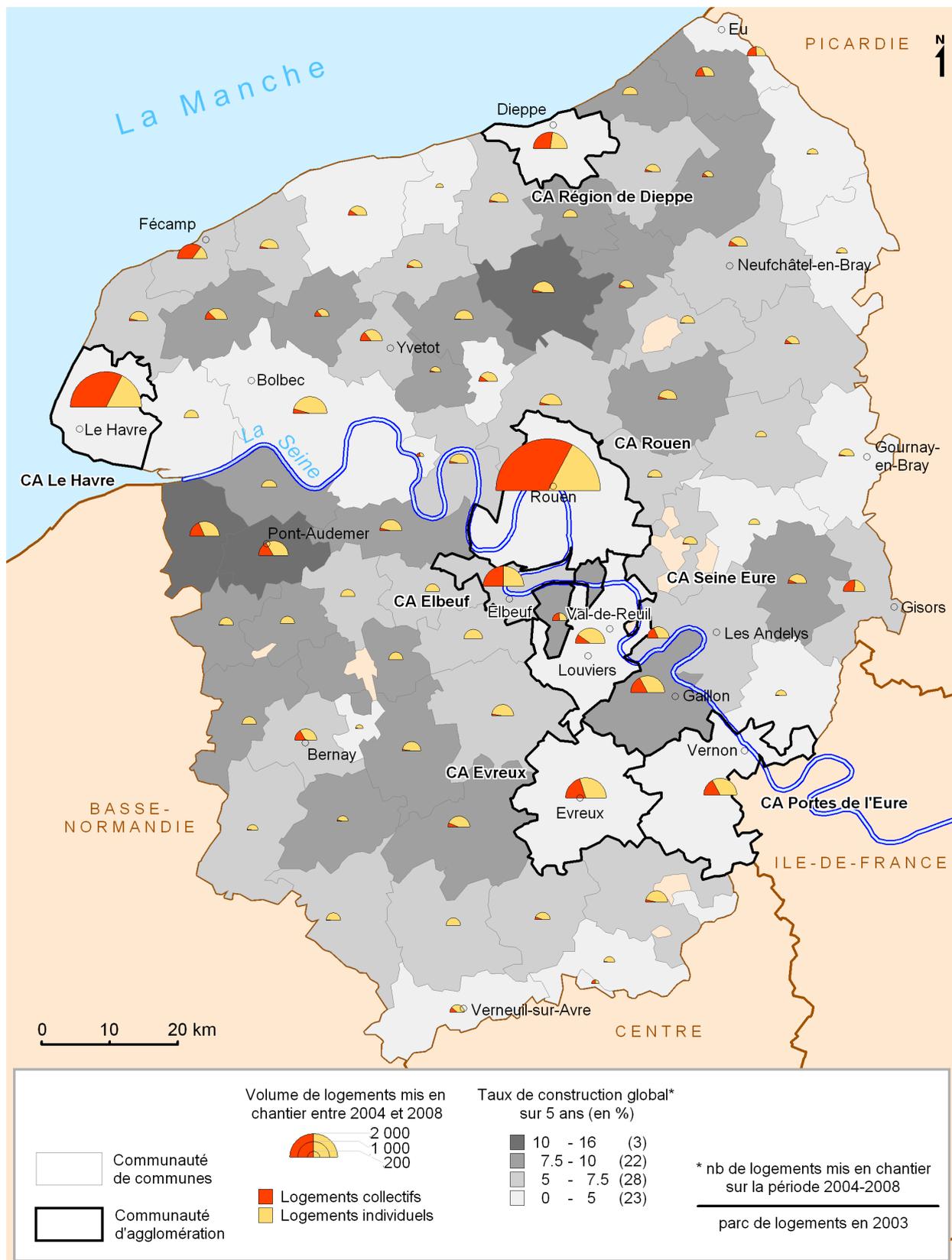
* (logements étudiants, personnes âgées)

Avec **6 400 logements** commencés en **2008**, la Haute-Normandie enregistre un fort ralentissement de l'activité de la construction (-39 %) comparée à l'année précédente, année exceptionnelle il est vrai par son niveau de production (près de 11 000 logements). Cette baisse nous place en tête des régions les plus touchées. Les deux départements sont concernés de façon identique. L'activité a été ralentie par la hausse des prix très forte au premier semestre 2008 et la progression des taux d'intérêts à long terme, ainsi que par la difficulté d'accès au crédit engendrée par la crise financière. La baisse des prix de l'immobilier et des taux des prêts amorcée en 2009 devrait être de nature à résoudre les ménages. Par ailleurs les mesures annoncées de soutien à la construction neuve doivent permettre d'éviter en 2009 une crise du logement qui serait très préjudiciable compte-tenu des besoins régionaux estimés à près de 10 000 logements par an d'ici à 2015.

Au niveau national le nombre de mises en chantier s'élève à près de **369 000 logements**; il est en repli de 15,7 % par rapport à 2007 et se situe à un niveau comparable à celui observé en 2004. Le recul des logements commencés est plus important pour les logements collectifs (-17 %) que pour les logements individuels (-14 %).

⁸ Source D.R.E. Haute-Normandie Sitaldel

Construction neuve en Haute-Normandie de 2004 à 2008



Sources : Filocom 2003 | SITADEL | IGN GéoFlac@2005 |
© Direction Régionale de l'Équipement de Haute-Normandie - ARTAIG | conception : H. Dussart - Février 2009

En **2008**, 65 % de la production régionale de logements se situent en dehors des sept communautés d'agglomération, pourcentage en augmentation de huit points par rapport à 2007.

Les sept communautés d'agglomération totalisent en 2008, 2 260 logements soit 35 % de la production, alors qu'elles représentent plus de 50 % de la population en 2006. 2008 marque un recul de plus de moitié du nombre de logements commencés comparé à l'année 2007, année qui se rapprochait pour la première fois des objectifs annuels exprimés dans les P.L.H. Les communautés d'agglomération qui enregistrent les baisses les plus fortes sont celles d'Évreux, des Portes de l'Eure, d'Elbeuf et de Dieppe. La communauté d'agglomération Seine-Eure maintient globalement sa production.

En volume, l'agglomération rouennaise, contribue pour près de la moitié à l'activité en 2008, suivie par l'agglomération havraise pour un quart des réalisations.

La part des logements individuels à l'intérieur du parc de logements commencés sur les sept agglomérations en 2008, représente la moitié des logements, alors que cumulée sur cinq années l'individuel totalise un peu plus de quatre logements sur dix.

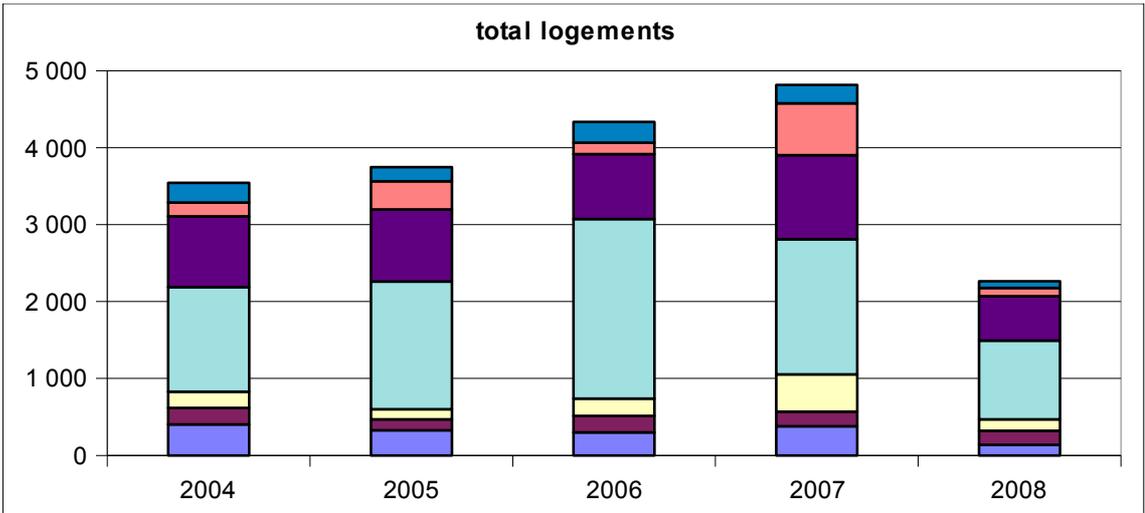
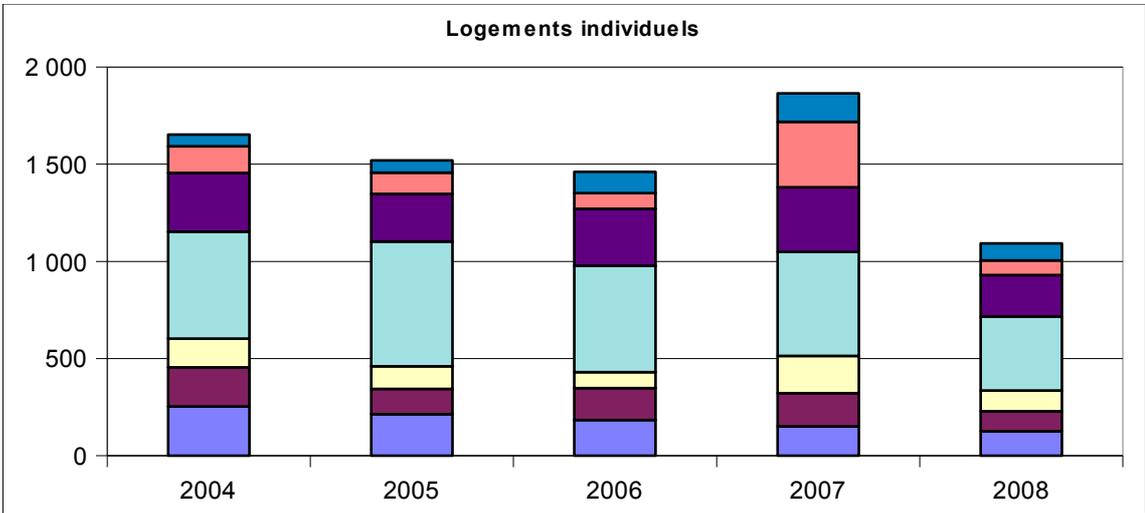
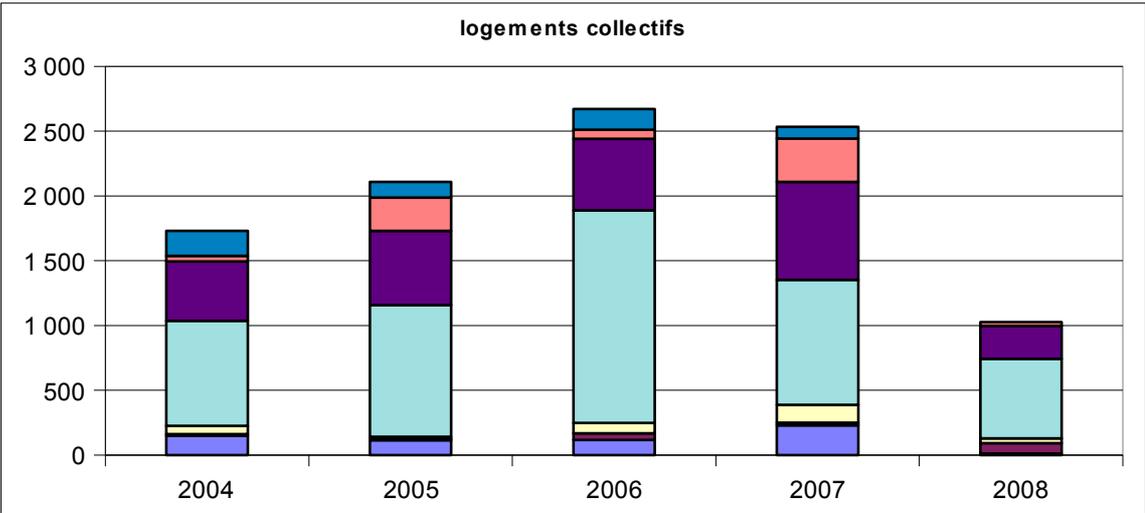
Si l'on regarde le rythme de construction par an pour 1 000 habitants sur les cinq années écoulées, et que l'on admet que le rythme minimum théorique doit être de 4 logements par an pour assurer le maintien de la population, trois agglomérations sont en deçà de ce critère: il s'agit de la C.A d'Évreux (3,8 logements), puis de la C.A du Havre (3,55 logements/an) et enfin de la C.A Seine-Eure (3,17 logements/an).

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

Communautés d'agglomération	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	Cumul 5 ans
CA Evreux	401	326	300	379	137	1 543
CA Seine Eure	216	141	214	191	183	945
CA Porte de l'Eure	211	133	226	484	149	1 203
CA Rouen	1 360	1 660	2 331	1 755	1 022	8 128
CA Elbeuf	180	367	151	673	107	1 478
CA Le Havre	921	937	844	1 094	578	4 374
CA Région de Dieppe	254	184	270	238	88	1 034
Total général	3 543	3 748	4 336	4 814	2 264	18 705

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

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



¹⁰ Source D.R.E. Haute-Normandie Sitadel logements commencés
 D.R.E.A.L Haute-Normandie/B.L.C.A. - 02/06/2009 31/154

I.B.2 Principaux acteurs de la construction de logements entre 2004 et 2008

Les principaux acteurs de la construction neuve se répartissent entre les particuliers, les promoteurs et les bailleurs sociaux. Les autres acteurs (État, collectivités locales, associations...) contribuent à hauteur d'environ 1% de la production annuelle.

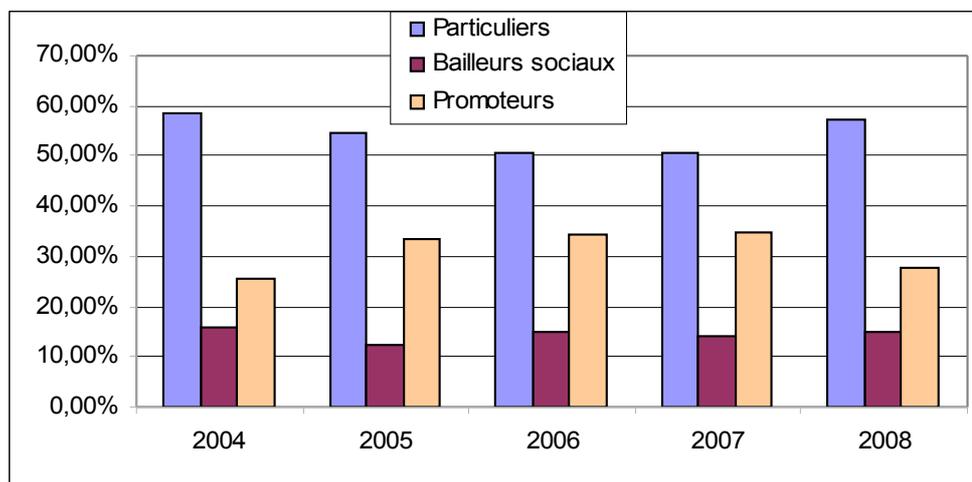
→ Les **particuliers** génèrent **entre 50 % et 60 % de la construction neuve**

La construction générée par les particuliers représente 50 % de l'activité lors des années très productives (4 800 logements en 2006, 5 700 logements en 2007), pour atteindre 58 % lors des années moins favorables.

La part de marché des promoteurs immobiliers représente plus du tiers des logements commencés lors des années qui enregistrent une croissance de la construction (35 %) et retombe à 25 % en 2008, niveau identique à 2004, première année de la progression plus rapide de la construction en Haute-Normandie.

Les bailleurs sociaux apportent une contribution relativement linéaire quelque soit la conjoncture; leur part est proche de 15 %.

Logements commencés entre 2004 et 2008 : contribution par Maîtres d'Ouvrage *



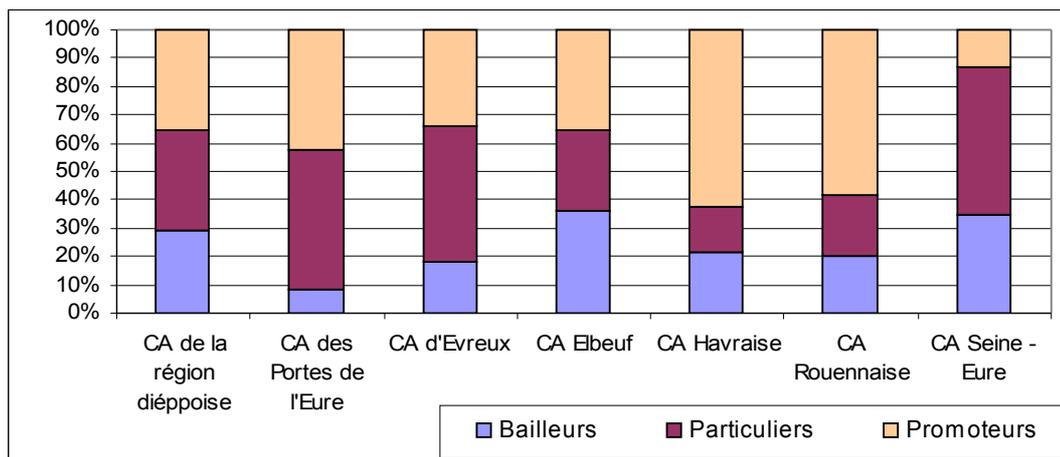
* Source: SITADEL (statistique communale de la construction neuve)

→ **Sur les deux principales communautés d'agglomération, la promotion immobilière est moteur de l'activité**

La promotion immobilière se concentre sur les zones urbaines, notamment sur les deux grandes agglomérations de Rouen et du Havre qui totalisent à elles seules plus de 60 % du marché. En dehors de la C.A. Seine-Eure, le secteur privé représente de 30 % à 40 % du secteur d'activité.

Les bailleurs sociaux enregistrent une activité soutenue dans les agglomérations d'Elbeuf et de Seine-Eure avec une part de marché de 35 %, suivie par l'agglomération dieppoise (29 % du marché); à l'opposé, on rencontre l'activité la plus faible sur la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (8 %).

Les particuliers sont majoritairement situés sur les trois agglomérations de *l'Eure*; ils contribuent pour moitié à l'activité du marché de la construction neuve. Leur part varie entre 16 % (agglomération havraise) et 35 % (agglomération dieppoise) sur les quatre agglomérations de *Seine-Maritime*.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 significatifs.

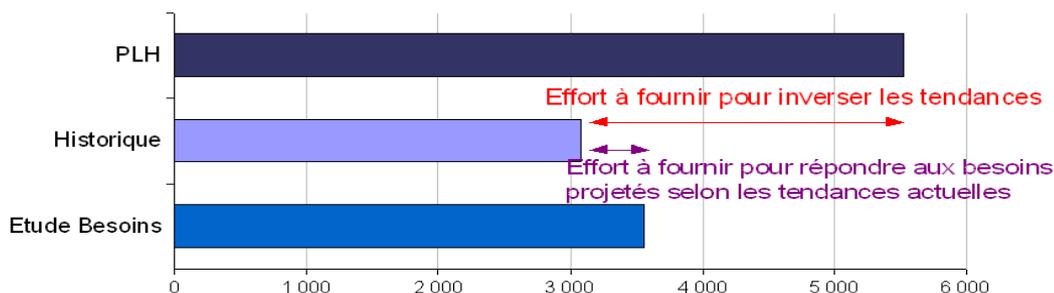
I.C.2 Résultats de l'estimation des besoins globaux en logements 1999-2015 et mise en perspective avec les objectifs des P.L.H

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

A l'intérieur de l'**enveloppe annuelle** de besoins, estimée à **8 900 logements entre 2007 et 2015**, la part réservée à la **production de logements sociaux** s'échelonne entre une hypothèse basse de 1 900 logements/an, scénario reproduisant la continuité des tendances passées sur les territoires, et une estimation à **2 000 logements/an**, 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 au 1/01/2009 et les attributions en 2008

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

Au 1^{er} janvier 2009, le volume de demandes en stock est en diminution par rapport au 1^{er} janvier 2008, puisque l'on compte 48 115 demandes en instance, contre 51 150 en 2008, soit une diminution de 5,8%.

Ce résultat est néanmoins à relativiser: en effet, le volume de nouvelles demandes (premières demandes déposées dans l'année) continue de progresser : 31 100 nouvelles demandes au 1^{er} janvier 2008, 33 430 au 1^{er} janvier 2009, tandis que les demandes renouvelées sont en baisse (20 000 demandes étaient renouvelées au 1^{er} janvier 2008, 14 700 au 1^{er} janvier 2009).

Cette diminution importante des renouvellements de demande peut traduire une lassitude de la part des demandeurs, et ce dans un contexte où le taux de rotation reste faible (10,24%), la vacance quasi-nulle (1,12%), et les nouvelles mises en service fortement contingentes.

En revanche, les nouvelles demandes, plus importantes que l'année dernière, traduisent l'attrait toujours croissant du logement social pour les ménages hauts-normands à la recherche d'un logement de qualité à loyer modéré.

Sur les 48 115 demandes, 20% ont été déposées depuis plus de 18 mois, chiffre comparable aux années précédentes.

Parmi les demandeurs, 40% sont actuellement logés dans le parc privé, 36% sont déjà locataires du parc social, et 24% sont sans logement en propre (ménages hébergés dans la famille ou souhaitant décohabiter, ménages en logement temporaire, en foyers, S.D.F).

On observe depuis 2008 une diminution de la part relative des ménages issus du parc privé au profit des ménages déjà logés dans le parc social.

Le nombre d'attributions reste stable par rapport à l'année précédente, avec près de 15 400 attributions. A noter que 72% de ces attributions ont été décidées en faveur de ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds du P.L.A.I .

Cette stabilité du nombre d'attributions, conjuguée à une diminution du stock de demandes, concourent à une légère diminution de la pression sur le parc locatif social. En effet il y a au 1^{er} janvier 2009, 3,1 demandes pour une attribution (3,3 en 2008).

Cette pression est néanmoins différenciée selon les territoires : 4,9 demandes pour une attribution sur l'agglomération dieppoise, contre 2,4 demandes pour une attribution sur l'agglomération Seine Eure, où la pression s'est fortement atténuée depuis l'année dernière, avec notamment une baisse importante du stock de demandes issues d'un renouvellement de la part des demandeurs.

Le délai moyen d'attribution reste comparable à celui observé l'année dernière soit 7,3 mois, (ce qui signifie que les demandes qui ont été satisfaites en 2008 l'ont été en moyenne au bout de 7,3 mois).

Comme les années précédentes, les demandes sont majoritairement orientées vers les T3 (39% des demandes), puis vers les T2 (27%) et les T4 (24%).

Les caractéristiques socio-économiques des demandeurs évoluent peu en matière d'âge et de composition familiale. On dénombre ainsi 34% de personnes seules, 17% de couples, 24% de familles mono-parentales, et 25% de couples avec enfants parmi les demandeurs. Par ailleurs, 34% des demandeurs ont moins de 30 ans (dont 17% de moins de 25 ans), et 7% ont plus de 65 ans.

Les ressources des demandeurs sont cependant en baisse. Alors qu'ils représentaient 69% des demandeurs au 1^{er} janvier 2008, les ménages ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds du P.L.U.S (soit en dessous du plafond pour accéder à un P.L.A.I) représentent au 1^{er} janvier 2009 les trois quart des demandeurs. Le contexte économique, conjugué à une diminution relative de ménages plus aisés venant du parc privé dans la structure de la demande, peut expliquer cette évolution.

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

II.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2008

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

Les grands axes de la politique sont les suivants :

II.A.1.a Accentuer le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en vue de répondre aux enjeux de la mise en œuvre du droit au logement opposable

Après un bilan 2007 encourageant avec 435 000 logements commencés, la dynamique de la construction de logements sociaux se maintient à un très haut niveau pour atteindre 100 000 logements financés (hors A.N.R.U). Cette dynamique permet de tendre vers les objectifs ambitieux fixés par la loi D.A.L.O, à savoir 100 000 logements sociaux en 2008 répartis entre 20 000 P.L.A.I et 80 000 P.L.U.S Cette offre nouvelle doit se développer sur les territoires où les tensions du marché sont les plus importantes, c'est à dire là où la demande non satisfaite est la plus importante et la mobilité la plus limitée.

II.A.1.b Mieux prendre en compte l'hébergement et l'accès au logement des personnes défavorisées, notamment des personnes sans abri

Par circulaire en date du 22 février 2008, le premier ministre a déclaré ce programme « Grand chantier prioritaire entre 2008 et 2012 ». Outre la construction de logements très sociaux, la prévention des expulsions locatives, figure aussi un important programme de rénovation et d'humanisation des hébergements existants financé sur les crédits d'urgence, et la réalisation de nouvelles structures en neuf ou en acquisition-réhabilitation financée en P.L.A.I, sous réserve que ces bâtiments soient aux mêmes normes que les logements.

II.A.1.c Poursuivre le programme national de Rénovation Urbaine

Le programme national arrive à mi-parcours. Les projets doivent être cohérents avec les enjeux et les objectifs des politiques locales de l'habitat et mobiliser les différents parcs de logements afin de diversifier l'offre de logements. Ils doivent répondre aux objectifs de reconstitution de l'offre, de relogements et de gestion de proximité, ainsi que d'ouverture et de désenclavement des quartiers fragiles.

II.A.1.d Améliorer le parc locatif social existant

L'Etat s'est engagé vis à vis des bailleurs sociaux dans une convention signée avec l'U.S.H en 2004, à financer 40 000 P.A.L.U.L.O.S par an; cet engagement a été tenu, voire dépassé en 2008 avec 57 000 logements financés. Les projets d'accessibilité et d'adaptation du parc sont aussi à encourager.

Dans le cadre de la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, les 800 000 logements sociaux les plus « énergivores » doivent bénéficier d'une subvention de l'Etat pour les dépenses thermiques.

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

Outre l'engagement de l'Union Sociale pour l'Habitat de mise en vente de 40 000 logements, le dispositif d'accession populaire éligible à la T.V.A à 5,5 %, permet grâce à la mise en place de programmes avec le Pass-foncier du 1 % logement et l'aide des collectivités locales, d'effectuer un achat en deux temps, de la maison puis du terrain. L'objectif est de construire 5 000 logements dans le seul cadre de la « maison à 15 € par jour ».

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

Cette priorité recoupe les objectifs du Plan de Cohésion Sociale avec les exigences nouvelles issues de la mise en œuvre du droit au logement opposable. La production de logements à loyers conventionnés sociaux et très sociaux est notablement renforcée (4 000 logements pour ces derniers en 2008). Cette mobilisation s'accompagne d'un financement accru pour l'ingénierie des nouveaux programmes sociaux thématiques et de dotations complémentaires de l'U.E.S.L pour les logements vides remis sur le marché à destination de locataires aux revenus modestes ou à statut précaire.

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

La résolution des situations d'habitat indigne est réaffirmée comme une priorité de l'action gouvernementale. Les Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées doivent désormais inclure un volet lutte contre l'habitat indigne identifiant des objectifs quantifiés suite à un état des lieux précis et des actions territorialisées. 15 000 logements devraient être traités fin 2008. Pour faciliter la mise en œuvre de cette politique, les financements de l'A.N.A.H pour le suivi animation des opérations comportant un volet « habitat indigne », ont été majorés. De même les maîtrises d'œuvre urbaines et sociales « insalubrité » constituent un dispositif adapté d'intervention, hors opération programmée.

II.A.1.h Prendre en compte les aspects environnementaux et de développement durable

Parmi le plan national d'actions découlant des orientations du Grenelle de l'environnement, la rénovation thermique des logements est un enjeu majeur. A ce titre, la lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants aux faibles ressources, constitue une priorité de la politique de développement durable de l'Agence Nationale de l'Habitat.

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 doit être poursuivi; l'Agence Nationale de l'Habitat s'est dotée à cet effet d'une enveloppe exceptionnelle pour aider à la réalisation de travaux de moyenne importance dans environ 10 000 logements.

II.A.2 Plan de soutien au logement

Début décembre, un plan de relance a été annoncé pour répondre à la crise économique. Il comprend un certain nombre de mesures destinées à soutenir de manière exceptionnelle la construction et la rénovation des logements, parmi lesquelles :

- Un programme de 100 000 logements supplémentaires en 2008, dont 30 000 logements sociaux et très sociaux et 40 000 logements intermédiaires. Ce programme inclut l'acquisition à des promoteurs de 30 000 logements en V.E.F.A
- L'accélération du programme national de rénovation urbaine dans les quartiers
- Le doublement du prêt à 0 % (prêt à taux zéro) en 2009 pour l'achat de logements neufs pour les primo-accédants
- Une aide supplémentaire et exceptionnelle de l'Etat pour l'accession sociale à la propriété à travers le Pass-Foncier
- Un fonds exceptionnel pour aider les propriétaires occupants à revenus modestes à réhabiliter leur logement en vue de réduire leurs charges
- Un renforcement des aides aux copropriétés dégradées
- L'accélération de la résorption de l'habitat indigne et de la rénovation des structures d'hébergement.

Les montants financiers prévus dans la loi de finance rectificative de janvier 2009, sont estimés à 1,4 milliard d'€ pour l'effort de construction.

II.A.3 L'évolution du contexte législatif

Rappel des grands principes de la loi instituant le **Droit Au Logement Opposable (D.A.L.O.)** promulguée le **5 mars 2007**:

« *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.

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

➤ Les publics concernés

Demandeur de bonne foi d'un *logement social*, sous réserve qu'il satisfasse aux conditions réglementaires d'accès au logement social, relevant des situations prioritaires suivantes:

- personne dépourvue de logement
- personne menacée d'expulsion sans relogement
- personne hébergée 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
- personne logée dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- personne logée 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**.

Personne sollicitant l'accueil dans une *structure d'hébergement*, un logement-foyer, un logement de transition, une résidence hôtelière à vocation sociale qui n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande

Les demandeurs peuvent être assistés 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.

➤ La procédure

La commission de médiation saisie par les demandeurs, désigne au préfet ceux 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 ou un hébergement, doit être attribué.

Le délai d'instruction court à compter de l'accusé de réception délivré par le secrétariat de la commission.

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.

Pour une *demande de logement*, le délai est de trois mois dans le département de **l'Eure** et de 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)

Pour une *demande d'hébergement*, le délai est fixé à 6 semaines dans les deux départements.

Dans les délais identiques à la commission, le **préfet**, après avis des maires des communes concernées, désigne chaque demandeur à un bailleur social disposant de logement correspondant à la demande, ou propose un logement dans le parc privé conventionné à l' A.P.L avec l' A.N.A.H

De même lorsque la commission prévoit un accueil dans une structure d'hébergement ou dans un logement adapté, le Préfet doit proposer au demandeur une place.

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 qu'une solution durable de logement ou d'hébergement lui soit faite. Cette article est abrogé et remplacé par l'article 73 de la loi de « Mobilisation pour le logement » qui rappelle le principe de l'inconditionnalité de l'accueil en hébergement d'urgence de toute personne en situation de détresse.

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

➤ **Les publics concernés**

Toute personne reconnue comme prioritaire par la commission de médiation et devant être logée en urgence, qui n'a pas reçu une offre de logement ou d'hébergement adaptée à ses besoins et ses capacités dans le délai imparti.

➤ **La procédure**

Le recours contentieux s'exerce auprès du *tribunal administratif* qui statue dans un délai de deux mois à partir de sa saisine. Il ordonne à l'État de loger, de reloger ou d'accueillir dans une structure le demandeur, dès lors qu'il constate que reconnu comme prioritaire, il 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.

Aucun recours contentieux n'est à signaler en 2008 en Haute-Normandie

Parmi les **autres mesures** de la loi, figurent 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, la revalorisation annuelle des aides au logement à compter du 1^{er} janvier 2008, la création d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs...

Loi de « **Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion** » promulguée le 25 mars 2009.

Elle a pour ambition de libérer de l'offre de logements et de rétablir le bon fonctionnement de la chaîne du logement. Elle touche l'ensemble des secteurs du logement, parc public et privé, l'organisation, le statut ou le champ d'intervention d'acteurs tels que le 1 % logement, les organismes de logements sociaux, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (A.N.R.U), l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H), ou les associations agissant en faveur du logement des personnes démunies.

Elle est organisée autour de six *chapitres*: la mobilisation des acteurs du logement, des dispositions relatives à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés, la création du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, le développement d'une offre nouvelle de logement, la mobilité dans le parc de logement, la lutte contre l'exclusion à l'hébergement et à l'accès au logement.

II.B Mise en œuvre des orientations nationales de la politique du logement en Haute-Normandie en 2008

II.B.1 La politique de rénovation urbaine

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

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

En *Seine-Maritime*

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

Dans *l'Eure*

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

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

Quatre se situent en *Seine-Maritime* :

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

Trois dans *l'Eure*:

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

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), Dieppe (les Bruyères).

Dans *l'Eure* :

- Évreux (Nétreville).

¹² Grand Projet de Ville

¹³ Opération de Rénovation Urbaine

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

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

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

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

→ L'avancement de la déclinaison de l'accord cadre régional sur l'ensemble des sites

Suite à la signature de la convention cadre, les travaux à conduire en 2008 pour les porteurs de projets et les partenaires étaient les suivants :

- Élaborer les avenants des sites du 1er cercle dans le double objectif de décliner les accords de la convention cadre en matière de répartition des financements et prendre en compte l'évolution des projets.
 - Finaliser les conventions des sites du 2eme cercle.
 - Finaliser la programmation pour les sites du 3ème cercle (opérations isolées financées sur l'enveloppe déconcentrée de 10 M€ de l'A.N.R.U)
- Les avenants aux conventions des sites du 1er cercle:

Pour la *Seine-Maritime*, l'avenant à la convention d' Elbeuf, prenant en compte les modalités de la convention cadre, a été signé en octobre 2008, celui concernant le G.P.V du Havre en janvier 2008.

La signature des avenants de Saint Étienne du Rouvray et Canteleu est prévue pour le 1^{er} semestre 2009. La signature de l'avenant pour la convention de Rouen, interviendra également au 1^{er} semestre 2009 à l'issue du point d'étape actuellement en cours de réalisation sur ce site.

Pour *Eure*, la signature de l'avenant pour le site d' Évreux-la Madeleine est envisagée pour mars 2009 à l'issue du point d'étape en cours d'élaboration. De même la signature de l'avenant de Val de Reuil se fera au cours de l'année 2009 à l'issue du point d'étape en cours de réalisation.

- La finalisation des conventions des sites du second cercle:

En *Seine-Maritime*, la convention du Havre Quartier Sud a été signée le 29 janvier 2008 avec l'A.N.R.U, celle de Gonfreville l'Orcher le 2 octobre 2008. La signature des conventions de Dieppe et de Fécamp interviendra en 2009.

Dans *Eure* : le site de Vernon a contractualisé avec l'A.N.R.U le 10 janvier 2008, celui de Louviers le 14 octobre 2008.

- Les opérations du 3ème cercle

Pour la *Seine-Maritime*, pour les sites de Petit-Quevilly, Sotteville-lès-Rouen, Yvetot, Oissel et Dieppe-les Bruyères, la mise en oeuvre de la programmation se poursuit avec un engagement de l'A.N.R.U de 3,9 M€ de subventions au 31/12/2008. Sur le site de Petit Quevilly, les opérations sont bien avancées sur le quartier Saint Julien, et la programmation des opérations du quartier de Nobel-Bozel est en cours d'examen.

Dans ***l'Eure***, le quartier de Netreville à Évreux est intégré dans les projets du troisième cercle. Ce projet A.N.R.U s'intègre dans le projet global de restructuration urbaine du quartier répondant aux critères de l'appel à projets du P.O.R 2007-2013. La convention a été signée le 4 décembre 2008 pour une participation de l'A.N.R.U sur les opérations de réhabilitation et de résidentialisation à hauteur de 1,230 M€.

➔ **L'avancement des engagements financiers des partenaires au 31 décembre 2008**

(voir tableau de synthèse ci-après)

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

- l'A.N.R.U a engagé 182,9 M €, soit 46 % de ses financements prévus à l'échelle de la Région (112,5 M€, soit 40 % pour la Seine-Maritime et 70,4 M€ soit 59 % pour l'Eure)
- la Région Haute-Normandie 24,7 M€, soit 32 %, (35 % pour la Seine-maritime et 23 % pour l'Eure)
- le département de ***l'Eure*** 11,8 M€, soit 29 % de ses financements actés dans la convention cadre de partenariat
- le département de ***Seine-Maritime*** 18,8 M€, soit 23 % de ses financements prévus dans la convention cadre de partenariat

On peut estimer que **cet engagement cumulé des partenaires de 238 M€ de subventions a déjà généré l'engagement de plus de 600 M€ d'investissements sur les territoires concernés.**

Le décalage entre le degré de mobilisation des financements de l'A.N.R.U et celui des collectivités s'explique par un engagement des subventions de l'A.N.R.U qui intervient plus en amont des opérations que les engagements de subventions des autres contributeurs.

- Un avancement du programme variable selon les sites
(voir tableau de synthèse ci-après)

Le premier cercle comprend des projets variant de plus de 352 M€ d'investissements à 91 M€. Les programmes du Havre et de Rouen sont les plus importants avec notamment pour le Havre un programme comprenant la réhabilitation de près de 3 400 logements sociaux, la démolition de 1 978 logements sociaux, la reconstruction de 1 451 logements sociaux.

Les projets du premier cercle sont les plus avancés car ce sont les sites qui ont conventionné les premiers avec l'A.N.R.U.

Les sites de Val de Reuil et le G.P.V du Havre sont les plus avancés (sur les 76 M€ de subventions A.N.R.U prévus pour le Havre, 54,4 M€ ont été engagés soit 71 %). Canteleu et Rouen (36 % de subventions A.N.R.U engagées) sont les moins avancés.

Les conventions des sites du second cercle, étant pour certaines très récentes ou non encore signées, l'avancement des programmes est très faible à l'exception de Pont Audemer où 89 % des subventions A.N.R.U prévues à la convention ont été engagées.

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

Montant en milliers d'€		Financements prévus dans la convention cadre				Financements engagés depuis le début des projets au 31 décembre 2008								Financements engagés au cours de l'année 2008				
Sites	Programme global investissement	Financement ANRU	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Montant* investissements	Financement ANRU	Degré engag financier/ conven.	Financement Conseil Régional HN	Degré engag financier/ conven.	Financement Conseil Général 27	Degré engag financier/ conven.	Financement Conseil Général 76	Degré engagé financier/ conven.	Financement ANRU	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76
Seine Maritime																		
Le Havre	352 192 K€	76 120 K€	9 530 K€		15 000 K€	168 624 K€	54 344 K€	71%	7 515 K€	79%			7 156 K€	48%	4 854 K€	4 038 K€		2 686 K€
Rouen	308 244 K€	83 500 K€	22 132 K€		14 000 K€	95 872 K€	29 645 K€	36%	6 912 K€	31%			4 637 K€	33%	3 208 K€	0 K€		720 K€
Elbeuf	95 896 K€	19 130 K€	3 705 K€		9 400 K€	21 394 K€	5 509 K€	29%	1 004 K€	27%			885 K€	9%	0 K€	0 K€		0 K€
Saint-Étienne-du-Rouvray	118 196 K€	26 700 K€	2 650 K€		9 400 K€	53 995 K€	15 535 K€	58%	877 K€	33%			3 742 K€	40%	1 764 K€	0 K€		0 K€
Canteleu	91 292 K€	20 550 K€	2 805 K€		9 400 K€	22 039 K€	6 239 K€	30%	854 K€	30%			1 814 K€	19%	844 K€	0 K€		713 K€
Le Havre (quartiers Sud)	85 803 K€	9 200 K€	5 219 K€		8 400 K€	750 K€	275 K€	3%	1 738 K€	33%			200 K€	2%	275 K€	538 K€		
Gonfreville-l'Orcher	38 134 K€	8 000 K€	1 881 K€		3 600 K€	3 613 K€	926 K€	12%	0 K€	0%			0 K€	0%	926 K€	0 K€		0 K€
Fécamp	55 306 K€	14 900 K€	4 152 K€		4 300 K€		0 K€	0%	0 K€	0%				0%	0 K€	0 K€		0 K€
Dieppe	92 384 K€	21 900 K€	6 604 K€		6 500 K€		0 K€	0%	1 511 K€	23%			330 K€	5%	0 K€	0 K€		0 K€
TOTAL 76	1 237 447 K€	280 000 K€	58 678 K€		80 000 K€	366 286 K€	112 472 K€	40%	20 411 K€	35%			18 765 K€	23%	11 870 K€	4 576 K€		4 119 K€
Eure																		
Evreux (Madelaine)	195 499 K€	56 975 K€	7 977 K€	17 600 K€		148 023 K€	37 902 K€	67%	1 898 K€	24%	6 268 K€	36%			6 207 K€	0 K€	2 224 K€	
Val de Reuil	82 184 K€	27 787 K€	4 138 K€	8 400 K€		72 581 K€	22 965 K€	83%	1 129 K€	27%	3 037 K€	36%			1 522 K€	0 K€	1 496 K€	
Pont Audemer	44 133 K€	10 186 K€	1 667 K€	4 400 K€		52 216 K€	9 104 K€	89%	1 294 K€	78%	2 496 K€	57%			2 217 K€	577 K€	1 181 K€	
Vernon	60 431 K€	20 000 K€	3 135 K€	6 300 K€		816 K€	420 K€	2%	0 K€	0%	0 K€	0%			408 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Louviers	33 484 K€	5 052 K€	1 730 K€	3 400 K€		130 K€	36 K€	1%	0 K€	0%	0 K€	0%			0 K€	0 K€	0 K€	
TOTAL 27	415 731 K€	120 000 K€	18 647 K€	40 100 K€		273 766 K€	70 426 K€	59%	4 321 K€	23%	11 801 K€	29%			10 355 K€	577 K€	4 901 K€	
TOTAL HN	1 653 178 K€	400 000 K€	77 325 K€	40 100 K€	80 000 K€	640 052 K€	182 898 K€	46%	24 732 K€	32%	11 801 K€	29%	18 765 K€	23%	22 225 K€	5 153 K€	4 901 K€	4 119 K€

Pour mémoire enveloppe CG 76 votée par délib 26 juin 2007

80 768 K€

Enveloppe énergie Conseil Régional

20 000 K€

Pour mémoire et information: 3eme cercle	Financement Anru déconcentré	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Montant* investissements	Financement Anru déconcentré	Degré d'engagement /programmation ANRU déconcentré	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76	Financement Anru déconcentré	Financement Conseil Régional HN	Financement Conseil Général 27	Financement Conseil Général 76
Petit-Quevilly	10 500 K€	2 753 K€	1 036 K€		2 117 K€	7 196 089 €	1 536 K€	56%	370 K€				1 765 K€	0 K€	0 K€	925 K€
Sotteville	2 100 K€	469 K€	NC		810 K€	1 602 318 €	416 K€	89%	0 K€				0 K€	8 K€	0 K€	0 K€
Yvetot	15 400 K€	2 597 K€	1 350 K€		1 918 K€	7 362 248 €	1 437 K€	55%	0 K€				209 K€	55 K€	0 K€	155 K€
Oissel	3 400 K€	758 K€	NC		549 K€	2 362 121 €	389 K€	51%	0 K€				0 K€	302 K€	0 K€	0 K€
Dieppe Les Bruyères	301 K€	75 K€	NC		NC		75 K€	100%	0 K€				0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Evreux Netreville	25 000 K€	1 230 K€	2 130 K€	500 K€			0 K€	0%	0 K€				0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Total 3eme cercle	56 701 K€	7 881 K€	5 300 K€	500 K€	5 394 K€		3 853 K€	49%	370 K€				1 974 K€	365 K€	0 K€	1 080 K€
Total général HN	1 709 879 K€	407 881 K€	102 625 K€	40 600 K€	85 394 K€		186 752 K€	46%	370 K€		0 K€		1 974 K€	365 K€	0 K€	1 080 K€

*Le montant d'investissement correspond au montant d'opération retenu comme base subventionnable par l'ANRU. Les projets n'ayant pas fait l'objet de subvention ANRU ne sont pas comptabilisés.

En ce qui concerne les sites du 3eme cercle, les objectifs de programmation de chacun des partenaires ne sont renseignés que lorsqu'ils ont fait l'objet d'une décision de la part des instances délibérantes des collectivités concernées.

Le projet ANRU de Evreux - Netreville s'intègre dans le projet global élaboré au titre du Projet Intégré de Revitalisation Urbaine et Sociale du quartier de Netreville, la participation du Conseil Général de l'Eure s'élève à 2 500 K€ sur la globalité du projet (dont 500 K€ dédiés au projet ANRU).

**Volet logements des programmes de rénovation urbaine des sites
des premier et deuxième cercles de Haute – Normandie (avancement au 31-12-2008)**

SITES DU 1er CERCLE: SEINE-MARITIME

Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution De l'offre locative sociale		Offre contribuant À la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre		
CANTELEU														
Convention initiale hors projet d'avenant 2009	132	0	132	859	798	859	2516	132	16		21	NC		169
								Sur site	Hors site	37				
	0							0	132					
Avancement 2004-2008	44	0	44	764	798	859	2421	34						34
								34			0			
ELBEUF														
Convention initiale modifiée par Avenant oct 2008	384	0	384	830	1337	772	2939	387	28			NC		415
								Sur site	Hors site	28				
	230							230	157					
Avancement 2004-2008	8	0	8	305	694	341	1340	52						52
								52			0			
LE HAVRE GPV														
Convention initiale modifiée par Avenants janv-déc 2007 et janv 2008	1978	0	1978	3372	5831		8980	1451	200	177				1828
								Sur site	Hors site	377				
	447							447	1004					
Avancement 2004-2008	1560	0	1560	1773	4606		6379	476						476
								261	234			0		
ROUEN GPV														
Convention initiale hors projet d'avenant 2009	667	0	667	2763	2978		5741	663	118	366	47	326		1520
								Sur site	Hors site	857				
								420	243					
Avancement 2004-2008	471	0	471	1089	633		1722	104						104
								77	27			0		
SAINT ETIENNE DU ROUVRAY														
Convention initiale hors projet d'avenant 2009	763	0	763	863	580	584	2027	522	111	102	25	250		1010
								Sur site	Hors site	488				
	355							355	167					
Avancement 2004-2008	762	0	762	662	281	602	1545	224	21		25			270
								168	56			46		

SITES DU 2ème CERCLE: SEINE-MARITIME

GONFREVILLE L'ORCHER														
Convention initiale 20Oct 2008	98	0	763	175	277	175	627	95						95
								Sur site	Hors site	0				
	95							95						
Avancement 2008	0	0	0	175	0	175	350	0	0		0			0
											0			
LE HAVRE Quartiers Sud														
Convention initiale Janv 2008	260	0	763	1883	1943	0	3826	260						260
								Sur site	Hors site	0				
	173							173	87					
Avancement 2008	0	0	0	0	0	0	0	0			0			0
											0			
TOTAL SEINE-MARITIME														
Programme prévisionnel	4282	0	5450	10745	13744	2390	26656	3510	473	645	93	576		5297
								Sur site	Hors site	1787				
								1720	1790					
Avancement 2004-2008	2845	0	2845	4768	7012	1977	13757	890	21	0	25	0		936
								558	351			46		

SITES DU 1er CERCLE : EURE

Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre		
EVREUX la Madeleine								707	8	30	40		785	
Convention initiale hors projet d'avenant 2009	803	0	803	1508	1386	358	3252	Sur site	Hors site	78				
								0	707					
Avancement 2004-2008	568	0	568	1348	983	358	2689	284		8			292	
								0	284	8				
VAL DE REUIL								PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	135	
Convention initiale hors projet d'avenant 2009	217	25	242	2035	1514	2376	5925	101		0	24	10		
								Sur site	Hors site	34				
Avancement 2004-2008	217	25	242	2035	846	2376	5257	31		0	0	0	31	
								11	20	0				

SITES DU 2ème CERCLE : EURE

Site	Réduction de l'offre sociale			Réhabilitation et Résidentialisation				Reconstitution de l'offre locative sociale		Offre contribuant à la diversité de l'habitat				Total Construction Logements
	Démolition	Changement d'usage	Total	Réhab	Résid	AQS	Total	PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre		
LOUVIERS								PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	124	
Convention initiale oct 2008	68	0	68		65	0	65	74		25	15	10		
								Sur site	Hors site	50				
Avancement 2008	0	0	0	65	65	0	130	0		0			0	
								0	0	0				
PONT-AUDEMER								PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	270	
Convention initiale janv 2007	258	0	242	2035	1514	2376	5925	258		12	0	0		
								Sur site	Hors site	12				
Avancement 2007-2008	258	25	283	2035	846	2376	5257	192		0	0	0	192	
								64	128	0				
VERNON								PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	281	
Convention initiale janv 2008	186	0	186	541	747	30	1318	186		40	35	20		
								Sur site	Hors site	95				
Avancement 2008	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	
								0	0	0				
TOTAL EURE								PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	1595	
Programme prévisionnel	1532	25	1541	6119	5226	5140	16485	1326		85	104	80		
								Sur site	Hors site	269				
Avancement 2004-2008	1043	50	1093	5483	2740	5110	13333	507		8	0	0	515	
								75	432	8				
TOTAL HAUTE-NORMANDIE								PLUS-PLUS CD-PLAI	PLS	Foncière	Accession sociale	Accession Libre	6892	
Programme prévisionnel	5814	25	6991	16864	18970	7530	43141	4836		558	749	173		
								Sur site	Hors site	2056				
Avancement 2004-2008	3888	50	3938	10251	9752	7087	27090	1416		29	0	25	1470	
								633	783	54				

Nota: Les données concernant la diversité de l'offre ne sont pas exhaustives.

Les données sur l'avancement correspondent au nombre de logements engagés en financement par l'Anru à l'exception du site du Havre GPV où le nombre de logements comptabilisés en construction pour 2008 est le nombre de logements pour lesquels l'instruction du dossier a été validée positivement.

II.B.1.b Zoom sur la reconstitution de l'offre et les relogements au 31/12/2008

Globalement, à l'échelle de la région, le constat est que près de 80 % des démolitions ont été engagées financièrement (82 % en *Seine-Maritime* et 71 % dans *l'Eure*) alors que le taux d'avancement du financement des reconstructions est de 32 % (29 % en *Seine-Maritime* et 40 % dans *l'Eure*). Qu'il s'agisse de *l'Eure* ou de la *Seine-Maritime*, le relogement de la quasi totalité des ménages, programmé dans le cadre des opérations de démolition, a été réalisé.

Seine-Maritime	Objectifs démolition	Avancement		Objectifs reconstitution de l'offre	Avancement		Objectifs relogement	Avancement	
1er cercle									
Canteleu	132	44	33%	132	34	26%	113	106	94%
Elbeuf	43	8	19%	52	52	100%	27	27	100%
Le Havre GPV*	1978	<i>1848</i>	<i>93%</i>	1451	476	33%	789	755	96%
Rouen	667	471	71%	663	104	16%	327	269	82%
Saint Etienne du Rouvray	763	762	100%	522	224	43%	336	336	100%
2ème cercle									
Dieppe	<i>Convention non signée</i>								
Fécamp	<i>Convention non signée</i>								
Gonfreville L'orcher	98	Convention signée en octobre 2008		95	Convention signée en octobre 2008		93	93	100%
Le Havre quartiers Sud	260			260			56	37	66%
Total Seine-Maritime	3843	3133	82%	3080	890	29%	1648	1530	93%
Eure									
1er cercle									
Evreux -La madeleine	803	568	71%	707	284	40%	499	479	96%
Val de Reuil	217	217	100%	101	31	31%	71	71	100%
2ème cercle									
Louviers	68	Convention signée en octobre 2008		74	Convention signée en octobre 2008		72	Convention signée en octobre 2008	
Pont -Audemer	258	258	100%	258	192	74%	258	258	100%
Vernon	186		0%	186		0%	92	71	77%
Total Eure	1464	1043	71%	1252	507	40%	920	879	96%
TOTAL Région	5307	4176	79%	4332	1397	32%	2568	2409	94%

PRECAUTIONS DE LECTURE: - Seuls sont reportés les objectifs relevant des **conventions et avenants signés**.

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

- Avancement Relogement : il s'agit des **ménages effectivement relogés**.

- Les cases en grisé ne sont pas comptabilisées dans les totaux.

*Pour le GPV du Havre, en matière de reconstitution de l'offre, le chiffre donné en italique intègre les 329 logements n'ayant pu être enregistrés au titre du financement ANRU 2008.

II.B.2 Le financement du parc locatif social

Au niveau **national**, les orientations prises en 2007 se poursuivent en 2008, avec une augmentation du nombre de logements sociaux financés à hauteur de **117 000 logements** (y compris production A.N.R.U) et une part plus importante de logement très sociaux (P.L.A.I). Ces financements concernent la construction de logements mais également de places en structures collectives pour des publics spécifiques.

Comme l'année passée, 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 de la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale et mesures de soutien de la construction

Les moyens alloués à la Haute-Normandie pour la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale en 2008 correspondaient à un objectif de 2 500 logements sociaux répartis en 1 520 P.L.U.S, 380 P.L.A.I et 600 P.L.S.

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

- les six conventions de délégation de compétence existantes au 1^{er} janvier 2008,
- les volontés exprimées dans les P.L.H,
- la capacité des territoires à produire du logement,
- les besoins résultant de la demande locative telle qu'observée par l' U.S.H Haute-Normandie en 2006,
- les besoins issus des projections d'évolution du nombre de ménages.

Suite aux décisions prises par le Président de la République le 1^{er} octobre 2008 pour faire face à la situation de l'immobilier, des moyens complémentaires sont venus abonder l'enveloppe initiale portant ainsi l'objectif à 2 720 logements sociaux. Ces moyens supplémentaires correspondent au programme exceptionnel d'acquisition en V.E.F.A¹⁴ de 30 000 logements au niveau national pour des opérations dont le permis était obtenu mais dont les travaux n'avaient pas commencé. En Haute-Normandie, l'objectif fixé de 220 logements, sera dépassé au premier trimestre 2009, avec un peu plus de 300 logements acquis.

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

Le nombre de logements financés est en forte augmentation par rapport aux années précédentes : 1 747 logements P.L.U.S et P.L.A.I (contre 1 184 en 2007 et 1 307 en 2006).

Le département de *Seine-Maritime* avec 1 211 logements est en très nette progression par rapport à l'année 2007 (670 logements). Cette progression est particulièrement marquée sur la Communauté d'Agglomération rouennaise. Le département de *l'Eure* se maintient au niveau de l'année précédente avec 536 logements (514 logements financés en 2006).

La part de logements financés en P.L.A.I est de 24 % (413 logements); elle progresse ainsi de 12 % par rapport à l'année précédente (144 logements). Plus de la moitié de ces financements P.L.A.I (242 places) sont destinés à l'accueil des publics spécifiques (foyers de jeunes travailleurs, foyers de travailleurs migrants, résidences sociales, maisons relais, foyers adaptés aux personnes handicapées)

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 8,3 M€ et représentent 4 % des investissements. Les plans de financement prévisionnels¹⁵ se répartissent ensuite principalement entre les subventions des collectivités et du 1 % logement (28 M€), les fonds propres des bailleurs (34 M€) et les prêts de la Caisse des Dépôt et Consignations (145 M€).

Le nombre de logements financés en P.L.S est important (782 logements) et en augmentation également par rapport à l'année passée (511 logements). Outre les logements ordinaires, 215 places en résidences étudiantes ont été financées ainsi que 223 places en structures médico-sociales.

Le nombre de P.S.L.A (prêt social de location accession) reste faible avec 25 agréments délivrés (contre 33 en 2007).

A la marge, 24 logements communaux seront remis sur le marché grâce à des financements en P.A.L.U.L.O.S communale (Prêt d'Amélioration des Logements à Usage Locatif Social).

L'effort sur la réhabilitation des logements existants reste très important. Les subventions P.A.L.U.L.O.S s'élèvent à 3,3 M€ et permettent l'amélioration de 1 101 logements. Ces subventions sont principalement destinées aux opérations prévues dans les protocoles de redressement ou de consolidation des organismes en difficulté financière et aux foyers de travailleurs migrants.

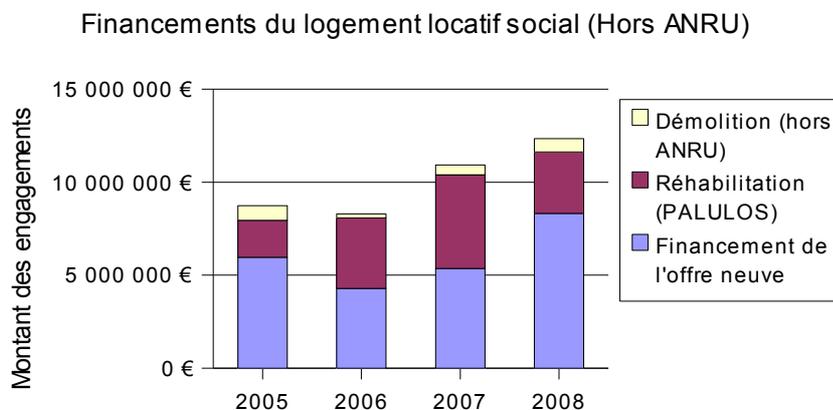
Quelques opérations de démolition ont été financées à hauteur de 0,7 M€ (243 logements)

¹⁴VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

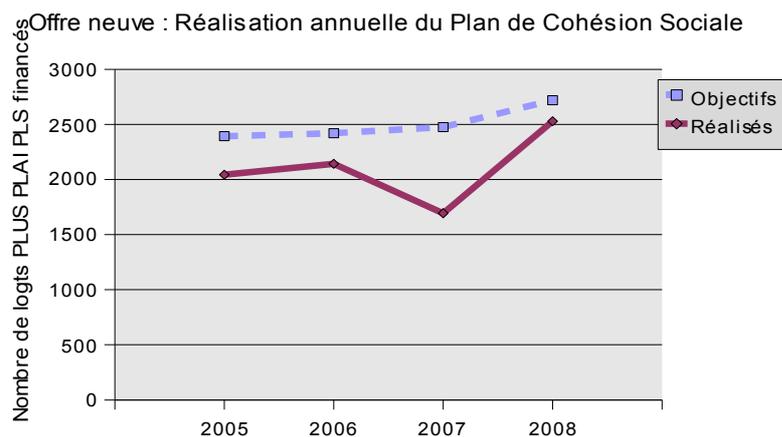
¹⁵Données prévisionnelles issues de SISAL (Système d'Information pour le Suivi des Aides aux Logements)

→ Mise en perspective des financements Plan de Cohésion Sociale depuis 2005

Les enveloppes financières destinées au logement locatif social ont été en augmentation pendant les 4 premières années du Plan de Cohésion Sociale passant de 9 M€ en 2005 à plus de 13 M€ en 2008. Le graphique ci-dessous présente la répartition des moyens entre l'offre neuve, les réhabilitations et les démolitions.



Les moyens mis à disposition ont permis de financer 4 950 P.L.U.S, 790 P.L.A.I et 2 675 P.L.S entre 2005 et 2008. Ainsi, 8 415 logements locatifs sociaux ont été financés pour un objectif de 10 000 logements (soit un taux de réalisation de 84 % sur 4 ans).



Si l'on regarde les seuls financements P.L.U.S et P.L.A.I (5 740 logements) l'atteinte des objectifs est plus faible (74 % d'un objectif de 7 800). Parmi ces 5 740, environ 1 450 logements sont déjà mis en service et 1 400 sont en cours de travaux (source D.R.E.A.L : résultats de l'enquête suivi des mises en service des logements).

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

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

Au cours de l'année 2008, **22,5 M€** de subventions ont été engagés par l'A.N.R.U dont 10,3 M€ dans ***I'Eure*** et 12,2 M€ en ***Seine-Maritime***. Ce montant est inférieur aux engagements de l'année 2007 qui s'élevaient à 32,4 M€. L'année 2008 a été consacrée pour de nombreux sites à une redéfinition des projets, suite notamment aux changements d'équipes municipales. C'est ce qui explique cette baisse importante dans les montants de subvention engagés.

Cette baisse est générale sur l'ensemble des interventions à l'exception des opérations de reconstruction qui sont en hausse.

L'A.N.R.U a en effet financé la **construction de 270 logements** P.L.U.S-P.L.U.S /C.D-P.L.A.I (123 dans ***l'Eure*** et 147 en ***Seine-Maritime***) pour un montant de subventions de 2,1 M€. Ces reconstructions sont concentrées sur quatre sites : Le Havre*, Évreux, Pont Audemer et Val de Reuil. En 2007, 182 logements avaient été financés. L'avancement global de la reconstitution de l'offre sur l'ensemble des sites des premiers et second cercle est de 32 % pour un montant global de subventions de l'A.N.R.U de 19,4 M€.

** il est à noter qu'en ce qui concerne le G.P.V du Havre, la procédure pour les dossiers de construction a été engagée pour 476 logements. Toutefois pour des raisons techniques, seuls 147 logements ont pu faire l'objet d'un financement par l'A.N.R.U en 2008 et ont donc été comptabilisés dans les tableaux financiers.*

L'A.N.R.U a financé la **démolition de 194 logements** (70 dans ***l'Eure*** et 124 en ***Seine-Maritime***) pour un montant de subventions de 4,9 M€. En 2007, 533 démolitions de logements avaient été financées. Il est normal que le rythme des engagements diminue dans la mesure où le programme de démolition est achevé à près de 80 % pour les sites des premiers et second cercle. Depuis le début des programmes, l'A.N.R.U a engagé sur le volet démolition 54,4 M€ de subventions.

En matière de **réhabilitation**, l'A.N.R.U a financé **372 logements** (197 dans ***l'Eure*** et 175 en ***Seine-Maritime***) pour un montant de subventions de 2,1 M€. Le nombre de réhabilitations diminue fortement par rapport à l'année 2007 où 1 905 logements avaient été financés. L'avancement du programme de réhabilitation est de 54 % pour l'ensemble des sites de Haute-Normandie ce qui représente un montant de subventions de l'A.N.R.U. de 33,1 M€.

La **résidentialisation de 308 logements** (179 dans ***l'Eure*** et 129 en ***Seine-Maritime***) a été financée en 2008 pour un montant de 1M€ de subventions. 1 504 logements avaient été financés en 2007. L'avancement du programme de résidentialisation est de 53 % pour l'ensemble des sites de Haute-Normandie pour un montant de subvention de l'A.N.R.U de 18,3 M€.

Les opérations **d'aménagement et d'équipement** ont fait l'objet d'un financement par l'A.N.R.U à hauteur de 7,9 M€ de subventions en **2008** (5,6 M€ dans ***l'Eure***, 2,3 M€ en ***Seine-Maritime***). Ces financements étaient de 8,4 M€ en 2007. L'avancement du programme pour les opérations d'aménagement et d'équipement est de 52 % pour l'ensemble des sites de Haute-Normandie. Depuis le début des projets, ces différentes opérations ont fait l'objet de 48,2 M€ de subventions de l'A.N.R.U.

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

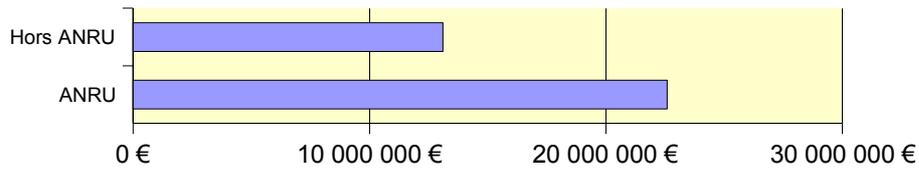
Financement du parc locatif social en 2008 en Haute-Normandie

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	1 084 952	2 486 576	3 571 528	206	987	1193	5 267	2 519
PLUS AA		873 689	873 689		277	277		3 154
PLUS CD NEUF		179 305	1 135 612		68	126	16 488	2 637
PLUS CD AA	956 307	5 261	5 261	58	2	2		2 631
SOUS TOTAL	2 041 259	3 544 831	5 586 090	264	1334	1598	7 732	2 657
PLAI NEUF		3 469 489	3 537 630		302	308	11 357	11 488
PLAI AA	68 141	1 273 100	1 273 100	6	111	111		11 469
SOUS TOTAL	68 141	4 742 590	4 810 731	6	413	419	11 357	11 483
TOTAL	2 109 400	8 287 421	10 396 821	270	1747	2017	7 813	4 744
PLS NEUF				0	705	705		
PLS AA				0	77	77		
PLS FONCIERE				NC	NC	NC		
PSLA				0	25	25		
TOTAL LOGEMENTS				0	807	807		
REHABILITATION								
PALULOS	2 146 472	3 279 368	5 425 840	372	1101	1473	5 770	2 979
PETIT TRAVAUX	0	16 042	16 042	0	8	8	0	2 005
PALULOS COMMUNALE	0	31 298	31 298	0	24	24	0	1 304
TOTAL	2 146 472	3 326 709	5 473 181	372	1 133	1 505	5 770	2 936
DEMOLITION								
DEMOLITION	4 866 629	727 396	5 594 025	194	243	437	25 086	2 993
AUTRES SUBVENTIONS								
AQS	464 395	0	464 395	460	0	460	1 010	0
RESIDENTIALISATION	1 028 313	0	1 028 313	308	0	308	3 339	0
AMGTS PROXIMITE	6 665 071	0	6 665 071	0	0	0		
ASSISTANCE MO	0	0	0	0	0	0		
INGENIERIE	4 073 141	0	4 073 141	0	0	0		
EQTS PUBLICS PROX	1 235 625	0	1 235 625	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	13 466 545	0	13 466 545	768	0	768		
SUBVENTIONS D'ETUDES								
	Montant total de subvention			Nombre d'études			Montant moyen par étude	
PSP		0			0		0	
OPAH		0			0		0	
HABITAT		125 140			2		62 570	
MOUS		36 774			3		12 258	
TOTAL		161 914			5		32 383	
GENS DU VOYAGE								
GENS DU VOYAGE		596 531			154			
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	22 589 046					
		Hors ANRU	13 099 971					
		Général	35 689 017					

SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2008

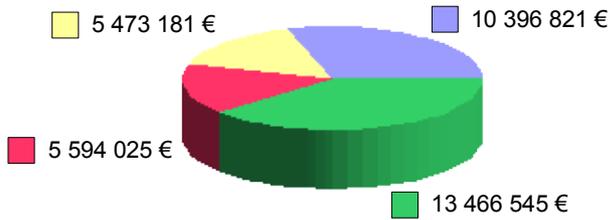
REGION HAUTE NORMANDIE

Subventions en Euros

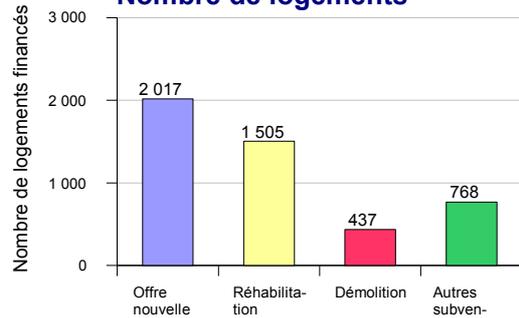


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions

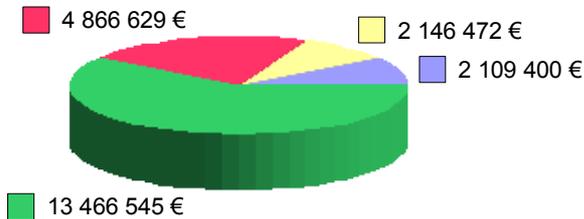


Nombre de logements

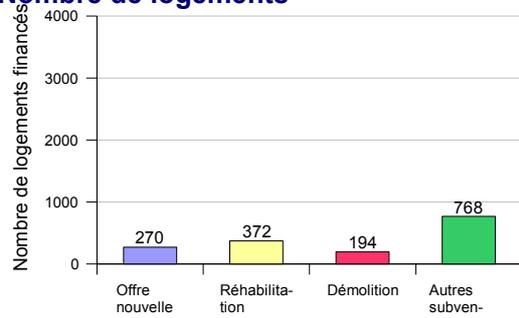


Dont ANRU

Montant de subventions

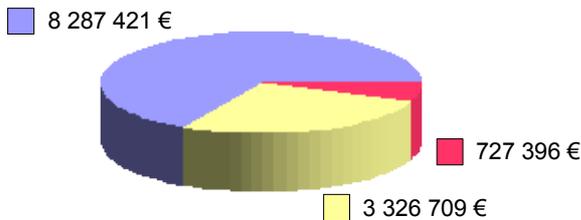


Nombre de logements

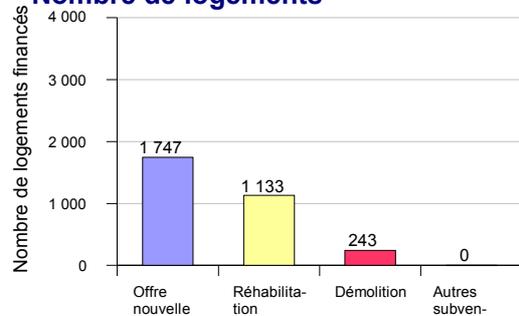


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements



■ Offre nouvelle (PLUS PLA)
■ Réhabilitation
■ Démolition
■ Autres subventions

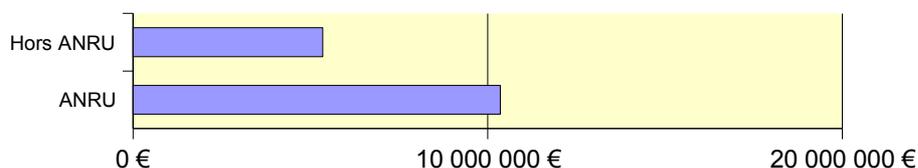
Financement du parc locatif social en 2008 dans l'Eure

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	460 600	860 307	1 320 907	75	322	397	6 141	2 672
PLUS AA		26 888	26 888		10	10		2 689
PLUS CD NEUF	834 534	179 305	1 013 839	48	68	116	17 386	2 637
PLUS CD AA		0	0		0	0		
SOUS TOTAL	1 295 134	1 066 500	2 361 634	123	400	523	10 530	2 666
PLAI NEUF		1 650 599	1 650 599		120	120		13 755
PLAI AA		261 381	261 381		16	16		16 336
SOUS TOTAL	0	1 911 980	1 911 980	0	136	136	0	14 059
TOTAL	1 295 134	2 978 480	4 273 614	123	536	659	10 530	5 557
PLS NEUF					103	103		
PLS AA					0	0		
PLS FONCIERE					NC	NC		
PSLA					22	22		
TOTAL LOGEMENTS				0	125	125		
REHABILITATION								
PALULOS	1 577 722	1 361 100	2 938 822	197	735	932	8 009	1 852
PETIT TRAVAUX		16 042	16 042		8	8		2 005
PALULOS COMMUNALE		6 268	6 268		7	7		895
TOTAL	1 577 722	1 383 410	2 961 132	197	750	947	8 009	1 845
DEMOLITION								
DEMOLITION	726 995	608 330	1 335 325	70	161	231	10 386	3 778
AUTRES SUBVENTIONS								
AQS	42 099	0	42 099	0	0	0		0
RESIDENTIALISATION	608 328	0	608 328	179	0	179	3 398	0
AMGTS PROXIMITE	5 160 869	0	5 160 869		0	0		
ASSISTANCE MO		0	0		0	0		
INGENIERIE	497 665	0	497 665		0	0		
EQTS PUBLICS PROX	445 857	0	445 857		0	0		
CHGT D'USAGE		0	0		0	0	0	0
SURCHARGE FONCIERE		0	0		0	0		0
HEBERG. URGENCE		0	0		0	0	0	0
TOTAL	6 754 818	0	6 754 818	179	0	179		
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		371 368			38		9 773	
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS		ANRU	10 354 669					
		Hors ANRU	5 341 588					
		Général	15 696 257					

SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2008

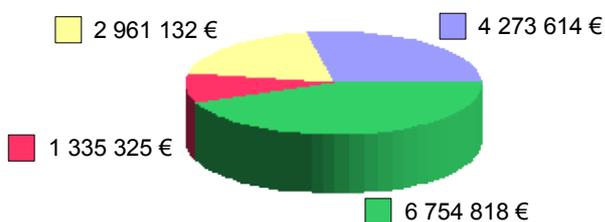
DEPARTEMENT DE L'EURE

Subventions en Euros

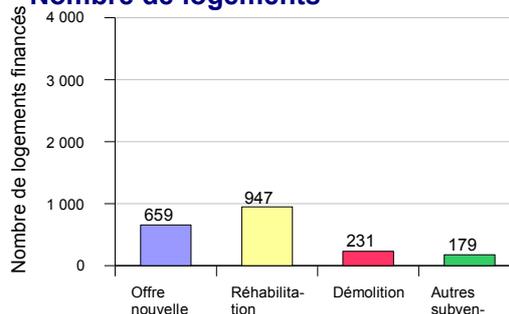


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions

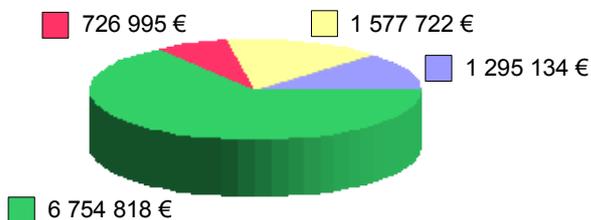


Nombre de logements

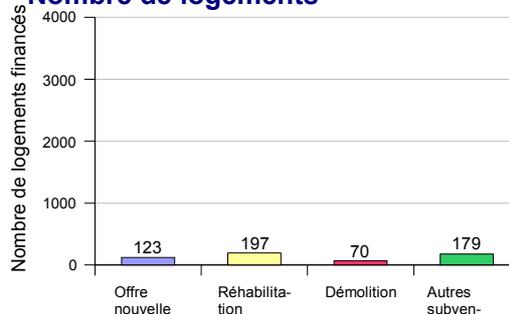


Dont ANRU

Montant de subventions

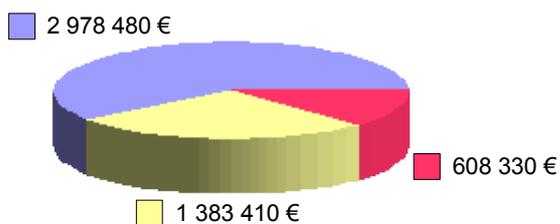


Nombre de logements

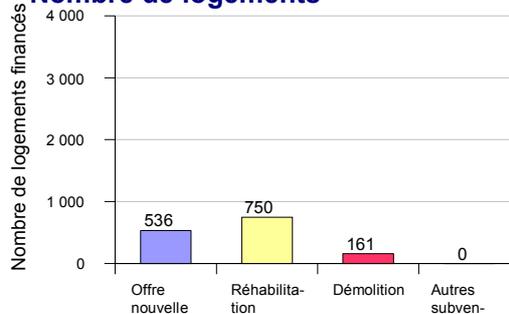


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements



■ Offre nouvelle (PLUS PLAI)

■ Réhabilitation

■ Démolition

■ Autres subventions

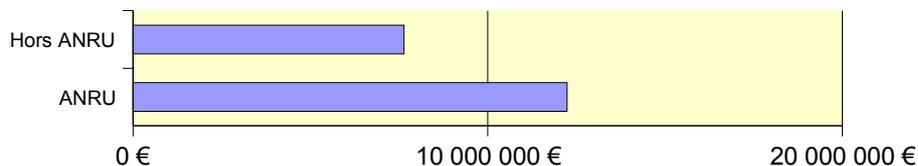
Financement du parc locatif social en 2008 en Seine-Maritime

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	624 352	1 626 269	2 250 621	131	665	796	4 766	2 446
PLUS AA		846 801	846 801		267	267		3 172
PLUS CD NEUF	121 773	0	121 773	10	0	10	12 177	0
PLUS CD AA		5 261	5 261		2	2	0	2 631
SOUS TOTAL	746 125	2 478 331	3 224 456	141	934	1075	5 292	2 653
PLAI NEUF	68 141	1 818 890	1 887 031	6	182	188	11 357	9 994
PLAI AA		1 011 719	1 011 719		95	95	0	10 650
SOUS TOTAL	68 141	2 830 610	2 898 751	6	277	283	11 357	10 219
TOTAL	814 266	5 308 941	6 123 207	147	1211	1358	5 539	4 384
PLS NEUF					602	602		
PLS AA					77	77		
PLS FONCIERE					NC	NC		
PSLA					3	3		
TOTAL LOGEMENTS				0	682	682		
REHABILITATION								
PALULOS	568 750	1 918 268	2 487 018	175	366	541	3 250	5 241
PETIT TRAVAUX		0	0		0	0	0	0
PALULOS COMMUNALE		25 031	25 031		17	17	0	1 472
TOTAL	568 750	1 943 299	2 512 049	175	383	558	3 250	5 074
DEMOLITION								
DEMOLITION	4 139 634	119 066	4 258 700	124	82	206	33 384	1 452
AUTRES SUBVENTIONS								
AQS	422 296	0	422 296	460	0	460	918	0
RESIDENTIALISATION	419 985	0	419 985	129	0	129	3 256	0
AMGTS PROXIMITE	1 504 202	0	1 504 202		0	0		
ASSISTANCE MO		0	0		0	0		
INGENIERIE	3 575 476	0	3 575 476		0	0		
EQTS PUBLICS PROX	789 768	0	789 768		0	0		
CHGT D'USAGE		0	0		0	0	0	0
SURCHARGE FONCIERE		0	0		0	0	0	0
HEBERG. URGENCE		0	0		0	0	0	0
TOTAL	6 711 727	0	6 711 727	589	0	589		
SUBVENTIONS D'ETUDES								
	Montant total de subvention					Nombre d'études		Montant moyen par étude
PSP	0			0		0	0	
OPAH	0			0		0	0	
HABITAT	0			0		0	0	
MOUS	36 774			3		12 258		
TOTAL	36 774			3		12 258		
GENS DU VOYAGE								
GENS DU VOYAGE	225 163			116			1 941	
TOTAL GLOBAL DE SUBVENTIONS			ANRU	12 234 377				
			Hors ANRU	7 633 242				
			Général	19 867 619				

SUBVENTIONS ETAT ET ANRU ANNEE 2008

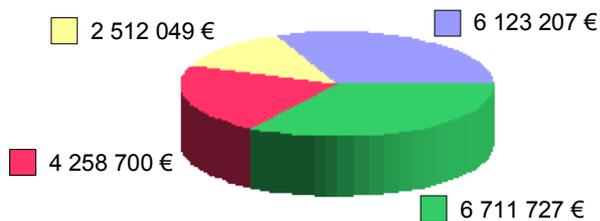
DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

Subventions en Euros

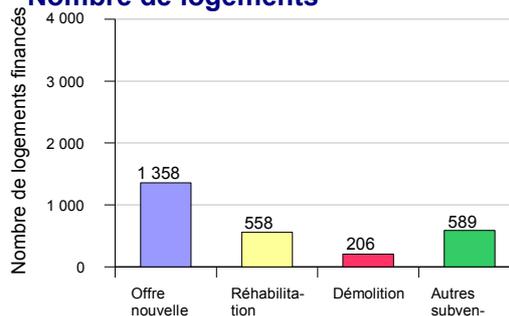


TOTAL (ANRU et hors ANRU)

Montant de subventions

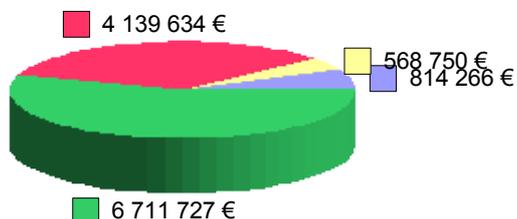


Nombre de logements

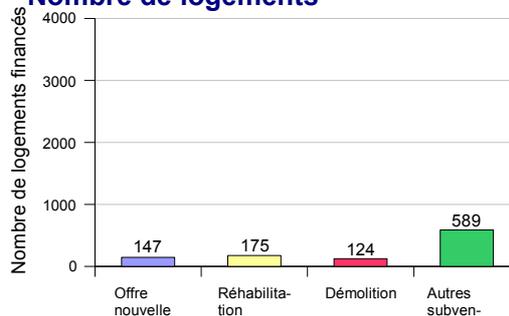


Dont ANRU

Montant de subventions

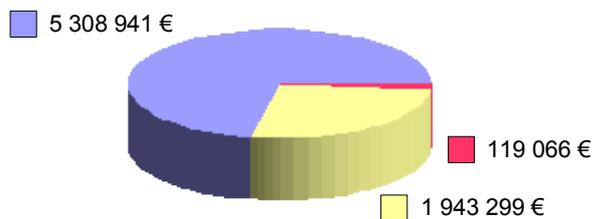


Nombre de logements

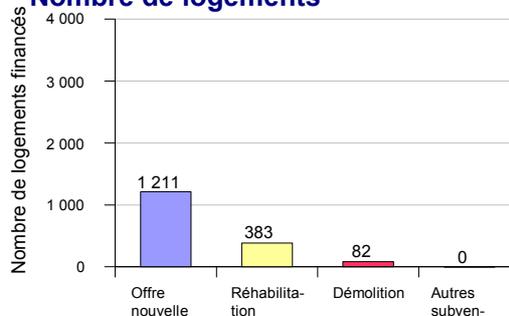


Dont hors ANRU

Montant de subventions



Nombre de logements



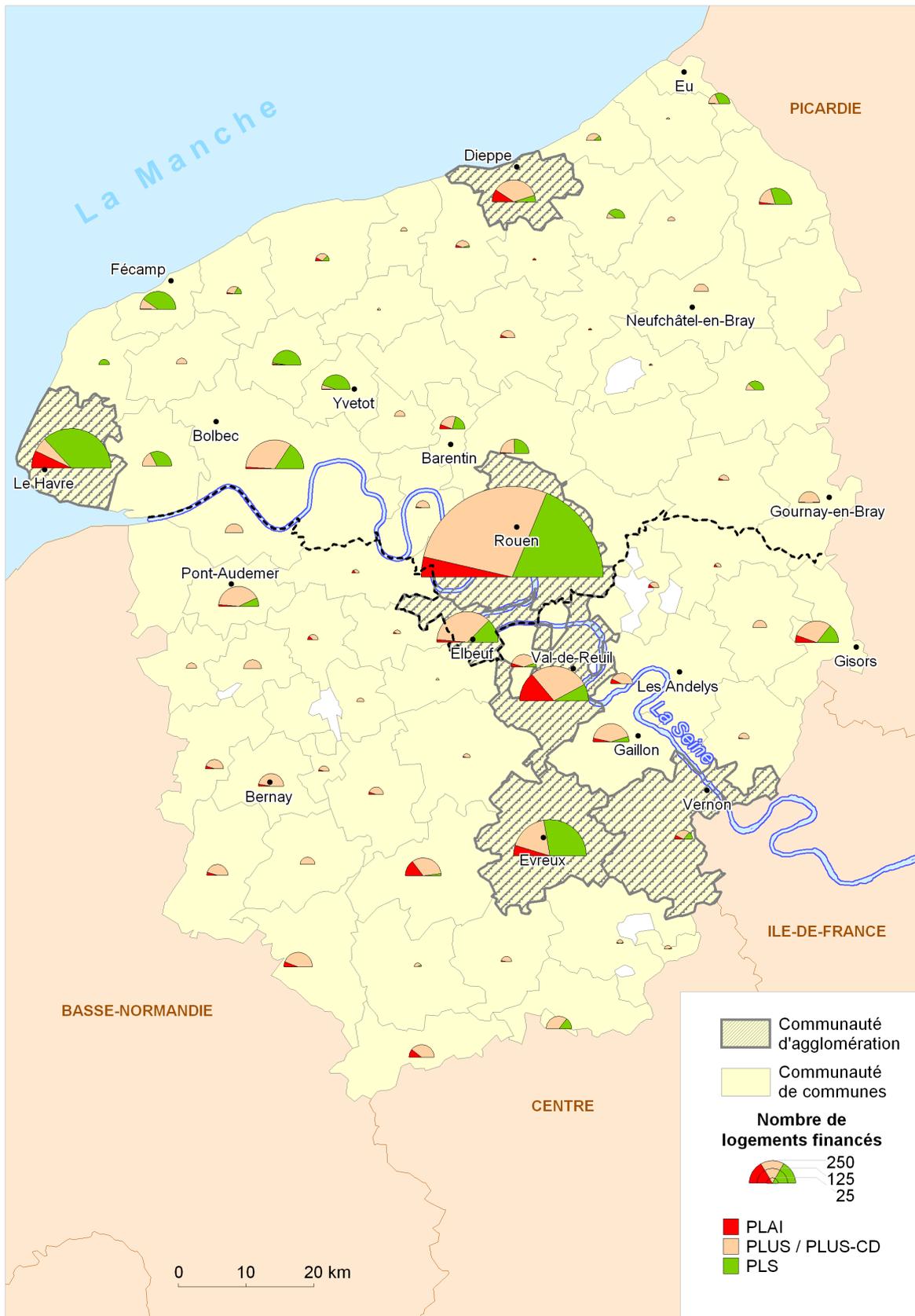
■ Offre nouvelle (PLUS PLAI)

■ Réhabilitation

■ Démolition

■ Autres subventions

Financement du logement social (hors A.N.R.U.) 2005-2008 par E.P.C.I.



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

→ Mise en œuvre à l'échelle régionale en 2008

En 2008, L'Agence Nationale de l'Habitat a engagé en Haute-Normandie 10,5 M€ de subventions pour la réhabilitation du parc privé (dont 60 % en délégation de compétence); sur ce montant 6,4 M€ concernaient le parc locatif et 4,1 M€ les propriétaires aux revenus modestes, ce qui représente au total **2 054 logements subventionnés** dont 548 logements locatifs et 1 494 logements de propriétaires occupants parmi lesquels 60 % sont des propriétaires très sociaux.

La subvention moyenne en 2008 pour un logement locatif est de 11 500 € et de 2 770 € pour un logement d'un propriétaire occupant.

A ces 10,5 M€, il convient d'ajouter 0,5 M€ de crédits d'ingénierie destinés au financement des opérations contractuelles (O.P.A.H, P.I.G ou P.S.T) au bénéfice des collectivités pour des études ou des suivi-animations. En 2008, comme l'année précédente ils ont été attribués, principalement à la **Seine-Maritime** (83 % de l'enveloppe).

Les résultats du **Plan de Cohésion Sociale** restent perfectibles en 2008, l'atteinte des objectifs variant entre 35 % en matière de lutte contre l'habitat indigne et 71% pour la remise sur le marché de logements vacants. La production de logements à loyer maîtrisé demeure encore faible, avec 54 % des objectifs atteints, ce qui place la Haute-Normandie parmi les dernières régions métropolitaines.

Plan de Cohésion Sociale - Bilan 2008 en nombre de logements/objectifs

Logements réalisés	Loyers intermédiaires/ Objectifs	Loyers conventionnés/ Objectifs	Total Loyers maîtrisés/ Objectifs	Vacants remis sur le marché/ Objectifs	Habitat indigne	
					Propriétaires occupants/ Objectifs	Propriétaires bailleurs/ Objectifs
Hors délégataires	116/113	56/165	172/278	75/129	16/85	29/107
Délégataires	110/187	98/235	208/422	152/191	8/95	92/123
Haute-Normandie	226/300	154/400	380/700	227/320	24/180	121/230
Eure	60/88	21/109	81/197	72/97	7/61	37/53
C.G. de l'Eure	37/65	9/82	46/147	34/75	6/51	21/44
C.A. Seine-Eure	14/7	3/10	17/17	23/9	1/4	3/4
C.A. d'Évreux	9/16	9/17	18/33	15/13	0/3	13/5
Seine-Maritime	166/212	133/291	299/503	155/223	17/119	84/177
Hors délégataires	116/113	56/165	172/278	75/129	16/85	29/107
C.A. de Dieppe	17/30	18/30	35/60	39/17	0/7	11/21
C.A. du Havre	27/40	42/60	69/100	29/62	1/19	32/34
C.A. d'Elbeuf	6/29	17/36	23/65	12/15	0/8	12/15

Depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} 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 2008, **696 logements ont été conventionnés**, dont 309 avec travaux et 387 sans travaux. Cependant en cumul depuis 2006, sur un total de 1 726 logements conventionnés avec l'A.N.A.H, la

part de logements conventionnés avec travaux s'établit à 54 % (929 logements), contre 46 % (797 logements) pour les logements conventionnés sans travaux.

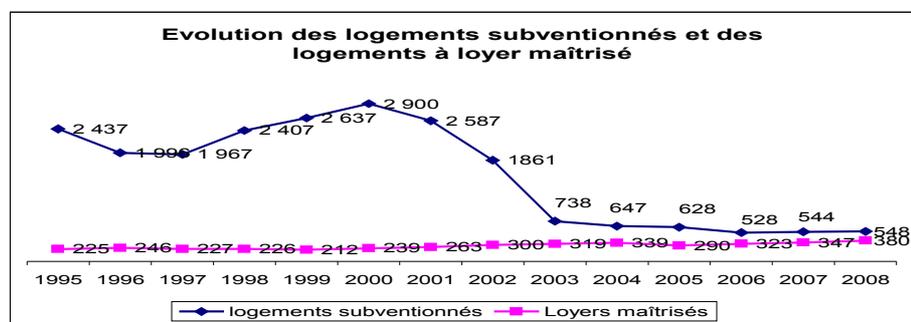
En 2008, une instruction de l'A.N.A.H a permis aux commissions d'amélioration de l'habitat ainsi qu'aux commissions locales d'amélioration de l'habitat (délégataires de compétence) de procéder à un rééquilibrage entre l'avantage fiscal procuré au bailleur et les contraintes liées au conventionnement,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

Les travaux générés par les aides de l'A.N.A.H se sont élevés à 44 M€, ce qui, avec un ratio de 60 000 € par emploi, représente plus de 700 emplois dans les petites entreprises du bâtiment.

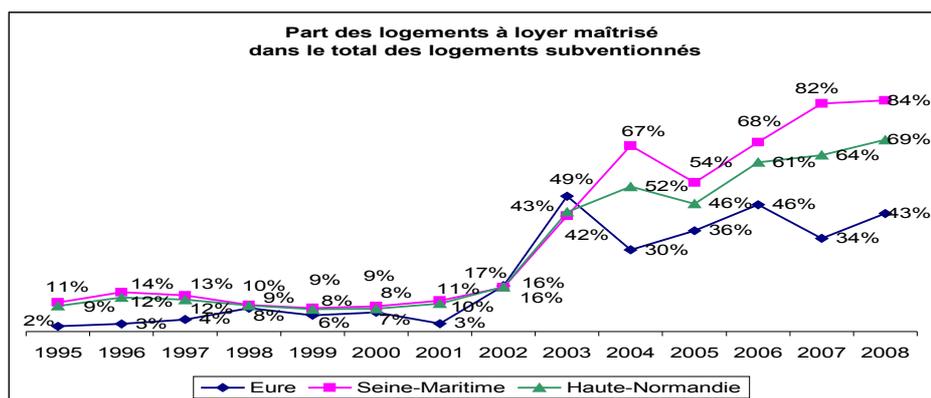
→ Mise en perspective de la production

La production de logements à loyer maîtrisé progresse faiblement

Bien que les résultats régionaux restent faibles, depuis 2000 la Haute-Normandie enregistre cependant une progression du nombre de logements à loyer maîtrisé de 59 %, alors que dans le même temps le nombre total de logements subventionnés a chuté de plus de 80 %.



La part de ces logements à loyer maîtrisé qui ne représentait que 8 % en 2000, représente en 2008 près de 69 %. Mais cette moyenne régionale résulte d'une grande disparité entre les deux départements : elle est de 84 % en *Seine-Maritime* mais de seulement 43 % dans *l'Eure* alors que les deux départements étaient à égalité, basse il est vrai, en 2002.

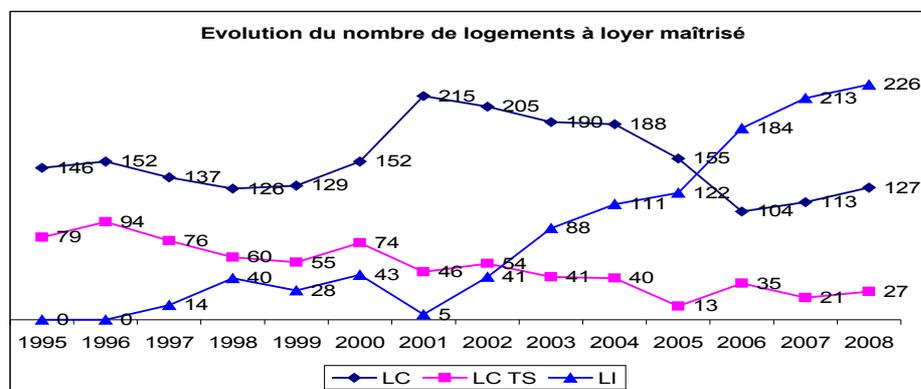


L'amélioration des résultats en matière de production de logements à loyer maîtrisé, repose en grande partie, mais pas seulement, sur la mise en place d'opérations contractuelles (O.P.A.H, P.I.G et P.S.T) dont l'animation est confiée à des opérateurs. En 2008, douze programmes d'intérêt général (P.I.G) et douze opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H) étaient en cours sur le territoire régional. Les crédits réservés à ces opérations représentaient 70 % de la dotation régionale, mais 62 % des crédits consommés, à quasi égalité de pourcentage entre les deux départements.

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

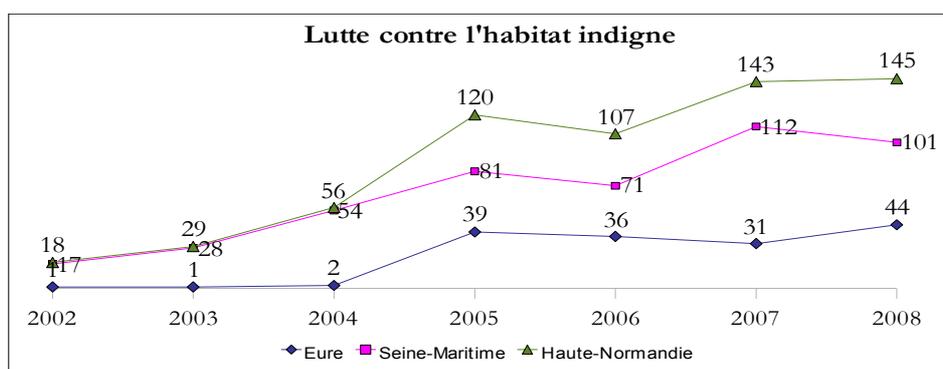
On constate sur le graphique suivant que la progression du nombre de logements à loyer maîtrisé est due à la forte augmentation des logements à loyer intermédiaire. A partir de 2001, le nombre de logements à loyer social a régulièrement diminué et cela jusqu'en 2006, depuis, il semble mieux orienté.

La production de logements à loyer très social peine à se redresser, alors que ces logements sont susceptibles d'être mobilisés dans le cadre de la loi Droit Au Logement Opposable.



La lutte contre l'habitat indigne doit s'amplifier

La région est, en 2008 à 53 % de son objectif pour les logements locatifs et à 13 % pour les logements en accession. On note une certaine stagnation des résultats régionaux due à des résultats tendanciellement opposés entre *l'Eure* qui progresse et la *Seine-Maritime* dont les chiffres sont de nouveau en baisse. Cependant les deux départements sont sensibilisés sur ce thème avec la constitution en 2007 d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne en *Seine-Maritime* et dans *l'Eure* depuis 2005, l'apport financier complémentaire à celui de l'A.N.A.H des collectivités, ainsi que la priorité sur l'habitat indigne donnée dans les O.P.A.H et P.I.G mis en place.



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

Déclinaison départementale des priorités nationales en 2008:

→ Propriétaires bailleurs

- 1- Santé et sécurité des habitants (insalubrité, saturnisme, péril...).
- 2- Dossiers en O.P.A.H/P.I.G dans la limite des crédits annuels figurant dans chaque convention et dans le respect des objectifs fixés par celle-ci.
- 3- Loyers maîtrisés conventionnés de niveau très social et social sur l'ensemble du territoire de la Commission départementale d'amélioration de l' Habitat.

4- Loyers maîtrisés conventionnés de niveau intermédiaire sur l'ensemble du territoire de la Commission départementale d'amélioration de l' Habitat.

5- 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.

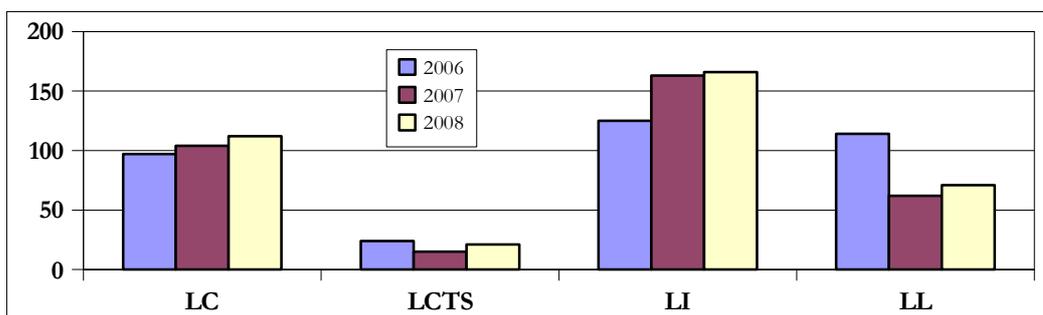
6- Loyers libres dans le cas d'opérations mixtes comportant majoritairement des loyers maîtrisés.

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 2008, la production de logements à loyers maîtrisés a représenté 81 % des logements subventionnés, soit 299 logements, dont 265 dans le secteur d'une O.P.A.H ou d'un P.I.G.

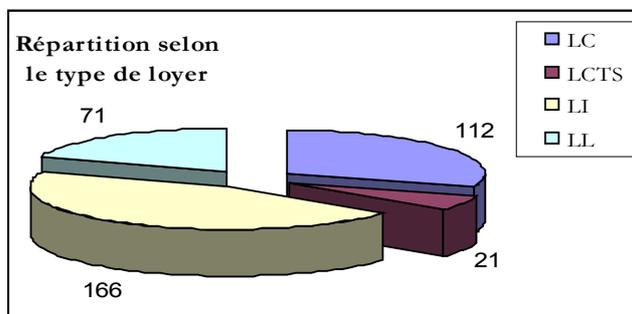
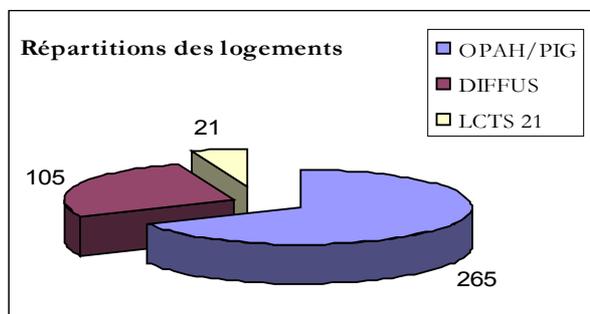
La consommation des crédits d'un montant de 5,10 M€, est stable par rapport à 2007.

Comparatif logements 2006 /2007/2008



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

Propriétaires bailleurs



→ Propriétaires-occupants

Sont prioritaires, les dossiers:

- concernant la santé et la sécurité des habitants (insalubrité, saturnisme, péril)
- en secteurs contractuels O.P.A.H /P.I.G dans la limite des crédits annuels figurant dans chaque convention et dans le respect des objectifs fixés par celle ci
- concernant le dispositif Maison Départementale des personnes handicapées,
- l'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement (taux à 70 %), dans les conditions d'éligibilité définies par la C.A.H
- 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 2008, 847 logements ont été subventionnés pour une consommation de 2,36 M€, soit une subvention moyenne de 2 790 € par logement (pour mémoire en 2007: 1 012 logements pour 2,93 M€).

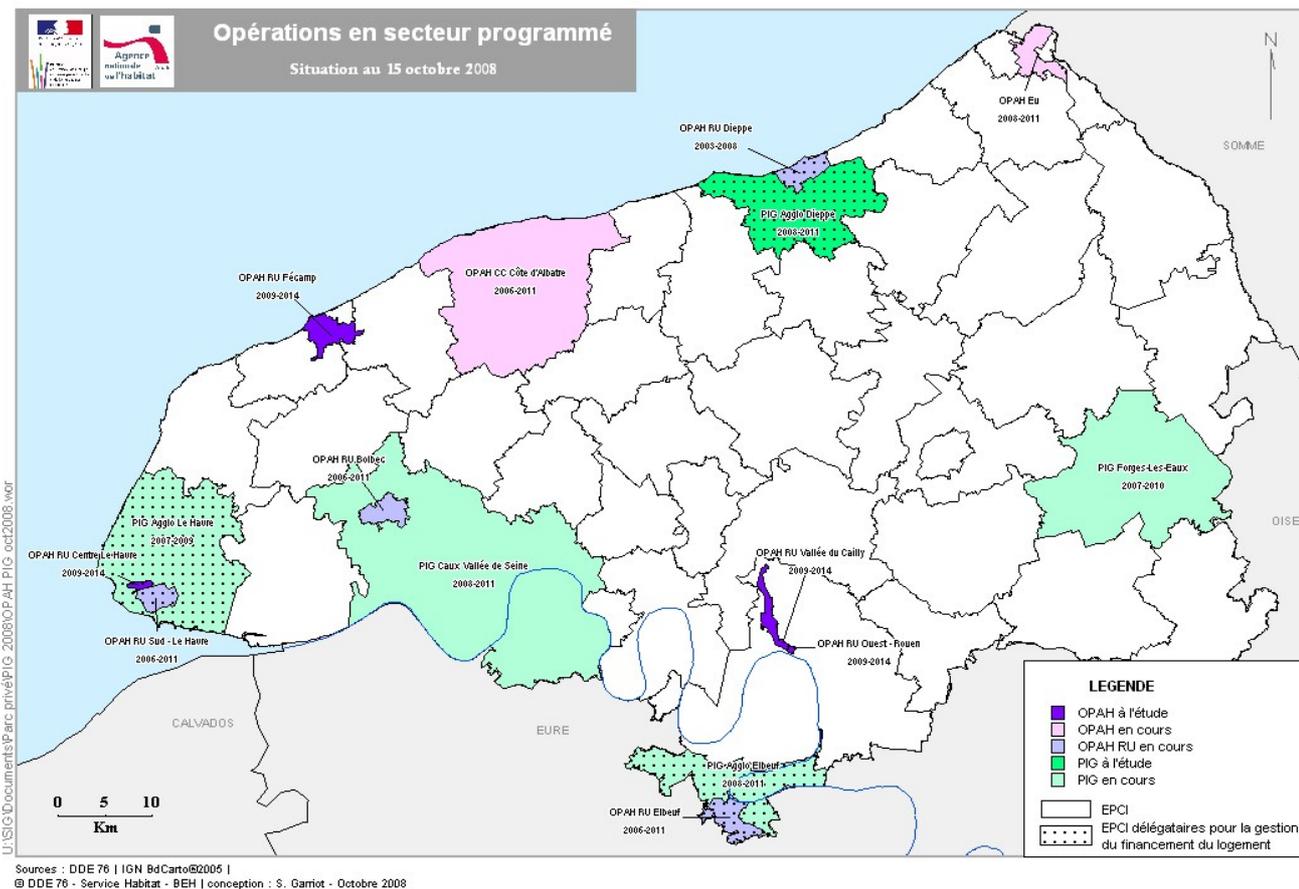
Près de 8 logements sur 10 ont été financés en secteur diffus (669 logements).

➔ **O.P.A.H et P.I.G en cours en 2008**

		Période de validité	Thématique
O.P.A.H RU	DIEPPE	Du 15/10/2003 au 15/10/2008	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	ELBEUF	Du 28/02 2008 au 28/02/2011	Insalubrité Loyers maîtrisés
P.I.G	Le HAVRE	Du 27/08/2007 au 27/08/2009	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	Communauté de Communes Caux Vallée de Seine	Du 13/03/2008 au 13/03/2011	P.C.S

En 2008, ont été réalisés:

- la mise en place des opérations suivantes: P.I.G Caux Vallée de Seine et P.I.G d'agglomération d'Elbeuf
- le lancement d'un appel d'offre pour l'étude pré-opérationnelle d'O.P.A.H R.U de Fécamp,
- la réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'O.P.A.H de Rouen Vallée du Cailly, de Rouen quartiers Ouest, du Havre centre ville, du P.I.G d'agglomération de Dieppe, de l'O.P.A.H de la commune d'Eu,
- l'étude d'opportunité liée au lancement d'un P.I.G départemental sur la thématique « lutte contre l'habitat indigne » avec une maîtrise d'ouvrage du Département.



Sources : DDE 76 | IGN BdCarto@2006 |
 © DDE 76 - Service Habitat - BEH | conception : S. Garriot - Octobre 2008

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 de production des loyers maîtrisés, remise sur le marché des logements vacants, résorption de l'habitat indigne conformément au Plan de Cohésion Sociale. L'année 2008 a également repris la priorité de lutte contre la précarité énergétique et de renforcement du caractère social de la production de logements à loyers maîtrisés à travers le subventionnement des logements en loyers conventionnés très sociaux.

→ Propriétaires Bailleurs

Bilan relatif aux propriétaires bailleurs

Année	Consommation des crédits en €	Nombre de logements	dont intermédiaires	dont conventionnés	Total loyers maîtrisés
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
2008	1 247 688€	190	60	21	81

La consommation de crédits consacrés aux propriétaires bailleurs est équivalente à 2007.

Le nombre de logements financés à loyers maîtrisés a progressé. Il représente en 2008 43 % des logements financés contre 34 % en 2007. Cette hausse découle de l'augmentation de la production de logements à loyers intermédiaires due à la finalisation de deux grosses opérations sur les agglomérations d'Evreux et Seine-Eure.

Suite à un travail piloté par la D.D.E et mené en partenariat avec les délégataires, l'A.D.I.L, la délégation régionale de l'A.N.A.H, la fixation des loyers plafonds a été revue en 2008 pour mieux correspondre aux réalités du marché local notamment en ce qui concerne la production des loyers intermédiaires.

La remise des logements vacants sur le marché est également à souligner en 2008 avec 72 logements dont 27 étaient vacants depuis plus de 12 mois.

➔ **Propriétaires occupants :**

Bilan relatif aux propriétaires occupants

Année	Consommation	Nombre de logements	dont T.S.O.
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
2008	1 772 581 €	647	314

Les financements consacrés à l'amélioration des logements de propriétaires occupants continuent d'augmenter. La hausse est de 32 % en 2008. Le nombre de logements financés est ainsi passé de 520 logements en 2007 à 647 en 2008 soit une évolution de 24 %.

Le nombre de dossiers concernant les familles les plus modestes est également en augmentation. Les dossiers revêtant un caractère très social sont prioritaires. Ils représentent 49 % des dossiers financés.

Il est à noter que 109 logements de propriétaires occupants ont été subventionnés au titre de l'adaptation au handicap et du maintien à domicile pour un montant de subvention de 456 245 €.

➔ **O.P.A.H. et P.I.G.**

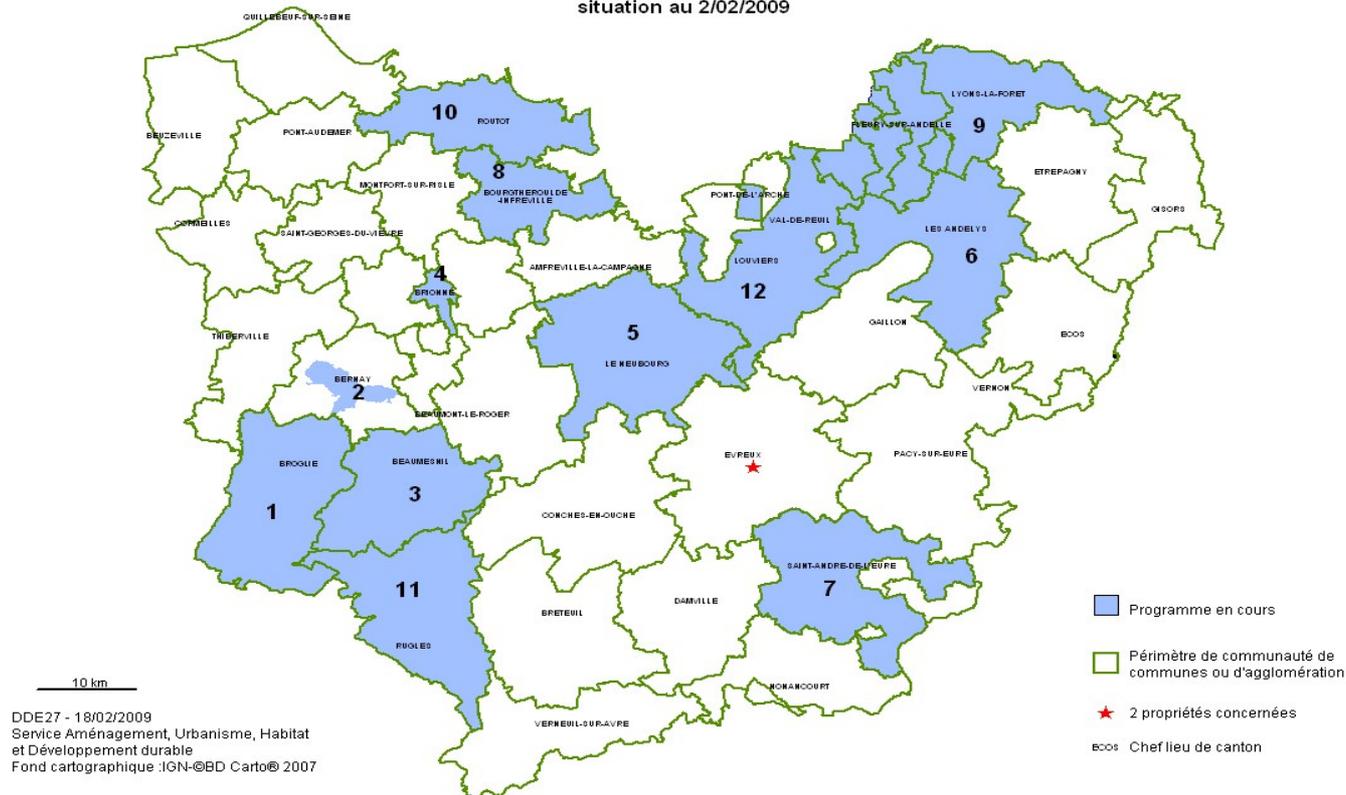
Les opérations en cours (carte page 66)

Programmes signés en 2008

Secteur géographique	Date de début	Date de fin
P.I.G. de Bourgheroulde	Octobre 2008	Octobre 2011
P.I.G. de Fleury sur Andelle	Mai 2008	Mai 2011
P.I.G. du Roumois Nord	Juin 2008	Juin 2011

En 2008, 91 623 € 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; L'augmentation des dépenses en la matière s'explique par le nombre plus important d'opérations mais également par une hausse des coûts de l'ingénierie liée notamment à un taux de subvention plus important dans le cadre de l'insalubrité.

**Programmes en cours dans le département de l'Eure
situation au 2/02/2009**



Opérateur : Habitat et Développement:

1 Broglie (02/2008-02/2011) – **2** Bernay (01/2006-01/2009) – **3** Beaumesnil (02/2008-02/2011) – **4** Brionne (07/2007-07/2010) – **5** Le Neubourg (P.I.G 12/2006-12/2009) – **6** Les Andelys (12/2006-12/2009) – **7** Porte normande (02/2008/-02/2011)- **8** Bourghtheroulde (P.I.G 10/2008-10/2011) – **9** Fleury sur Andelle (P.I.G 05/2008-05/2011) – **10** Roumois Nord (P.I.G 06/2008-06/2011)

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

11 Rugles (08/2007-08/2010) – **12** P.I.G. de la C.A.S.E. (08/2007-07/2010)

• **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 2008, 16 logements conventionnés sans travaux sont enregistrés, en totalité avec des loyers intermédiaires.

A noter que le conventionnement sans travaux ne rentre pas dans le cadre du P.C.S mais qu'il est pris en compte dans le calcul relatif à la loi S.R.U.

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

➔ La lutte contre l'habitat indigne et le saturnisme

- Dispositif institutionnel

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

- Définition de l'habitat indigne

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

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

- 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, renforce ces obligations avec l'intégration dans les P.D.A.L.P.D d'un volet spécifique « habitat indigne », accompagné d'un observatoire nominatif des logements indignes et non décents repérés.

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

En Seine-Maritime les actions mises en œuvre en 2008 sont les suivantes:

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

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

Deux immeubles appartenant à des propriétaires indécents et frappés d'un arrêté préfectoral d'insalubrité réparable, n'ont fait l'objet d'aucun travaux. Une des mises en demeure préfectorales est restée sans réponse et la commune en charge de l'exécution dudit arrêté devrait en 2009 exécuter d'office les mesures prescrites, soutenue par les services de l'État (D.D.A.S.S, D.D.E.A, A.N.A.H) dans sa démarche.

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

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

Deux sont à l'étude : l'une sur Elbeuf située dans le périmètre de l'O.P.A.H R.U, la seconde à Saint Étienne du Rouvray, cité BLOT.

→ Le Pôle Départemental de lutte contre l' Habitat Indigne

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

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

L'expérimentation de la transmission des signalements de logements dégradés aux opérateurs, afin de traiter en priorité ces situations a été maintenue. Quelques dossiers de demande de subvention aboutissent mais ne représentent qu'un faible taux (1,8 %) par rapport au nombre de situations signalées.

Enfin en matière de lutte contre le saturnisme infantile, une procédure de travaux d'office dans le cadre des mesures d'urgence a été mise en œuvre et des travaux de réhabilitation supprimant le risque au plomb ont été entrepris et achevés chez un propriétaire occupant.

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

L'ensemble des situations repérées aux travers de la COVAPROL et des Comités Locaux ou par le biais des travailleurs sociaux ou autres sont centralisées dans un tableau de bord commun à la D.D.A.S.S, D.D.E.A et l'A.N.A.H. La pérennisation de cet outil permet de repérer, conserver et assurer un suivi des différents signalements.

Tableau de bord du suivi des situations en 2008

Nombre de signalements	2008
Nombre de situations insalubres :	14
dont celles ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité	10
Nombre d'infractions au R.S.D. (règlement sanitaire départemental)	69
Nombre d'habitats précaires (caravanes, caves) :	4
dont celles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en demeure	4
Nombre de situations envoyées au S.C.H.S. (service communal d'hygiène et de santé) concerné	18
Nombre de situations envoyées au maire concerné	58
Nombre de situations envoyées au bailleur social concerné	16
Nombre de situations en cours d'enquête à la D.D.A.S.S.	31
Total des signalements enregistrés	195

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

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

Les travaux du groupe ont abouti:

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

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

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

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

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

En **2008**, 44 logements (contre 31 en 2007) ont été traités sur l'ensemble du département pour un montant de subventions de 578 972 €.

Par ailleurs, le Préfet a validé la pertinence **d'un plan de sauvegarde** sur les deux co-propriétés privées « Aubépine » et « Acacia » situées à Évreux et qui concernent 140 logements.

Suite à cette validation, deux commissions ont été chargées d'élaborer deux projets de plan de sauvegarde. Les enjeux sont d'améliorer le fonctionnement de ces deux co-propriétés de droit privé, de sauvegarder le patrimoine et ainsi de maintenir une mixité sociale dans le quartier de la Madeleine. (en restructuration dans le cadre de l'A.N.R.U).

Les commissions se composent des représentants du conseil général, du maire d'Evreux, des propriétaires et des locataires, des services de l'Etat (Préfecture, D.D.E, D.D.A.S.S), des collectivités territoriales (C.A.E), des organismes publics (A.N.A.H, C.A.F, C.D.C, S.A.C.I.C.A.P, G.I.L.E 1%), du syndic, de l'entreprise DALKIA prestataire du chauffage. L'A.D.I.L participe en tant que personne qualifiée.

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

La Seine-Maritime, en milieu d'année 2007, a constaté que l'augmentation notable de la subvention moyenne accordée pour un logement de propriétaire occupant (2 984 € au lieu de 2 400 € l'année précédente) était due en majeure partie (à 70 %) aux aides « âge/handicap » pour lesquelles aucun critère réel d'attribution n'avait été fixé au niveau des types de travaux et des coûts des matériels.

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

Les dossiers de ce type comportent obligatoirement un argumentaire explicitant le projet d'adaptation et des descriptifs techniques précis (plans, devis détaillés notamment). Les demandes ne satisfaisant pas à ces exigences sont instruites dans le cadre des subventions classiques (taux et conditions de ressources) et non pas dans le cadre des dossiers à 70 % pour lesquels les conditions de ressources pour l'éligibilité aux aides sont majorées. Des forfaits de travaux ont été arrêtés pour l'aménagement des salles de bains et des toilettes, ceux-ci constituant la majorité des demandes.

En 2008, 193 logements appartenant à 98 % à des propriétaires occupants, ont bénéficié de ces aides pour un montant de subventions de 616 460 €

Sur la thématique du Handicap, la délégation départementale A.N.A.H poursuit sa participation au comité des financeurs du dispositif Maison Départementale des personnes handicapées et les dossiers correspondants sont traités en priorité.

Enfin, la délégation de l'A.N.A.H a participé en tant qu'intervenant à une journée organisée par le conseil général, sur le thème du « bien Vieillir chez soi » afin de rappeler les modalités d'intervention de l'agence.

Dans l'Eure, l'enveloppe spécifique distribuée aux délégataires au titre de cette politique prioritaire a permis de subventionner 75 logements de propriétaires occupants pour plus de 317 902 €.

II.B.4 L'accession sociale et le Pass-foncier

Parmi les propositions du plan de soutien au logement, figure le doublement du prêt à taux zéro (P.T.Z) pour l'achat d'un logement neuf en 2009. Cette mesure répond directement aux difficultés d'accès au crédit immobilier des ménages et devrait permettre de favoriser le montage financier de leurs opérations.

Le nombre moyen de dossiers de P.T.Z sur une année en Haute-Normandie est de 2 500 logements. Le montant maximum du P.T.Z pour un ménage de 4 personnes acquérant un logement neuf sur une agglomération importante de la région, passerait grâce à cette mesure à 47 700 €.

Le dispositif Pass-foncier mis en place en 2007 pour l'achat de maisons individuelles permet au primo-accédant de différer le remboursement du foncier et d'abaisser les charges des ménages. Le portage du coût du foncier est assuré par un organisme du 1 % logement pendant la période du bail à construction. Le revenu des ménages bénéficiaires ne doit pas excéder les plafonds ouvrant droit à un P.S.L.A, prêt social location accession. Le dispositif bénéficie d'une aide de la collectivité locale allant de 3 000 à 5 000 € selon la localisation. La loi « Mobilisation pour le logement » ramène l'effort d'accompagnement des collectivités à 2 000 €/logement, l'État apportant une aide complémentaire. Le Pass-Foncier est étendu à l'achat de logements collectifs en 2009.

II.B.5 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 1/01/2008

Commune	Résidences principales au 1.1.08	Nombre de logements locatifs sociaux au 1.1.08 notifiés à la commune	Taux de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20% des résidences principales	Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 20 %
	(x)	(y)	(y)/(x) en %	(20 % de x) x (z)	(z) – (y)
Bois-Guillaume	5 626	353	6 %	1 125	772
Bonsecours	3 024	520	17 %	605	85
Franqueville-Saint-Pierre	2 030	225	11 %	406	181
Mesnil-Esnard	2 776	226	8 %	555	329

Au titre de 2008, les communes de Bois-Guillaume et Bonsecours sont ainsi redevables d'un prélèvement fiscal d'un montant total de plus de 167 000 € qui sera versé à la Communauté d'agglomération de Rouen.

Par ailleurs, le décompte réalisé au 1/01/2008 dans le cadre du bilan triennal (2005-2007) met en évidence le respect de ces objectifs de production de logements sociaux par les communes concernées.

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

Dans *l'Eure*, au titre de l'année 2008, seule la commune de Saint-Sébastien de Morsent est soumise au prélèvement prévu à l'article 55. Située sur l'unité urbaine d'Évreux la commune compte 4 208 habitants au recensement général de population réalisé par l'I.N.S.E.E. en 2005.

Le nombre de logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2008 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
	1er janvier 2008	266 logements

Le nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2008 s'établit à 68 logements.

Dans le département, de nouvelles communes devront remplir les obligations de la loi d'ici 2014. 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 seront également concernés.

II.B.6 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 2006, tandis que deux nouvelles collectivités se sont engagées pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2007.

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

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

En 2008, l'ensemble des conventions a fait l'objet d'avenants permettant de mettre en adéquation les moyens financiers avec la réalité des opérations finançables dans l'année. L'atteinte des objectifs est très variable selon les territoires.

En *Seine-Maritime*, 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 (C.A. d'Elbeuf),
- La communauté d'agglomération de Dieppe Maritime (C.A.D.M).

Les objectifs et les moyens financiers définis initialement pour 3 ans (2006-2008) ont été prolongés d'un an par avenant pour chacun des délégataires.

Fin 2009, de nouvelles conventions de délégation des aides à la pierre seront établies pour une durée de 6 ans.

➔ Objectifs et moyens financiers délégués de 2006 à 2008

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€

➔ Productions effectives et droits à engagements utilisés de 2006 à 2008

Communautés d'agglomération	Parc social offre nouvelle*	Parc privé loyers maîtrisés	Parc privé logements indignes	Moyens financiers utilisés
C.O.D.A.H.	281	107	83	4,9M€
C.A.E.B.S.	255	109	24	4,9M€
C.A.D.M.	151	124	29	3,6M€

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

Comme le montre le rapprochement des deux tableaux ci-dessus, les délégataires ont globalement satisfait aux objectifs de production d'offre nouvelle en logements locatifs sociaux, même si les résultats sont plus favorables à la C.A d'Elbeuf qu'à la C.O.D.A.H et la C.A.D.M. en matière d'objectifs atteints.

Concernant l'amélioration du parc privé et le traitement de l'habitat indigne, les délégataires ont satisfait globalement près d'un dossier sur deux par rapport aux objectifs avancés dans les conventions initiales. Toutefois la C.A.D.M. comme la C.A d'Elbeuf qui avaient engagé préalablement à la convention de délégation des aides à la pierre, des dispositifs d'animation autour d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, ont pu très vite financer des dossiers.

La bonne tenue des objectifs satisfaits au titre de l'offre nouvelle de logements sociaux et un dispositif immédiatement opérationnel d'amélioration du parc privé (O.P.A.H R.U d' ELBEUF) font que la C.A.E.B.S a davantage que les autres délégataires, bénéficié des crédits mis à disposition dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre.

➔ Les contextes locaux propres à chaque délégataire

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

- La mise en œuvre des projets de renouvellement urbain financés par l'A.N.R.U (G.P.V du Havre, quartiers Sud du Havre, Gonfreville l'Orcher) vient impacter la production d'offre nouvelle au titre du droit commun.
- La production de logements locatifs sociaux au titre du plan de cohésion sociale (P.C.S.) est assurée par les communes moyennes et les petites communes de l'agglomération, hors la ville centre du Havre.
- Foncier disponible insuffisant qui incite les bailleurs sociaux à orienter les projets prioritairement en démolition-reconstruction sur les sites A.N.R.U.
- Programme de transformation-restructuration des foyers de travailleurs migrants très important et difficile à concrétiser.
- Lancement d'une première opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (O.P.A.H. R.U) limitée aux quartiers Sud du Havre engagée en 2007.
- Mise en œuvre d'un P.I.G communautaire (2007-2009) sur le reste du territoire de l'agglomération et engagement programmé d'une autre O.P.A.H. R.U sur le Havre quartier gare pour 2009

2- La communauté d'agglomération d'Elbeuf

- Un projet de renouvellement urbain conventionné avec l'A.N.R.U, et signature d'un avenant faisant évoluer les enjeux de démolition-reconstruction.
- Une programmation de logements sociaux au titre de l'offre nouvelle assez largement à hauteur des objectifs contractualisés.
- Un projet de restructuration de foyer de travailleurs migrants à préciser en termes 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. Par ailleurs un P.I.G. d'agglomération a été mis en place début 2008.
- 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 insuffisante sur le territoire pour satisfaire les besoins et compenser la forte demande locative exprimée
- Une O.P.A.H. de renouvellement urbain sur le cœur historique de Dieppe en cours de renouvellement et projet de P.I.G. communautaire restant à finaliser sur le reste de l'agglomération. La contractualisation des deux dispositifs devrait intervenir au cours du premier trimestre 2009).
- Un projet de maison-relais sur Dieppe pour l'accueil des personnes en difficulté engagé en 2008 et une réalisation de résidence sociale pour les jeunes (21 P.L.A.I), Parc du Talou engagée en 2007.

Dans ***l'Eure*** depuis 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 pour une durée de trois ans. L'année 2008 était la dernière année de mise en oeuvre de la convention. La C.A.S.E s'est portée candidate pour prorogée d'un an la convention de délégation.

La D.D.E de l'Eure a été chargée de piloter l'évaluation, qui porte à la fois sur le parc social et privé. La méthodologie a été proposée par le service Habitat de la D.R.E.A.L et a reçu l'avis favorable des collectivités au bureau du Comité Régional de l'Habitat du 24 septembre 2008.

Les objectifs de l'évaluation sont de:

- rechercher si les moyens juridiques et financiers sont en adéquation avec les objectifs définis.
- d'appréhender les modifications apportées par la mise en oeuvre des délégations.
- d'identifier les « forces et faiblesses » pour appréhender les marges d'amélioration ou remédier à des dysfonctionnements.

C'est à partir de ce canevas que la D.D.E a élaboré le document. Les études réalisées précédemment ont été exploitées ainsi que les données mises à disposition par l'A.N.A.H (logiciel O.P.A.L) et par la D.R.E.A.L. Une rencontre a été organisée avec les techniciens de la C.A.S.E et des échanges effectués pour élaborer le document d'évaluation et ses annexes.

La démarche a été présentée aux partenaires (bailleurs et délégataires) en septembre 2008 lors de la réunion de suivi mensuelle du plan de cohésion sociale.

Le bilan de l'évaluation sera restitué au Comité Régional de l'Habitat.

2- La Communauté d'agglomération d'Évreux souhaite dans le cadre de sa délégation pour six ans, mettre en oeuvre 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.

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.

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.

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

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

II.B.7 La politique foncière

II.B.7.a Actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2008

➔ Le portage foncier

L'activité de l'Établissement qui avait très fortement progressé les trois dernières années, demeure en 2008 à un niveau élevé avec 44,5 M€ d'acquisition foncière contre 50,5 M€ en 2007. La destination « habitat » représente 14,5 M€ soit 33 % de ces acquisitions foncières.

On note cependant que le niveau des cessions foncières a sensiblement augmenté, passant de 23,7 M€ en 2007 à 32,2 M€ en 2008. Les cessions foncières destinées au développement de l'habitat représentent 6,2 M€, soit 19 % de l'ensemble des cessions E.P.F. La part de foncier cédé et dédié au logement social (éligible au fonds de minoration foncière) est de 2 M€ soit le tiers des cessions destinées à l'habitat.

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

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

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

Treize 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, d'Avranches, de Granville et de Flers). Les 10 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. Depuis fin 2007/début 2008, le financement est assuré par les cofinanceurs suivants :

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

Bilan de la minoration foncière :

Entre 2001 et 2007, 883 logements ont bénéficié du dispositif de minoration foncière en Haute-Normandie pour un total d'engagement de 2,6 M€.

En 2008, le Conseil d'Administration de l'E.P.F a validé 9 dossiers de minoration localisés en Haute-Normandie, totalisant 165 logements. Le montant d'engagement s'est élevé à 0,75 M€, ce qui traduit un maintien en terme d'engagement mais une augmentation du nombre de logements aidés par rapport à l'année 2007 (+32).

➤ Fonds friches

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

Sur la période 2000-2006, 102 opérations ont été conduites en Haute-Normandie permettant le traitement (démolition, réhabilitation) de 113 ha. L'enveloppe financière mobilisée représente 28,5 M€.

Ces terrains remis sur le marché sont situés à plus de 80 % en milieu urbain.

Près de 45 % des sites recyclés sont destinés à de l'habitat.

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

➤ Fonds Mutualisé d'intervention

Le dispositif permet de réhabiliter et restructurer les îlots dégradés, au travers de cofinancements 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 2008, 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

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

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

L'opération de 22 logements sociaux réalisée par Immobilière Basse Seine à Bois-Guillaume a bénéficié de ce dispositif en 2008.

→ 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 cofinancer 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 DIA et des biens en ventes), 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.

- 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.8 Activités des financeurs C.D.C et U.E.S.L en 2008

II.B.8.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 Fonds 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) Au **niveau national**, l'U.E.S.L comptait fin décembre 2008, **109 associés** (98 C.I.L et 11 C.C.I), contre 203 (162 C.I.L et 41 C.C.I), à sa date de création.

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 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 M€, 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 2008

L'année 2008 a été marquée par l'adaptation de certains produits et services ; il s'agit de :

- l'élargissement de l'avance LOCA-PASS ® pour financer le dépôt de garantie à tous les ménages entrant dans le parc locatif privé ou social, depuis début mars 2008
- 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, 2009 et 2010
- concernant le dispositif PASS-GRL®, (Garantie des Risques Locatifs), le Conseil d'Administration de l'U.E.S.L a décidé de reporter jusqu'à l'été, la période transitoire au terme de laquelle le basculement total de la GARANTIE LOCA-PASS® sur le dispositif PASS-GRL® pourra être envisagé dans le parc privé
- l'assujettissement au « 1 % Logement » des entreprises du secteur agricole de plus de 50 salariés

En Haute-Normandie, l'activité de l'année **2008** du « 1 % Logement », par le biais des trois C.I.L locaux, CILiance (Rouen-Elbeuf-Dieppe-Le Tréport), le C.I.L de la Région Havraise, et le G.I.L.E sur le département de l'Eure, ainsi que quelques C.I.L nationaux (GIC, SOLENDI,...), ont participé au volet logement du plan de cohésion sociale, par l'apport de financements dans la production de nouveaux logements locatifs sociaux P.L.A.I, P.L.U.S et P.L.S et la politique de rénovation urbaine, ainsi que par des aides auprès des salariés des entreprises, assujetties au « 1 % Logement ».

- Interventions de façon indirecte, par le versement, sous forme de subventions, à l'U.E.S.L (fonds mutualisés) de :
 - **13 757 K€** pour financer les investissements de la Foncière Logement
 - **2 983 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 **3 561 K€**, sous forme de subventions 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 **63 opérations**, représentant environ **964 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**.
 - 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 et aux personnes morales

	CIL LOCAUX		CIL NATIONAUX		TOTAL LOCAUX et NATIONAUX	
	Nombre	Montant en K€	Nombre	Montant en K€	Nombre	Montant en K€
AIDES PERSONNES PHYSIQUES						
Aides LOCA PASS						
. Cautions (engagements donnés) mises en jeu	4 597	36 146	3 554	4 334	8 151	59 480
	621	1468	249	779	870	2247
. Dépôts de garantie (avances remboursables)	5 684	2 791	5 707	2 907	11 391	5 698
. MOBILI PASS® (subvention)	436	910	377	1 022	813	1 932
. CIL PASS MOBILITE®	217	-	15	-	232	-
. CIL PASS-ASSISTANCE®	208	-	16	-	224	-
. Prêts PASS TRAVAUX®	2 620	17 564	2 328	14 755	4 948	32 319
. Prêts classiques aux Personnes physiques	1 091	8 417	584	4 447	1 675	12 864
AIDES AUX PERSONNES MORALES						
. Concours 1% Relance	177	3086	40	478	214	3464
. Prêts classiques (8/9ème et 10%)	413	5 897	437	2 075	850	7 972
. Préfinancement		5 137	0	0	0	5 137
. Prêts PASS-FONCIER®	1	40	2	80	3	120
VERSEMENT à l'U.E.S.L						
Financement de la Foncière	0	13 757	0	0	0	13 757
Financement de l'A.N.R.U	0	2 983	0	0	0	2 983

En termes de ressources, les C.I.L. locaux ont enregistré une collecte de **18 340 K€**, auprès de **1 942 entreprises** (déduction faite des entreprises de 10 à 19 salariés)

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

	Montant en M€	% du montant total	Nb logements financés
Construction sociale	138 683	54,7%	1 606
Construction très sociale	7 672	3,0%	146
Construction sociale intermédiaire (PLS)	17 498	6,9%	240
Construction intermédiaire	804	0,3%	35
Sous-total développement du parc social	164 657	64,92%	2 027
RU parc social	38 982	15,4%	4 291
RU aménagement	0	0,0%	0
Entretien du parc	18 529	7,3%	1 710
Sous-total politique de la ville et entretien du patrimoine	57 511	22,67%	6 001
PEX	921	0,4%	45
Hébergement d'urgence	3 135	1,2%	164
Hébergement populations spécifiques	27 424	10,8%	544
Sous-total hébergement spécifique et divers	31 480	12,41%	753
TOTAL	253 648	100,0%	8 781

En complément de ces engagements, une convention financière sur 3 ans (2007-2009) a été signée avec Habitat 76 pour un montant de 198 M€.

II.B.9 Les actions de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie en faveur du logement en 2008

L'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie regroupe 39 bailleurs sociaux (4 offices publics de l'habitat, 19 entreprises sociales pour l'habitat, 6 coopératives d'H.L.M, 3 sociétés de crédit immobilier, 7 sociétés d'économie mixte), totalisant environ 155 000 logements.

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

L'action de l'U.S.H s'est développée en 2008 autour de 3 grands axes : poursuivre l'effort de construction, et notamment la promotion du développement durable, améliorer la qualité du service rendu aux locataires, favoriser l'accès au plus grand nombre au logement social.

→ **Poursuivre la production d'une offre de logements aidés de qualité**, pour répondre aux besoins croissants et tenir les objectifs du P.C.S et de l'A.N.R.U, est un des objectifs principaux pour les bailleurs sociaux. L'U.S.H s'est attachée à favoriser cet objectif, et ce au travers de différents types d'actions :

- Valorisation du logement social auprès des élus. Cela passe par l'organisation de journées de présentation du logement social organisées en partenariat avec les E.P.C.I (ex rencontre avec les élus de la C.O.D.A.H en octobre). Une importante campagne de communication a également été lancée fin 2008 pour promouvoir notamment l'innovation des bailleurs sociaux en matière d'habitat durable (86 % des nouvelles constructions depuis 2006 sont à haute performance énergétique).
- Promotion des parcours résidentiels au travers de l'organisation en partenariat avec la D.R.E d'un séminaire régional sur l'accession sociale à la propriété en janvier 2008
- Représentation des bailleurs sociaux auprès des financeurs pour favoriser la mise en œuvre des compléments d'aides définis dans le Référentiel régional de qualité environnementale, et encourager de fait la production de masse d'un habitat durable.
- Coordination avec les services de l'Etat des relations entre bailleurs sociaux et promoteurs privés dans le cadre du programme de rachat des 30 000 logements privés, annoncé par le Président de la République en octobre 2008. 120 logements ont pu être rachetés en Seine-Maritime dans ce cadre, fin 2008.

→ **Améliorer en continu la qualité du service rendu aux locataires** est un autre axe stratégique d'intervention pour les bailleurs sociaux. Dans ce cadre, l'U.S.H s'est mobilisée autour de 2 axes :

- La poursuite des formations inter-organismes, et notamment des personnels de proximité, autour de la communication constructive et de la sensibilisation aux problématiques de la santé mentale. Au total, ce sont près de 300 salariés qui ont pu perfectionner leurs pratiques en 2008.
- Un travail sur un engagement de tous les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires. Articulé autour de 5 axes clés dans la relation bailleur/locataire, cet engagement qualité sera finalisé au cours du premier semestre 2009.

→ **Favoriser l'accès au plus grand nombre à un logement social** est également une valeur portée par l'ensemble des bailleurs. Cette année 2008 aura ainsi été marquée par :

- La représentation active des bailleurs sociaux aux travaux sur : le P.D.A.L.P.D et le nouvel accord collectif d'attribution en Seine-Maritime pour 2009, l'accord sur le contingent préfectoral et le D.A.L.O dans l'Eure (signé en avril 2008).
- Le lancement du recensement du parc accessible et adaptable aux personnes en situation de handicap
- La production d'outils permettant de lutter contre les discriminations.

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

Depuis 2001, les bailleurs sociaux sont incités 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 de la meilleure adaptation de l'offre de logements à la demande sur les différents territoires où ils sont présents. Ces approches stratégiques ont été très largement entreprises par de nombreux bailleurs.

La loi « Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions » votée le 25 mars 2009, a inscrit dans son article premier, l'obligation pour les bailleurs d'ici fin 2010 de **souscrire à l'élaboration de conventions d'utilité sociale**.

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

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

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

Les bailleurs qui disposent d'un plan stratégique de patrimoine récemment élaboré, pourront s'appuyer sur la hiérarchisation des différents programmes de logements de leur patrimoine dans le marché local pour en apprécier le service rendu aux locataires, et convenir des suites à donner à tel ou tel programme, en adéquation avec l'ambition du projet social qu'ils souhaitent afficher.

Des sanctions sont prévues en l'absence de projet de C.U.S adressé au préfet avant le 30/06/2010 ou en cas de manquement aux engagements pris.

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 plan stratégique de patrimoine 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

Quinze 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 plus ou moins long terme (7 à 15 ans), les P.S.P. affichent des perspectives de développement couvrant l'éventail des années 2003-2004, jusqu'à 2017-2018 selon les organismes. Ces réflexions patrimoniales auront à être réactualisées pour prendre en compte les attendus du Grenelle de l' Environnement en terme de performance énergétique des bâtiments.

Les dispositions arrêtées dans la loi « Engagement National pour l'Environnement I » précisent en effet qu'une obligation sera faite de réaliser des travaux pour améliorer la performance énergétique des bâtiments existants. Ces évolutions réglementaires, stratégiques ou contextuelles autour de la problématique « économie des énergies et réduction des charges locatives » viendront influencer les Plans de Patrimoine aujourd'hui réalisés et par conséquent auront à être « actualisés » pour servir de support à l'élaboration des conventions d'utilité sociale.

II.C La politique des collectivités locales en faveur de l'habitat en 2008

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

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

Instauré par la loi de décentralisation de 1983 comme outil d'étude et d'analyse, 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.

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:

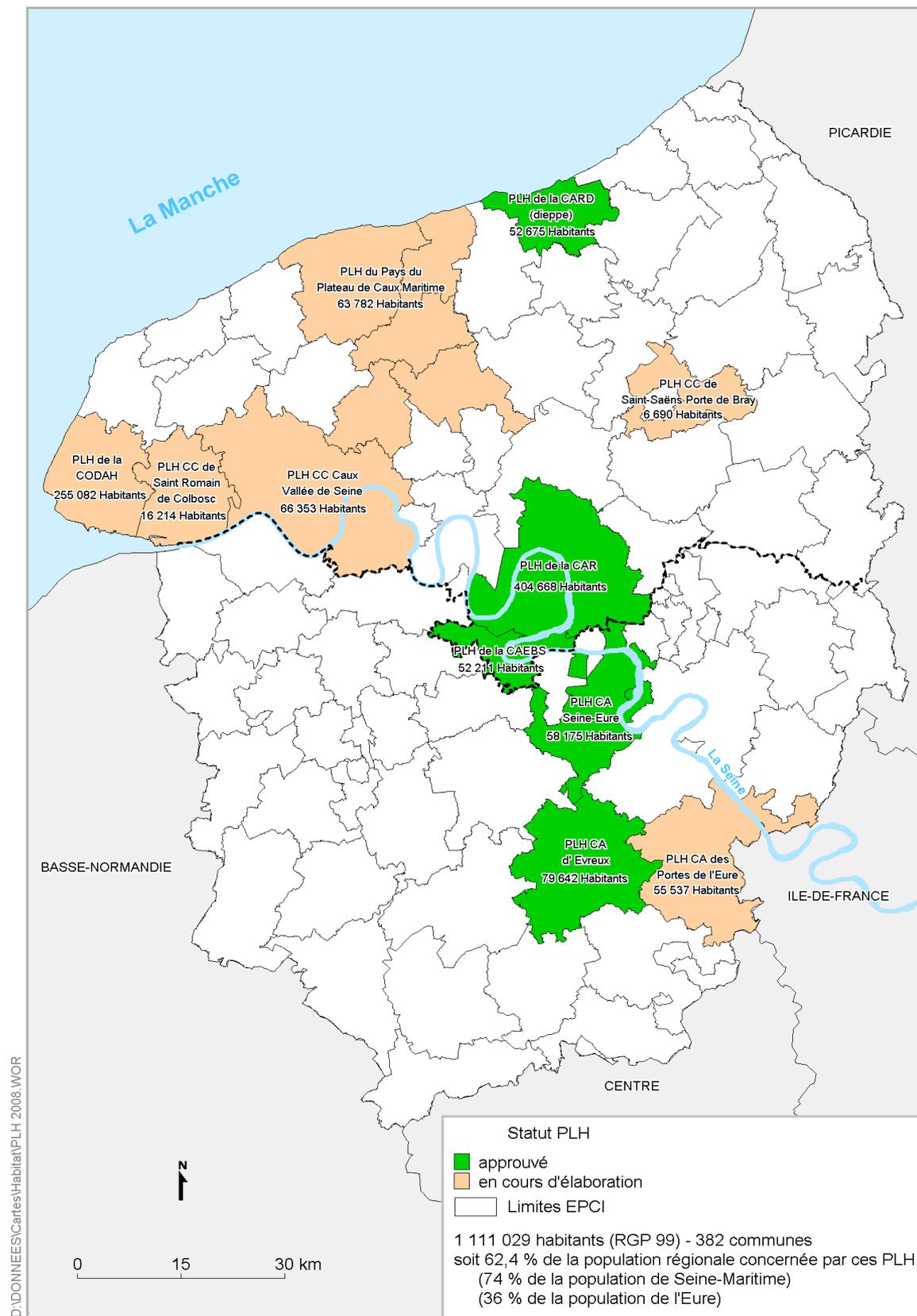
- le diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées
- obligation d'élaborer un P.L.H pour les communautés de communes de plus de 50 000 habitants ayant une commune centre de plus de 15 000 habitants
- rétablissement de la possibilité de fixer les objectifs 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 et le plan de soutien au logement adopté fin 2008, 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. 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.

Enfin la loi de « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions » adoptée en mars 2009 a dans son article 9 prévu de renforcer la portée opérationnelle des P.L.H en introduisant plusieurs évolutions

- les P.L.H qui auront fait l'objet de demandes motivées de modification exprimées par les membres du Comité Régional de l'Habitat, ne pourront être validés qu'après modifications demandées, adoptées par le conseil communautaire,
- la signature des conventions de délégation des aides à la pierre pourra être suspendue ou la convention dénoncée si le P.L.H élaboré ne tenait pas suffisamment compte des réserves ou demandes de modifications formulées par le préfet,
- le P.L.H devra comporter un programme d'actions à la commune; il est d'autre part rendu obligatoire pour les communes de plus de 30 000 habitants non incluses dans un E.P.C.I,
- le porter à connaissance de L'État exprimera les besoins globaux en logements en tenant compte des besoins futurs des habitants en matière de logement et d'hébergement,
- le délai de compatibilité du P.L.H avec le P.L.U est ramené de trois à deux ans.
- un bilan d'exécution du programme d'actions du P.L.H devra être transmis pour avis au préfet et au C.R.H.

P.L.H. en Haute-Normandie approuvés ou en cours d'élaboration en 2008



Sources : services de l'Équipement | IGN Bdcarto®2006 | Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de Haute-Normandie - MAGD - PADG | conception : J.L. Mottet - Mars 2009

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 2008
Communauté d'agglomération du Havre	<p>La communauté d'agglomération du Havre (17 communes – près de 247 000 habitants) a pris la décision en octobre 2008 de relancer la procédure d'élaboration du P.L.H, afin de disposer d'ici la fin d'année 2009, d'éléments de cadrage sur les orientations et le développement de la politique locale de l'habitat, éléments qui serviront à établir les objectifs de production de la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre définie pour 6 ans (2010-2015).</p> <p>Le nouveau P.L.H en cours d'élaboration avec les différents partenaires professionnels de l'habitat et les collectivités locales doit ainsi répondre aux besoins présents et futurs de la population en place et à celle que l'on veut attirer, puisque l'enjeu majeur qu'affirmera ce P.L.H est de reconquérir les habitants qui partent vers le péri urbain, faute d'avoir en ville centre et dans les communes urbaines les produits logements intéressants à destination des familles avec enfants ou de certains seniors souhaitant rester ou revenir en centre ville .</p> <p>L'A.U.R.H est en charge de l'élaboration du projet de P.L.H.</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 C.A.R 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> <p>Un premier bilan établi au bout d'un an fait état de</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ la production de 466 logements aidés (P.L.U.S/P.L.S/P.L.A.I) en 2008 soit 1/3 des objectifs annuels définis dans le P.L.H, ➤ du lancement de l'étude pré-opérationnelle d'O.P.A.H R.U dans la vallée du Cailly ➤ de l'actualisation du règlement d'aides de la communauté d'agglomération pour mieux prendre en compte les besoins en logements étudiants et l'accession sociale à la propriété.

<p>Communauté d'agglomération d'Elbeuf</p>	<p>La C.A. d'Elbeuf 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> <p>Principaux points qui ressortent du bilan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 600 logements construits en 2 ans (2007 et 2008) dont 500 en 2007 et 100 en 2008 ➤ 57 logements aidés publics financés en 2008 pour un objectif de 115 par an (mais 119 logements en 2007) ➤ poursuite de l'O.P.A.H R.U. et lancement du P.I.G d'agglomération (mars 2008) ➤ étude en cours sur les besoins en logements des jeunes.
<p>Communauté d'agglomération Dieppe Maritime</p>	<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. Le changement d'équipe municipale de la ville centre (mars 2008) a retardé la mise en œuvre du P.L.H. La production de logements locatifs aidés par l'État de 143 logements sur 2 ans (2007-2008) incluant la réalisation d'une structure collective pour les jeunes (FJT/21 logements) et une maison relais (15 logements), est restée en deçà de l'objectif annuel inscrit au P.L.H de 84 logements.</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. Le projet de nouveau P.L.H devrait être finalisé à l'été 2009.</p> <p>Parallèlement, un programme d'intérêt général (P.I.G) a été lancé en mars 2008 sur le territoire de la nouvelle Communautés de Communes., une O.P.A.H R.U étant déjà opérationnelle sur le centre ancien de Bolbec.</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. Interrompu pendant la période électorale, l'avancement du projet de P.L.H a nécessité un temps supplémentaire pour permettre aux nouveaux élus de s'approprier la démarche et de se positionner sur un scénario de développement.</p> <p>La formalisation du projet de P.L.H est escomptée à l'été 2009.</p>

<p>Communautés de Communes constitutives du PAYS Plateau de Caux-Maritime.</p>	<p>Les communautés de communes du Pays (C.C de la Côte d'Albâtre, C.C Plateau de Caux-Fleur de Lin, C.C entre Mer et Lin, C.C de Yerville-Plateau de Caux, C.C de la région d'Yvetot), ont confié en 2006 au Syndicat Mixte, la mise en place d'une stratégie Habitat sur chacun des territoires. L'élaboration de cinq P.L.H a été arrêtée par les différents conseils communautaires. En conséquence des diagnostics Habitat ont été produits par un bureau d'étude et présentés aux territoires en juillet 2007.</p> <p>Sur la base de ces diagnostics, des scénarii de développement ont été définis et proposés aux communautés de communes au cours du dernier trimestre de 2008. D'ici juin 2009, chaque communauté de communes aura à se prononcer sur un scénario de développement. Ensuite un programme d'actions pourra être décliné, en conformité avec les orientations de développement arrêtées par les territoires.</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 a animé plusieurs temps forts de la réflexion prospective, afin 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>Interrompue pendant la phase électorale, l'avancement du projet de P.L.H a nécessité un temps supplémentaire pour permettre aux nouveaux élus de s'approprier la démarche et de se positionner sur un scénario de développement. La formalisation du projet de P.L.H est escomptée à l'été 2009.</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 2008
<p>Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure</p>	<p>Par courrier en date du 20 janvier 2004, la C.A.P.E a informé l'État de l'élaboration de son P.L.H., parallèlement à l'élaboration du S.C.O.T (schéma de cohérence territorial).</p> <p>Le diagnostic a été réalisé fin 2007 ; compte tenu des échéances électorales, l'année 2008 n'a pas fait état d'avancées. Il devrait être approuvé fin 2009.</p>
<p>Communauté d'agglomération d'Évreux</p>	<p>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. Ces observatoires restent à mettre en place.</p>
<p>Communauté d'agglomération Seine-Eure</p>	<p>Le P.L.H modifié pour respecter les orientations de la loi du 13 août 2004 a été adopté par le conseil communautaire le 22 février 2007. Il a fait l'objet d'un avis favorable au C.R.H fin 2006.</p>

- 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 (art.68 de la loi E.N.L).

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

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

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

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

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

En 2008, dans la continuité de 2007 année de révision en profondeur des modalités d'interventions en faveur de l'habitat, la politique d'aide du Conseil Régional 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 concentre l'ensemble de ses financements sur un nombre limité d'opérations d'investissement (équipements ou aménagements publics) considérées comme les plus structurantes ou constituant des éléments essentiels du projet pour le quartier et ses habitants. Ces opérations sont ciblées lors des négociations de chaque convention locale.

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

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

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

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

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

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

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

L'année 2008 a vu enfin se poursuivre l'appel à projets régional lancé en 2007 « Pour une Haute Qualité Environnementale et une réduction des charges locatives dans le logement social ». Cet appel à projets conduit en partenariat avec les collectivités du 276 avec le soutien technique de l'A.D.E.M.E vise à soutenir des opérations innovantes de construction neuve de logements locatifs sociaux HQE®. Il se déroule en deux phases :

- Les crédits engagés en 2008 correspondent au financement des Assistances à Maîtrises d'Ouvrages en HQE© pour les projets retenus à l'issue de la première phase de l'appel à projets.
- La sélection définitive des opérations interviendra en 2009 au terme de la deuxième phase de l'appel à projet, avec les premières individualisations financières correspondant à la prise en charge des surcoûts d'investissements générés par la démarche HQE®.

Au titre de ces différentes interventions, la région a engagé **10,5 M€ en 2008** soit une enveloppe 1,5 fois supérieure à 2007. Le bilan est détaillé dans le tableau page suivante.

En 2009, 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 2008 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	8	8	18 487 €	3	4	32 579 €	11	12	51 066 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Réhabilitation énergétique des bâtiments	2	1 278	3 834 000 €	3	417	925 000 €	5	1 695	4 759 000 €
	Aménagements de voiries et d'espaces extérieurs	1		577 000 €	1		3 456 600 €	2	0	4 033 600 €
	Résidentialisations				3	627	1 119 788 €	3	627	1 119 788 €
Appel à projet 276 HQE	Financement de l'AMO HQE	5	177	94 358 €	6	211	125 228 €	11	388	219 586 €
Autres	Réseau de chaleurs - Biomasse énergie				1	72	192 240 €	1	72	192 240 €
	Solaire thermique (MO collective)	1	9	9 576 €	5	288	155 000 €	6	297	164 576 €
	Solaire photovoltaïque (MO collective)							0	0	0 €
Montant total engagé par la Région Haute-Normandie en faveur de l'habitat en 2008				4 533 421 €			6 006 435 €		3 091	10 539 856 €

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

Conseil général de la Seine-maritime :

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

- La prise en compte des particularités des territoires pour privilégier un aménagement équilibré et maîtrisé du territoire
- La solidarité, cœur de métier du département
- La qualité de l'habitat et de l'environnement, thématique prioritaire du Projet Départemental de Développement Durable

En 2008, la mise en œuvre de cette politique s'appuie sur un certain nombre de mesures dont les principales sont rappelées ci-après:

→ Processus partenarial et territorialisé

- Les conventions P.L.H

Par délibération en date du 15 décembre 2008, les élus départementaux ont adopté trois conventions liant le Département aux agglomérations de Rouen, du Havre et d'Elbeuf, dans le cadre de leurs Programmes Locaux de l'Habitat. L'agglomération de Dieppe bénéficiera également de ce conventionnement courant 2009. Il s'agit sur la base d'objectifs négociés et partagés, de mieux répondre aux besoins identifiés des populations locales et d'accompagner les politiques territoriales de l'habitat dans une perspective d'aménagement durable du territoire. Ces conventions permettent une bonification des aides à la construction, et d'avancer dans la mise en œuvre territorialisée du P.D.A.L.P.D. Elles listent également des chantiers communs et complexes dont le premier, le repérage des bâtiments énergivores du parc social, démarrera au 1^{er} semestre 2009.

- Les Rencontres de l'Observatoire Départemental de l'Habitat

Conçu comme une plate-forme d'échanges et de valorisation des initiatives locales, l'Observatoire Départemental de l'Habitat (O.D.H) a pour mission d'être un lieu de réflexions et de débats.

Le 04 décembre 2008, l'Observatoire Départemental de l'Habitat a organisé ses premières rencontres sur le thème « Bien vieillir dans son logement en Seine-Maritime à la ville et à la campagne ». A l'issue de ces temps de travail, des pistes de réflexion et de travail ont été proposées, à la suite desquelles un plan d'actions sera mis en œuvre courant 2009. Cette journée a rassemblé plus de 130 participants d'horizons variés : élus, bailleurs sociaux, Etat, professionnels de l'aide à domicile, représentants de personnes âgées, techniciens... diversité permettant la confrontation des points de vue et qui a fortement contribué à la richesse des échanges.

En 2009, l'Observatoire Départemental de l'Habitat organisera à nouveau ce type de manifestation sur une autre thématique.

→ Logement et Solidarités

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

Le troisième P.D.A.L.P.D de Seine-Maritime arrivant à échéance au 31 décembre 2008, une démarche d'élaboration d'un 4^{ème} Plan couvrant la période 2009-2013, a été engagée fin 2007 aux côtés de l'Etat et en concertation avec les acteurs du logement sur le département. Il a fait l'objet de plusieurs réunions de travail partenariales courant 2008. L'ensemble des communes du département ont été informées de l'élaboration du Plan et la démarche a été annoncée dans la presse et dans les deux sites internet de l'Etat et du Département.

Le nouveau programme d'actions a été approuvé par le Département le 14 octobre 2008. Il s'inscrit dans l'évolution du contexte réglementaire (Loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et loi D.A.L.O du 5 mars 2007); il prend en compte les orientations stratégiques de notre politique départementale Habitat et s'appuie sur un diagnostic partagé par l'ensemble des acteurs du logement.

Le public éligible aux dispositions du 4^{ème} Plan est regroupé en deux grandes catégories :

- les ménages prioritaires du Plan au titre de la loi D.A.L.O
- les ménages dont la situation dans l'accès au logement est « bloquée » et dont la prise en charge nécessite une mobilisation particulière des partenaires qui demande une évaluation partagée.

Les réflexions partenariales ont permis de dégager les axes prioritaires du nouveau Plan :

- rapprocher l'offre et la demande de logements au service des seino marins les plus démunis : dans ce cadre, l'objectif est de renforcer la cohérence entre les programmes locaux de l'habitat (P.L.H) qui programme l'offre de logement et le P.D.A.L.P.D qui met en place les outils qui doivent répondre aux besoins identifiés
- proposer la territorialisation de la mise en œuvre du Plan en offrant aux communautés d'agglomération et communautés de communes dotée d'un Programme Local de l'Habitat de s'associer à la constitution des comités locaux mettant en œuvre le Plan et de les co-animer aux côtés de l'Etat et du Département. Cette offre a été faite aux communautés d'agglomérations de Rouen, d'Elbeuf, de Dieppe et du Havre.

Des objectifs stratégiques ont été déterminés sur trois axes majeurs d'intervention :

- favoriser l'accès au logement
- bien vivre dans son logement
- lutter contre l'habitat dégradé

L'ensemble de ces axes stratégiques visent à aboutir à la mise en oeuvre d'actions concrètes et à l'élaboration de chantiers nouveaux dont les premiers démarreront début 2009.

- Aide à la création de résidences sociales

Le Département a participé au cours de l'année 2008 à l'élaboration de plusieurs projets de transformation de foyers de travailleurs migrants, de création de résidences sociales, maison relais et foyers de jeunes travailleurs. Cela s'est traduit, par le financement de trois projets, deux transformations de foyers de travailleurs migrants en résidences sociales sur Grand-Quevilly et l'extension d'un foyer de jeunes travailleurs sur Rouen. 216 logements ont pu ainsi être créés, pour un montant global de subvention de 524 195 €.

- Aide à la production de logements d'insertion dits « adaptés » dans le parc social

Décidée en 2008, cette nouvelle aide est destinée à soutenir la production de logements adaptés (par construction ou acquisition-amélioration) en faveur des ménages relevant du P.D.A.L.P.D en situation bloquée et éprouvant des difficultés à accéder à un logement ou à s'y maintenir, en raison de faibles ressources et de difficultés d'intégration sociale.

La famille locataire doit relever d'un projet sur mesure qui fera l'objet d'une procédure d'évaluation partagée et d'une validation par la commission Départementale pour l'accès au logement (instance du P.D.A.L.P.D). Le financement principal doit être constitué par un P.L.A.I de l'Etat. Le montant de la subvention est de 11 000 € par logement.

- Le Fonds de Solidarité Logement et l'accompagnement social lié au logement (voir chapitre IV)
- Le Fonds départemental de garantie de caution de loyers

Mis en place au 1^{er} février 2007, ce fonds départemental est complémentaire du F.S.L et du L.O.C.A.P.A.S.S. A ce titre 140 dossiers ont été examinés en 2008 et 114 ménages aidés. Le montant total de l'aide du département s'élève à 46 332 €.

- Les gens du voyage

Le schéma départemental des gens du voyage a été signé conjointement par M. le Préfet et M. le Président du Département fin décembre 2003. En 2008, trois aires d'accueil supplémentaires ont été mises en service, ce qui porte à 274 le nombre de places disponibles sur le département, réparties sur 10 aires d'accueil. Les cinq gestionnaires de ces aires (communes, C.C.A.S ou Communautés

d'agglomération) ont été subventionnés par le département à hauteur de 25 % des frais de gestion, pour un montant global de subvention de 98 278 €.

- La mise en œuvre de l'appel à projets dans l'habitat social en faveur des personnes âgées et handicapées

Le Conseil Général est à l'initiative d'un appel à projets pour la prise en compte du vieillissement et des handicaps dans le logement social. Lancé en 2007, il s'agissait de permettre l'adaptation de logements afin de maintenir ces personnes à leur domicile ou de les reloger.

En 2008, six projets ont été retenus, concernant cinq organismes H.L.M et une commune, qui en partenariat avec les services du Département et l'Union Sociale pour l'Habitat (U.S.H) recherchent les améliorations à produire dans leurs pratiques professionnelles concernant la construction de logements et la réhabilitation d'un groupe d'immeubles pour développer l'accueil familial dans le logement H.L.M. Par ailleurs, trois ateliers inter-bailleurs et partenaires ont été mis en place en 2008: un atelier porte sur les opérations de réhabilitation, un autre sur l'accueil familial, le troisième sur les opérations de construction. Ce dernier a débouché sur une convention d'objectifs entre Habitat 76 et le Département concernant la prise en compte du vieillissement et des handicaps dans le logement social, adoptée le 24 novembre 2008.

Au delà de cet appel à projets, le Conseil Général a participé en 2008, à des initiatives partenariales telles que la Charte Régionale pour le logement des personnes en situation de handicap avec le représentant des bailleurs sociaux ou le dispositif, également piloté par ce dernier, de mise en regard de l'offre et de la demande de logements accessibles et adaptables pour des personnes en situation de handicap.

➔ Production et amélioration de l'habitat

- Les aides au logement à destination des particuliers

Le nombre de dossiers subventionnés ne cesse de croître depuis 2004. Cette augmentation est liée à la mise en oeuvre de l'aide à l'habitat durable, puisque tous les autres dispositifs voient leur nombre de demandes légèrement diminuer. La désaffectation envers l'Aide à la Restauration Immobilière dite « Avance ARI » explique sa suppression à compter de 2009.

Les crédits engagés au titre de cette dernière sont en léger retrait et passent entre 2007 et 2008 de 2 406 005 € à 2 087 828 €.

- Soutien au parc privé dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et du Programme d'Intérêt Général

L'investissement du Département dans le cadre des dispositifs d'aide inchangés, s'est traduit pour l'année 2008 par la participation aux actions suivantes :

- Financement du suivi-animation de deux O.P.A.H (Eu et Fécamp), pour 156 191 €,
- Financement du suivi-animation de deux P.I.G (Caux Vallée de Seine et Communauté d'Agglomération Elbeuf Boucles de Seine) pour 79 056 €,
- Financement d'étude pré-opérationnelle pour une O.P.A.H (Agglomération de Rouen Vallée du Cailly) pour 9 150 €.

La participation financière pour l'ensemble de ces opérations, représente une somme de 244 397 €.

En complément de ces aides, le Département apporte son soutien aux propriétaires bailleurs qui réalisent des logements conventionnés dans le cadre de ces actions. En 2008, 86 logements conventionnés ont pu être ainsi remis sur le marché. Le montant global des aides accordées par le Département s'élève à 439 871 €.

- La lutte contre l'habitat indigne

Le Département a initié et pilote depuis plus d'un an, dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne (P.D.L.H.I), le groupe de travail « habitat dégradé ». Ce groupe partenarial (État, E.P.C.I, C.A.F, A.D.I.L...) se réunit en vue d'élaborer un projet de lutte contre l'habitat dégradé (indigne et non décent) reposant à la fois sur un dispositif de repérage de ce type d'habitat et un

programme d'actions en direction des propriétaires (bailleurs ou occupants) et des locataires. Ce travail s'inscrit désormais, depuis son adoption, dans les chantiers du 4^{ème} Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées. En 2009, ce travail verra sa concrétisation avec la mise en place des comités locaux « habitat indigne » instances opérationnelles du Plan qui auront pour mission de coordonner et orienter les signalements d'habitat indigne.

La mise en œuvre du P.I.G Départemental:

Le Département assure la maîtrise d'ouvrage d'un Programme d'Intérêt Général (P.I.G) axé sur la lutte contre l'habitat dégradé des particuliers, suite à l'achèvement du P.I.G piloté par l'État en 2006 et 2007 dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale. Le P.I.G concernera tout le territoire départemental, à l'exception des secteurs déjà couverts par une opération O.P.A.H-P.I.G ou appartenant à une agglomération ayant la délégation des aides à la pierre.

- Les aides en faveur de l'amélioration et de la production de logements sociaux

L'année 2008 a vu la poursuite et la mise en œuvre des nouveaux principes adoptés en 2006 et 2007, pour les aides ponctuelles à l'Habitat hors sites Grand Projet de Ville et de Renouvellement urbain (1 584 912 € engagés en 2008 contre 7 305 960 € en 2007, principalement à cause de l'arrêt des dispositifs d'aide à l'habitat en milieu rural et à la réalisation de logements locatifs intermédiaires), le partenariat entre le Département et les agglomérations ou les territoires E.P.C.I ayant un P.L.H, la valorisation des réserves foncières à l'initiative des communes ou communauté de communes, thèmes développés dans le rapport d'activité de l'année 2007.

Les quatre domaines d'intervention en faveur de l'Habitat social détaillés ci-dessous, ont dominé l'année 2008 par l'importance des crédits en jeu et leur caractère novateur.

➤ Le renouvellement urbain

En 2008, le Département a continué à accompagner techniquement et financièrement les différents sites concernés. Les sites du 1^{er} cercle (Rouen, Canteleu, Saint Étienne du Rouvray) ont travaillé à leur avenant, et sont en attente de la validation de ceux-ci par l'A.N.R.U. Deux sites du 2^{ème} cercle, Gonfreville L'Orcher et Le Havre Sud ont pu obtenir la signature de leurs conventions. Les sites du 3^{ème} cercle sont en phase d'opérationnalité : Yvetot, Oissel, Sotteville lès Rouen.

Sur l'ensemble des sites, le Département a engagé 20 748 000 € (soit 25 % des crédits contractualisés dans la convention quadripartite signée avec l'A.N.R.U en mars 2007). Pour cause de dossiers incomplets (résultats d'appels d'offre en attente), 11 490 000 € sont en attente d'engagement.

Le Département a également mis en place une aide à la réhabilitation. Cette aide est conditionnée à une exigence minimale de concertation, pour les opérations dont la maîtrise d'œuvre aura débuté après le 1^{er} janvier 2008. La Charte établissant des critères de qualité pour la concertation avec les locataires et prenant en compte les besoins des personnes âgées et ou handicapées, a été votée le 15 décembre 2008. Elle a été signée le 1^{er} avril 2009 par le Département, l'U.S.H et l'A.R.S.E.M, et permettra d'engager les premières aides départementales à la réhabilitation.

➤ La prise en compte des questions environnementales dans l'habitat social

Une nouvelle aide en faveur de la construction et de l'acquisition- amélioration logements sociaux familiaux, a été adoptée par le Conseil Général du 14 octobre 2008.

L'objectif de l'aide, inspirée de l'aide à l'Habitat durable des particuliers, est de favoriser la réalisation de logements sociaux familiaux ou dits « banalisés » utilisant les énergies renouvelables.

Cette aide, destinée à financer l'achat et l'installation d'équipements utilisant les énergies renouvelables ou permettant une maîtrise de la consommation d'énergie dans les logements sociaux, est mise en place dans l'attente des résultats de l'appel à projets 276 HQE, à compter du 1^{er} janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2010.

Suite à l'appel à projets régional HQE « Pour une Qualité Environnementale et une maîtrise des charges des logements sociaux neufs » lancé en juillet 2007 par les trois collectivités Région, Départements de l'Eure et de Seine-Maritime, avec le soutien technique de l'A.D.E.M.E Haute-Normandie, afin de

soutenir financièrement des projets de construction de logements, très performants notamment sur le volet énergie (performance énergétique minimale requise correspond à la future T.H.P.E 2010, soit 88 kW hep /m²/an), 10 opérations ont été sélectionnées sur la Seine-Maritime en 2008, représentant 287 logements sociaux.

La Région et les deux Départements se sont engagés à soutenir à hauteur de 100 % les missions d'A.M.O H.Q.E, des projets retenus dans le cadre de la 1ère phase. La subvention sera répartie à parité entre la Région et le Département.

En 2008, le Département a engagé 129 727 € pour le financement de 6 dossiers d'A.M.O H.Q.E sur 10 dossiers sélectionnés.

➤ Les aides à la construction de logements P.L.A.I (élargi)

Lors de l'adoption du 4ème Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, un nouvel outil de financement du logement social a été validé.

Désormais, le logement P.L.A.I élargi pourra être financé au titre de l'aide à la surcharge foncière, comme les logements P.L.U.S, P.L.U.S C.D et P.L.S. Une aide complémentaire sera apportée ultérieurement au projet si le logement réalisé permet d'accueillir un ménage cumulant des difficultés d'ordre social et économique relevant des publics du 4ème Plan. Il est rappelé que ces dispositions ont été engagées dans le cadre des accords collectifs qui prévoient la réalisation de 40% de logements dits adaptés pour 60 % de P.L.A.I élargis.

➤ Le développement de l'offre de logements sociaux étudiants

En complément de son action en faveur de la réhabilitation/construction de logements sociaux étudiants dans le cadre du Contrat de Projets État Région 2007-2013, deux nouveaux outils de financement ont été créés lors de la réunion du Conseil Général de décembre 2008 : l'un, pour la construction, est basé sur l'aide à la surcharge foncière ; le second concerne une aide à la réhabilitation lourde de logements étudiants existants. Ces dispositifs permettront, dans le cadre d'une contractualisation avec les agglomérations, de répondre aux besoins de constructions ou de réhabilitations de logements sociaux étudiants.

En 2009, le Conseil Général poursuivra ses actions partenariales dans le cadre notamment des rencontres de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, ainsi que son soutien à la production et à l'amélioration de l'habitat, tant privé que public.

Conseil général 76 : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2008	
		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	240	1 157 498 €
	- Construction Logements étudiants (CPER 07-13)	157	897 672 €
	- Réhabilitation Logements étudiants (CPER 07-13)	560	2 276 457 €
	- garantie d'emprunt (logement social)		44 690 000 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Subvention aux réhabilitations du parc public (P.A.L.U.L.O.S. communale)	29	120 190 €
	- Quartiers d'habitat social : sécurisation des parties communes	1 408	137 975 €
	- subventions aux propriétaires-occupants : (A.R.I, A.A.P.L., habitat indigne,habitat durable)	2 96	3 676 199 €
	- P.S.T., O.P.A.H., P.I.G.	2 996	586 997 €
	- financement d'études d'O.P.A.H.	112	235 247 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain (Sites relevant de l'A.N.R.U.)	- Subvention au fonctionnement,G.I.P.		60 000 €
	- Subvention aux aménagements de voirie, d'espaces publics		2 647 879 €
	- Amélioration du parc	288	215 125 €
	- Résidentialisation	1 101	998 300 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Subvention à la production de logements neufs	228	1 379 455 €
	- Subvention P.L.A.-I. (P.L.A.I travaux, résidences sociales, F.J.T)	253	922 960 €
Action en faveur du Foncier	- Contribution au fonds de minoration foncière	96	169 249,00 €
Autres (Fonctionnement)	- Information,animation logement		347 241 €
	- Gestion locative P.L.A.I		2 250 €
	- Gestion locative parc privé		155 550 €
	- Abri 76		55 000 €
	- Gens du voyage		98 278 €
	-F.J.T.		269 511 €
	- Action d'insertion logement		1 053 380 €
- Allocation insertion pour A.R.I majorée		101 894 €	

Communauté d'agglomération de la région Dieppoise

La politique d'intervention de la communauté d'agglomération dieppoise en faveur de l'habitat s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des actions du P.L.H qui entre dans sa troisième année.

Les montants de financement mobilisés par l'agglomération sont d'environ 600 000€/an et s'ajoutent au financement de ses partenaires pendant les six années du P.L.H (2006/2011).

- Un premier **bilan intermédiaire du P.L.H** peut être dressé sur trois axes prioritaires :

→ **Maîtriser le foncier**

- Réalisation d'un Programme d' Action Foncière

L'étude préalable à l'élaboration du P.A.F a été réalisée en collaboration avec l' E.P.F et la convention de portage est en cours de passation.

- Intégration du Programme d' Action Foncière dans les Plans Locaux d' Urbanisme

L'étude préalable a été adressée aux communes ce qui a permis à certaines d'entre elles de libérer du foncier par le biais de l'élaboration de nouveaux documents d'urbanisme.

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

- Fonds de minoration foncière

Dieppe-Maritime a versé à l' E.P.F Normandie une subvention à hauteur de 41 658 € dans le cadre de l'opération de construction de 51 logements sociaux pour Habitat 76 sur une parcelle de 1 513 m², située rue Bouzard à Dieppe.

- Développer une offre en logements locatifs sociaux

L' agglomération a attribué sur ses propres fonds de concours en 2008:

- 168 000 € pour 27 logements à Martin-Église (26 P.L.U.S et 1 P.L.A.I)
- 126 000 € pour 28 logements P.L.U.S à Arques-La-Bataille

Par ailleurs pour inciter plus fortement les communes membres à produire en 2009 des programmes de construction de logements sociaux, Dieppe-Maritime a décidé de modifier les modalités d'attribution de son aide:

- de 0 à 1 000 € pour les logements P.L.S (Prêt Locatif Social)- sans changement
- de 0 à 5 000 € pour les logements P.L.U.S -au lieu de 4 500€
- de 0 à 7 200 € pour les logements P.L.A.I - au lieu de 6 000€

De plus, les bailleurs peuvent désormais percevoir directement cette aide, sous réserve d'un accord écrit de la commune concernée et de son engagement à y renoncer pour la même opération.

- Lancement d'un programme d'intérêt général (P.I.G)

Il ressort de l'étude pré-opérationnelle confiée à la S.E.M.A.D que 30 logements/an seront traités (20 chez les propriétaires-occupants et 10 chez les propriétaires bailleurs), en conformité avec les objectifs du P.L.H. Le suivi-animation du P.I.G débutera au premier semestre 2009 pour une durée de cinq ans. Complémentaire au dispositif de l' O.P.A.H R.U porté par la ville de Dieppe, la mise en place du P.I.G permettra une couverture complète du territoire.

Afin de soutenir l'effort de production de logements conventionnés sociaux et très sociaux, l'agglomération a décidé d'attribuer un fonds de concours en faveur de la ville de Dieppe à hauteur de 80 000 €/an pendant cinq ans.

- Intégration des normes H.Q.E dans les logements

L'agenda 21 de Dieppe-Maritime a été approuvé puis labellisé et un référentiel relatif à l'éco-conditionnalité des aides en faveur de l'habitat a été proposé. Des réunions de concertation ont été programmées en vue de sa mise en place.

➔ Répondre à des besoins spécifiques

- Logement des personnes âgées et des personnes handicapées

Concernant la prise en compte du Handicap, la commission d'accessibilité a été créée en 2007 et 10 propriétaires ont bénéficié d'une subvention forfaitaire de 300 € relative à l'adaptation du logement, attribuée en complément des aides de l'A.N.A.H et du département.

- Hébergement d'urgence et logement temporaire

Une Maison Relais composée de 15 logements P.L.A.I sera prochainement réalisée et une Résidence Sociale fait l'objet d'une fiche action du futur contrat d' agglo 2009/2013. Dans le cadre du comité de veille sanitaire, un groupe de travail s'est constitué afin de définir les modalités de création et de fonctionnement d'un réseau d'accueil et d'orientation unique.

- Logement des jeunes

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

- Accueil des gens du voyage

Rappel des démarches:- Définition avec les services de l' État des terrains potentiels

- Consultation des notaires
- Recherche auprès de la chambre d' Agriculture
- Insertion dans la presse
- Identification des emprises lors de l'étude préalable au programme d'action foncière
- Propositions spontanées
- Passation d'une convention de veille foncière avec la S.A.F.E.R

A ce jour les multiples démarches sont restées vaines. Cependant, certaines opportunités foncières dans le cadre de la convention passée avec la S.A.F.E.R devraient permettre un aboutissement prochain.

La mise en œuvre de ces actions mobilise des financements de Dieppe-Maritime pour un montant d'environ 600 000 € par an ainsi que ceux de 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 2007; 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 opérations P.L.U.S ont été initiées dans certaines communes de l'agglomération.

■ Délégation des aides à la pierre:

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.

L'activité a été la suivante:

- Au titre du parc privé

- 88 logements ont été traités la Commission Local pour l'Amélioration de l'Habitat pour un montant de subvention de 701 595 €, (soit 87 % de la dotation 2008), dont:

- 44 logements en secteur diffus pour 103 038 € (42 propriétaires occupants et 2 propriétaires bailleurs)

- 44 logements en secteur programmé pour 598 557 € (10 propriétaires bailleurs et 3 propriétaires occupants)

Ces résultats ont permis de répondre de façon satisfaisante aux objectifs inscrits en 2008 dans la convention avec un taux de réalisation de 58 % pour les logements à loyers maîtrisés (35 pour 60 logements), de 205 % pour les logements vacants remis sur le marché (39 pour 19 logements) et de 39 % pour le traitement des logements indignes (11 pour 28 logements).

Par ailleurs l'agglomération a participé avec l'ensemble des partenaires départementaux concernés à la négociation relative à la fixation des nouvelles grilles de loyers conventionnés et des périmètres s'y rapportant.

Le bilan global au titre du parc privé sur la période **2006-2008** est le suivant:

- Plan de Cohésion Sociale

Types de logements	Objectifs	Résultats
Loyers maîtrisés	180	124 (69 %) (66 L.C, 2 L.C.T.S et 56 L.I)
Logements vacants	57	114 (200 %)
Lutte contre l'habitat indigne	83	46 (55 %)

Dont : - 15 logements ont été subventionnés au titre du maintien à domicile et/ou de l'adaptation au handicap (3 en 2006,6 en 2007,6 en 2008)

- 76 logements de propriétaires occupants très sociaux ou propriétaires bailleurs sociaux (29 en 2006,18 en 2007, 29 en 2008).

- Logements subventionnés (hors P.C.S):

	Nombre de logements subventionnés	Montants des subventions
Secteur diffus	115 (107 PO et 8 PB)	257 532 €
Secteur programmé	185 (178PB et 7 PO)	2 640 858 €
Total des dossiers	300 (186 PB et 114 PO)	2 898 390 €

- Au titre du parc social

La convention de délégation prévoit la réalisation de 84 logements par an sur le territoire de l'agglomération. Cet objectif n'a pas été atteint en 2008 puisque seuls 39 logements ont été subventionnés (24 P.L.U.S sur un objectif de 70 et 15 P.L.A.I sur un objectif de 6 prévus, soit 250 %). Aucun logement n'a été financé en P.L.S.

Par ailleurs, en matière de politique d'hébergement, 15 logements ont été financés en P.L.A.I pour la création d'une maison-relais sur le territoire de la communauté d'agglomération.

Enfin, Dieppe-Maritime a participé avec l'ensemble des partenaires départementaux concernés à la négociation relative à la fixation des nouvelles marges locales et à la majoration des grilles de loyers.

■ **Autres actions:**

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

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

L'année 2009 sera consacrée à la poursuite des objectifs du P.L.H et à la redéfinition d'une nouvelle délégation des aides à la pierre.

C. A Dieppe maritime : actions et financements en faveur du logement				
Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financements Dieppe-Maritime en 2008		Financements Délégation des aides à la pierre en 2008
		Nbre de logements	Crédits engagés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subventions pour logements P.L.U.S	24		58 405,30 €
	- fonds de concours pour des logements P.L.U.S à Arques la Bataille	28	126 000 €	
	- fonds de concours pour des logements P.L.U.S et P.L.A.I à Arques la Bataille	27	168 000 €	
Soutien à la réhabilitation du parc social ou privé existant	- subventions aux logements privés	88		701 595 €
Prise en compte des besoins en logements des publics fragiles	- subventions P.L.A.I.	15		213 632,15 €
Action en faveur du foncier	- contribution au fonds de minoration foncière	51	41 658,81 €	
Autres	- subventions pour l'adaptation du logement au handicap	4	1 800 €	
Total			337 458,81 €	973 632,45 €
Total général			1 311 091,26 €	

Communauté d'agglomération d'Elbeuf

Les actions en faveur de l'habitat menée par l'agglomération d'Elbeuf en 2008, s'inscrivent dans le cadre du Programme Local de l'Habitat approuvé en fin d'année 2007. Les 26 fiches actions du P.L.H, se répartissent en 5 axes :

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

L'année 2008 a donc été la première année de mise en œuvre de ce nouveau Programme.

- ➔ **Le lancement du Programme d'Intérêt Général** « Loyers maîtrisés, sortie de vacance, adaptation des logements »

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

- ➔ **La délégation des aides à la pierre** de l'État

L'agglomération d'Elbeuf, a signé pour la période 2006-2008, une convention pour la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre; cette délégation des aides à la pierre s'est poursuivie en 2008 par la signature d'un avenant annuel. Les aides financières octroyées sont les suivantes:

Parc public

Dans ce cadre en 2008, l'Agglomération a notifié les décisions de financement pour 44 logements de type P.L.U.S et 2 P.L.A.I, pour un montant de droits à engagements de 139 409 € et a notifié les agréments de 11 P.L.S.

Les crédits délégués ont également permis le financement de la dernière tranche de réhabilitation de la Cité des Fleurs à Cléon. Enfin, l'État a autorisé l'agglomération d'Elbeuf à utiliser le reliquat de crédits non engagés, soit 55 016 €, pour financer en partie la démolition de la Cité des Sturnes à Cléon.

Parc privé

En 2008 les crédits délégués par l'État ont permis de réhabiliter 23 logements en loyers maîtrisés et 12 logements vacants.

Dans le cadre de l'O.P.A.H R.U de la ville d'Elbeuf, quatre dossiers de propriétaires bailleurs ont été déposés, représentant le financement de 11 logements à loyers maîtrisés (10 conventionnés et 1 P.S.T) pour un montant de 484 854 € de subventions

Dans le cadre du P.I.G, 17 dossiers ont été déposés pour un montant de 204 336 € de subventions et le financement de 9 logements à loyers maîtrisés, les 10 autres dossiers étant des dossiers de propriétaires occupants.

Enfin, 9 dossiers ont été subventionnés en diffus avant la mise en place du P.I.G pour un montant de 108 619 €.

Tous ces dossiers ont été financés après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat présidée par l'Agglo d'Elbeuf

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

Dans le cadre du règlement d'attribution des aides financières du Programme Local de l'Habitat 2007-2013 de l'agglo d'Elbeuf et pour soutenir les projets de logements du territoire, l'agglo attribue des subventions complémentaires pour certains projets sous réserve de cohérence avec les objectifs du P.L.H et de participation de la commune d'accueil du projet. Dans ce cadre, l'agglo s'est engagée en 2008 pour un montant total de 264 118 €

Pour le soutien à la réhabilitation du parc privé, trois projets de réhabilitation de logements conventionnés ont été subventionnés dans le cadre de l'O.P.A.H R.U de la ville d'Elbeuf, et un projet d'adaptation dans le cadre du P.I.G, pour un montant total de 26 803 €

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

L'agglo d'Elbeuf a indiqué dans son P.L.H, la possibilité de s'inscrire au dispositif du fonds de minoration foncière de l'E.P.F.N. A ce titre en 2008, l'agglo d'Elbeuf a mis en œuvre ce fonds pour 4 opérations, comportant 53 logements, pour un total de 111 884 €

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

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

Par ailleurs, les projets de Z.A.C d'habitat sur les communes de Caudebec les Elbeuf et Saint Pierre les Elbeuf ont été subventionnés.

Enfin l'agglo a lancé en 2008 une étude sur le logement des jeunes.

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

La politique foncière de l'agglo d'Elbeuf, déclinée dans le Programme d' Action Foncière intercommunal, s'est renforcée en 2008. L'E.P.F.N porte pour le compte de l'agglo plus de 5 M€ de terrains à vocation d'habitat ou d'économie.

➔ Un **partenariat toujours présent**

Durant l'année 2008 l'Agglo a également été associée à différents projets ou dispositifs institutionnels d'autres partenaires :

- Opération de Renouvellement Urbain et OP.A.H R.U de la Ville d' Elbeuf
- Différentes études portées par les communes membres
- Pôle Départemental d'Éradication de l'Habitat Indigne
- Observatoire Régional de l'Habitat de Haute Normandie
- Conseils d'Administration des S.A H.L.M.
- Convention P.L.H avec le Département 76
- Dispositif « bureau habitat dégradé » de la C.A.F d' Elbeuf

Pour l'année 2009, les principales orientations de l'agglomération d'Elbeuf seront

- *Le développement du P.I.G lancé en 2008*
- *La mobilisation autour des objectifs de construction de logements inscrits dans le P.L.H*
- *La finalisation de l'étude sur le logement des jeunes*
- *La mise en place d'un dispositif d'aide aux projets favorisant les économies d'énergie*
- *La mise en place du « Pass-Foncier »*

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2008 - P.L.H.		Financement en 2008 - Délégation	
		Nbre logts concernés	Crédits engagés	Nbre logts concernés	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subventions P.L.U.S./ P.L.U.S.-C.D./ P.L.U.S. Acq Amél. / P.L.S.	76	264 118 €	116	139 409 €
	- financement prêt Location-Accession - garantie d'emprunt...	-	-	-	-
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public	0	-	110	439 481 €
	- subvention aux études et animation d'O.P.A.H.	-	35 000 €	-	-
	- subvention aux logements privés...	10	26 803 €	39	797 808 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	Sites relevant de l'A.N.R.U. :				
	- subvention au fonctionnement, G.I.P., etc.-	0	-	0	-
	Autres sites: - démolition Cité des Sternes à Cléon	-	-	20	55 016 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subvention P.L.A.-I.	1	5 500 €	2	29 725 €
Action en faveur du Foncier	- Programme d' Action Foncière - contribution au fonds de minoration foncière	53	5 M€ (portés par l'E.P.F.) 111 884 €	- -	- -
Observatoires	- étude logement des jeunes		52 540 €		

Communauté d'agglomération Havraise

Les grandes orientations de la politique de l'habitat en 2008 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 et quartiers sud du Havre et Teltow de Gonfreville l'Orcher)
 - Un objectif de diversification de l'offre dans l'agglomération et au sein de chaque communes

- Un objectif de concertation accrue sur les politiques d'attribution du logement social et d'amélioration des grands équilibres sociologiques à l'échelle de l'agglomération
- ➔ Un objectif de **revalorisation des quartiers sensibles** et de soutien aux politiques de renouvellement urbain dans le cadre de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.
A ce titre, 352 logements sociaux ont été financés, avec une aide forfaitaire apportée par l'agglomération de 450 €/logement P.L.U.S.
- ➔ Un objectif de **réponse aux besoins en logement des catégories de ménages démunis** et l'accueil des gens du voyage dans le cadre des grands passages.
En 2008, l'aire de grand passage a été aménagée et la C.O.D.A.H a pris en charge le fonctionnement de quatre passages.
- ➔ La **restructuration et l'amélioration de l'offre de logement temporaire et d'hébergement d'urgence**.
Pour coordonner la prise en compte des besoins de ces publics les plus fragiles, l'agglomération s'appuie sur le Pôle d'Insertion par le Logement; 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... Ce pôle finance par ailleurs des actions « logement » pour l'Association Solidarité Logement de l'Agglomération Havraise (A.S.L.A.H) et le Comité pour le Logement et l'Habitat des Jeunes (C.L.A.J 76).
- ➔ Un objectif de **prise en compte des besoins d'adaptation des logements au vieillissement** de la population,
- ➔ Un objectif de **poursuite de la réhabilitation du parc ancien social**, avec 1000 logements par an de 2006 à 2008, intégrant les réhabilitations dans le cadre des objectifs convenus avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (A.N.R.U)
- ➔ Un objectif **d'accentuation de la réhabilitation dans le parc ancien privé**, avec comme résultat en 2008:
 - 271 logements réhabilités. 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; un abondement de 5 % existe de même pour les loyers conventionnés sociaux et très sociaux, plafonné à 1 500 € par logement.
 - La mise en place au niveau du territoire communautaire d'une mission de coordination en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et non-décent.
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 financé, ainsi que l'O.P.A.H-Rénovation Urbaine du Havre.

L'année 2009 verra la validation du prochain Programme Local de l'Habitat dont les réflexions ont commencé en 2008, ainsi que la mise en oeuvre des nouvelles orientations en matière de politique de l'habitat.

Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation, la communauté d'agglomération poursuivra la production de logements locatifs sociaux avec un objectif de 110 logements et 30 logements en location-accession; elle soutiendra par ailleurs la réhabilitation de 145 logements sociaux à l'aide des prêts P.A.M mis à disposition par la C.D.C.

Un effort sera fait en faveur du logement temporaire et de l'hébergement d'urgence, notamment avec la construction des 90 logements P.L.A.I du foyer de la Lézarde à Gonfreville-l'Orcher, pour un montant de 153 000 €.

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, 747 780 € jusqu'en 2009, équivalant à 988 logements et pour les deux autres quartiers un montant de 242 000 € sont inscrits de 2007 à 2011, pour 359 logements.

La requalification du parc privé ancien, des copropriétés sera poursuivie. Ainsi en 2009, la C.O.D.A.H affectera sur son budget 1 730 000 € en faveur des opérations de logement social et privé.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2008	
		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	1- Financement logements sociaux dans le cadre de la délégation de compétence	119	939 989 €
	- 2- Agrément pour la production et la réhabilitation de logements sociaux - 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.	17	50 000 €
	- - Financement Prêt Location-Accession ou Accession Sociale aide de 7 500 € par logement	19	142 500 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- <u>Parc privé</u> : délégation de compétence	271 logements	1 792 759 €
	1- Parc privé: Aide propre de la C.O.D.A.H.	17 logements	76 436 €
	2- Mise en place et financement du P.I.G. « Loyers maîtrisés, logement vacant et habitat indigne » 3- Mise en place sur le territoire communautaire d'une mission de coordination en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et non décent	55 situations examinées	
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	-Participation de la C.O.D.A.H aux 3 opérations A.N.R.U., signature en 2007 et début 2008: Avenant N° 2 Quartiers Nord du Havre 747 784 € jusqu'en 2009 = 988 logts Convention 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.	352 logements P.L.U.S 48 P.L.U.S C.D	273 800 €
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 :Aménagement d'un emplacement	50 à 200 caravanes	308 718 €
	- Prise en charge du fonctionnement de 4 passage en 2008 - Intégration du Pôle d'Insertion par le Logement (P.I.L.)		9 562 €
Actions en faveur du foncier observatoires	- Contribution au fonds de minoration foncière	29 logements	45 854 €

Communauté d'agglomération de Rouen

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

Les **grandes orientations** de la politique communautaire de l'habitat en 2008 sur le territoire des 45 communes que compte la Communauté de l'agglomération Rouennaise sont :

- ➔ **Développer une offre nouvelle de logements** afin de tendre vers l'objectif de construction neuve de 2 900 logements sociaux par an, en locatif ou en accession, en veillant à respecter l'équilibre social de l'habitat ;
- ➔ Conditionner la **participation de l'agglomération aux opérations d'habitat** aidées au respect d'objectifs **répondant aux exigences du développement durable** et **diversifier la production neuve** avec une ambition de qualité urbaine et architecturale, d'innovation dans les formes urbaines et de consommation foncière rationnelle ;
- ➔ **Répondre aux besoins de tous les publics** éprouvant des difficultés à trouver un logement;
- ➔ **Faciliter les parcours résidentiels internes** afin de retenir sur le territoire, en particulier, les ménages accédants et développer la fonction d'accueil du territoire ;
- ➔ **Contribuer à la modernisation du parc ancien** à la fois par la réhabilitation du parc social (hors projets financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine), par la modernisation du parc privé, locatif et en accession et le traitement du parc indigne ;
- ➔ **Inciter les communes à adhérer au Programme d'Action Foncière** d'Agglomération, et les encourager à constituer des réserves foncières pour la réalisation de projets d'habitat aidés.

En 2008, outre le financement des opérations de logements aidés dans le parc social, la Communauté de l'agglomération Rouennaise s'est engagée dans **des actions ciblées** :

- La signature du Protocole Départemental de Lutte contre l' Habitat Indigne
- Le lancement de la première étude pré opérationnelle pour une Opération Programmée d' Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (O.P.A.H R.U) dans la vallée du Cailly.
- Le suivi de la programmation du logement étudiant avec les partenaires
- Le suivi de la transformation des foyers de travailleurs migrants et des foyers de jeunes travailleurs en résidences sociales
- L'ouverture de deux aires d'accueil pour les gens du voyage à Notre Dame de Bondeville et à Grand Couronne, totalisant 20 emplacements
- Le lancement d'une mission d'assistance pour le développement d'une culture commune sur les nouvelles formes urbaines pour l'habitat
- La réalisation d'une campagne de thermographie aérienne sur l'ensemble du territoire afin de mesurer la température dégagée par les toitures et d'alerter la population sur l'état d'isolation des bâtiments. Les résultats sont disponibles librement sur le site Internet de l'agglomération
- Le suivi de la programmation A.N.R.U sur les trois sites en renouvellement urbain: Rouen, Canteleu et Saint Étienne du Rouvray
- L'action foncière en faveur des opérations d'habitat:

En partenariat avec l'E.P.F de Normandie, la Communauté de l'agglomération Rouennaise constitue des réserves foncières, à la demande des communes, en vue d'y réaliser des opérations d'habitat comprenant au moins 50 % de logements aidés (application des objectifs du P.L.H).

Cette action s'est traduite en 2008 par l'adhésion volontaire de 5 communes à ce dispositif : Déville-lès-Rouen, Roncherolles-sur-le-Vivier, Bois-Guillaume, Saint-Pierre-de-Manneville et Malaunay. Les opérations identifiées reflètent la diversité des situations auxquelles cette intervention foncière peut apporter une réponse :

- îlots dont l'acquisition permet la réorganisation parcellaire,
- parcelles diffuses, bâties ou non, mutables à court ou moyen terme et offrant une certaine capacité de construction,
- friches d'activités ayant vocation à changer d'affectation.

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

Bilan du portage foncier pour l'habitat au 31/12/2008

Communes	Périmètres d'intervention	<i>dont en cours de portage</i>	
Déville-lès-Rouen	23 337 m ²	11 321 m ²	49 %
Roncherolles-sur-le-Vivier	20 880 m ²	15 000 m ²	72 %
Bois-Guillaume	2 980 m ²	0	0 %
Saint-Pierre-de-Manneville	26 184 m ²	0	0 %
Malaunay	16 023 m ²	0	0 %

L'année 2009 constituera la deuxième année de mise en œuvre du P.L.H 2007-2013 et la poursuite des actions engagées en matière de construction neuve, de réhabilitations, de maîtrise du foncier et de réponse aux besoins des publics spécifiques. Ces actions seront conduites en partenariat étroit avec les acteurs locaux de l'habitat dans le souci d'une meilleure prise en compte des exigences du développement durable.

L'intervention sur le parc privé et la mise en place d'une aide en faveur de l'accession à la propriété feront l'objet d'une attention particulière. A ce titre, des modifications seront apportées au règlement d'aides pour :

- *La création de nouvelles aides aux particuliers dans le parc privé pour l'amélioration des logements et la lutte contre l'habitat indigne et insalubre dans le cadre de dispositif opérationnel sur des périmètres définis;*
- *La création d'une aide directe aux accédants à la propriété;*
- *L'extension des objectifs de construction de logements destinés aux étudiants.*

Par ailleurs de nouveaux champs thématiques seront investis et donneront lieu à l'instauration de groupes de travail au sujet des nouvelles formes urbaines pour l'habitat, l'offre nouvelle dans le segment du logement temporaire, du logement des jeunes, de la réponse aux besoins en logements des seniors notamment.

Il a déjà été acté avec l'Etat le co-financement d'un poste de chargé de mission recruté par la Communauté de l'agglomération Rouennaise, pour une durée d'un an, dans l'objectif d'aboutir à l'établissement d'un schéma d'équilibre communautaire des résidences sociales. Ce schéma doit s'appuyer sur une connaissance des dispositifs existants d'hébergement temporaire et être partagé par l'ensemble du partenariat local.

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2008	
		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.-Acq. Amél. - P.L.S.	426	2 551 000 €
	- financement Prêt Location Accession - Subvention logement étudiant	79	310 000 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Subventions aux réhabilitations du parc public		74 720 €
	- Subvention aux études et animation d'O.P.A.H.		-
	- Subvention à l'adaptation de logements existants aux personnes à mobilité réduite		
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 :	10	96 000 €
Action en faveur du Foncier	- convention d'association avec quatre communes de l'agglomération, pour le portage foncier	A venir	Différé
	- participation au fonds de minoration foncière	95	162 199 €
Observatoires	- financement de l'animation		
Autres	- mission d'assistance sur les nouvelles formes d'habitat		42 859 €

II.C.2.c Collectivités de l'Eure

Conseil Général de l'Eure

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

L'année 2008 a été consacrée à l'actualisation du dispositif des aides aux logements, à la poursuite de l'exercice de la délégation des aides à la pierre et à la rénovation urbaine.

Par ailleurs, certaines actions prévues dans le Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure ont été mises en œuvre : réaliser la Charte pour un habitat durable dans l'Eure, encourager la production de logements conventionnés en majorant les financements A.N.A.H, favoriser la maîtrise de l'énergie dans les logements, développer l'offre de logements très sociaux et aider à la maîtrise du foncier des collectivités.

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 et 2007 par l'ensemble des partenaires, se sont poursuivies en 2008 avec le lancement de nombreux chantiers financés par le département.

En 2008, le Conseil général a signé les conventions des trois derniers dossiers de rénovation urbaine validés par l' Agence Nationale de Rénovation Urbaine : quartier des Boutardes à Vernon, quartier Maison Rouge à Louviers et quartier Nétreville à Évreux.

Dans ce cadre en 2008, 3 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 2008, le conseil général a consacré au soutien de l'offre locative sociale 4,2 M€, correspondant à la création de 390 logements (soit trois fois plus qu'en 2007) et la réhabilitation de 531 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 2,2 M€ a été mobilisée pour les plus modestes.

Au total, ces trois actions prioritaires représentent 9,4 M€ en 2008, budget en augmentation de 50 % par rapport à 2007.

En 2009, le conseil général continuera de s'investir sur le logement dans le cadre de ces trois axes prioritaires d'intervention.

Par ailleurs, le département mettra en œuvre différents projets en lien avec ses partenaires :

- *Poursuite du travail impulsé en 2008 avec la Charte pour un habitat durable par la création de 5 groupes de travail thématique, afin de mettre en œuvre des actions concrètes sur les territoires.*
- *Organisation de "rencontres territoriales de l'habitat" au second semestre 2009 avec les partenaires que sont l'État, les bailleurs sociaux, les organismes conseils (C.A.U.E...) afin de sensibiliser les acteurs locaux aux enjeux territoriaux identifiés et de proposer des outils adaptés.*
- *Définition d'un observatoire départemental de l'habitat afin notamment d'établir une vision partagée des besoins et des enjeux dans le département avec les partenaires et les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, agglomérations...) en les mobilisant dans le cadre d'un comité de pilotage et d'une dynamique de travail autour des questions relatives à l'habitat.*

Conseil Général 27 : actions et financements en faveur du logement

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2008	
		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	390	3 370 000 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- subventions aux réhabilitations du parc public et réhabilitation de logements communaux	535	860 000 €
	- étude et suivi d'O.P.A.H. et amélioration de l'habitat des propriétaires occupants	645	1 350 000 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- subvention amélioration du cadre de vie (espaces et équipements publics)		1 600 000 €
	- subvention aux réhabilitation/résidentialisation de logements	1 598	1 500 000 €
	- subvention à la reconstitution de l'offre locative	127	1 400 000 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Logements très sociaux (P.L.A.I)	64	950 000 €
	- autres actions (P.L.A.I., F.J.T...)		
Action en faveur du Foncier	- cession gratuite de terrain - contribution au fonds de minoration foncière		
Observatoires	- financement d'étude - animation...		

Communauté d'agglomération d'Évreux

L'année 2008 s'est caractérisée à la fois par la poursuite des actions engagées dans le Programme Local de l'Habitat, le lancement d'une réflexion sur le devenir de l'Opération de Rénovation Urbaine de la Madeleine arrivée à échéance, la définition d'une nouvelle convention pour un second quartier de la ville centre, la continuité de l'action de développement de l'offre de logements dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

- ➔ La poursuite de la **mise en œuvre du P.L.H** s'est traduite par la concrétisation de certaines actions et la redéfinition d'axes d'interventions.
 - La collaboration avec les services de l'État a permis d'engager une réflexion sur la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde sur deux copropriétés en difficultés, aboutissant en fin d'année à la mise en place des commissions chargées d'élaborer les plans.
 - Une réflexion a été engagée sur la définition d'un programme quinquennal de développement d'une offre de logements sociaux équilibrée et respectueuse de l'environnement. Cela s'est d'ores et déjà traduit par la définition d'une action dans le Contrat d'Agglomération 2008-2010, signé le 4 décembre 2008 (Livre Vert - étude pour la mise en œuvre d'une politique de l'habitat durable).
 - Concomitamment, les travaux engagés pour la mise en œuvre d'un Programme d'Action Foncière se sont poursuivis. Son élaboration est également fixée dans le nouveau Contrat d'Agglomération.

➤ La collectivité a en outre collaboré au projet de la Charte départementale pour un habitat durable.

➔ La seconde année de **mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre** a été marquée par une augmentation de la réalisation des objectifs, tant sur le volet privé que public, bien que pour ce dernier, des reports de dossiers aient été nécessaires pour des raisons techniques.

En matière d'aide à *l'habitat privé*, les objectifs globaux du P.C.S ont été atteints à hauteur de 63 %. L'enveloppe allouée par l'État a été consommée à hauteur de 80%. En fonds propres communautaires, 18 % des crédits réservés ont été consommés, soit 12 091€ pour les logements relevant des objectifs du P.C.S et 9 582 € au titre de l'aide à l'adaptation du logement à l'âge et au handicap pour les propriétaires occupants (10 logements).

Par ailleurs, dans le cadre de l'aide à l'habitat privé, le Grand Évreux Agglomération a décidé de s'engager dans un Programme d'Intérêt Général. Sa mise en œuvre a été reportée à l'année 2009, afin que ses orientations concordent avec la nouvelle politique d'intervention de l'A.N.A.H.

Le Grand Évreux Agglomération a retenu la classe « C » comme référence à atteindre, après travaux, par les propriétaires bailleurs s'ils sollicitent une éco-prime de l'A.N.A.H.

Il a également été décidé de majorer de 25 % le montant de l'éco-prime, sous réserve du respect des critères d'éligibilité.

Enfin, la collectivité a engagé la modification des modalités et taux de subventions des aides à l'habitat privé. Ainsi, elle a décidé de majorer de 10 points les subventions accordées, sous réserve de l'éligibilité du dossier aux aides de l'A.N.A.H.

Cette nouvelle modalité s'appliquera :

- aux propriétaires bailleurs mettant en location, après travaux classiques, un logement en loyer conventionné intermédiaire, social et très social ;
- aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux de sortie d'insalubrité, péril ou saturnisme avec mise en location du logement en loyer conventionné intermédiaire, social et très social,
- aux propriétaires occupants réalisant des travaux de sortie d'insalubrité, péril ou saturnisme.

Au titre des mesures d'accompagnement mises en œuvre par le Grand Évreux Agglomération, les aides sur fonds propres attribuées initialement aux seuls propriétaires occupants qui réalisent des travaux liés à l'âge ou au handicap sont étendues aux propriétaires bailleurs.

Pour le volet *parc public* du Plan de Cohésion Sociale, les objectifs en P.L.U.S/P.L.A.I ont été atteints à hauteur de 74 %.

Sur l'exercice 2008, le Grand Évreux Agglomération a accordé 525 199 € en subvention et 4 008 963 € en garantie pour les opérations relevant du P.C.S, ainsi que les opérations d'amélioration et de réhabilitation, dont une opération de réhabilitation d'un ancien logement communal d'instituteur (8 017 €).

➔ 2008 est une **année charnière pour les interventions en O.R.U**

La convention de l'opération engagée sur le quartier de la Madeleine étant dans sa quatrième année d'exécution. l'A.N.R.U a procédé fin 2008 à l'évaluation intermédiaire du projet. Ses conclusions seront intégrées à un avenant à la convention initiale qui doit être signé dans le courant du premier trimestre 2009. En outre, une seconde convention O.R.U en cercle 3, opération isolée sur quartier de Nétreville, a été contractualisée par convention le 4 décembre 2008. Elle comprend un volet réhabilitation de 776 logements sociaux et s'articulera avec le projet Urbain défini sur le quartier.

Les volumes globaux d'aides délibérées pour les opérations en O.R.U représentaient en 2008 : 314 318 € en subvention et 2 663 03 € en garantie.

En 2009 le Grand Évreux Agglomération poursuivra la mise en œuvre du programme d'actions du P.L.H en intégrant les dimensions environnementales fixées dans le nouveau Contrat d'Agglomération.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financement en 2008	
		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.	10	129 500 €
	- Garanties d'emprunt P.L.A.I - Garanties d'emprunt P.L.S.	121	407 476 € 1 934 410 €
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	- Subventions aux réhabilitations du parc public (y compris l'amélioration) - Financement étude d'O.P.A.H.	1 247	387 682 € 125 €
	- Subventions aux logements privé en O.P.A.H. - Subventions au logement privé (délégation des aides à la pierre).	7	12 091 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	<u>Sites relevant de A.N.R.U.</u> - Subvention au fonctionnement G.I.P. (prévu 45 000€) * - Ingénierie - Actions de communication - Fonds de soutien aux habitants - Dépenses aménagements voiries, espaces publics - Subventions aux réhabilitations, résidentialisation, restructurations et A.Q.S. logements	216	13 609 € 176 888 € 48 000 € 2 500 € 7 771 600 € 224 319 €
	<u>Autres sites: Renouvellement du parc, suite aux démolition de l'A.N.R.U.</u> Subventions à la production de logements neufs - Garanties à la production de logements neufs		39
Prise en compte des besoins en logement des publics les plus fragiles	- Garanties acquisitions amélioration - Subvention acquisitions amélioration	6	128 400 € 90 000 €
	- Réalisation R.H.V.S.	63	276 240 €

*Le solde a permis de financer d'autres actions sur le quartier

Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

Dans l'attente de l'adoption du P.L.H en cours d'élaboration, le dispositif d'interventions en matière d'habitat, de la communauté d'agglomération en 2008 est le suivant :

➔ **Aide en faveur du logement social**

- Subvention pour la réhabilitation de logements sociaux

Intervention en milieu urbain et en milieu rural, dans les programmes d'amélioration des logements sociaux à hauteur de 10 % du coût des travaux dans la limite de 1 300 € par logement, à l'exclusion des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration partielle (étanchéité, menuiserie)

La C.A.P.E a délibéré sur deux dossiers de demande de subventions pour la réhabilitation au total de 84 logements sociaux, pour un montant total de 109 200 €. Elle a par ailleurs versé à Eure Habitat 228 800 € pour aider cinq de ses opérations de réhabilitation en cours depuis 2007, toutes situées à Vernon.

➤ Subventions pour la construction de logements sociaux

Intervention sous forme d'aide à la construction de logements sociaux neufs en milieu rural, à hauteur de deux fois le plafond défini en matière de réhabilitation de logements, soit 2 600 € par logement créé.

En 2007, la C.A.P.E A attribué une subvention à la SILOGE pour la construction de six logements sociaux à Bueil, pour un montant total de 15 600 €, dont le versement a été réalisé en 2008.

➤ Garantie d'emprunts des organismes H.L.M

Pour les opérations de réhabilitation à hauteur de 100 % du montant non couvert par le département pour les communes rurales, et à hauteur de 50 % du montant non couvert par le département pour les communes urbaines (les communes de Vernon, Saint Marcel, Gasny et Pacy-sur Eure garantissant les 50 % restants).

Dans ce cadre, la communauté d'agglomération a délibéré sur cinq dossiers de demande de garantie, pour un montant total s'élevant à 1 081 780 € .

➔ **Projet de renouvellement urbain des Boutardes retenu dans le cadre de l'A.N.R.U**

Une convention de financement a été signée début janvier 2008 entre tous les maîtres d'ouvrage et les financeurs du projet: elle a permis d'officialiser l'accord de principe de l'A.N.R.U sur ce projet et de démarrer les études opérationnelles.

Sur un projet de rénovation du quartier de plus de 67 M€, la participation de la communauté d'agglomération s'élève à 2 176 475 €. Un protocole de relogement et une charte d' Insertion ont été signés en même temps que la convention.

Deux études lancées en 2007 ont démarré:

- Finalisation en avril 2008 des cahiers des charges espaces publics/VRD/équipements, par l'agence RVA, pour préparer la phase opérationnelle à venir
- Finalisation de l'étude EPARECA (faisabilité de commerces aux abords du quartier des Boutardes).

Parallèlement, les bailleurs ont lancé les démarches pour le choix d'une maîtrise d'œuvre pour les réhabilitations, constructions et démolitions à réaliser

- Choix par Eure Habitat du cabinet « Des Contours » pour travailler sur la réhabilitation et la résidentialisation des 9 immeubles conservés sur le site
- Lancement en juin par Eure Habitat et la SECOMILE des consultations pour la construction de 65 logements sociaux prévus derrière le collège (30 logements P.L.U.S avec Eure Habitat, 15 logements P.L.U.S et 20 logements P.L.S avec la SECOMILE)
- Choix d'Eure Habitat de l'entreprise « Tectonic » pour la démolition de 4 immeubles; les premiers travaux de dévoiement des réseaux ont commencé au mois de septembre.
- Lancement en octobre de la consultation d'entreprises pour la construction de 5 logements sociaux à Ménilles par la SECOMILE.

Le Conseil Général a réalisé la plupart des travaux inscrits dans le projet A.N.R.U durant l'été 2008: aménagement d'un parvis pour les bus scolaires du collège, prolongement de la rue Blanchet et réalisation partielle de la voie V3.

La C.A.P.E. au nom des trois autres principaux maîtres d'ouvrage (Vernon, Eure Habitat,SECOMILE) dans le cadre d'un groupement de commande, a retenu les cabinets chargés de :

- La réalisation d'une étude de pollution des sols (SOGESPOL) pour une mission de huit semaines

- L'élaboration d'une étude énergétique sur le mode de chauffage urbain des Boutardes (CEDEN-Biomasse Normandie)
- La réalisation de trois court-métrages sur le relogement (Association Sam et Sara) pour une mission de deux ans

La communauté d'agglomération a également lancé à l'été 2008 une consultation pour le choix d'un cabinet d' O.P.C urbain (Ordonnancement-Pilotage-Coordination) et une structure spécialisée dans l' Insertion professionnelle.

Le relogement des locataires des immeubles à démolir appartenant à Eure Habitat s'est poursuivi. Lors de la réunion de la cellule relogement début décembre, il y avait encore 21 ménages à reloger sur plus d'une centaine fin 2006.

➔ **Programme Local de l'Habitat**

L'élaboration du P.L.H engagée fin 2006, a été confiée au cabinet CODRA; ce dernier a présenté les conclusions du diagnostic à l'ensemble des élus au mois de mai 2007.

A partir de cette analyse, une proposition de programme d'actions a été présentée aux élus du bureau communautaire à la fin de l'année 2007, puis a été retravaillé début 2008. Les objectifs de ce programme d'actions ont été précisés en novembre avec les nouveaux élus des communes de Gasny et de Vernon, les mesures proposées sur ces deux territoires pouvant peser de façon importante à l'échelle de l'agglomération.

Parallèlement, afin de prendre le temps de recueillir l'avis des autres élus, un avenant a été signé en fin d'année pour prolonger la prestation de bureau d'étude de six mois et organiser les réunions d'échanges.

➔ **Aire d'accueil des gens du voyage de la C.A.P.E**

La mission du bureau d'étude « CATH » prorogée jusqu'à fin 2008, avait été suspendue en novembre 2007, dans l'attente du nouveau schéma départemental. Le cabinet pourra terminer la phase 3 de son étude, phase qui correspond à la validation d'un scénario (schéma d'aménagement de l'aire de Saint Marcel et mode de gestion) et à la réalisation du document d'objectif.

➔ **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. En mars 2008, le conseil régional a modifié les règles en portant son aide sur le reliquat de l'investissement après déduction du crédit d'impôt, c'est à dire sur l'installation de l'équipement. La C.A.P.E en accord avec ce nouveau principe, a conservé sa contribution à hauteur de la moitié de celle de la région.

A ce titre, 41 particuliers ont été aidés pour un montant total de 20 642 €.

2009, devrait voir la validation par les élus de la communauté d'agglomération du P.L.H.

Dès la fin de l'année, la première déclinaison de ce document se traduira par le lancement d'une étude pré-opérationnelle, visant à la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la C.A.P.E. Enfin, 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 2008	
		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	84	109 200 €
	- Lancement d'une étude en vue d'une O.P.A.H - Garantie d'emprunt	165	2 704 450 €
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- Poursuite de la programmation du dossier A.N.R.U. à Vernon. - Lancement des études énergétiques, pollution des sols et court métrage sur le relogement		50 174,80 €
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- Poursuite de la définition des aires d'accueil des gens du voyage à Vernon et Saint Marcel		
Action en faveur du Foncier			
Autres actions	- Poursuite de l'étude pour l'élaboration du P.L.H.		

Communauté d'agglomération Seine-Eure

2008 s'inscrit dans la continuité de la mise en œuvre des actions prévues par le P.L.H approuvé début 2007. Trois événements ont marqué cette année : les élections municipales qui ont amené un renouvellement d'une partie importante des élus communautaires, l'ouverture de deux aires d'accueil des gens du voyage, la fin des trois années de délégation de compétence.

→ Relance et diversification de la construction neuve

Huit programmes (en délégation) inscrits en 2008 ont pris du retard et sont reportés en 2009. Ceci se traduit par une sous-consommation des crédits réservés en 2008 par la C.A.S.E, qui ne peut engager que sur délibération, et le report de demandes pour l'année suivante. La fluctuation des taux d'emprunt a entraîné pour les organismes des modifications de leurs conditions d'emprunt qui ont obligé la communauté d'agglomération à prendre des délibérations correctives; la Caisse des Dépôts et Consignations a cependant minimisé le problème en accordant certaines souplesses de fonctionnement. Les objectifs de production que la C.A.S.E s'était fixée n'ont donc pas pu être atteints, mais les résultats restent tout à fait honorables.

A noter l'existence d'une opération de promotion immobilière en difficulté qui sera reprise par un organisme de logement social.

Par ailleurs, la C.A.S.E souhaite développer l'accession à la propriété; le dispositif du Pass -Foncier, après l'expérimentation menée cette année, sera opérationnel en 2009.

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

Parc privé : Le Programme d'Intérêt Général (P.I.G) installé en septembre 2007 a rencontré un vif succès, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs.

Logements privés	LHI		Logements vacants		Loyers maîtrisés		
	PO	PB	total	dt primés	LI	LC	LCTS
Objectifs	4	4	9		7	8	2
Résultats 2008	1	3	1	5	14	2	1

La lutte contre l'habitat indigne reste un problème difficile à traiter, les interventions sont particulièrement longues, délicates et difficiles à financer pour les propriétaires occupants. La C.A.S.E avait identifié ces difficultés; c'est pourquoi elle a engagé un P.I.G de lutte contre l'habitat indigne et mobilise autour d'elle un partenariat élargi, très présent. Cette dynamique a permis d'identifier sept situations (dont 3 de propriétaires bailleurs). Un logement va bénéficier de financements de l' A.N.A.H en 2009, deux logements seront vendus, détruits ou repris par Eure Habitat, les autres situations demandent encore du travail avant d'être résolues.

La création de logements à loyers conventionnés reste très difficile, les investisseurs étant très réticents. La C.A.S.E du fait de son poids en tant que délégataire, parvient mieux à s'affirmer auprès des investisseurs, sans pour autant que ce soit toujours suffisant.

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.

Deux organismes font l'objet de plans de redressement auprès de la C.G.L.L.S : Eure Habitat et le Foyer Stéphanois; à ce titre ils disposent de subventions P.A.L.U.L.O.S sur certaines opérations fléchées par l'agglomération.

La C.A.S.E intervient également dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du « Germe de Ville » à Val de Reuil. Cette opération est en pleine phase opérationnelle depuis 2007. Par ailleurs, la convention de renouvellement urbain pour le quartier « Maison Rouge » à Louviers a été signée en octobre.

→ Besoins des populations spécifiques et logements temporaires

Les aires d'accueil des gens du voyage de Val de Reuil et d'Acquigny ont ouvert leurs portes en septembre. La C.A.S.E a finalisé son dispositif d'aires d'accueil et dispose donc de 86 places permettant d'accueillir environ 43 familles. Le bilan d'occupation établi par le gestionnaire A.D.O.M.A est très bon : les aires d'accueil sont presque toujours remplies, les familles se trouvent bien et respectent les lieux; des mouvements réguliers permettent le renouvellement d'une partie des familles, les autres restant pour des raisons professionnelles ou de scolarisation des enfants.

Suite au succès rencontré par la restructuration du F.J.T l'Étape à Louviers, la C.A.S.E a poursuivi le projet avec le foyer soleil F.J.T « Le Prieuré » à Pont de l'Arche.

Le projet de C.H.R.S de Louviers a pris du retard du fait de la finalisation du projet social et de la modification de la stratégie de financement.

→ Action foncière

La C.A.S.E a signé un programme d'action foncière avec l' E.P.F Normandie en janvier 2008 avec une enveloppe de plus de 5 M€ consacrée à l'habitat. Ce programme ne s'est toutefois pas traduit en 2008 par des acquisitions et les négociations vont se poursuivre en 2009.

En 2009, la C.A.S.E poursuit la mise en oeuvre du P.L.H et prévoit quelques actions phares, comme par exemple:
La révision de ses modalités d'aides au logement social en intégrant une « prime verte » prévue par le contrat d'agglomération pour permettre aux constructions neuves inscrites à la programmation de bénéficier des énergies renouvelables.

La poursuite de la formation des élus et les échanges avec ses partenaires : une journée de l'habitat sera organisée pour parler des enjeux et des orientations du P.L.H ainsi que du logement social; ce sera l'occasion de présenter aux organismes les résultats de la thermographie aérienne.

La mise en oeuvre du projet social autour de l'accueil des gens du voyage, par le renforcement des moyens en personnel

Le lancement d'une consultation afin de créer l'observatoire de l'habitat prévu dans le cadre du P.L.H.

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

Thèmes d'intervention	Nature des interventions	Financements en 2008 P.L.H		Financements en 2008 délégation	
		Nb logements	Crédits engagés	Nb logements	Crédits engagés
Soutien au développement de l'offre de logements sociaux et à l'accession sociale	- subventions	161	453 194 €	135	697 268 €
	- garanties d'emprunts	143	5 020 863 €	-	-
Soutien à la réhabilitation du parc existant public ou privé	parc public	125	105 508 €	397	917 800 €
	- subventions	98	253 315 €	-	-
	- garanties d'emprunts				
	parc privé	87	80 504 €	86	418 152 €
	- subventions O.P.A.H/P.I.G	28	18 145 €	-	-
- subventions dispositif « façades »					
- suivi animation O.P.A.H/P.I.G		38 372 €		14 758 €	
Accompagnement des actions de renouvellement urbain	- subventions pour la réhabilitation/ amélioration de la qualité de service / résidentialisation	1 363	1 093 072 €	-	-
	- garanties d'emprunts RU	1 126	567 138 €	-	-
Prise en compte des besoins en logements des publics les plus fragiles	- subventions aux programmes d'hébergements	19	99 410 €	4	60 201 €
	- garanties d'emprunts	0	0	-	-
	- aires d'accueil des gens du voyage	23	1 973 120 €	-	-
Action en faveur du foncier	- portage foncier et minoration foncière avec l'EPFN		0 €		
	- acquisition pour des opérations à vocation d'habitat (autre)		0 €		
Soutien à l'accession à la propriété	- subventions Pass Foncier	2	7 000 €		
Autres	- subvention ADIL		4 000 €		
TOTAL			12 831 501 €		2 108 179 €

II.D Les perspectives en 2009

II.D.1 Les prévisions de déclinaison régionale

Les objectifs de financement de logements locatifs sociaux pour l'année 2009 en Haute-Normandie, hors programme de rénovation urbaine, sont de **1 410 P.L.U.S** et **590 P.L.A.I** (soit 2 000 P.L.U.S/P.L.A.I contre 1 900 en 2008). Le nombre de P.L.A.I augmente de 200 unités. Cet objectif est en adéquation avec ceux des Programmes Locaux de l' Habitat arrêtés en Haute-Normandie.

Par ailleurs les dossiers déposés et instruits avant le 30 juin 2009, pourront bénéficier d'une majoration de 1 000 € de subventions par logement, dans la limite de 7 500 P.L.U.S et 7 500 P.L.A.I financés au niveau national. Cette mesure s'inscrit dans le *plan de relance*.

L'enveloppe d'agrément de **600 P.L.S** est identique à l'année 2008. Les priorités d'affectation de ces prêts iront aux structures collectives (logements étudiants, E.H.P.A.D, foyers logements pour personnes handicapées..) et aux logements ordinaires.

S'ajoutent dans le cadre du *plan de relance*, **300 P.L.S « privés »** dont les logements construits par des promoteurs sont destinés à être achetés par des particuliers pour de l'investissement locatif.

Le *plan de relance* prévoit par ailleurs des mesures de soutien renforcé à l'accession sociale des primo-accédants avec un objectif régional de 800 Pass-Foncier et une dotation de 1,3 M€ pour compensation financière des collectivités qui ont délibéré pour une aide complémentaire.

Le montant de l'enveloppe financière pour la production de logements sociaux s'élève à **9,8 M€** (y compris le reliquat de 2008).

Les priorités pour l'année 2009 visent à :

- Augmenter l'offre P.L.A.I
 - pour moitié en structures collectives
 - pour moitié en logements ordinaires vers des opérations mixtes
- Favoriser les structures collectives E.H.P.A.D, logements étudiants
- Développer une offre à loyer maîtrisé dans le parc public et privé neufs sur les territoires les plus tendus

Pour le secteur de **l'habitat privé**, le budget global national d'intervention de l' A.N.A.H s'élève à un niveau sans précédent de 731 M€ qui inclut la gestion d'un fonds exceptionnel de 200 M€ destiné à la lutte contre l'habitat indigne et aux dépenses d'énergie, dans le cadre du plan de relance de l'économie. L'A.N.A.H est chargée par ailleurs de l'humanisation des centres d'hébergement. La principale ressource de l'agence provient désormais de versements de l'U.E.S.L (1 % logement).

La dotation régionale « ordinaire » de l'A.N.A.H est fixée à 10,41 M€; s'ajoutent 3,4 M€ au titre du *plan de relance*, soit une enveloppe globale de **13,81 M€**, en augmentation de 36 % par rapport à 2008. Sur cette enveloppe, une réserve obligatoire de performance d'au moins 15 % est mise en place soit un montant de 2,071 M€.

L'enveloppe « ordinaire » est consacrée à la réalisation des objectifs du Plan de Cohésion Sociale qui sont de **1 060 logements** pour la Haute-Normandie.

La dotation « *Plan de relance* » est destinée à aider les propriétaires occupants aux ressources modestes (< à 50 % des plafonds P.L.U.S) à réaliser des travaux de rénovation thermique, pour un objectif supplémentaire de 1 200 logements, soit un objectif supérieur de 80 % à 2008; elle doit permettre aussi la rénovation de logements indignes dans le cadre d'opérations programmées, ainsi que la réalisation de travaux de rénovation des copropriétés dégradées.

III.A Le numéro unique d'enregistrement

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

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

Ce dispositif poursuit les objectifs suivants :

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

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

III.B Les accords collectifs d'attribution

La Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 dans **son article 9** supprime le règlement départemental d'attribution ainsi que les conférences intercommunales du logement instaurés par la loi relative à la lutte contre les exclusions.

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. En 2008, 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 a été prorogé jusqu'à fin 2008 pour donner le temps nécessaire à sa réécriture.

Ainsi les réflexions sur le nouvel accord collectif d'attributions (2009-2012) se sont poursuivies parallèlement à l'élaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D), co-signé le 15 décembre 2008 par le Préfet et le Président du Département.

Les deux dispositifs s'adressent aux mêmes publics, à savoir les ménages potentiellement prioritaires au titre de la loi D.A.L.O et les ménages cumulant des difficultés et dont la situation spécifique bloque l'accès au logement; ils visent à favoriser l'insertion des ménages dans un logement par un appui renforcé des actions de l'État et du Département.

A travers ce nouvel accord collectif, signé le 11 février 2009, l'État, le Département, les bailleurs sociaux et les communautés d'agglomération signataires conviennent en commun d'un objectif d'accueil annuel portant sur les ménages à la recherche d'un logement, cumulant des difficultés économiques et sociales et étant en capacité d'accéder à un logement autonome.

Dans ce cadre, les bailleurs sociaux s'engagent ainsi au relogement annuel de 815 ménages présentant les caractéristiques suivantes:

- 480 doivent être des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales actuellement logés hors du parc social,
- 175 doivent être des ménages en très grande difficulté, en instance de logement de longue date dans les dispositifs d'aide à l'accès au logement,
- 100 doivent être déjà logés dans le parc social mais nécessitent au regard de leurs conditions d'insertion, un relogement dans un logement plus adapté,
- 60 doivent être actuellement hébergés en structure d'accueil du type C.A.D.A ou C.H.R.S.

Pour répondre à ces objectifs annuels, les bailleurs pourront mobiliser la part du contingent préfectoral qui leur est déléguée, c'est-à-dire 10 % du parc conventionné. Pour les 15 % restants destinés aux publics prioritaires du P.D.A.L.P.D, le Préfet exerce son droit de réservation.

L'objectif global de relogement de 815 ménages en 2009, fait l'objet d'une répartition équilibrée entre bailleurs mais aussi entre territoires sur la base des périmètres des huit comités locaux du P.D.A.L.P.D.

L'État et le Département s'engagent à participer au financement d'opérations d'habitat adapté (P.L.A.I) destiné à l'accueil des ménages visés par l'accord collectif afin de construire plus de logements aux loyers de sortie plus faibles et donc plus adaptés à des populations à faible ressources. Des mesures d'accompagnement social mobilisées dans le cadre du P.D.A.L.P.D seront mises en œuvre notamment pour les ménages les plus en difficulté.

Le bilan ci-dessous fait état sur la période 2007/2008 des réponses apportées aux ménages concernés par l'accord collectif prorogé jusqu'en 2008, 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

Il met en évidence les résultats apportés par les 25 bailleurs qui ont répondu au questionnaire, sur 30 organismes concernés par l'accord collectif, dont l'objectif annuel de relogement pour cette période était fixé à 670 ménages.

Les objectifs relatifs aux ménages cumulant des difficultés économiques et sociales ont été largement atteints, dépassant même les 100 %, tout comme les ménages déjà logés dans le parc social mais souhaitant un habitat adapté ont été très largement satisfaits dans leur demande (objectif atteint à plus de 200 %).

A l'inverse les bailleurs éprouvent une plus grande difficulté à reloger les publics en attente de longue date dans les dispositifs du Plan. En 2007-2008, les relogements ont couverts tout au plus une demande de relogement sur deux. Cet objectif vis à vis des publics en attente longue de relogement est tombé à 51 % quand il était de 80 % les deux années précédentes.

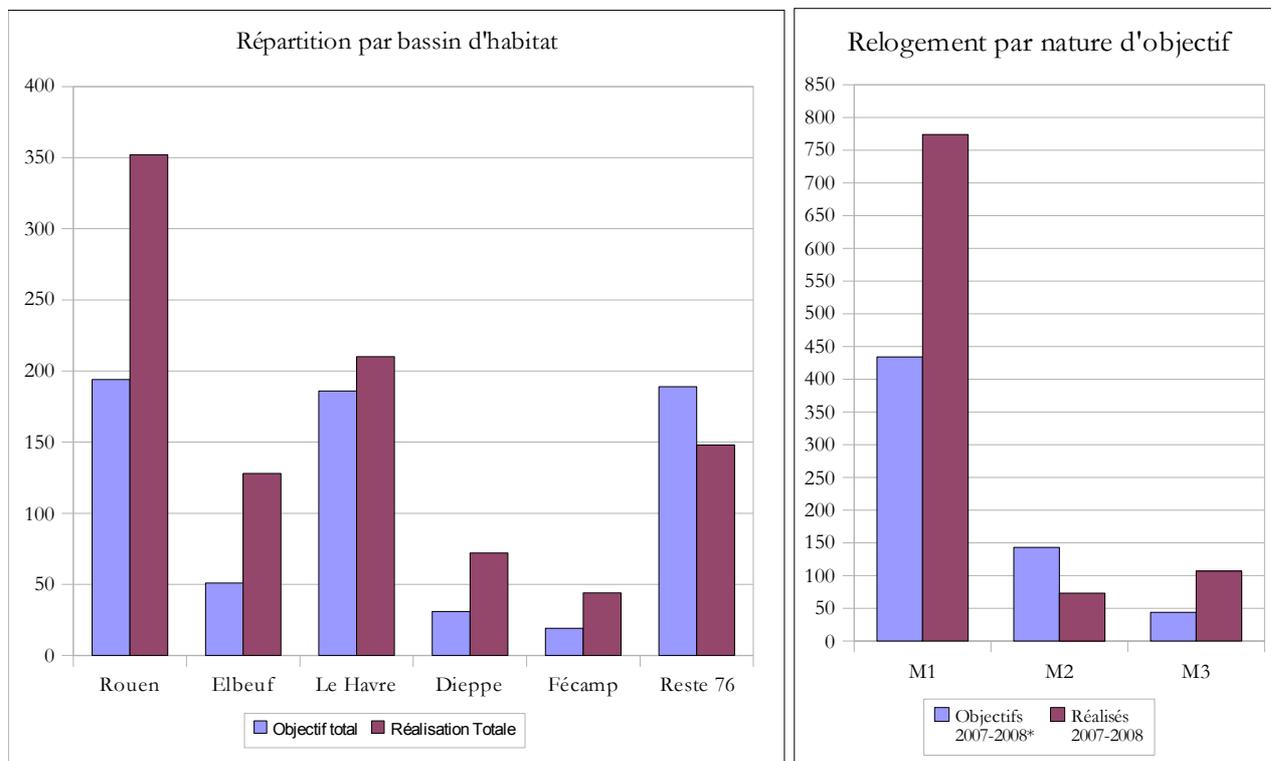
Accord collectif 2007/2008 : réponses apportées aux ménages

Pour les bailleurs ayant répondu	Objectifs 2007-2008 *	Réalisés 2007-2008	% de réalisé 2007-2008
M1	434	774	178 %
M2	143	73	51 %
M3	44	107	243 %
Total	621	954	154 %

* 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	352	128	210	72	44	148	954
% réalisés par rapport à l'objectif	181 %	251 %	113 %	232 %	232 %	78 %	142 %



III.C La commission de médiation

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

En Seine-Maritime, la loi D.A.L.O du 5 mars 2007 a conduit à une réorganisation complète de la composition et des attributions de la commission de médiation. La commission de médiation ne constitue pas une nouvelle filière d'accès au logement, mais une instance de dernier recours pour les ménages éligibles au regard de la loi (5 catégories de requérants). Elle désigne au préfet les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement ou une place d'hébergement doit être attribué en urgence.

→ Modalités de fonctionnement

La commission de médiation se réunit mensuellement sous la présidence de M. Yves Tual, ancien Directeur Départemental de l'Équipement de l'Eure. Son secrétariat est assuré par la D.D.E.A qui instruit également les dossiers avec l'appui de la D.D.A.S.S pour ce qui concerne les recours liés à l'hébergement.

L'instruction du dossier est une étape essentielle pour la mise en œuvre du droit au logement opposable parce qu'elle constitue la base de décision au regard du caractère prioritaire et urgent de la demande.

Enfin les différents dispositifs que sont le P.D.A.L.P.D, les accords collectifs, le Fonds de Solidarité Logement et ceux liés à la prévention des expulsions doivent s'articuler avec la commission de médiation dans un souci de cohérence de fonctionnement sur le territoire.

→ Bilan de l'activité de la commission à fin décembre 2008

En **2008** la commission de médiation a enregistré **430 demandes** et a examiné 334 dossiers. 99 demandes ont fait l'objet d'une décision favorable dont 13 au titre de l'hébergement.

On assiste à une accélération très nette et continue du nombre de dossiers déposés pour une demande de logement, entre fin juin (111 dossiers) et fin décembre 2008 (421 dossiers).

La politique active d'information menée auprès du public et des différents acteurs départements (réunions, courriers adressés aux maires, informations sites internet) explique en grande partie l'augmentation du nombre de dossiers de recours déposés

	Recours Logement	Recours Hébergement
Nombre de dossiers examinés par la commission	326	8
Décision favorable pour un logement	86	
Décision favorable pour un hébergement	11 (réorientation)	2
Dossiers sans objet – solution avant passage en commission – autres	90 (56 relogements et 34 sans suite)	6
Dossiers rejetés	61	
Dossiers ajournés	72	

→ Mise en œuvre des décisions de la commission

	Recours Logement	Recours Hébergement
Bénéficiaires désignés par le Préfet à un bailleur	55	NC
Nombre d'offres faites par les bailleurs	36	NC
Dont refusées	20	
Bénéficiaires logés sur le contingent préfectoral	19	
Bénéficiaires logés dans le parc privé	0	
Ensemble des ménages logés dans la procédure D.A.L.O *	92	

*correspond aux ménages logés suite à la désignation par le préfet, aux ménages logés avant la mise en œuvre par le préfet, et aux ménages ayant trouvé une solution de logement avant examen par la commission

→ Motifs des recours des requérants

Les motifs des recours pour un logement sont prioritairement, les ménages dépourvus de logements et logés chez un tiers (101) et les délais anormalement longs (72), ces deux causes ayant augmenté de 43 % entre le mois de septembre et la fin décembre. Les personnes hébergées de façon continue dans une structure d'hébergement constituent le troisième motif.

→ Origine géographique des demandes

Les trois quart des dossiers déposés trouvent leur origine sur les agglomérations; l'agglomération rouennaise concentre à elle seule 7 demandes sur 10. Viennent ensuite les agglomérations de Dieppe (11 %, soit 48 dossiers) et du Havre (6 %, soit 25 dossiers), celle d'Elbeuf ne représentant que 3 %. Le reste du territoire couvre 4 % (31 dossiers). Les recours en provenance d'autres départements s'élevaient en fin d'année à 2 % (10 dossiers).

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

Les problématiques d'accès au logement dans *l'Eure* étaient traitées dans le cadre du P.D.A.L.P.D :

- d'une part, dans le cadre de la concertation pour l'accès au logement (C.A.L) mise en place en 2004 par la D.D.E et qui constituait un lieu d'échanges entre les partenaires (bailleurs, élus, associations, travailleurs sociaux, État) pour l'accès au logement des populations en difficultés.
- d'autre part, par la commission de pré attribution de logement pour le public réfugié statutaire créée en 2004 par la D.D.A.S.S afin de fluidifier le dispositif d'hébergement.

Lors de la réflexion qui a prévalu à la mise en place de la commission de médiation, la D.D.E et la D.D.A.S.S ont souhaité proposer un schéma organisationnel du droit au logement et à l'hébergement permettant d'articuler le dispositif préexistant :

- la Cellule Départementale de Concertation d' Accès au Logement (C.D.C.A.L, instance du P.D.A.L.P.D), fusion de la C.A.L et de la commission de pré attribution de logement pour le public réfugié statutaire, saisie par les acteurs locaux du logement ayant connaissance d'une situation de mal logement.
- la Commission de Médiation, instance de recours du D.A.L.O, en vue d'optimiser notamment le repérage puis le traitement des situations des publics en mal logement.

Ce schéma a été validé par le préfet en novembre 2007. La double origine des saisines, par les acteurs sociaux en Cellule Départementale de Concertation d'Accès au Logement et par les demandeurs en commission de médiation, permet d'élargir le champ du repérage.

→ Modalités de fonctionnement

La commission de médiation dont la création est intervenue par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2007 est présidée par le délégué départemental du secours catholique.

Des formulaires de saisine de la commission pour les cinq catégories de demandeurs reconnus prioritaires, sont disponibles auprès des services de l'État, des services sociaux du département, de la C.A.F, des mairies, des associations, des bailleurs sociaux.

Les formulaires et les pièces justificatives demandées doivent être déposées ou adressées par courrier au secrétariat de la commission de médiation (D.D.E). Le secrétariat adresse un accusé de réception au demandeur.

Le délai de réponse de la commission est de trois mois pour un logement et 6 semaines pour un hébergement, à compter de la date de cet accusé de réception.

Les personnes peuvent se faire aider par les services sociaux ou certaines associations pour remplir leur dossier.

L'instruction des dossiers est confiée à un groupe de travail interne à la commission de médiation. Ce groupe instructeur comprend des membres systématiquement présents : les représentants de la D.D.A.S.S, de la D.D.E, du Conseil Général, du dispositif D.E.V.I.S.E (dispositif d'entente et de veille pour l'ingénierie sociale), d'un bailleur et le président (ou vice-président) de la commission. Afin d'assurer un même niveau d'information entre tous les membres de la Commission, les autres représentants peuvent y participer selon leurs disponibilités.

Le groupe instructeur se réunit chaque semaine pour une instruction des dossiers. Il suit également l'état d'avancement des dossiers : fourniture d'éléments complémentaires par les demandeurs, les bailleurs ou les services sollicités jusqu'à la présentation à la commission.

→ Bilan de l'activité de la commission à fin décembre 2008

La commission de médiation se réunit chaque mois. A fin décembre la commission a reçu **179 demandes** et examiné 135 dossiers. Le département a connu aussi une accélération très significative de son activité entre fin juin (47 dossiers) et fin décembre (179). Fin 2008, plus de six demandes sur dix (65 %) ont fait l'objet d'une décision favorable pour un logement ou un hébergement.

Le faible taux de rejet (19 %) comparé au taux national (47 %) s'explique par la qualité du travail d'instruction préalable à l'examen en commission.

	Recours Logement	Recours Hébergement
Nombre de dossiers examinés par la commission	131	4
Décision favorable pour un logement	67	
Décision favorable pour un hébergement	19 (réorientation)	2
Dossiers sans objet – solution avant passage en commission – autres	20	1
Dossiers rejetés	18	1
Dossiers ajournés	7	

→ Mise en oeuvre des décisions de la commission

	Recours Logement	Recours Hébergement
Bénéficiaires désignés par le Préfet à un bailleur	54	NC
Nombre d'offres faites par les bailleurs	15	NC
Dont refusées	1	
Bénéficiaires logés sur le contingent préfectoral	13	
Bénéficiaires logés dans le parc privé	1	
Ensemble des ménages logés dans la procédure D.A.L.O *	34	1

*correspond aux ménages logés suite à la désignation par le préfet, aux ménages logés avant la mise en œuvre par le préfet, et aux ménages ayant trouvé une solution de logement avant examen par la commission

→ Motifs des recours des requérants

Pour le recours à un logement, les motifs sont principalement les ménages dépourvus de logement et logés chez un tiers (48), ainsi que les délais anormalement longs (45). Arrivent ensuite les personnes menacées d'expulsion sans relogement qui représentent un quart des recours (40).

A noter que le requérant peut faire état de plusieurs motifs sur l'imprimé de demande.

→ Origine géographique des demandes

Six dossiers déposés sur dix émanent des communautés d'agglomération d'Évreux et des Portes de l'Eure. La part de ceux en provenance d'autres départements, limitrophes ou non est relativement significative, avec 7 % des demandes.

Communautés d'agglomération ou de communes	Pourcentage
C.A Évreux	36,96
C.A Portes de l'Eure -Vernon	22,28
Les Andelys	10,33
Louviers	7,07
Bernay	6,52
Pont Audemer	5,98
Gisors	3,80
Départements limitrophes	4,35
Autres départements	2,72

III.D Le contingent préfectoral

Le contingent préfectoral de réservation s'applique à tous les programmes de logements ayant bénéficié d'une aide de l'État et conventionnés à l'A.P.L et gérés par les organismes d'H.L.M ou leur appartenant, ainsi qu'à tous les programmes conventionnés à l'A.P.L gérés par les sociétés d'économie mixte.

Il permet aux préfets de réserver sur ces programmes des logements au bénéfice des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées (article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Au terme des articles L 441-1 et R 441-5 du C.C.H, un contingent de 25 % maximum du patrimoine de chaque organisme est réservé au profit des familles les plus défavorisées et 5 % au profit des fonctionnaires et agents publics.

Le principe de la réservation figure dans chaque convention signée entre l'État et les bailleurs .

III.D.1 Le contingent préfectoral en Seine-Maritime

En *Seine-Maritime*, le nombre de logements aujourd'hui identifiés au titre du contingent préfectoral avoisine 5 410 logements. Un travail de reconstitution de ce contingent est actuellement en cours avec les bailleurs sociaux. Il s'inscrit dans le cadre de l'accord collectif négocié entre l'Etat et les bailleurs en 2008, qui vise au terme de cet accord à une gestion directe par la préfecture de 15 % du contingent.

Ces logements sont gérés par arrondissement comme suit :

	Dieppe	Le Havre	Rouen	Total
Logements identifiés relevant du contingent préfectoral	410*	1 700 *	3 300*	5410
Offres de logements (vacants à pourvoir)	80	139	257	476
Propositions préfet **	101	154	335	590
Attributions	54	103	208	365
Pourcentage de réussite	67,5 %	74 %	81 %	77 %

* dénombrement en cours de mise à jour par reconstitution d'un contingent avec les bailleurs pour les opérations les plus anciennes et prise en compte des opérations neuves récentes (systématiquement 25 % du programme est identifié au titre du contingent préfectoral).

** le nombre de propositions est supérieur au nombre de logements vacants proposés à la relocation, du fait des dispositions de l'article R441-3 du CCH qui prévoit que les commissions d'attributions soient saisies de 3 candidatures pour un même logement.

En moyenne sur l'année, 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.

Aujourd'hui le contingent préfectoral fait l'objet d'une « reconstitution » dans chacun des arrondissements par négociation avec les bailleurs sociaux en ce qui concerne les opérations les plus anciennes. Pour les opérations neuves, 25 % des logements sont immédiatement identifiés avec les bailleurs pour venir gonfler le volume de logements du contingent préfectoral. Ces négociations menées par les services de la préfecture trouvent leur totale cohérence dans le cadre du renouvellement du P.D.A.L.P.D et de l'accord collectif, 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.

Les personnes auxquelles un logement était proposé dans le cadre du contingent préfectoral étaient les ménages menacés d'expulsion, les ménages en phase préalable à l'accès au logement pour lesquels une mesure d'A.S.L.L pour la recherche d'un logement avait été réalisée sans résultat, les ménages en C.H.R.S, A.L.T et en structure de logement temporaire ou logés dans un logement insalubre, pouvant accéder à un logement de droit commun. Le préfet définissait annuellement l'enveloppe de réservation sur la base du nombre de logements financés par l'Etat au cours de l'année n-2, enveloppe transmise aux instances réservataires (commissions consultatives d'expulsion, commissions locales d'attribution du F.S.L, pôle social D.D.A.S.S) et informait les organismes H.L.M. Chaque instance se prononçait sur l'opportunité de faire bénéficier un ménage d'un logement du contingent et informait la D.D.E qui assure le secrétariat du contingent de réserve préfectoral, de son appel au contingent pour un ménage identifié.

Le contingent représentait un volume global de logements et non des appartements précisément répertoriés.

Le bilan établi chaque année a montré 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 %; cependant ces logements ont des loyers difficilement accessibles aux personnes défavorisées.

De plus, l'obligation de résultat avec la loi D.A.L.O dans le délai réglementaire (3 mois pour une demande de logement, 6 semaines pour une demande d'hébergement), a souligné la **nécessité de reconquérir le contingent de réservation préfectoral**.

Pour ce faire, un protocole d'accord a été signé le 30 avril 2008 entre le Préfet et les bailleurs sociaux. Ce protocole est en phase expérimentale jusqu'au 31 décembre 2008.

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.
- $\frac{1}{4}$ environ des relogements, soit 300, seront effectués à partir de propositions du préfet émanant des besoins identifiés en commission de médiation.

Sous réserve des résultats de l'évaluation, ce nouveau dispositif doit à terme permettre de reloger tous les ménages que le préfet a proposé aux bailleurs.

IV Politique en faveur des défavorisés et des populations spécifiques

IV.A Les Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées

La loi Besson du 31 mai 1990 a institué dans chaque département un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées : « Tout ménage éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ».

La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les Exclusions est venue renforcer ce droit en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul des difficultés d'insertion sociale .

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

- la prise en compte d'un volet spécifique sur l'habitat indigne
- la possibilité de créer une commission spécialisée de coordinations des actions de prévention des expulsions locatives, rendue obligatoire avec la loi « Mobilisation pour le Logement »

Le décret du 29 novembre 2007 en application de la loi E.N.L et de la loi D.A.L.O de mars 2007 prévoit

- un contenu opérationnel du nouveau plan basé sur une analyse territorialisée des besoins des populations les plus en difficulté, permettant la fixation d'objectifs précis dans les conventions de délégation de compétence et améliorant l'articulation entre les P.D.A.L.P.D et les P.L.H (et P.D.H) qui reste insuffisante.
- un renforcement de la gouvernance: le comité responsable de la mise en œuvre du plan comptera parmi ses membres un représentant de chaque E.P.C.I délégataires des aides à la pierre

IV.A.1 Le P.D.A.L.P.D de Seine-Maritime

Le 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'à fin 2008 pour permettre l'aboutissement et la validation d'un nouveau plan.

L'année 2008 a été consacrée à l'élaboration du nouveau Plan, parallèlement à la poursuite de la mise en œuvre du Plan .

IV.A.1.a Du diagnostic à la signature du 4^{ème} Plan

Le diagnostic du 3^{ème} Plan (2002-2008) confié au bureau d'études ACADIE a fait ressortir la nécessité d'une évolution sur les 2 principaux points suivants:

- ➔ mieux articuler les P.L.H et le P.D.A.L.P.D dans une logique d'actions complémentaires,
- ➔ axer les actions sur les thèmes suivants:
 - la gestion de l'accès au logement par la refonte des instances opérationnelles
 - la mobilisation du parc social tant public que privé
 - la production d'une offre spécifique à travers les P.L.A.I
 - la lutte contre l'habitat dégradé
 - le maintien dans le logement et la prévention des expulsions

L'élaboration du 4^{ème} Plan s'inscrit dans un contexte nouveau :

- la mise en œuvre de la loi D.A.L.O avec la création de la commission de médiation,
- le Plan de Cohésion Sociale
- les délégations de compétences de trois agglomérations ayant des P.L.H
- des exigences de mixité sociale au sein des opérations de renouvellement urbain

et des enjeux renouvelés :

- mobiliser une fraction suffisante de l'offre au profit des publics ciblés par le plan
- entretenir la confiance entre les partenaires et les acteurs du Plan

Les principes de gouvernance du Plan reposent sur deux points forts:

- la territorialisation du Plan
- la recomposition des instances: instances de pilotage, de gouvernance technique et opérationnelles.

Le programme d'actions s'articule autour de 3 axes:

- favoriser l'accès au logement
- bien vivre dans son logement
- lutter contre l'habitat dégradé

Ce quatrième plan a reçu un avis favorable des membres du bureau du Comité Régional de l' Habitat au mois de septembre et a été signé par le Préfet et le Président du Conseil Général le 15 décembre 2008.

IV.A.1.b La poursuite des actions du 3^{ème} Plan (2002-2008)

Rappel des objectifs :

- 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 2008, la Covaprol s'est réunie 24 fois et a examiné 224 dossiers, soit 26 % de moins qu'en 2007 (301) et 17 % de moins 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'élu et si nécessaire le référent logement du P.D.A.L.P.D.

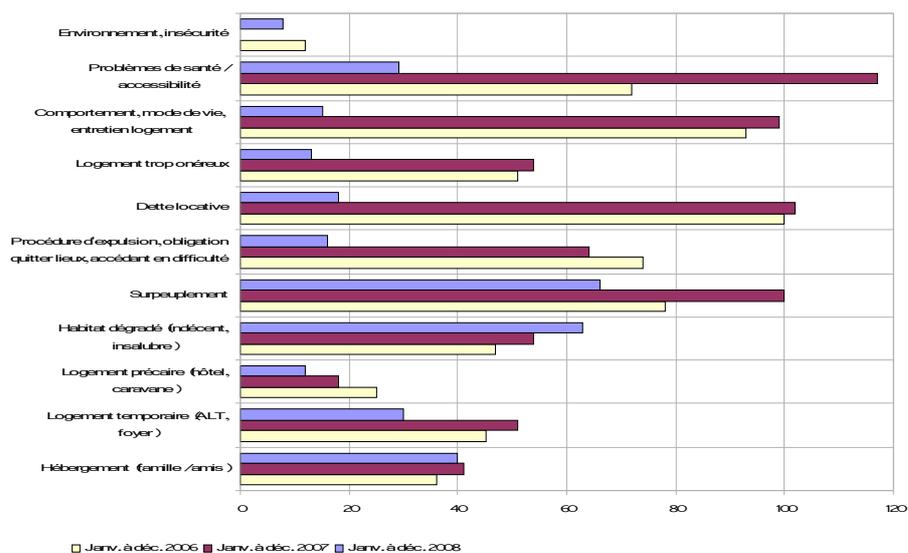
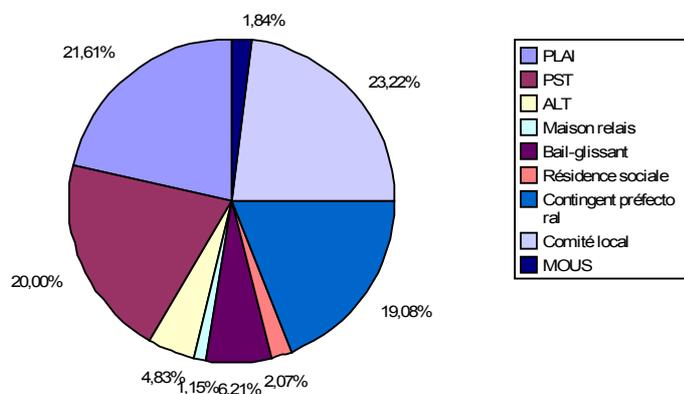
Les décisions de la Covaprol s'établissent comme suit

Activité de la COVAPROL en 2008

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.
94*	87*	101	21	83	5	27	9	8

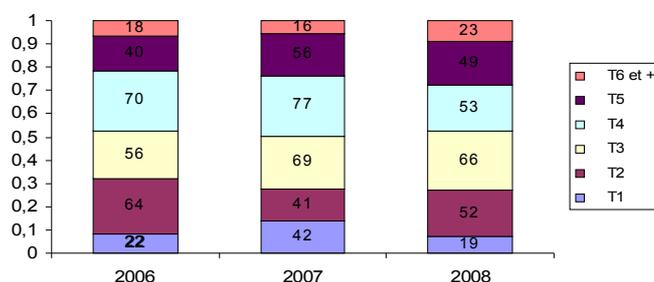
*dont 43 P.L.A.I. pressentis et 26 P.S.T. pressentis, c'est à dire dont le logement et la famille sont identifiés.

Orientations des dossiers en 2008



Les principales situations de blocage pour l'accès à un logement, sont en 2008 l'habitat dégradé qui connaît une progression continue depuis 2005, suivi de près par le surpeuplement. Les situations d'hébergement et de logement temporaire et les problèmes de santé ou d'accessibilité restent toujours très présents.

Typologie des logements recherchés



On constate la poursuite d'une demande continue pour les logements de taille intermédiaire (T3 et T4). La demande reste soutenue pour les petits logements de type T2. En 2008, seul 16 % des demandes concernent les deux extrémités de la typologie (T1 et T6 et+).

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 C.O.V.A.P.R.O.L.

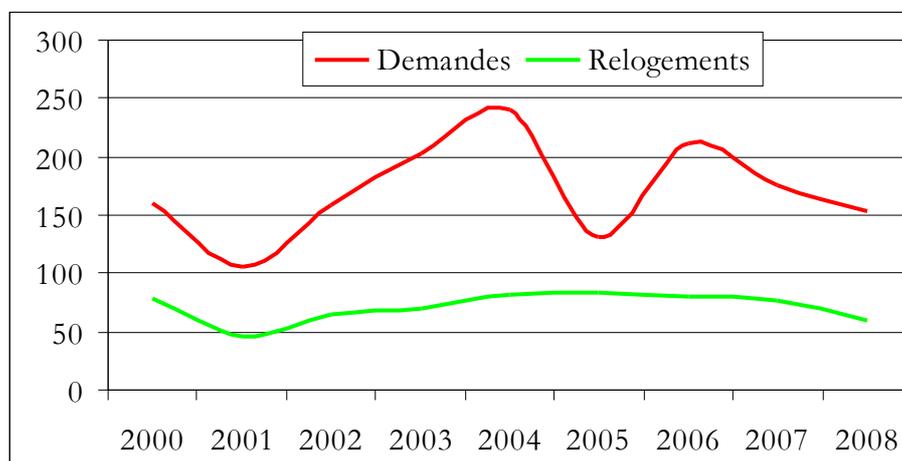
Au cours de l'année 2008, les comités locaux ont examiné 153 demandes de logement (-13 % par rapport à 2007) et ont permis de satisfaire 59 d'entre elles.

53 de ces 59 relogements ont été réalisés dans le parc public dont 9 en P.L.A.I et 5 sur le contingent préfectoral.

Le parc privé a permis quant à lui de reloger 6 familles dont 3 relogements assurés en P.S.T.

Le tableau suivant montre l'évolution du nombre de relogements depuis 2000.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Demandes	161	105	159	202	240	131	211	176	153
Relogements	78	46	64	70	82	84	80	77	59



Le nombre de dossiers examinés en 2008 a continué à baisser de 13 % par rapport à l'année passée. La C.O.V.A.P.R.O.L, de son côté a continué d'adresser des dossiers aux comités locaux: 101 en 2008 contre 143 en 2007. Le taux de relogement quant à lui, se situe à 39 % en 2008, inférieur à celui de 2007 (44 %). 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. On constate que près de 40 % des demandes des ménages se concentrent sur les logements de types T4 et T5, logements dont le taux de vacance n'est pas élevé. Enfin les relogements se sont sensiblement rallongés, le délai moyen passant de 10 mois à 14 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.

En 2008, 3 482 dossiers ont été examinés pour l'accès au parc locatif. 2 933 ménages ont pu être aidés. Le montant total des aides pour l'accès au logement, s'élève à 1 474 475 €.

15 769 dossiers ont été examinés pour les aides aux impayés de loyers, d'eau et d'énergie. 12 320 ménages ont pu être aidés.

Le montant total des aides pour les impayés s'élève à 5 065 922 €.

L'absence de participation de certains financeurs ou le retard apporté à certain versement, a généré en 2008 des dépenses supplémentaires pour le département.

Pour maintenir l'équilibre financier 1 096 227 € ont été nécessaires, représentant 74 % du budget réalisé.

Historique des recettes prévisionnelles et réalisées de 2006 à 2008

Libellés	Budget	Réalisé 2006	Budget	Réalisé 2007	Budget	Réalisé 2008
Département	5 822 000 €	8 305 845 €	5 822 000 €	7 376 297 €	6 490 228 €	6 009 521 €
Participation des Financeurs	2 250 000 €	1 520 954 €	2 252 138 €	1 980 025 €	2 477 253 €	2 136 702 €
C.A.F	442 131 €	109 535 €	520 342 €	219 070 €	969 968 €	665 586 €
Communes	940 729 €	507 269 €	700 000 €	665 752 €	450 000 €	628 519 €
Bailleurs	192 490 €	158 074 €	192 490 €	101 601 €	308 000 €	124 598 €
Fournisseurs Eau – énergie Hors abandons de créances	674 650 €	746 076 €	839 306 €	993 602 €	749 285 €	718 000 €
Indus	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	43 847 €
Remboursements Prêts des Particuliers	2 361 000 €	22 996 €	1 000 000 €	548 995 €	1 200 000 €	1 310 544 € 109,21 %
TOTAL	10 433 000 €	9 849 796 €	9 074 138 €	9 905 318 €	10 167 482 €	9 500 616 €

En matière d'accompagnement social lié au logement, le département a soutenu au titre du F.S.L.:

- 24 associations pour l'A.S.L.L individuelle pour un montant de 2 179 650 €
- 8 associations pour l'hébergement temporaire pour un montant de 413 318 €
- 7 associations pour accompagnement social de territoire pour un montant de 312 918 €

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

Le P.D.A.L.P.D en vigueur dans le département de *P'Eure*, signé le 30 juin 2006, a été élaboré pour une durée de 3 ans et couvre la période 2005-2008. Il fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 31 décembre 2009 afin d'assurer une continuité jusqu'à l'adoption du nouveau plan. Il comporte pour la première fois un volet identification des besoins afin de déterminer et de traiter toutes les situations de grande exclusion sociale.

Le comité responsable du plan s'est réuni pour la 1^{ère} fois en avril 2008 ce qui a permis de présenter le bilan des actions conduites et de valider le démarrage de l'élaboration d'un nouveau document cadre. Pour ce faire, l'État et le Département ont missionné un prestataire extérieur chargé d'évaluer le P.D.A.L.P.D (2005-2008). Cette évaluation a pour finalité de définir les orientations stratégiques, les objectifs et actions à privilégier en matière de politique de logement en faveur des personnes défavorisées, en vu d'élaborer le futur P.D.A.L.P.D à compter de 2009.

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 (R.M.I, 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 quelques 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 devrait s'engager.

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 : Un projet de charte de prévention des expulsions en cours de signature, prévoyait 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.

- Bilan : action non réalisée à ce jour

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 et de la commission de médiation.

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 C.A.P.E 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*

➔ *Décohabitation 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.

Aucune donnée communiquée sur l'activité du F.S.L depuis 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 dossiers :

- ➔ 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 2008 accuse une légère baisse du nombre de nouveaux dossiers. Ces nouvelles saisines concernent à plus de 99 % le parc locatif, et pour 0,7 % 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 – 2008)

saisines	2003	2004	2005	2006	2007	2008
accession	115	78	34	31	23	16
locatif	3243	2803	2585	2377	2481	2276
total	3358	2881	2619	2408	2504	2292

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

Secteur	dossiers examinés en 2008	évolution par rapport à 2007	saisines enregistrées en 2007	évolution par rapport à 2007
loyer	15263	- 4,7 %	2276	-8,3 %
accession	120	-23,5 %	16	-30,4 %

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 avaient été signés, alors qu'en **2008, aucun protocole n'a été signé.**

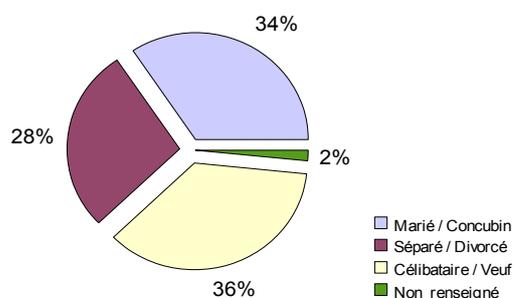
En ce qui concerne la C.D.A.P.L Accession, la baisse des dossiers se confirme (-30 % entre 2008 et 2007) malgré la prise en compte de dossiers relatifs au prêt à taux zéro. Comme pour les loyers, la précarité des ménages nécessite un suivi régulier car les situations s'aggravent et certaines familles se voient obliger de vendre leur bien à quelques années de la échéance du terme.

Profil des ménages

En 2008, les ménages « marié/concubin » étaient concernés en *Seine-Maritime* par un peu plus d'un dossier d'impayé sur trois (31,5 %) 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	436	19%
Concubin	352	15%
Marié/Concubin	788	34%
Séparé	419	18%
Divorcé	219	10%
Séparé/Divorcé	638	28%
Célibataire	769	34%
Veuf	60	3%
Célibataire/Veuf	829	36%
Non renseigné	37	2%
Total	2292	100%



Profil des ménages	Nombre de dossiers en 2008	%
Isolés	689	30 %
Familles mono parentales	778	34 %
Couples sans enfant	103	4 %
Couples avec enfants	685	30 %
Non renseigné	37	2 %
TOTAL	2 292	100 %

Nombre d'enfants à charge	Concubin Marié	Veuf Célibataire	Divorcé Séparé	TOTAL
0	103	406	283	792
1	164	199	149	513
2	208	128	108	444
3	169	61	58	288
4	93	20	21	134
5	24	3	12	39
6 et +	21	4	3	28
Non renseigné	9	10	18	37
TOTAL	788	829	638	2292

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 d'une étude sur le profil des ménages expulsés.

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. Les services sociaux sont alors saisis par la C.D.A.P.L des situations les plus difficiles.

Activité en 2008:

1 154 dossiers ont fait l'objet d'une saisine de la C.D.A.P.L

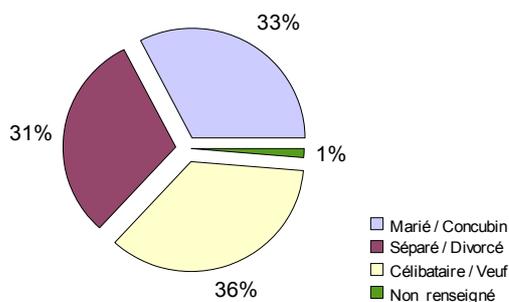
Saisines	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Accession	82	65	31	35	16	13
Locatif	1 032	1 165	1 025	1 106	1 107	1 141
Total	1 114	1 230	1 056	1 141	1 123	1 154

Profil des ménages

33 % des saisines concernent des ménages « mariés ou vivant en concubinage » et 36 % des « célibataires-veufs ». Les « séparés -divorcés » sont moins représentés avec 31 % des saisines.

Les ménages en difficulté sont pour la moitié des petits ménages. En 2008, les saisines ont concerné pour 27 % des familles sans personne à charge, et pour 46 % des ménages avec 1 ou 2 personnes à charge.

Situation Familiale	Nombre de saisines	%
Marié	207	18%
Concubin	169	15%
<i>sous-total</i>	<i>376</i>	<i>33%</i>
Séparé	254	22%
Divorcé	99	9%
<i>sous-total</i>	<i>353</i>	<i>31%</i>
Célibataire	373	32%
Veuf	37	3%
<i>sous-total</i>	<i>410</i>	<i>36%</i>
Non renseigné	15	1%
Total	1154	100%



nombre de personnes à charge	marié concubin	célibataire veuf	séparé divorcé	Total
0	45	177	90	312
1	86	107	69	262
2	132	79	68	279
3	93	37	54	184
4	27	6	12	45
5	16	7	13	36
6 et+	15	1	5	21
NR	8	4	3	15
Total	422	418	314	1 154

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

L'enchaînement de difficultés sociales et financières peut entraîner pour certains ménages une expulsion locative, entraînant elle-même une rupture de leur intégration dans un réseau relationnel et un sérieux handicap pour l'accès aux services publics et au monde du travail.

La circulaire du 14 octobre 2008 relative à la prévention des expulsions rappelle aux préfets garants locaux du droit au logement, la nécessité de mettre en place d'une part la charte départementale de prévention de expulsions en y associant tous les acteurs concernés et d'autre part la commission de prévention des expulsions locatives.

L'objectif de cette charte est d'infléchir le nombre de procédures engagées grâce à une meilleure coordination des actions de prévention. Pour enrayer un phénomène qui a tendance à s'accroître, l'ensemble des acteurs concernés devraient se mobiliser pour réunir leur compétence et associer leur effort afin de détecter plus tôt et de mieux prévenir les situations conduisant à une procédure d'expulsion.

En *Seine-Maritime*, l'élaboration en 2009 de la charte de Prévention des Expulsions, sera mise en oeuvre sous la responsabilité de l'État.

Une instance partenariale composée du Conseil Général, des organismes payeurs des aides personnelles au logement, réunira les acteurs de la justice, des collectivités territoriales, des bailleurs publics et privés, du 1 % logement, des associations.

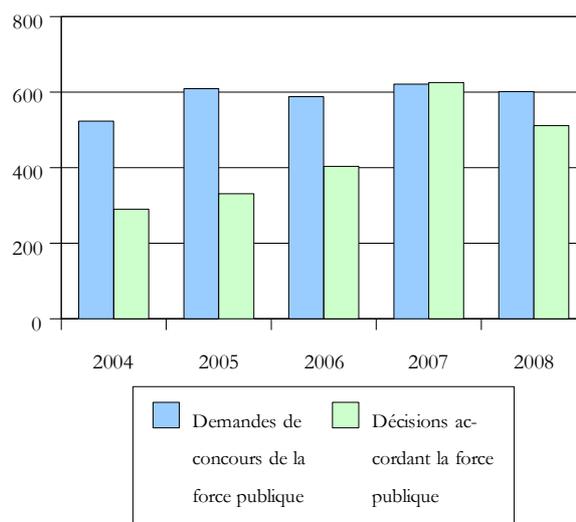
Elle veillera à ce que tous les partenaires de terrain soient associés à ces travaux dans un souci de qualité et de réussite d'une stratégie locale en matière de prévention des expulsions.

Parallèlement cet enjeu sera renforcé par la mise en place d'une commission spécialisée de coordination de prévention des expulsions locatives dont l'objet sera de coordonner les actions des divers intervenants en tenant compte des orientations et objectifs fixés dans la charte. La loi « Mobilisation pour le Logement » rend obligatoire la création de cette commission.

Les statistiques expulsions en Seine-Maritime ⁽¹⁶⁾

	2004	2005	2006	2007	2008
Commandements de quitter les lieux	1197	1092	1146	1080	1134
Demandes de concours de la force publique	523	609	588	621	601
Décisions accordant la force publique	290	331	403	625	511
Interventions effectives de la force publique	148	156	139	160	172

Concours de la force publique



Sur les 5 dernières années, les commandements à quitter les lieux ne faiblissent pas et dépassent toujours le chiffre du millier. Les demandes de concours de la force publique représentent plus de la moitié des commandements, ce qui semble indiquer que le lien entre le locataire et le bailleur est rompu pour un grand nombre de situations. Quant aux décisions d'accord de la force publique, elles augmentent significativement depuis deux ans mais ne se concrétisent en moyenne que dans trois cas sur dix.

¹⁶ Source préfecture 76

IV.B.2.b Eure

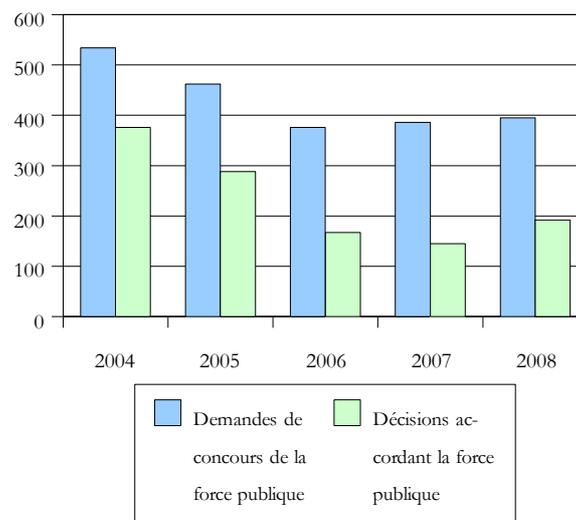
Le Préfet du département examine les demandes de concours de la force publique au sein de trois commissions consultatives : Évreux, Bernay, les Andelys. Ces commissions rassemblent les services de l'État œuvrant dans le domaine du logement (préfecture, sous-préfectures, D.D.E et D.D.A.S.S), le Conseil 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.

Le département de l'Eure ne possède pas de charte de prévention des expulsions locatives.

Les statistiques expulsions dans l'Eure (17)

	2004	2005	2006	2007	2008
Commandements de quitter les lieux	nc	nc	nc	nc	561
Demandes de concours de la force publique	534	462	376	386	395
Décisions accordant la force publique	376	288	167	145	192
Interventions effectives de la force publique	200	187	24	26	32

Concours de la force publique



IV.C L'offre d'hébergement et de logement adapté

IV.C.1 Plan national de rénovation et d'humanisation des structures d'hébergement

En 2008, le Premier Ministre a déclaré l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri « Grand Chantier prioritaire 2008/2012 ». A cet effet 250 M€ ont été débloqués au niveau national.

La mise en oeuvre de ce plan repose sur six objectifs:

- Généraliser la prévention des expulsions locatives
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne
- Humaniser les centres d'hébergement
- Prévenir l'errance à la sortie d'établissements de soins, de prison et pour les jeunes, à la fin d'une prise en charge par l'aide sociale à l'enfance
- Mobiliser l'ensemble du parc de logements existants
- Tenir les objectifs du Plan de Cohésion sociale, notamment la construction de logements très sociaux et de maisons-relais et du Plan d' Actions Renforcé pour les Sans Abris

IV.C.2 L'accueil en hébergement

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violences notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée.

¹⁷ Source préfecture 27

L'hébergement ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation, ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière en fonction des ressources des personnes accueillies. Les personnes hébergées ne bénéficient pas des aides personnelles au logement (sauf conditions particulières assimilables à du logement).

La 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).

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.

IV.C.2.a Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (C.H.R.S)

Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont des établissements destinés à accueillir des personnes isolées ou des familles connaissant de graves difficultés d'ordre économique et social.

L'admission dans la structure est faite pour une durée déterminée et renouvelable qui fait l'objet d'un bilan de situation tous les six mois, l'objectif étant que la personne accède le plus rapidement possible à une insertion durable.

Les C.H.R.S sont financés par des crédits d'aide sociale de l'État sous forme de dotation globale révisable annuellement. Ils sont tarifés et contrôlés par les Préfets (D.D.A.S.S). En matière d'investissement, ils relèvent depuis 2008, d'un financement en P.L.A.I, à condition de respecter les normes minimales de surface et d'équipement d'un logement. Les travaux d'humanisation qui étaient financés jusqu'en 2008 sur l'enveloppe régionale des crédits « fongibles » de l'État, seront financés en 2009, dans le cadre de la loi de « mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion », sur la dotation de l' ANAH.

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 :

	Places d'insertion	Places d'urgence	Places de stabilisation	Total des places C.H.R.S. financées en D.G.F.
Rouen	563	222	66	851
Le Havre	201	55	24	280
Dieppe	31	22	9	62
Elbeuf	45	4	0	49
Rural	42	2	0	44
Total Seine-Maritime	882	305	99	1 285

170 places en centre d'hébergement d'urgence et 25 places en hébergement de stabilisation financées par le biais de subvention, complètent le dispositif d'hébergement .

Certains établissements du département connaissent une situation financière dégradée qui se traduit, malgré les efforts consentis par les associations en matière de rationalisation des coûts par des déficits structurels. L'équilibre est recherché aujourd'hui dans le cadre d'une réflexion globale sur l'évolution des dispositifs sociaux et médico-sociaux (transformation de capacités C.H.R.S en établissement et services médico-sociaux, par exemple E.H.P.A.D) et dans l'engagement dans une démarche de promotion d'outils de mutualisation et de rationalisation des coûts.

Du point de vue des infrastructures, un effort important a été consenti ces cinq dernières années pour améliorer les conditions d'accueil, mais ceci se traduit notamment par une augmentation de la charge en fonctionnement (amortissements et frais financiers ou loyers).

Il reste des travaux d'humanisation et de sécurité à mener dans le cadre du « **chantier prioritaire hébergement et accès au logement** » avec une réflexion à mener sur l'opportunité et la nature des capacités à retrouver après ces travaux:

- Association O.H.N dans le contexte de négociation d'un Contrat Pluri-annuel d' Objectifs et de Moyens (C.P.O.M) :
 - Une priorité: la restructuration du Foyer de l'Abbé Bazire : suppression des dortoirs (urgence et stabilisation).
 - Une restructuration importante des deux Foyers des Cèdres (C.H.R.S Hommes et C.H.R.S Femmes avec ou sans enfant(s))
 - La fin de la réhabilitation du Domaine des Tilleuls (Grémonville / secteur rural)
- La réhabilitation des structures de l'A.A.R.S.A.I.D (territoire de Rouen), du CASA (Elbeuf) et du SAUF (Le Havre)

En ce qui concerne l'accueil des familles, il sera nécessaire de réexaminer la situation des appartements partagés. L'accueil des femmes avec enfants est globalement toujours plus confortable que l'accueil d'hommes isolés. Toutefois, certaines structures pratiquent l'accueil en appartements partagés. Cette organisation permet d'optimiser les capacités disponibles et d'accueillir des typologies de familles très différentes mais pose fréquemment des problèmes d'intimité et des difficultés de cohabitation. Cependant, avoir recours uniquement aux appartements individuels (en diffus ou regroupés) est difficilement imaginable en période de saturation. En Seine-Maritime, trois structures sont principalement concernées: le C.H.R.S Marie Foucher à Elbeuf, le C.H.R.S la Passerelle à Dieppe et le C.H.R.S le CARFED au Havre.

L'Eure compte 7 établissements C.H.R.S gérés par des associations à but non lucratif, ce qui représente au 31 décembre 2008, **409 places**. Le nombre de places C.H.R.S est passé de 355 places agréées en 2007 à 409 en 2008, soit une augmentation de la capacité d'accueil de près de 15,21 %.

Ces places sont réparties comme suit:

Unités Territoriales d'Action Sociale (UTAS)	Places d'insertion	Places d'urgence	Places de stabilisation	Total des places C.H.R.S financées en DGF
Bernay - Pont-Audemer	15	0	5	20
Évreux	196	25	8	229
Louviers	52	0	0	52
Vernon	108	0	0	108
Total Eure	371	25	13	409

Au cours de l'année 2008, plusieurs projets ont abouti parmi lesquels figurent la création du C.H.R.S Alfa à Vernon, l'installation des places obtenues fin 2007 dans le cadre du Plan d' Action Renforcé en

faveur des personnes Sans-Abri et la création de places en mode diffus gérées par l' Armée du Salut à Louviers.

Les différentes catégories d'activités et de services susceptibles d'être habilités à l'aide sociale sont classées en 3 typologies avec une différence en terme de prise en charge.

- L'hébergement d'urgence est destiné aux personnes sans domicile fixe pour une durée inférieure à 15 jours, sans condition d'accueil.
- L'hébergement d'insertion combine l'hébergement et l'aide à la réinsertion. Les personnes admises bénéficient de l'aide sociale sous la base d'un contrat de séjour.
- L'hébergement pluriactivité allie l'hébergement d'urgence et d'insertion avec des prestations hors hébergement.

IV.C.2.b Logements et chambres conventionnées à l'Allocation de Logement Temporaire

L'Allocation Logement Temporaire (A.L.T) a pour vocation de permettre aux associations œuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'aux C.C.A.S de mieux répondre aux besoins d'hébergement des personnes en difficulté, qui ne disposant pas d'un logement à titre permanent, sont exclues du bénéfice des aides personnelles au logement ou ne peuvent être hébergées dans un C.H.R.S.

Pour en bénéficier, les organismes signent chaque année une convention avec l'État.

Les barèmes n'ont pas évolué en 2007-2008 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.

Ces difficultés devraient être atténuées en 2009, avec la revalorisation de 1,6% de l'A.L.T.

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.

Pour le département de ***Seine-Maritime***, l'enveloppe 2008 a permis de mobiliser 559 logements pour un montant de 1 870 000 €.

IV.C.2.c La Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

Cette modalité sociale d'hôtel meublé agréé par le Préfet, a pour vocation d'offrir aux personnes en difficulté, une solution d'hébergement de qualité à coût maîtrisé. L'objectif prioritaire est de répondre aux besoins en hébergement et en logement temporaire en fonction des situations locales. L'exploitant de cet établissement commercial, s'engage à réserver au moins 30 % des logements à des publics identifiés dans le P.D.A.L.P.D, désignés soit par le Préfet, soit par des collectivités territoriales, associations...Les autres logements peuvent être réservés par différents organismes pour leurs stagiaires ou leurs salariés en mobilité, ou loués auprès de n'importe quelle clientèle.

Dans le département de ***l'Eure***, l'hébergement hôtelier est depuis 2003 au centre du dispositif d'urgence sociale "115" en termes d'offre quantitative. L'association Aurore, la D.D.A.S.S, la D.D.E, la Siloge, la DIDOL et l'A.N.P.E.E.C ont mené une réflexion partenariale en vue d'élaborer un projet de résidence hôtelière à vocation très sociale sur Évreux.

Cette réflexion a abouti fin 2008 à l'ouverture de cette résidence implantée à la périphérie du quartier de « la Madeleine », afin de favoriser la mixité sociale indispensable. Le public cible est constitué en partie de personnes en situation de précarité sociale (32 chambres), ainsi que de personnes issues du monde de l'entreprise dans le cadre d'un contingent de réservations accordé au G.I.L.E collecteur du 1 % (20 chambres), de jeunes en formation, de stagiaires ou de clients classiques d'un hôtel (11 chambres).

Le propriétaire des murs de cette résidence est la S.I.L.O.G.E bailleur social et le gestionnaire, une association ébroïcienne (A.U.R.O.R.E).

Des réflexions sont en cours pour le montage de ce type de projets en *Seine-Maritime*.

IV.C.2.d Hébergement spécialisé: Centres d' Accueil des Demandeurs d' Asile

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

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 pluriannuelle.

Dans *L'Eure* le nombre des demandeurs d'asile hors mineurs accompagnant est passé de 204 en 2006 à 233 en 2007, puis à 240 en 2008 y compris 48 mineurs.

Un chargé d'insertion a été recruté à France Terre d' Asile à compter du 1^{er} septembre 2008. Son rôle est de :

- Proposer un accompagnement vers une sortie du dispositif C.A.D.A des personnes hébergées qui ont obtenu, soit le statut de réfugié, soit le bénéfice de la protection subsidiaire, soit un titre de séjour avec autorisation de travailler en France, afin de respecter les délais réglementaires et fluidifier le dispositif :
 - Insertion par le logement
 - accompagner les personnes dans l'établissement de leur projet logement avec mise en œuvre, suivi et évolution de la demande
 - accompagner les personnes lors des sorties du C.A.D.A
 - Accès au droit
 - soutenir les démarches en vue de l'ouverture des droits sociaux
 - Insertion professionnelle
 - élaborer avec la personne un projet professionnel permettant l'accès à l'emploi, une formation qualifiante ou toute autre action
 - proposer éventuellement une formation linguistique.
- Mutualiser les moyens et outils d'insertion d'A.D.O.M.A et de France Terre d'Asile afin d'accompagner les usagers dans leur insertion sociale et professionnelle, ainsi que ceux des partenaires et institutions
- Rendre compte aux services de la D.D.A.S.S du nombre de suivis effectués et de l'avancée des objectifs des publics accompagnés.

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 2008, le nombre de places de C.A.D.A est resté stable sur le département avec 220 places réparties comme suit entre les trois C.A.D.A:

- F.T.D.A/Évreux : 100 places en logements diffus réservés à de grandes familles.
- A.D.O.M.A/Gaillon : 50 places en chambres individuelles
- A.D.O.M.A/Vernon : 70 places en chambres individuelles.

Le taux d'occupation de ces structures frôle les 100 %. Au 31 décembre 2008, 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.

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 statuaire 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 a fusionné avec la Commission d'Accès au Logement .

Enfin pour 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 quatre 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, 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 2008 (adultes + mineurs accompagnants)

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
292	610	1 059	1 325	1 258	868	555	529	583
Soit +41 %	Soit +109 %	Soit +74 %	Soit +25 %	Soit -5 %	Soit -31 %	Soit -36 %	Soit -4,7 %	Soit +9,26 %

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 A.D.O.M.A.

Fin 2008, l'objectif fixé concernant le plan de suppression de places d'hébergement d'urgence (HUDA), mis en œuvre depuis 2004, est presque atteint.

Évolution des capacités entre 2000 et 2008

SEINE-MARITIME	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
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	30
Places A.U.D.A.	82	207	313	368	306	225	225	232	254
TOTAL	177	357	904	1 242	1 460	1 300	1 173	1 009	1 004
		Soit +102 %	Soit +153 %	Soit +37 %	Soit +18 %	Soit -11 %	Soit -10 %	Soit -14 %	Soit -9,5 %

→ Un dispositif d'accueil des demandeurs d'asile important, sans structures d'aval adaptées et en nombre suffisant

L'insuffisance des structures d'aval dans un département fortement équipé en C.A.D.A explique en grande partie la sur occupation des C.A.D.A par des personnes réfugiées ou régularisées. Aucun centre d'hébergement provisoire (C.P.H) n'est recensé en Seine-Maritime alors que ce dispositif répondrait de manière efficace à l'enjeu de fluidité. Les centres provisoires d'hébergement sont des dispositifs financés par le ministère de l'intégration qui permettent l'accueil des personnes réfugiées statutaires dans l'attente d'un logement et ou d'un emploi.

Enfin, compte tenu du nombre de places de C.A.D.A, il n'est pas envisageable d'orienter systématiquement des personnes déboutées ou régularisées vers les C.H.R.S en raisons de la saturation du dispositif Accueil Hébergement Insertion (A.H.I) qui n'est par ailleurs pas adapté aux besoins de cette population.

- Les moyens mis en œuvre :

Trois associations ont mis en place des dispositifs de logement temporaire spécifiques et d'insertion :

- « 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) pour les réfugiés statutaires et les personnes régularisées avec ressources par le biais de mesures d'accompagnement social individualisé (20 mesures A.S.I en 2008). 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. Le financement a été reconduit en année pleine en 2008 (54 000 €)
- Enfin un dispositif spécifique d'A.L.T. (+ accompagnement) pour les familles régularisées a été mis en place fin 2007 en partenariat avec l'associations « AFTAM »: 35 personnes en moyenne sont suivies dans ce cadre (15 chambres au foyer de Oissel et 4 chambres au foyer de Bléville au Havre).

Par ailleurs, un important travail de sensibilisation a été mené auprès des bailleurs des agglomérations : mise en place d'outils favorisant la relation de confiance entre gestionnaires de C.A.D.A et bailleurs : fiches navette, référents dans les structures, objectif de sortie C.A.D.A/C.H.R.S de 60 personnes, inscrit dans le nouvel accord collectif départemental.

Le principe du recours quasiment systématique au contingent préfectoral a été arrêté, du fait d'une tension plus forte sur le marché du logement social, notamment dans l'agglomération rouennaise.

IV.C.2.e Le Plan d' Action Renforcé pour les Sans Abris (P.A.R.S.A)

Le Plan d'Action Renforcé pour les Sans Abri (P.A.R.S.A) lancé en décembre 2006 s'est poursuivi en 2008.

Il a modifié notablement la configuration du parc régional d'hébergement qui s'est ainsi stabilisé :

- S'agissant du département de l'**Eure**, 13 places d'urgence ont été transformées en places de stabilisation, et 16 en places de C.H.R.S 15 places nouvelles de C.H.R.S ont été créées et mises en œuvre.
- Du côté de la **Seine-Maritime**, 99 places d'urgence ont été transformées en places de stabilisation sous statut C.H.R.S (s'y ajoutent 25 places hors statut C.H.R.S, soit un total de 124 places de stabilisation pour le département). 72 places d'urgence ont également été transformées en places de C.H.R.S.

Des évolutions seront néanmoins apportées à partir de 2009 du fait de nouvelles directives nationales. Il est à noter que des travaux d'humanisation dans les C.H.R.S ont été amorcés et devraient être poursuivis en 2009 afin d'améliorer la qualité de la prise en charge des personnes accueillies.

IV.C.2.f La mise en sécurité des structures d'hébergement

En 2005, une enveloppe de 45,5 M€ au niveau national a été confiée en gestion à l' A.N.A.H par l' État en vue de financer des travaux de mise en sécurité de structures d'hébergement.

Depuis 2005 en Haute-Normandie, 1 348 099 € ont été engagés à ce titre pour 878 places d'hébergement. Les opérations aidées ont été les suivantes :

Structures d'hébergement	nombre de places	montant engagé en € depuis 2005
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
« C.A.D.A/F.T.M Montmorency » à Grand-Quevilly (76)	137	43 598
« C.A.D.A/F.T.M Le Havre Bleville » au Havre (76)	178	18 071
Foyer « Le Phare » Le Havre – Armée du Salut	150	283 301
Domaine « les Tilleuls » à Grémonville	30	98 890
Foyer « les Cèdres » hommes à Rouen	33	144 064
Les Sarcelles à Grand-Quevilly	90	215 327
Foyer « Saint Paul » à Rouen	88	441 390
	878	1 348 099

IV.C.3 L'offre de logement temporaire ou plus durable

Les occupants de ces logements, que l'occupation soit temporaire ou plus durable, versent une redevance ou un loyer et ont un statut d'occupation (bail ou titre d'occupation), avec garantie de maintien dans les lieux et bénéficie des aides au logement (A.P.L ou A.L.S). Ils peuvent par ailleurs bénéficier des aides du F.S.L pour l'accès et le maintien dans le logement.

IV.C.3.a Les Logements-Foyers de Travailleurs Migrants et les résidences sociales

Les foyers de travailleurs migrants constituent une part non négligeable du dispositif de logement temporaire. Ils représentent 32 % de l'ensemble du dispositif d'hébergement dans l'**Eure** et 45 % en **Seine-Maritime**.

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.

La transformation de ces foyers en résidences sociales dans le département est une priorité tant du point de vue des conditions de vie indécentes de certaines structures que dans le développement d'une offre nouvelle susceptible de répondre aux besoins d'alternative à l'hébergement en C.H.R.S des publics nécessitant un logement transitoire sans prise en charge sociale lourde. La mise en œuvre des nouveaux P.L.H a favorisé une prise de conscience des partenaires et des élus sur la nécessité de disposer d'outils d'insertion rénovés dans le champ de l'hébergement et du logement.

Ainsi les P.L.H font état d'un certain nombre de résidences sociales:

Travaux en cours dans le cadre de la transformation des F.T.M en résidences sociales :

- La communauté d'agglomération Dieppe Maritime cible la création d'une structure de type F.J.T/résidence sociale à destination des jeunes et d'une résidence sociale tout public pour environ 40 logements.
- La communauté d'agglomération Rouennaise souhaite élaborer un schéma communautaire d'équilibre spatial de l'offre nouvelle d'hébergement temporaire ciblant à la fois la mise en œuvre du plan de restructuration des foyers de travailleurs migrants en résidence sociale (pour un total de 671 logements) et le développement d'une capacité supplémentaire d'accueil en résidence sociale au sein de l'agglomération. L'agglomération s'est également engagée sur une participation financière à la transformation des foyers de travailleurs migrants et une participation financière pour aider les communes de l'agglomération à monter leur projet de résidence sociale et de maison relais.
- La communauté d'agglomération d'Elbeuf a indiqué qu'elle souhaite un renforcement de l'offre d'hébergement d'urgence et temporaire en créant des places supplémentaires et a réfléchi à la transformation des résidences pour personnes âgées en résidences sociales (capacité à définir). En parallèle, 75 logements par transformation de places de F.T.M devraient être créés. Une étude a également été lancée sur le besoin de logement des jeunes.
- La communauté d'agglomération du Havre a validé une projection permettant le maintien des publics migrants, les places de C.A.D.A et une augmentation des capacités en résidence sociale. La capacité totale devrait être de 533 places dont 378 par transformation de F.T.M et 155 créations de places de F.J.T.
- Le P.L.H de la communauté de communes de la Vallée du Commerce pointe le projet de transformation du foyer de travailleur migrant existant en résidence sociale (134 places).

Dans *l'Eure*, on compte à ce jour **4 foyers** d'une capacité de **650 places**.

La société d'économie mixte A.D.O.M.A est 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.3.b Les Maisons- relais

Crées en 1997, les maisons-relais sont des résidences sociales, dénommées dorénavant « pension de famille » dans le cadre de la loi « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ». Ce sont de petites structures collectives regroupant au plus une vingtaine de logements (studios en général), autour d'espaces collectifs (repas et loisirs) qui permettent le développement d'une vie sociale dans un encadrement souple.

Les populations accueillies, sans limitation de durée, sont principalement des personnes seules isolées, très désocialisées disposant de faibles ressources, ayant connu la rue ou fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et ne pouvant accéder au logement de droit commun.

Le fonctionnement des maisons est assuré en journée par la présence d'un hôte ou d'un couple d'hôtes, ayant une qualification reconnue dans le domaine social et/ou de l'insertion.

Ces maisons sont financées en P.L.A.I en ce qui concerne l'investissement.

En 2008, la **région dispose de 142 places installées ou en cours de création**. Dans le cadre de la mise en oeuvre du Grand chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement, le programme de développement des maisons-relais a fixé pour la Haute-Normandie un objectif de 385 places d'ici 2012. La répartition infra régionale se présente comme suit :

- 287 places pour la Seine Maritime,
- 98 places pour le département de l'Eure.

De nombreux projets sont en cours d'élaboration et devraient permettre d'atteindre cet objectif qui répond à un réel besoin sur le terrain, confirmé par les conclusions des diagnostics territoriaux réalisés avec tous les partenaires en 2008.

Dans le département *de l'Eure*, il existe **deux maison-relais pour 23 places**. Celle d'Évreux a ouvert ses portes en 2004, elle est située en centre ville et est d'une capacité de 10 places. Elle est gérée par l'association Abri.

La villa Caldéronne à Louviers gérée par le C.C.A.S. Est ouverte depuis novembre 2008. elle offre une capacité de 13 places.

En Seine-Maritime, la mobilisation des partenaires depuis plusieurs années est à souligner : elle a permis une montée en charge importante des projets sur le département, même si le montage de certains dossiers pose des difficultés qui retardent considérablement les ouvertures effectives. L'un des objectifs prioritaires du département est d'accélérer la création de nouvelles structures.

Sur le département **119 places sont créées ou en cours de création**

- En milieu rural :

- *OHN : 15 places (Grémonville – secteur d'Yvetot) : maison relais créée en milieu rural en 2005,*

- Sur l'agglomération rouennaise :

- *AFTAM: 20 places (Grand Quevilly...puis agglomération rouennaise)*
- *En cours de réalisation, 25 places en centre ville (Armée du Salut) : ouverture prévue pour fin 2008 – début 2009.*

- Sur l'agglomération havraise :

- *AHAPS : 16 places (Caucriauville - le Havre) pension de famille créée en 2001*
- *Habitat humanisme : 15 places (St Léon – Le Havre), créée en 2004*

- Sur Fécamp :

- *Habitat Humanisme : 18 places (Fécamp), créée en 2007*

Le besoin en places nouvelles est évident pour certains secteurs identifiés. Il se répartit comme suit :

- *ONM : 15 places à Dieppe / 5 places à Criel / 3 places à Eu*
- *Résidence Accueil “Vivre Ensemble” / Habitat 76 (Agglo rouennaise): 10 places*
- *COBASE (Bolbec –Lillebonne)- environ 15 places*
- *Les Pépinières Mt Gaillard – Côté Cours – Groupe Hospitalier du Havre - Estuaire de la Seine : 15 places*
- *Saint Martin OHN (Rouen) : 25 places*
- *Le Chapeau Rouge / Association Saint-Paul (Rouen) environ 20 places*

Les autres secteurs présentant un besoin de places identifié de maisons relais mais pour lesquels il n'y a pas encore de projet identifié ou finalisé :

- *Secteur du Pays de Bray / AFTAM*
- *Secteur d'Elbeuf*
- *Deux autres projets sur les agglomérations de Rouen et du Havre. Il reste à réfléchir sur l'opportunité de créer plutôt des structures de type MAPAP (maisons d'accueil pour personnes âgées précaires), permettant notamment de répondre aux problématiques du vieillissement des publics migrants précaires.*

La résidence d'accueil:

La résidence d'accueil est une formule de maisons relais dédiée aux personnes souffrant d'un handicap psychique stabilisé, qui prévoit un partenariat formalisé avec des équipes de soins et d'accompagnement social et médico-social adapté.

Dans le département **de l'Eure** la résidence accueil d'une capacité de 15 à 20 places portée par l'association la Ronce, a ouvert ses portes en novembre 2008.

L'objectif du projet est de stabiliser les personnes dans un environnement constituant un habitat durable et adapté. Les logements sont des T1 et T1bis situés tour Rouergue dans le quartier de la Madeleine à Évreux, quartier en site O.R.U. La dépense a été intégrée dans la maquette financière de l'A.N.R.U.

Une résidence d'accueil de 20 places est déjà créée en **Seine-Maritime** :

- *Côté Cours- Groupe Hospitalier du Havre : 20 places ouvertes*

D' autres projets sont à l'étude :

- *Résidence Accueil “Vivre Ensemble” à Rouen: 10 places*
- *Côté Cours - UNAFAM-ALCEANE au Havre : 15 places*

IV.D Logement des populations spécifiques

IV.D.1 Les gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 a repris les dispositions de l'article 28 de la loi Besson en renforçant les mesures incitatives, en augmentant le financement des investissements, en créant un financement pour la réhabilitation des aires existantes et une aide forfaitaire annuelle aux organismes assurant la gestion d'aires d'accueil pour participer aux frais de fonctionnement.

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 approuvé par le Préfet et le Président du Conseil Général le 29 décembre 2003 conformément aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.

Les obligations du Schéma prévoyaient

- 33 aires d'accueil (734 places de stationnement / séjour et passage)
- 7 aires de grand passage.

Les délais de réalisation expiraient le 14 septembre 2008 mais à cette date tous les projets n'avaient pu être déposés sur la base d'un dossier réputé complet. La loi octroyait un délai supplémentaire jusqu'au 31/12/2008 pour la réalisation des aires mais réduisait la participation de l'État en diminuant le taux de subvention de 70 à 50 %.

Point des réalisations :

- 11 aires étaient déjà créées à la signature du schéma (312 places),
- 3 aires d'accueil ont été réhabilitées en 2008 (62 places)
- 1 aire réhabilitée en 2009 (14 places)
- 6 aires d'accueil ont été créées et une extension réalisée pour un total de 112 places,
- 1 aire de grand passage aménagée (200 caravanes).

Au cours de l'année **2009**, le **schéma** élaboré pour une période de 6 ans maximum **sera révisé**. Il s'agira de procéder à des ajustements sans toucher à l'économie générale du document, ni aux capacités d'accueil initialement fixées.

La mise à jour du schéma n'exonère pas les communes concernées par la loi du 5 juillet 2000 de leurs obligations en matière d'accueil des gens du voyage mais elle constitue le point de départ pour les nouvelles obligations inscrites dans le futur schéma.

Deux axes principaux présideront à la réécriture du schéma :

- le fonctionnement des aires (séjour et passage) ainsi que les dispositifs d'accompagnement (accompagnement social, insertion, scolarisation...)
- l'habitat adapté pour les ménages qui aspirent à un ancrage territorial en lien avec le P.D.A.L.P.D.

Un recensement à l'échelle des territoires est diligenté afin de s'appuyer sur une connaissance fine de cette population.

Parallèlement un travail sur le relogement de familles issues des gens du voyage, dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) est initié sur le territoire de Saint Étienne du Rouvray.

Dans *l'Eure* le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé en mai 2000, a été publié en avril 2001 et est devenu exécutoire. Des groupes de travail se sont constitués en vue de la **révision du schéma en 2009**.

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	L'aire d'accueil de 20 places devrait être créée en 2009 (dossier déposés fin 2008)
Bernay	Aire d'accueil de 15 places mise en service en 2007
Évreux	Aire d'accueil de 32 places mise en service en 2006
Gaillon-Aubevoye	Aire d'accueil de 20 places mise en service en 2003
Gisors	Aire d'accueil de 20 places mise en service en 2002
Louviers	Aire d'accueil de 48 places mise en service en 2007.
Pont-Audemer	Non réalisée
Val de Reuil	Aire d'accueil de 20 places mise en service en 2008 .
Verneuil	Aire d'accueil de 31 places mise en service en 2004
Vernon	Une étude commandée par la D.D.A.S.S. a été réalisée en 2006. Aucune avancée n'est à noter depuis cette étude.

L'aide de l'État s'est élevée en **2008** à **371 309 €** pour la réalisation de l'aire de Val de Reuil et la réhabilitation de celle d'Acquigny (8 places).

- 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.

L'offre nouvelle de logements pour les étudiants en 2008

En 2008, en *Seine-Maritime* deux résidences pour étudiants ont été financées en P.L.S à Saint Étienne du Rouvray pour une capacité de 140 logements et à Rouen (C.R.O.U.S) pour 75 logements..

L'offre de logements pour les jeunes travailleurs en Haute-Normandie en 2008

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 **16 Foyers** de Jeunes Travailleurs en **Haute-Normandie**, pour une capacité d'accueil de **993 places**.

En *Seine- Maritime*, il existe **13 foyers** pour une capacité de **773 places**; cinq se situent sur Rouen et deux sur le Havre;

Les autres foyers se trouvent à Fécamp, Yvetot, Caudebec- lès- Elbeuf, Elbeuf et à Dieppe avec une opération de 21 logements prévue en 2009.

En 2008, sur la ville de Rouen, les résidences sociales F.J.T « les cerisiers » et « les marronniers » ont bénéficié d'un financement en P.L.A.I pour la création de 12 places.

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.

IV.D.3 Le logement des personnes âgées

➔ L'impact du vieillissement de la population haut-normande à l'horizon 2015

Les résultats du dernier recensement ont confirmé le vieillissement de la population. Ce phénomène résulte de la baisse de la fécondité, accentuée par l'augmentation importante de la durée de la vie, notamment aux grands âges. Par ailleurs l'attractivité résidentielle de la région accélère le vieillissement naturel de la population, le solde migratoire s'étant largement dégradé depuis 1990, hormis pour les personnes de plus de 80 ans dont le solde est positif.

Bien que la région Haute-Normandie soit une région relativement « jeune », comparée à la France métropolitaine, elle devrait connaître un vieillissement inéluctable de sa population à l'horizon 2030 à l'instar des autres régions françaises.

Les projections démographiques réalisées par l'I.N.S.E.E montrent que la part de la population âgée de 60 ans et plus, évoluera d'une personne sur cinq en 2005 à une personne sur quatre en 2015. Le nombre de personnes âgées supplémentaires serait de 93 000 dont 68 000 pour la tranche 60-74 ans, 5 000 pour celle de 75 ans et plus et 20 000 pour la population âgée de 85 ans et plus, soit la plus forte évolution.

En 2015, *L'Eure* comptera proportionnellement un peu moins de personnes de plus de 75 ans que *la Seine-Maritime* (8,2 % contre 8,7 %), mais leur nombre augmentera plus rapidement, en raison notamment du phénomène migratoire lié à la proximité de l'île de France.

Estimation de l'évolution de la population âgée en Haute-Normandie entre 1999 et 2015 *

	1999	2005	2015	Evol. 1999-2015
Effectif				
Population totale	1 780 192	1 806 826	1 834 635	3,1 %
60 ans et +	347 306	347 071	440 505	26,8 %
60 - 74 ans	225 002	215 615	283 622	26,1 %
75 - 84 ans	84 668	102 199	107 755	27,3 %
85 ans et +	37 636	29 257	49 128	30,5 %
Pourcentage				
60 ans et +	19,5 %	19,2 %	24,0 %	
60 - 74 ans	12,6 %	11,9 %	15,5 %	
75 - 84 ans	4,8 %	5,7 %	5,9 %	
85 ans et +	2,1 %	1,6 %	2,7 %	

* Source: Insee recensement et projection OMPHALE

La question du vieillissement de la population est de ce fait inscrite dans le programme d'actions de l'État, des collectivités locales, ainsi que des organismes sociaux.

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 général de *Seine-Maritime* a organisé par ailleurs en 2008 une journée d'échanges et de travail dans le cadre de son observatoire départemental, sur le thème du « Bien vieillir dans son logement à la ville comme à la campagne ».

La D.R.E.A.L a lancé une étude sur les « conséquences du vieillissement de la population pour le logement en Haute-Normandie » qui permettra dans un premier temps d'acquérir une meilleure connaissance de la population âgée et de ses conditions de logements; la réflexion sera suivie par une approche qualitative des problématiques et des enjeux en terme de besoins en logements et d'adaptabilité du parc, par territoires à l'horizon 2015.

De leur côté, les bailleurs se sont engagés dans une étude régionale centrée sur le handicap, avec un volet perte de mobilité. L'objectif est de rapprocher l'offre de la demande. Un travail de recensement de l'offre de logements accessibles au sein du parc existant est effectué sur la base d'une grille définie en partenariat avec les acteurs compétents sur ce champ.

De même, les bailleurs réfléchissent à la prise en compte du vieillissement des locataires dans la gestion stratégique de leur patrimoine.