



Les problématiques Habitat sur le canton de Saint André



Réunion de travail du 9 octobre 2008

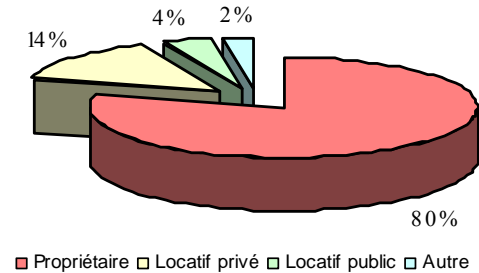




Le Parc de Logement

- Une progression régulière et soutenue,
11 286 logements en 2005
+ 1.26% par an entre 1999 et 2005
- Un parc relativement ancien
35% des logements datent d'avant 1949
- Un territoire fortement résidentiel
85% de résidences principales
- Une prédominance de propriétaires occupants
80% de logements occupés en propriété
14% de logements locatifs privés et 4.5% de logements locatifs publics
- Une offre concentrée sur le chef lieu
70% de l'offre publique et 41% de l'offre privée
sont localisées sur Saint André de l'Eure
- Un parc plutôt confortable mais près de 1500 logements
ne disposent pas de tout le confort
- Un parc potentiellement indigne d'environ 500 logements

Statut d'occupation
des résidences principales en 2005



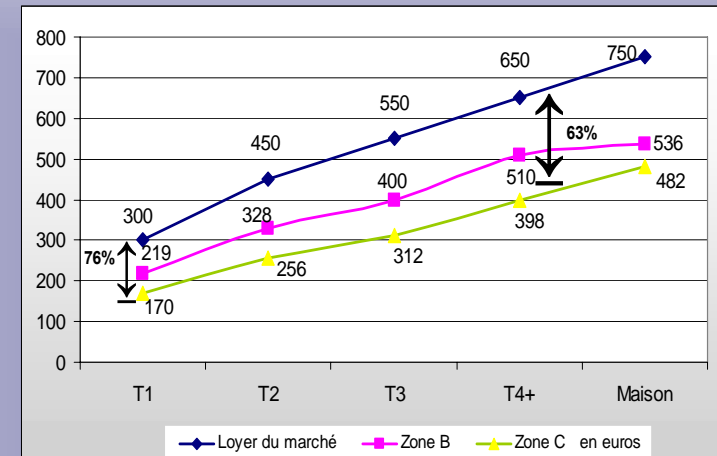
■ Propriétaire ■ Locatif privé ■ Locatif public ■ Autre

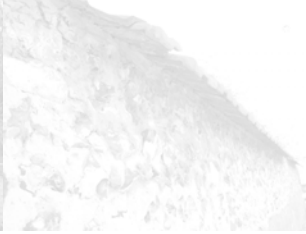




Le marché de l'immobilier

- Une forte dynamique de construction
79 logements neufs par an sur la période 99 - 2005
- Une offre foncière qui se raréfie
- Des prix en constante progression
- Une demande forte des primo accédants (locale et Ile de France)
- Une offre locative limitée
1 250 logements locatifs
- Des loyers particulièrement élevés
Un différentiel de 50 à 100% entre le loyer libre et conventionné. Une moyenne de 7,5€/m²
- Une forte demande essentiellement locale et de plus en plus sociale
(Plus de 100 demandes en attentes)





L'urbanisme et le foncier

→ 23 communes disposent d'un document d'urbanisme

Plus de 9 ont moins de 5 ans
(8 cartes communales et 1 PLU)

→ 5 autres sont en cours d'élaboration
(2 cartes communales et 3 PLU)

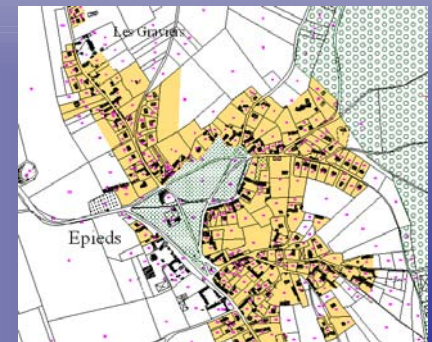
→ Des réserves foncières limitées

→ De nombreux projets immobiliers de caractère privé

→ Des opérations de locatifs publics de petite taille

→ Peu de projets d'acquisition foncière

carte urba st andre.





Réflexion pour une politique de l'habitat

- Un projet communautaire conduit en 2003 et 2004
21 communes concernées
- Dresser un état des lieux et évaluer les besoins
- Préciser les moyens :
 - développer une véritable politique foncière,
 - produire une offre de logement adaptées et diversifiée,
 - améliorer la qualité de l'offre de logement
 - développer les partenaires
 - disposer d'outils de suivi
- Connaître les outils, les procédures, les partenaires
- Définir les pistes d'actions
 - Favoriser le développement des petites unités de logements locatifs
 - élaborer un cahier de recommandations paysagères
 - mobiliser et améliorer le parc privé
 - animer la réflexion habitat, organiser des réunions de travail thématiques (politique foncière, urbanisme)





Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

- ➔ Un élément de la politique intercommunale de l'habitat
- ➔ Une action engagée pour 3 ans sur les 24 communes de la Communauté de Communes de la Porte Normande
Février 2008/ février 2011
- ➔ Une étude pré - opérationnelle réalisée en 2007 pour fixer les objectifs :
 - améliorer le confort du parc privé □
 - participer aux objectifs principaux du PDH et de l'ANAH,
 - soutenir l'activité économique locale, valoriser le cadre de vie
 - un volet « énergie » pour contribuer à l'amélioration de la performance énergétique du parc privé
- ➔ Un objectif quantitatif important
 - améliorer 200 logements sur 3ans
 - près d'1 million d'Euros de crédits mobilisés pour la période 2008/2011
- ➔ Les premiers résultats (6 mois d'opération)
 - 120 contacts
 - 15 logements financés pour 80 000 € d'aides accordées






L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *Haute-Normandie*

CONSTRUIRE ENSEMBLE

*avec vous des partenaires
du logement aidé*

EURE HABITAT
SECOMILE

SILOGE
LOGEMENT FAMILIAL de l'EURE



Peut être vous reconnaissez vous dans ces préoccupations?

- Comment loger les jeunes qui décohabitent sur ma commune ?
- Comment amener du sang-neuf, des familles avec de jeunes enfants par exemple ?
- Comment maintenir les personnes âgées qui nécessitent des logements adaptés ?
- ...



Construire des logements à loyer modéré, c'est assurer l'avenir !

- Acheter : c'est trop cher !
- Louer dans le privé : c'est trop cher !
- Trouver un logement aidé : pénurie !

Comment dans ces conditions
construire un foyer et avoir un parcours
de vie normal ?

Un logement à loyer modéré, qu'est ce que c'est ?

C'est un logement :

- destiné à des personnes qui ont des **difficultés à se loger sur le marché libre,**
- construit avec **l'aide de l'Etat et des collectivités,**
- avec un **loyer plafonné** par le bailleur,
- avec un **plafond de ressources** pour le locataire.



Construire des logements aidés : la compétences des élus

Pas de logements aidés sans volonté des
communes

...pour assurer sur chaque commune une
réelle mixité

...pour permettre aux familles un parcours de
vie normal

...pour accueillir la main d'œuvre nécessaire
à nos entreprises

...pour diminuer la tension sur le marché
immobilier

Un partenariat élus-bailleur qui s'inscrit dans le durée

Le partenariat élus-bailleur est nécessaire tout au long du processus :

- Recherche et maîtrise du foncier
- Etude de faisabilité
- Décision de faire l'opération
- Sélection du maître-d'oeuvre
- Etudes et chantier
- Attribution des logements
- Gestion de proximité



Pour qui construire ?

Qui sont les revenus moyens?

- Si l'on considère les professions :

...les trois quarts de la population : l'ouvrier, l'enseignant, la vendeuse, le jardinier...

...mais aussi : les professions médicales, l'épicier, le garagiste...

- Si l'on considère les situations personnelles :

... tout le monde à un moment ou l'autre de sa vie : les jeunes couples (sans, puis avec enfants), les ménages qui se séparent, les personnes âgées, les chômeurs, les personnes malades ou handicapées...

Les produits locatifs

- Les logements aidés classiques de référence (PLUS) sont attribuables aux personnes dont les revenus nets mensuels sont inférieurs aux montants suivants:
 - Pour une personne seule : 1 896 €
 - Pour un couple avec deux enfants : 3 676 €

soit 71% de la population française éligible
à un logement ordinaire (PLUS)

Les produits locatifs

- Les logements plus sociaux (PLAI) sont attribuables aux personnes dont les revenus nets mensuels sont inférieurs aux montants suivants :
 - Pour une personne seule : 1 043 €
 - Pour un couple avec deux enfants : 2 033 €
- Les logements aidés intermédiaires (PLS) sont attribuables aux personnes dont les revenus nets mensuels sont inférieurs aux montants suivants :
 - Pour une personne seule : 2 465 €
 - Pour un couple avec deux enfants : 4 778 €

Les produits d'accession

- L'accession directe :
sous condition de ressources, l'acquéreur, bénéficie d'un prêt accession sociale sécurisé : assurance revente et garantie de rachat.
Revenu imposable pour une famille de 4 personnes :
40 488 €/an
- La location-accession :
acquisition du logement à l'issue d'une période locative, le ménage a la possibilité d'acquérir le logement qu'il occupe.
Revenu imposable pour une famille de 4 personnes :
40 488 €/an

Les produits d'accession

- Le pass foncier :

Conditions :

- être primo-accédant
- respecter les conditions de ressources du PSLA
- bénéficiaire d'une aide d'une collectivité (3000 à 4000 €)

Conséquences, le ménage accédant bénéficie :

- d'une TVA à 5,5%
- d'une majoration du PTZ
- et du PassFoncier (différé de paiement du terrain)



Que construire ?

Du logement de qualité adapté aux territoires



CHERONVILLIERS « Résidence Jouanicou »



HARCOURT « Le clos Fleuri »

De la mixité sociale et fonctionnelle



THIBERVILLE « Le Cabouret »



Gendarmerie d'ECOS

A l'heure du développement durable

Exemple de logements avec capteurs solaires :



BERNAY « Rue aux Boeufs »



SEBECOURT « Les Forgettes »



Comment faire ?

Construire des logements aidés : ce n'est pas si compliqué !

- *Aux élus* la connaissance des besoins de la commune et de son bassin de vie.
- *Au bailleur social* la connaissance de la réglementation.
- *Aux élus* la réflexion, la décision, la planification.
- *Au bailleur social* l'étude, le plan de financement, la réalisation, la gestion.

Construire des logements aidés : ce n'est pas si compliqué !

Planifier et quantifier



Murir le projet / Informer la population
Adapter si nécessaire le POS/PLU




Choisir le réalisateur et lui demander
une étude de faisabilité



Décider avec le bailleur
le lancement de l'opération



Participer activement
à l'attribution



Entre la décision d'engager l'opération avec identification du foncier et la livraison du programme c'est un délai de 2 à 3 ans.



Comment sont
attribués les
logements ?



Attribution des logements

Trois logiques président aux attributions de logements :

- Satisfaire les besoins légitimes de la communes
- Loger la main d'œuvre nécessaire au développement économique du bassin de vie
- Assurer la cohésion sociale et répondre aux attentes de l'Etat en matière de solidarité dans le cadre de la loi DALO (Droit Au Logement Opposable)



Attribution des logements

C'est le bailleur social qui attribue le logement social sur avis de sa commission d'attribution.


La commune participe à cette commission et a donc ainsi le moyen de prendre part à la décision.

Les principaux réservataires :

- La commune
- Le préfet
- Le 1% logement
- Le Conseil Général



En conclusion : un projet
conçu en partenariat et
dans la durée

- 
- **Une gestion de proximité pérenne :**
 - une proximité importante avec les habitants
 - des interlocuteurs identifiés
 - une adaptation des logements
 - **Un rôle économique :**
 - un secteur qui génère de l'emploi (embauche des entreprises locales...)
 - un apport économique à la collectivité (taxes)
 - **Une mixité des produits et des services :**

Sur un même site, il est possible de combiner accession, locatif, location accession et éventuellement bureaux ou commerces



Aujourd'hui, le logement à loyer modéré, c'est :

- Du logement pour tous
- Une qualité architecturale
- L'intégration du développement durable
- Des petits ensembles immobiliers pouvant mixer plusieurs produits
- Des attributions partagées avec les communes

Vos partenaires : les acteurs de l'USH et de l'ARSEM ayant leur siège social sur le territoire Départemental

- **EURE HABITAT** - Office public de l'habitat
10 boulevard Georges Chauvin – EVREUX – Tél : 02.32.38.82.82
- **SILOGE - SA d'HLM**
6 bis boulevard Chambaudoïn – EVREUX – Tél : 02.32.38.88.88
- **SECOMILE - Société d'économie mixte**
20 rue Joséphine – EVREUX – Tél : 02.32.38.85.85
- **LFE - SA d'HLM**
4 rue Saint Pierre – EVREUX – Tél : 02 35 45 04 36