

Logement et lutte contre les exclusions : les engagements d'Eure habitat et de la Sécomile

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (mars 2009) a rendu obligatoire la réalisation par chaque organisme social d'une «convention d'utilité sociale» (CUS). Chaque bailleur doit en élaborer une en association avec les Départements et les collectivités dotées d'un PLH. La loi prévoit que le Département de l'Eure soit signataire de la CUS d'Eure Habitat en tant que collectivité de rattachement. Il est également prévu une signature optionnelle du Département pour les CUS des autres organismes ayant du patrimoine dans l'Eure. Le Conseil général de l'Eure sera ainsi signataire de la CUS de la Sécomile en tant qu'actionnaire majoritaire.

Le Département a été impliqué dans l'élaboration de ces CUS et a mis en avant la nécessité de promouvoir un "habitat durable" dans l'Eure. En effet, depuis 2007 avec l'adoption d'un Plan climat territorial et l'élaboration d'une Charte pour un habitat durable, le Conseil général a été leader sur ces questions. Ainsi, les opérations de logements sociaux soutenues par le Département doivent répondre à certaines exigences : norme "Bâtiment Basse Consommation" (BBC), localisation à proximité des services, commerces et emplois, etc. Ces orientations ont été reprises dans les CUS d'Eure Habitat et de la Sécomile afin de garantir aux eurois et euroises des logements de qualité avec un loyer abordable.

La CUS d'Eure habitat

Leader de l'habitat social eurois, Eure habitat gère 15 345 logements, soit 39% du parc locatif social du département, répartis sur environ 150 communes. Il faut y ajouter 798 équivalents-logements en foyer, soit un total de **16 143 logements**.

L'occupation des logements Eure habitat reste globalement familiale et relativement jeune. Son évolution est marquée par le vieillissement des locataires, l'accroissement des familles monoparentales (16,9% contre 8,3% dans toute l'Eure) et des personnes seules, ainsi que par l'appauvrissement croissant des ménages.

A quoi sert la CUS ?

La CUS couvre l'ensemble de la politique d'un bailleur social et vise à actualiser son plan stratégique patrimonial en le mettant en adéquation avec la politique nationale et les politiques locales de l'habitat (notamment le Plan départemental de l'habitat et le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées).

La signature d'une CUS permet aux organismes de bénéficier d'un abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties en zones urbaines sensibles de 2011 à 2013.

La CUS porte sur tous les aspects de l'activité du bailleur. En matière sociale, Eure Habitat a pris plusieurs engagements qu'on peut résumer ainsi :

- Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externes
- Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil de ménages défavorisés
- Détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions (les procédures mises en place dès cette année 2010 ont pour but de réagir dès le premier mois aux difficultés de règlement de ses locataires). En 2011, 37% des ménages en impayé l'étaient depuis plus de 3 mois
- Prévenir, détecter et, le cas échéant, traiter les impayés de redevance du gestionnaire de foyer

La CUS de la Sécomile

La Convention porte sur le patrimoine conventionné hors logements foyer, soit 4 849 logements, répartis sur 55 communes. En matière sociale, la Sécomile a pris plusieurs engagements qu'on peut résumer ainsi :

- Favoriser l'accession à la propriété des locataires du parc social en mettant en commercialisation des logements. 48 logements sont concernés sur une période de 6 ans. La Sécomile s'engage par ailleurs, sur son opération de mixité sociale à Normanville (30 maisons locatives + 25 lots à bâtir) et 7 parcelles à Gisors, à proposer des parcelles à la vente à ses locataires, à un prix inférieur à celui du marché privé
- Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externes
- Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil de ménages défavorisés. A souligner que 78% des familles en ZUS ont des ressources inférieures à 60% des plafonds requis pour l'attribution d'un logement locatif social. Lors de la dernière enquête triennale, il est apparu que 90% des locataires emménagés récents sur la ZUS d'Evreux avaient des ressources inférieures à 60% des plafonds !
- Détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions : en janvier 2010, 152 familles étaient en impayé de +3 mois sur les 590 en impayés, soit 28%