



PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

2014 → 2020

INTRODUCTION

Après la mise en œuvre du 1er PDH 2007-2013, et la reconduction de la délégation de la compétence des aides à la pierre pour les six prochaines années, le Département a décidé de renouveler son Plan Départemental de l'Habitat afin de mieux appréhender les nouveaux besoins et enjeux de la politique du logement dans le département. Le travail a été mené en concertation avec de nombreux acteurs de la politique locale de l'habitat : l'Etat, la Région, l'Union sociale de l'Habitat, les 3 agglomérations, mais aussi de nombreux partenaires institutionnels et associatifs.

Lors du précédent PDH, 31 millions d'euros de fonds propres ont été consacrés à l'amélioration et au développement du parc social. Ces aides ont permis la construction de 3700 logements sociaux et la réhabilitation de 6700 logements

(soit 16,5% du parc). Concernant l'action en faveur du parc privé, le Département a consacré 5,3 millions d'euros à l'amélioration de 3655 logements privés, toutes priorités confondues (habitat indigne, conventionnement des loyers, précarité énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap).

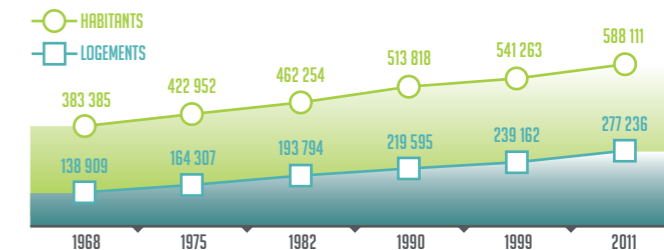
Pour les années à venir, l'action du Département, inscrite dans le PDH 2014-2020, sera tournée en priorité vers le parc public. Au vu des enjeux soulignés dans le diagnostic, la lutte contre la fracture énergétique ou encore la revitalisation des centres bourgs, guideront également l'action départementale. Trois publics sont visés comme prioritaires - les personnes âgées, les ménages précaires et les jeunes - dans une optique de cohérence avec les missions de solidarité du Conseil Général.

QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

→ UN TERRITOIRE AU DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE, QUI ACCUEILLE PRÈS DE 600 000 HABITANTS EN 2011

L'Eure a accueilli **47 000 habitants** supplémentaires depuis 1999 et 38 000 logements ont été construits sur la même période. Cette croissance est portée à la fois par une forte natalité et par des arrivées de familles en provenance des grandes agglomérations voisines (Ile-de-France, Rouen, Le Havre). Cette dynamique démographique et de construction a surtout profité aux couronnes périurbaines au détriment des grandes villes et des bourgs.

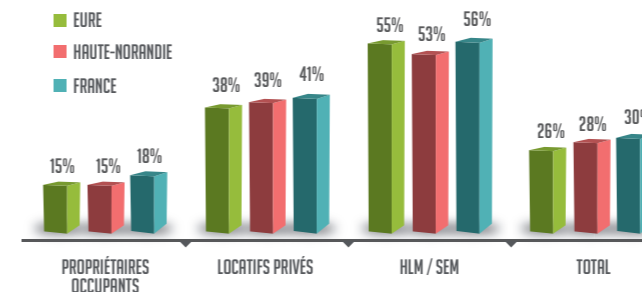
Evolution du nombre d'habitants et de logements dans l'Eure au cours des quatre dernières décennies



→ UNE AUGMENTATION DES DIFFICULTÉS SOCIALES

On observe une précarisation d'une partie de la population liée à une hausse franche du taux de chômage depuis 2007. Par conséquent, les conditions d'accès au logement sont financièrement plus difficiles, compte-tenu du décrochage entre les revenus et les prix de l'immobilier, et se traduisent par un recours plus important aux aides au logement et une croissance des impayés.

Part des ménages éligibles à un logement très social (type PLAI) en fonction du statut d'occupation (source : Filocom 2011)



→ UN VIEILLISSEMENT MARQUÉ ET DES DIFFICULTÉS À MAINTENIR LES JEUNES SUR LES TERRITOIRES

Malgré une population au profil familial, le département connaît un fort vieillissement, solidement ancré à l'Ouest du territoire et qui commence à toucher la couronne périurbaine d'Evreux. Avec 40 000 personnes de plus de 75 ans vivant à leur domicile, le territoire est face à un fort enjeu d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Parallèlement, les jeunes ont tendance à quitter le département notamment pour accéder à un premier emploi ou réaliser des études supérieures : la rareté des solutions en petits logements abordables constitue aussi un frein à leur maintien sur le territoire.

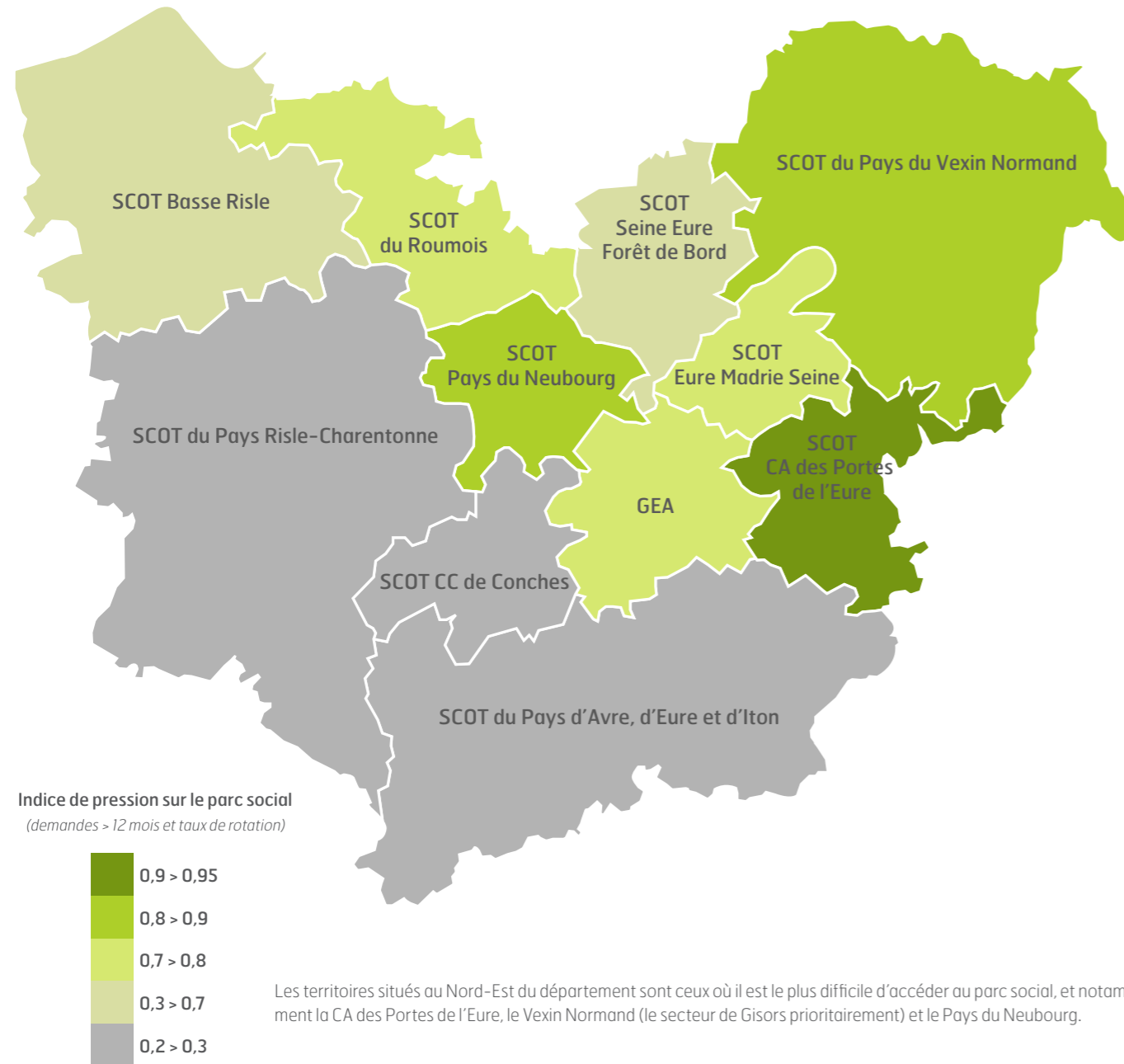
→ LA PERSISTANCE D'UN PARC DÉGRADÉ

On recense dans l'Eure plus de 10 000 logements privés potentiellement indigne, soit 5 % du parc privé (contre 2 à 3 % en France). Les proportions plus élevées s'observent dans les franges ouest et nord/est du département. Si le parc social joue bien un rôle d'accueil des plus précaires, des phénomènes de précarité existent aussi dans le parc privé, notamment locatif (plus du quart des locataires privés vivent sous le seuil de pauvreté et 38 % d'entre eux pourraient prétendre à un logement très social).

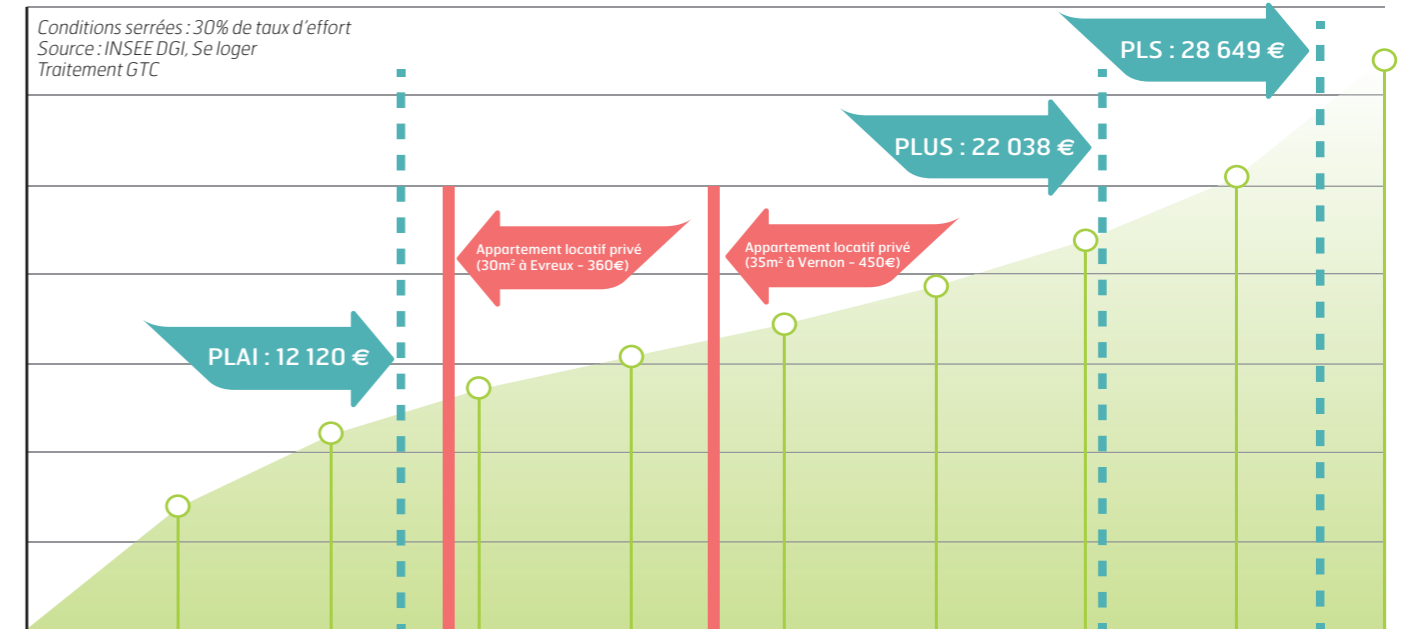
LA NÉCESSAIRE PRODUCTION DE 3100 LOGEMENTS PAR AN POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

La diminution de la taille moyenne des ménages (liée au vieillissement de la population, aux divorces, etc.) constitue le principal poste de besoins en logements dans le département, auxquels s'ajoutent les logements à produire pour compenser la sortie du marché des logements les plus dégradés. Dans la décennie à venir, la production de 3 100 logements par an est nécessaire si l'on souhaite répondre à ces besoins et accompagner la croissance démographique aujourd'hui constatée (liée à la fois à la natalité, mais aussi à l'arrivée de familles).

→ UNE OFFRE ET DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX INÉGALEMENT RÉPARTIS SUR LE TERRITOIRE



→ PLUS DE 70% DES MÉNAGES EUROIS D'UNE PERSONNE PEUVENT PRÉTENDRE À UN LOGEMENT SOCIAL



Revenus des ménages de 1 personne et capacité d'accès au parc locatif

Le rôle du parc locatif social est d'autant plus marqué dans les secteurs où les loyers sont les plus élevés : près d'un ménage d'une personne sur deux ne peut accéder à un logement privé avec un taux d'effort raisonnable à Vernon et près d'un sur trois à Evreux.

LES PUBLICS PRIORITAIRES

Dans une optique de cohérence avec les missions de solidarité du Département, la déclinaison des orientations est centrée sur les trois publics cibles identifiés lors du diagnostic du PDH :

→ **LES PERSONNES ÂGÉES**

- Favoriser le maintien à domicile via l'adaptation de l'habitat privé à la perte d'autonomie ;
- Soutenir la création de logements publics HLM ou privé conventionné à proximité des services ;
- Favoriser le développement d'une offre de logement intermédiaires ;
- Réaliser des études pré-opérationnelles sur les foyers-logements.

→ **LES MÉNAGES PRÉCAIRES**

- Maintenir les dispositifs départementaux existants sous conditions de ressources (FSL)
- Réserver des contingents PLAI dans les programmations pour des projets dédiés.

→ **LES JEUNES**

- Développer l'offre locative privée conventionnée en centre bourgs ;
- Développer des structures dédiées (par ex. FJT)
- Faciliter les dispositifs d'intermédiation locative, la sécurisation des parcours, en lien avec la DLSI
- Réserver des contingents PLAI dans les programmations pour des projets dédiés.

LES ORIENTATIONS DÉFINIES PAR LE PDH

→ ORIENTATION 1

Privilégier un développement de l'offre résidentielle au plus proche des emplois, services, équipements et transports

Action 1 : Renforcer l'offre de logements dans les centralités

Rééquilibrer la production entre secteurs urbains et secteurs périurbains et ruraux : cela passe notamment par l'accompagnement des communes et EPCI dans l'élaboration de leur stratégie habitat (PLUI, PLH) et des actions de sensibilisation.

Action 2 : Améliorer l'habitat des centres-anciens et centres-bourgs et la qualité d'usage des logements

Favoriser la production de logements sociaux en « acquisition-amélioration », permettant de répondre à de nombreux enjeux en milieu rural : lutte contre la vacance, réponse aux besoins, intégration du parc social dans le bâti patrimonial.

Participer à la sauvegarde du bâti communal par la création de logements communaux conventionnés.

Encourager la mise en place d'OPAH Renouvellement-Urbain, permettant d'intervenir dans des quartiers fortement dévalorisés (vacance et extrême vétusté des immeubles).

Action 3 : Réduire la vacance par la remise sur le marché d'une offre de qualité

Lutter contre les phénomènes de vacance structurelle par la mise en place de divers dispositifs : OPAH-RU, création de logements sociaux en acquisition amélioration, etc.

→ ORIENTATION 2

Développer une offre abordable publique et privée, différenciée selon les territoires

Action 4 : Développer et diversifier l'offre locative à loyers maîtrisés

Encourager la production de logements locatifs sociaux, en priorisant le financement départemental sur l'offre à destination des plus fragiles (PLAI) ; Contribuer à la maîtrise du cout du foncier par la participation au Fonds de Minoration Foncière porté par l'EPFN ;

Développer l'offre privée conventionnée dans les polarités avec une gamme de loyers élargie (très social à intermédiaire).

Action 5 : Développer l'offre en accession abordable

Développer une offre en location-accession permettant d'accompagner et de sécuriser les locataires, notamment du parc social, dans leur parcours résidentiels.

→ ORIENTATION 3

Améliorer le parc privé

Action 6 : Aider les propriétaires occupants modestes à améliorer leur logement, et réhabiliter le parc locatif dégradé en centre-bourg

Soutenir la réhabilitation des logements des propriétaires occupants modestes, pour des travaux conséquents (logements très dégradés) comme pour de petits travaux d'amélioration et d'adaptation ; Aider aux études et au suivi-animation des PIG et OPAH dans les territoires les plus démunis pour les actions de repérage et de traitement de l'habitat très dégradé et indigne.

→ ORIENTATION 4

Apporter du pouvoir d'achat aux ménages par la diminution de leur facture énergétique

Action 7 : Maintenir la qualité du parc public, notamment en matière énergétique

Financer les études pré-opérationnelles et les travaux de réhabilitation thermique de résidences sociales considérées comme prioritaires

Action 8 : Améliorer le parc privé énergivore

Lutter contre précarité énergétique dans le parc privé en concentrant les aides du Département sur les publics les plus précaires et en créant une instance de rencontre et de mutualisation facilitant l'accès à l'information.

→ ORIENTATION 5

Améliorer l'accès et le maintien dans le logement pour les personnes aux besoins spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes et ménages précaires)

Action 9 : Déployer un ensemble de solutions adaptées en logement et hébergement permettant d'accompagner le vieillissement

Développer une offre ajustée de petits logements accessibles à proximité des services pour les personnes âgées souhaitant quitter leur logement individuel. Poursuivre le financement des travaux d'adaptation au handicap et au

vieillesse des logements en propriété occupante.

Développer une offre alternative entre le logement autonome et l'hébergement pour les personnes âgées : foyer-logements, résidences services, logements intergénérationnels, logements communautaires type béguinage, etc.

Consacrer une partie de l'enveloppe dédiée à la réhabilitation du parc social à la réhabilitation des foyers-logements.

Action 10 : Faciliter l'accès au logement des jeunes et des ménages précaires

Développer une offre ajustée de petits logements accessibles financièrement pour les décohabitants ainsi qu'une offre alternative entre le logement autonome et l'hébergement pour les ménages précaires (en diffus via le logement accompagné ou en résidences sociales et maisons-relais) via des appels à projets notamment.

Action 11 : Réaliser les aires d'accueil manquantes et encourager le développement des terrains familiaux pour les gens du voyage sédentarisés

Répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage en réalisant les 900 places d'accueil manquantes dans le département.

→ ORIENTATION 6

Conforter la qualité du parc public et renforcer l'attractivité des quartiers d'habitat social

Action 12 : Anticiper l'obsolescence de certains bâtiments

Définir des stratégies de renouvellement du parc social dans les secteurs de faible tension (tenue d'un arbitrage entre réhabilitation et démolition) et participer au financement de travaux de démolitions sur les opérations - hors ANRU - retenues.

POUR ALLER PLUS LOIN

CONTACT : Responsable de projets mission logement et rénovation urbaine, au sein de la DDEAT.

LE GUIDE DES AIDES : http://www.eure-en-ligne.fr/cg27/accueil_eure_en_ligne/sphere_services/thematique_pratique/guide_des_aides

Action 13 : Soutenir des opérations de renouvellement urbain

Poursuivre l'appui financier donné aux opérations de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU 1 et 2.

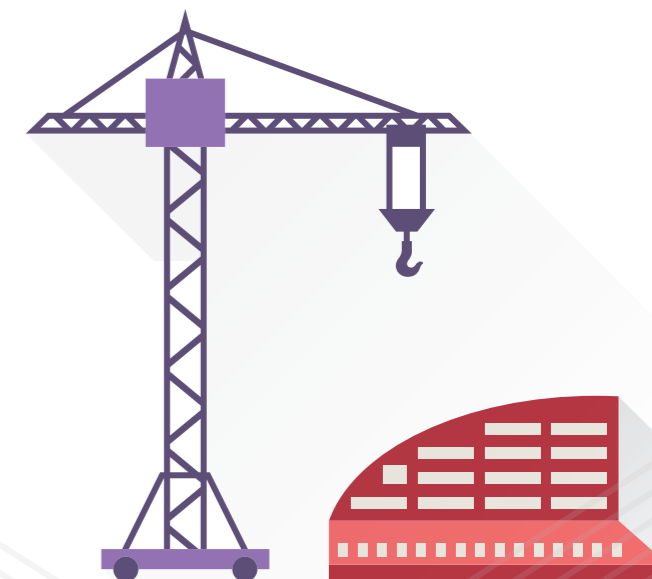
→ ORIENTATION 7

Mettre en place les moyens de suivi du contexte local et d'évaluation des politiques menées

Action 14 : Créer un observatoire départemental de l'habitat

Définir un cadre de suivi, d'évaluation de la politique habitat menée dans le département et d'échanges avec les partenaires.

Améliorer la connaissance des problématiques habitat dans les territoires les moins outillés.



Délégation du développement durable



Direction du Développement Economique et de l'Aménagement du Territoire

Hôtel du Département
Boulevard Georges-Chauvin
CS 72101 - 27021 Evreux Cedex
tél. 02 32 31 50 30 • fax 02 32 39 91 95
internet www.eureenligne.fr
www.facebook.com/eureenligne