



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

DÉPARTEMENT DE

**L'EURE**



# Guide du logement aidé à l'usage des élus de l'Eure

# SOMMAIRE

ÉDITO	3
PARTIE 1 : LE LOGEMENT AIDÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS	4
PARTIE 2 : COMMENT RÉALISER UNE OPÉRATION DE LOGEMENT AIDÉ ?	11
PARTIE 3 : LES ATTRIBUTIONS ET LA GESTION DES LOGEMENTS	27
ANNEXES	37

# ÉDITO

**P**ermettre aux Eurois d'accéder à un logement adapté à leurs besoins constitue un défi à relever pour les élus locaux.

En effet, dans un contexte de difficultés économiques, l'accès au logement est devenu difficile pour les ménages les plus modestes, mais aussi pour les classes moyennes.

Quel élu local ne rencontre pas quotidiennement des demandes de ses citoyens qui expriment leurs attentes — et souvent leur désarroi — face à des situations de logement trop précaires ou inadaptées à leurs besoins ?

Pour répondre à ce défi, les bailleurs sociaux et leurs partenaires, parmi lesquels le Département, ont réalisé ces cinq dernières années plus de 2 500 logements aidés<sup>1</sup> (appelés également logements sociaux ou HLM) dans l'Eure. Cependant, face à des besoins constants, cette dynamique doit être poursuivie et adaptée aux spécificités de chaque territoire.

La politique du logement aidé est l'une des composantes du projet de développement d'un territoire. Elle doit donc s'inscrire dans une réflexion globale reliant démographie, économie et emploi, services et coûts d'équipement.

Du souci légitime des élus de pouvoir trouver des solutions est né ce guide. Il a vocation à clarifier les dispositifs existants, les étapes à mettre en œuvre et à renforcer la concertation avec les différents partenaires. Chaque élu local, à son niveau et selon les particularités de son territoire, doit pouvoir ainsi activer les bons leviers pour développer le logement aidé et conforter l'attractivité du territoire.

Ce guide sera mis en ligne et téléchargeable sur les sites du Département ([www.eureenligne.fr](http://www.eureenligne.fr)) et de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie ([www.us-haute-normandie.org](http://www.us-haute-normandie.org)) et mis à jour régulièrement.



Jean Louis Destans  
Président du Conseil général de l'Eure



Alain Caron  
Président de l'Union Sociale  
pour l'Habitat de Haute-Normandie

1. La mention « logements aidés » fait référence aux logements conventionnés avec l'État et ouvrant droit à l'APL, c'est-à-dire les logements sociaux ou HLM.



Sécomile

Les Marguerites à Saint-Sébastien-de-Morsent

## → Partie **1**

# LE LOGEMENT AIDÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS



# Le département de l'Eure et ses besoins en logement

## L'Eure, un territoire en croissance

Le département de l'Eure compte aujourd'hui 572 105 habitants\*. D'ici 2015, la population devrait augmenter, principalement dans les franges Est et Nord sous l'influence des agglomérations seino-marines et franciliennes, ainsi qu'au centre du département. Pour satisfaire les besoins liés à l'accroissement démographique, il a été estimé qu'il faudrait construire 3 600 logements par an sur la période 2007-2015 soit 40% des besoins régionaux (source DREAL Haute-Normandie).

Le territoire est caractérisé par une dominante périurbaine : 48% de la population vit en zone périurbaine, 34% en zone urbaine, et 18% en zone rurale. Depuis 1999, les villes-centres et pôles ruraux connaissent une stagnation, voire une baisse de la population au profit des plus petites communes (moins de 1 000 habitants) qui ont une croissance de plus de 1% par an. La recherche d'espace et l'attrait de la maison individuelle expliquent ces tendances. Mais les conséquences sont aussi l'éloignement des actifs de leur lieu de travail et le développement de la périurbanisation, avec les difficultés que cela génère.

L'Eure est le septième département industriel de France. C'est ce secteur qui a été le plus impacté par la crise avec des conséquences directes sur une baisse importante des offres d'emploi. Ainsi, en 2009, les offres d'emploi collectées par Pôle Emploi étaient en baisse de 34% dans l'industrie haut-normande et de 20% dans le tertiaire. Dans ce contexte de tension, le logement aidé est susceptible d'offrir aux Eurois et Euroises une solution d'hébergement de qualité à un coût accessible.

## Le logement aidé dans l'Eure

L'Eure compte 38 958 logements aidés au 1<sup>er</sup> janvier 2009 dont 73% de logements collectifs et 27% de logements individuels : 500 nouveaux logements aidés ont été produits chaque année depuis 5 ans. Le taux de mobilité dans le parc public<sup>2</sup>, de 11,4%, est supérieur à la moyenne nationale.

Il est important de noter que 63% des logements aidés construits aujourd'hui dans le département sont des maisons individuelles.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2008**, le département comptait plus de 12 600 demandes de logement aidé en attente. Parmi ces demandes, 34% viennent de ménages déjà logés dans le parc public, 31% viennent de ménages actuellement logés dans le parc privé (locataires ou propriétaires), 35% sont sans logement en propre (jeunes ménages souhaitant s'installer, personnes hébergées chez un tiers, personnes en logement temporaire...). Sur cette base, les besoins actuels des personnes sans logement en propre, ou vivant en sur-occupation ou avec des loyers trop élevés, sont évalués à plus de 7 500 logements.



Sécomile – Place de la République à Louviers

\* Chiffre INSEE 2007 : les populations légales millésimées 2007 sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

2. Dans tout le document, la mention «parc public» fait référence au parc de logements aidés.

Qui sont les demandeurs de logement aidé dans le département? Ce sont des jeunes, célibataires ou en couple, qui souhaitent rester ou s'installer dans la région (31 % des demandeurs ont moins de 30 ans). Ce sont par exemple des aides soignantes et infirmières, des instituteurs, des personnels administratifs, des assistantes maternelles, des ouvriers du bâtiment, qui débutent dans la vie active et sont à la recherche d'un premier logement. Depuis quelques années, un nombre important de personnes âgées revient vers le logement aidé. Après avoir vendu leur logement à la campagne, elles souhaitent se rapprocher de la ville et des services (7% des demandeurs ont plus de 65 ans).

En termes de composition familiale, 33 % des demandeurs sont des personnes seules, 41 % des familles avec enfants, et 26 % des couples sans enfant.

Pour l'ensemble des demandeurs, le délai d'attente varie de 1 mois à plus de 18 mois.



Eure Habitat – Résidence de l'Abbaye à Evreux.  
© Eric Benard

## Qui sont les locataires du parc public aujourd'hui dans l'Eure ?

Source USH Haute-Normandie

- **De petits ménages** et des familles :
  - 2,4 occupants par logement en moyenne (2,7 en 2003)
  - 34% de personnes seules
  - 47 % de familles avec enfants
- **Des occupants assez jeunes :**
  - Moins de 18 ans : 31%
  - Entre 18 et 24 ans : 11%
  - Entre 25 et 49 ans : 42%
  - Entre 50 et 64 ans : 7%
  - Entre 65 et 74 ans : 6%
  - Plus de 75 ans : 2%
- **Des locataires modestes :**
  - 67% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de revenus du PLUS (*Prêt locatif à usage social*)
  - 1,8% des ménages ont des revenus supérieurs à 120% des plafonds de revenus du PLUS
- **Des locataires actifs :**
  - 81% des locataires actifs ont un emploi
  - 19% des locataires sont inactifs (étudiants, retraités, sans profession)

*Pour répondre aux besoins et aux attentes des citoyens, les élus de l'Eure doivent continuer à se mobiliser.*

*La qualité des logements, économes en énergie, respectueux de l'environnement, et qui s'intègrent dans le paysage urbain, est une condition importante pour construire le territoire de demain.*



## 2 Répondre aux attentes de tous les citoyens

**L**e logement aidé continue de répondre aux besoins d'une large catégorie de familles. Il joue un rôle de solidarité pour les plus modestes, mais il accueille également les classes moyennes et les professions intermédiaires. **Plus de logements aidés dans une commune, c'est aussi plus d'enfants, et ainsi la possibilité de garder une classe ou une école ou certains services, c'est donc un facteur de dynamisme.** Enfin, le logement aidé est demandé par les citoyens : selon un sondage récent<sup>3</sup>, 64% des Français pensent qu'ils auront un jour besoin pour eux ou pour leurs enfants d'un logement aidé.

La vocation du logement aidé a évolué ces dernières années, compte tenu des changements socio-démographiques (vieillesse, montée de l'isolement, desserrement des ménages), mais aussi des tensions sur le marché du logement.

Trouver un logement lorsque l'on débute dans la vie active, que l'on alterne des stages, des CDD ou avec un CDI peu rémunéré, est souvent un parcours semé d'obstacles du fait de la précarité mais aussi du manque de logements adaptés aux besoins. Beaucoup de **jeunes adultes** sont contraints de rester vivre chez leurs parents, d'autres doivent s'éloigner de leur ville d'origine pour trouver un logement locatif accessible. Pourtant, garder des jeunes dans une commune est un gage d'avenir, c'est assurer une mixité générationnelle importante pour le vivre ensemble. Le logement locatif aidé constitue dans ce cas une solution, même de façon transitoire, pour aider les jeunes à démarrer dans la vie.

Depuis quelques années, **les personnes âgées** sont elles aussi de plus en plus nombreuses à se tourner vers les organismes de logement social, lorsque leur logement devenu trop grand, trop cher, loin du centre-ville et des services se révèle inadapté. Le logement aidé apparaît alors comme une solution en offrant un loyer abordable, une localisation plus centrale, mais aussi des possibilités d'adaptation en cas de mobilité réduite et des services. La présence des personnes âgées dans le parc public a augmenté de façon tout à fait significative et devrait se poursuivre. De ce fait, les organismes de logement social ont travaillé pour adapter leur gestion aux locataires plus âgés et développer des réponses adaptées en matière de services à la personne.

Concernant **le handicap**, les organismes de logement social apportent des réponses individualisées, en adaptant des logements dans le parc existant, et en produisant une offre de logements neufs accessibles, conformément à la loi de 2005. Des actions partenariales visent à rapprocher l'offre de la demande, notamment par le repérage de l'offre adaptée existante.

Pour les personnes en situations les plus précaires, en réinsertion, ou qui connaissent simplement des ruptures passagères dans leur vie, les organismes de logement social proposent un panel de solutions alternatives : CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale), résidences sociales, maisons relais, logements d'insertion.

Localement, le logement aidé peut constituer une réponse aux problématiques diversifiées des citoyens, qu'ils connaissent des difficultés passagères ou durables, qu'ils débutent dans la vie, ou recherchent un endroit pour vivre une retraite paisible.

3. Sondage CSA pour l'Union sociale pour l'habitat, novembre 2006.

## 3 Le logement aidé, une mission d'intérêt général

### Les organismes de logement social

Les organismes de logement social<sup>4</sup> que sont les organismes HLM, les SACICAP (Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété) et les EPL (Entreprise Publique Locale), réalisent des logements qui répondent à leur mission d'intérêt général.

En France, il existe environ 800 organismes, qui appartiennent à différentes familles :

► **Les Offices publics de l'Habitat (OPH)** (ex OPHLM et OPAC), communaux, inter-communaux ou départementaux sont des émanations des collectivités locales. Ils réalisent des opérations de logements locatifs et des opérations d'accèsion à la propriété. Ils peuvent aussi être aménageurs.

► **Les Entreprises sociales de l'habitat (ESH)** sont des sociétés anonymes à but non lucratif, avec un actionnariat privé et public. Elles exercent les mêmes missions.

► **Les Sociétés Coopératives d'HLM** réalisent principalement des opérations d'accèsion sociale à la propriété sécurisées, elles sont aussi spécialisées dans les missions de « syndic ».

► **Les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accèsion à la Propriété (SACICAP)**, anciennement Crédits immobiliers, ne sont pas HLM au sens du titre IV du CCH (Code de la Construction et de l'Habitat), mais réalisent des opérations d'accèsion à la propriété sous plafonds PTZ (Prêt à Taux Zéro).

► **Les Entreprises publiques locales immobilières (ex SEM)** peuvent produire et gérer des logements dans les mêmes conditions que les organismes HLM.

→ La liste des organismes de logement social du département de l'Eure se trouve en annexe du document.

Deux caractéristiques fondent la spécificité des organismes de logement social :

► **Leurs engagements pérennes** : interlocuteur présent localement et dans la durée, conventionnement des logements sur le long terme.

► **Leur mission d'intérêt général** : réinvestissement des résultats dans leur activité, place donnée aux collectivités locales, aux habitants et aux partenaires dans leurs instances de décision.

La mixité sociale (*voir encadré*) est une mission fondamentale, inséparable de l'accueil de ceux qui rencontrent des difficultés. Les organismes de logement social remplissent ces missions au service de politiques nationales et locales de l'habitat.



Siloge – Rue Grande à Pont-Saint-Pierre

4. Dans tout le document, la mention « organisme de logement social » ou « bailleur social » fera référence à ces trois types d'organismes : HLM, SACICAP et EPL.





## Logement aidé, logement social, logement HLM, quelles différences ?

Lorsque l'on parle de « logement aidé », dans ce guide il s'agit du logement social, de logement HLM ou de logement des EPL. Son caractère social est pérenne, il est lié à l'habitation et non au ménage qui l'occupe. Il fait l'objet de caractéristiques précises et d'obligations liées à ses financements.

A noter que le terme « logement aidé » peut également être utilisé par les acteurs publics afin de désigner des logements du parc privé ayant bénéficié d'aides publiques :

- Les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat pour la création de logements conventionnés. En contrepartie de cette aide, le propriétaire conventionne son logement, c'est-à-dire qu'il s'engage - pour une durée limitée (6 ou 9 ans) - à louer son logement à des personnes sous un certain niveau de ressources défini.
- Les aides fiscales dites « Robien » ou « Scellier » (Loi du 30 décembre 2008 en remplacement du « Borloo populaire ») visent à encourager l'investissement locatif privé. En contrepartie de l'aide fiscale, les logements sont conventionnés et les loyers sont plafonnés. Cependant, ce conventionnement fiscal est limité dans le temps et les loyers restent trop élevés pour jouer véritablement un rôle social. Dans certains territoires, des logements construits par ces dispositifs ont été conçus selon des logiques d'investissement plutôt qu'en réponse à des besoins locaux en logement. Il arrive qu'ils ne trouvent pas de locataire. Pour les élus, il convient de rester vigilant sur la construction de ces logements.
- Les aides à l'accession à la propriété. Les Offices Publics d'HLM, les Entreprises Sociales de l'Habitat et les Coopératives HLM bénéficient d'avantages fiscaux de l'État pour l'accession sociale. Depuis la Loi TEPA<sup>6</sup> de 2007, tous les accédants, sans condition de revenus, bénéficient d'une déduction fiscale sur leurs revenus. Les deux catégories d'accession sont aidées, mais une seule est véritablement sociale en concentrant l'aide sur les ménages qui en ont le plus besoin.

## Des logements comme les autres, mais aux objectifs et réglementation spécifiques

Le logement aidé vise à répondre aux attentes des populations qui ne peuvent se loger aux prix du marché. Les organismes de logement social produisent des logements de haute qualité technique, architecturale, urbaine et environnementale.

**Les logements aidés ont des spécificités qui les distinguent des autres logements, traduites dans des conventions signées avec l'État :**

- des normes techniques minimum,
- un loyer maximum,
- des conditions d'accès définies (*ressources plafonnées, catégories de demandeurs prioritaires*)
- des garanties pour les locataires (*droit au maintien dans les lieux*),
- des services gratuits (*pas de commission ni de frais de dossier pour accéder au logement*).

## Mixité sociale, diversité sociale, du concept à la pratique

Les notions de mixité et diversité sociales sont définies par la loi et fixent un cadre pour l'action des organismes de logement social : l'objectif de diversité de l'habitat résulte de l'article 16 de la loi d'orientation pour la ville de 1991, et l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers résulte de la loi de lutte contre les exclusions de 1998 et du Code de la Construction et de l'Habitation à l'article L. 411<sup>5</sup>.

5. L'article L.411-1 du CCH et l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, se réfèrent à une obligation de mixité sociale et urbaine. Les notions de mixité et de diversité sont également très présentes dans la loi SRU. Mais on les retrouve également dans la loi Libertés et responsabilités locales à propos du PLH, la loi Engagement national pour le logement et la loi Dallo.

6. Loi TEPA : Loi du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat



### ■ La diversité de l'habitat et l'obligation des « 20% »

La loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, renforcée par l'article 11 de la loi Dalo, a transformé l'objectif de diversité en une obligation de solidarité pour un certain nombre de communes, en veillant à une meilleure répartition territoriale des logements aidés, avec l'obligation pour certaines communes d'atteindre *a minima* 20% de logements aidés, parmi les résidences principales.

Il est ainsi fait obligation aux communes de plus de 3500 habitants, incluses dans le périmètre d'un E.P.C.I. de plus de 50 000 habitants et comptant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, d'avoir à terme un pourcentage de logements aidés 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.

Dans l'Eure, 5 communes étaient concernées par ces dispositions en 2009.



Eure Habitat  
Abbé Caresme  
à Louviers  
(ci-contre  
et ci-dessus)



Eure Habitat – Résidence Les Jardins de la Risle à Pont-Audemer  
© Eric Benard

## → Partie 2

# COMMENT RÉALISER UNE OPÉRATION DE LOGEMENT AIDÉ ?

*Quel territoire veut-on pour l'avenir ? Face aux enjeux de notre société, l'action publique locale vise à apporter des réponses à travers un projet de territoire qui dessine l'avenir, autour de trois axes : emploi, services et logement. Le logement occupe toute sa place dans ce projet pour le territoire. Il accompagne et renforce une politique de développement économique et d'implantation d'entreprises. Il joue un rôle important pour prolonger ou infléchir des tendances démographiques : logements pour les familles ou les jeunes, maintien d'une classe à l'école, logements adaptés pour la population vieillissante et soutien à l'emploi de services à la personne, etc. Dans ce contexte, mener une politique d'habitat sur son territoire, c'est contribuer à la réussite des conditions de son développement. La politique de l'habitat sur un territoire c'est le développement et la rénovation du parc privé, comme du parc public.*

## Bien connaître son territoire et ses besoins

Loger les jeunes qui quittent le domicile de leurs parents, maintenir des personnes âgées à domicile dans des logements adaptés, trouver un logement pour l'institutrice ou le jeune cadre qui débute dans l'entreprise locale, permettre à un couple qui se sépare de trouver deux logements adaptés à leurs revenus... Toutes ces préoccupations bien connues des élus sont en réalité la traduction d'un besoin de logement social dans leur ville. Mais au-delà, comment connaître précisément les besoins par rapport aux logements disponibles ? Cette connaissance indispensable est au fondement de l'intervention des élus en matière de logement.

Pour répondre aux besoins en matière de logement il convient d'observer de façon précise le territoire dans toutes ses dimensions économiques, sociales et urbaines. Les besoins s'apprécient particulièrement à partir d'une analyse des caractéristiques et des évolutions de la population, ainsi que du marché du logement à l'échelle communale, intercommunale, voire du bassin d'habitat.

Ils s'apprécient à un moment donné, mais ils doivent surtout s'inscrire dans une évolution probable. A partir des constats actuels, quel scénario souhaite-t-on écrire pour l'avenir ?

### **La prise en compte des enjeux territoriaux à grande échelle :**

Connaître son territoire, notamment pour la commune, passe par la compréhension du contexte plus large dans lequel il se situe. La prise en compte des échelons supra-communaux et la connaissance de leurs documents de planification et de programmation sont essentielles. Ces documents présentent des diagnostics et fixent des orientations qui ont une incidence sur les échelons infra-territoriaux. Si ces documents n'existent pas, leur réalisation peut se faire à l'initiative des acteurs locaux en mobilisant leurs partenaires.

## Les documents de planification :

**Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT)**, qui met en cohérence les politiques sectorielles d'urbanisme, d'habitat, de transport et de commerce, vise à répondre aux enjeux de développement d'un bassin d'habitat, d'un pays ou d'un EPCI. Ainsi, à partir d'un diagnostic, il précise les objectifs d'aménagement et d'urbanisme, y compris en matière d'équilibre social et de construction de logements sociaux. Son élaboration associe l'État et tous les échelons de collectivités locales et leurs groupements. Le PLU et le PLH doivent se conformer à ses orientations.

**Le Plan local de l'urbanisme (PLU)**, communal, doit être compatible avec le SCOT et conforme au PLH. Il comprend une partie d'orientations, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui inscrit la commune dans le cadre plus large du bassin de vie, et réfléchit aux infrastructures nécessaires et au logement (*voir encadré PLU et logement aidé*).

## Les documents de programmation :

**Le Programme départemental de l'habitat (PDH)**, vise à faciliter la coordination des différentes politiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire concerné. Il est élaboré pour six ans. Il reprend les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des programmes locaux de l'habitat (PLH) ainsi que les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Il vise également à assurer la cohérence entre les territoires dotés d'un PLH et ceux qui ne le sont pas. Il permet ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités entre territoires. Depuis 2007, le Département de l'Eure s'est



Sécomile  
Bézu Saint-Eloi

doté d'un PDH. Le document et sa synthèse sont téléchargeables sur le site Internet du Département : [www.eureenligne.fr](http://www.eureenligne.fr) (rubrique publications).

**Le Programme local de l'habitat (PLH)** au niveau intercommunal est obligatoire pour toutes les communautés de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat mais aussi pour les villes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'une intercommunalité. Le PLH est un document stratégique et opérationnel qui définit la politique de l'habitat à l'échelle communautaire. Il peut fixer des objectifs de réalisation de logements par commune. Il est également le support de la convention de délégation de compétence conclue entre l'État et l'EPCI. Le PLH comprend un diagnostic sur le fonctionnement du marché local, un document d'orientation et un programme d'actions. Il définit les objectifs et moyens de l'amélioration du parc existant et du développement de l'offre public et privé, en prenant en compte l'équilibre social. Il inscrit l'habitat dans une logique de développement territorial qui implique l'urbanisme, les transports, le développement économique. Un comité de pilotage en charge du suivi du PLH est mis en place. Il fait le suivi de la demande de logement social, l'analyse du marché immobilier et les suivis des évolutions du parc public et privé. En deçà des seuils légaux, certains territoires ont intérêt à se doter de cet outil pour définir et suivre une politique d'habitat adaptée aux besoins.



Eure Habitat – Place de la Forge à Prey. © Eric Benard

## La connaissance du marché local du logement :

L'observation des marchés du logement permet de mieux cerner les besoins dans le territoire. Dans un premier temps, il est important d'avoir une vue d'ensemble sur les logements existants, selon leur statut (privé ou aidé) et leur nature (individuel ou collectif, taille et typologie des logements...).

Dans un second temps, l'analyse des marchés et des flux permet d'identifier la tension éventuelle, tant en volume qu'en coût de logement (prix de vente et loyers).

**Pour le logement aidé**, l'USH Haute-Normandie est dotée depuis 2005 d'un **Observatoire de la demande de logement social dans la région**. Ses résultats donnent des informations précises et permettent ainsi d'alimenter la réflexion menée localement.

L'observatoire permet de connaître la demande de logement et son évolution par :

- Catégorie de demandeur selon leur statut (locataire parc privé, locataire parc social, sans logement propre)
- Type de logement recherché
- Ressource des demandeurs
- Âge des demandeurs

L'analyse du territoire est complétée par un diagnostic sur les évolutions de la population et de ses besoins, que ce soit dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, d'un PLH ou simplement de la réalisation d'une opération de logement aidé. Quelques questions simples permettent de tirer des conclusions avec les outils existants :

- ▶ La population a-t-elle évolué sur la période écoulée ?
- ▶ Comment a-t-elle évolué par tranches d'âges et par catégories socioprofessionnelles ?
- ▶ Quelle est la composition familiale des ménages (personnes seules, familles monoparentales, couples avec enfants...) ? *(données INSEE issues du recensement)*
- ▶ Les revenus de la population évoluent-ils et dans quel sens ? *(données FILOCOM)*
- ▶ Les jeunes ménages trouvent-ils des logements dans leur commune d'origine ?
- ▶ Les personnes âgées ont-elles des solutions pour continuer à vivre dans leur environnement habituel ?
- ▶ La fréquentation des écoles est-elle en baisse, en hausse ?
- ▶ Des entreprises ont-elles l'intention de venir s'implanter sur le territoire ?

Face à ces questions, la réalisation de logements peut permettre de corriger ou d'anticiper des évolutions.

Au regard de ces constats, l'offre de logement est-elle suffisante, quantitativement et qualitativement ?

Ce diagnostic permet de définir les besoins actuels et à venir, en termes d'habitat privé et social, mais aussi en termes de typologie de logement : individuel ou collectif, grands ou petits logements....

Concernant l'habitat aidé, s'agit-il de produire des logements sociaux, ou très sociaux, des structures adaptées à des problématiques spécifiques (travailleurs précaires, logements de réinsertion, logement pour personnes âgées, handicapées...)?

Pour chaque situation, **un programme de logements, défini en fonction des besoins locaux, sera la réponse aux attentes de la population et des élus**. Chaque opération de logement aidé est unique. Elle s'inscrit dans une problématique particulière et est une réponse adaptée à la situation.

## 2 Maîtriser le foncier et l'aménagement pour la réalisation de logements aidés

Depuis quelques années, le renchérissement du prix des terrains pose des problèmes aigus pour la réalisation de logements. La hausse des coûts de construction et la hausse du foncier se sont mutuellement renforcées dans un effet « boule de neige », dont la conséquence est une véritable flambée des prix. Naturellement, ce phénomène a incité à la recherche de terrains moins chers, souvent éloignés des villes et a contribué à l'étalement urbain, dont on constate aujourd'hui les conséquences : coûts des infrastructures et réseaux, coûts des transports et de l'énergie... Par ailleurs, ce renchérissement des coûts constitue un obstacle particulièrement important pour l'équilibre financier des opérations de logement aidé.

Les collectivités locales, principalement les communes et EPCI, peuvent et doivent mener une politique foncière qui se détermine et se gère dans la durée, de façon anticipatrice par rapport aux politiques du logement. Elles peuvent agir pour aider à produire du foncier disponible pour la réalisation de logements aidés.

### Les actions à long terme :

**Les Etablissements publics fonciers :** la Normandie est dotée d'un d'Établissement Public Foncier, couvrant Haute et Basse-Normandie. L'EPFN réalise pour le compte des collectivités des acquisitions foncières et immobilières et en assure le portage à moyen et long terme avec un taux d'actualisation limité à 1 % par an. Au terme du portage, le foncier est remis à disposition de la collectivité ou de l'opérateur qu'elle a choisi afin

de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement ou de logements. L'EPFN peut mobiliser les dispositifs partenariaux mis en place avec la Région et le Département pour préparer le foncier (démolitions et dépollution d'anciens sites d'activités via le fonds de résorption des friches, acquisition et restructuration d'îlots d'habitat en mauvais état situés en centre bourg via le fonds mutualisé d'intervention) puis pour en abaisser le coût lors de la revente du foncier pour réaliser une opération de logements locatifs aidés (fonds de minoration foncière).

**La Zone d'aménagement différée (ZAD)** créée par arrêté préfectoral, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'EPCI ayant compétence, permet la préemption par le maire sur une durée longue (14 ans), dans la perspective de réaliser un projet urbain à moyen ou long terme. C'est une procédure d'anticipation utile pour constituer des réserves foncières, acquises progressivement et éviter la spéculation.

**Le Droit de préemption urbain (DPU)** institué sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser du POS ou du PLU, offre au maire la possibilité de se porter acquéreur d'un bien immobilier, dès lors qu'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) a été transmise à la commune par le vendeur d'un bien.



## Quelles actions pour l'EPFN ?

- **La résorption des friches :** à la demande d'une collectivité, l'EPFN peut procéder à la démolition, à la réhabilitation de bâtiments d'intérêt patrimonial et à la dépollution d'anciens sites d'activité économique. La programmation de ces interventions doit s'inscrire dans un contrat territorial passé avec le Conseil Régional (clé de financement : 25% Conseil Régional, 30% collectivité, 45% EPFN).
- **Le fond mutualisé d'intervention :** L'EPFN peut mener une action globale de requalification d'îlots dégradés situés en centre bourg en procédant aux acquisitions foncières, études de faisabilité, démolitions ou réhabilitation puis, en accord avec la commune, céder à un opérateur pour la réalisation d'un programme immobilier mixte comportant une part de logements aidés. Le déficit éventuel d'opération est cofinancé par tiers (Département, Collectivité, EPFN).
- **Le fonds de minoration foncière :** Lors de la cession d'un terrain destiné à la réalisation de logements aidés, l'EPF abaisse de 30% le prix de revente du foncier à l'organisme de logement social en mobilisant une aide du Département (10%), de la collectivité (10%) et de l'EPFN (10%).

### Les actions à court terme pour rendre le foncier plus accessible pour les opérations de logements aidés :

● **La mise à disposition de terrains :** la commune peut décider de céder un terrain à un organisme de logement social à titre gratuit ou à un coût préférentiel nécessaire au bon équilibre de l'opération. Cet apport donne à la collectivité des droits de réservation supplémentaires sur les logements réalisés pour loger ses demandeurs.

● **Le bail emphytéotique :** la commune met à disposition des terrains pour la réalisation d'une opération de logements, mais reste propriétaire. La particularité du bail, souvent réalisé à titre gratuit, est sa longue durée. A l'issue de la période, soit la commune récupère l'usage de son bien et la propriété des constructions réalisées dessus, soit elle cède le terrain au propriétaire des logements.

● **A travers le PLU,** la commune précise le droit des sols, leur destination et fixe un cadre pour les actions d'aménagement. Ainsi, elle peut faciliter l'accès au foncier ou la réalisation de logements aidés sur certaines parcelles (voir encadré ci-dessous).

#### PLU et logement aidé

**La commune, si elle le souhaite, peut orienter son PLU de façon à faciliter la réalisation de logements aidés :**

- ▶ le PLU peut permettre la **réservation de terrains** en vue de la réalisation de logements aidés, à condition que ceux-ci contribuent aux objectifs de mixité sociale.
- ▶ le PLU peut délimiter des secteurs dans lesquels un **pourcentage des logements d'un programme privé sera affecté au logement aidé**. Dans ce cas, le promoteur vend une partie des logements en VEFA\* à un organisme de logement social.
- ▶ le PLU peut permettre de **majorer le COS de 20%** pour des programmes prévoyant plus de 50% de logements aidés.
- ▶ Enfin, il peut **exempter l'organisme de logement social de participation aux voiries et réseaux et alléger l'obligation de places de stationnement pour toutes les opérations de logements aidés**.

La mobilisation des outils favorise la rapidité, le financement et la réalisation d'opérations de logements dans la commune. Toutefois, à plus long terme, il est important de veiller à l'articulation entre droit des sols, urbanisme et logement, à travers les documents de planification d'échelles différentes.

\* VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement



## 3 Aménager en lien avec la réalité du territoire

La réalisation d'une opération de logements aidés peut se dérouler suivant plusieurs modes d'intervention : en diffus (une opération isolée sur une parcelle disponible), en lotissement, en ZAC ou dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Dans le cas d'une opération isolée, la ville peut décider de faciliter l'opération en cédant le terrain au prix de l'euro symbolique ou des domaines.

Dans le cas d'un foncier disponible important et d'un projet plus complexe, une opération d'aménagement, notamment à travers l'outil de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) ou de lotissement, peut être réalisée : réalisation d'un programme de logements mixte (public/privé), de commerces, d'équipements, d'aménagements urbains en lien avec les logements...

Les organismes de logement social sont compétents en matière d'aménagement, tout comme les SEM et peuvent porter le projet pour la ville dans le cadre d'une convention qui fixe les engagements financiers des partenaires. Dans le cadre de la procédure d'aménagement, la ville peut dans certaines conditions déléguer son droit de préemption urbain à l'aménageur.

Siloge – Rue Victor Hugo à Evreux



## 4 Intégrer le logement aidé dans une stratégie urbaine et de développement durable

La qualité du logement aidé dépend d'une approche globale, qui prend en compte les dimensions environnementale, sociétale et économique dans la réalisation des projets. Les organismes de logement social s'inscrivent pleinement dans une démarche de développement durable.

Ils veillent à la qualité architecturale de l'opération, à son intégration urbaine et paysagère, et aux contraintes du terrain choisi. Ils sont particulièrement attentifs aux sites d'implantation ainsi qu'à la politique de peuplement et à la mixité générationnelle.

Les organismes de logement social sont des constructeurs, mais aussi des gestionnaires. Ainsi, ils sont sensibles à la problématique de la gestion dès la conception, ce qui oriente leurs choix tant en terme de matériaux de qualité que de fonctionnement et d'usage. Cela implique d'avoir une approche des opérations en coût global, intégrant les dépenses énergétiques et le recours aux énergies nouvelles.

### a. Caractéristiques du logement aidé aujourd'hui

- ▶ Ce sont des logements qui recherchent la qualité architecturale, et respectent autant que possible **l'identité architecturale des lieux**. La qualité architecturale a fait l'objet d'une attention particulière par les organismes, **on est très loin des barres et des tours réalisées dans les années 60. Aujourd'hui, les logements aidés ne se distinguent pas des autres réalisations.**
- ▶ **Des opérations en collectif avec un nombre limité de logements.** En Haute-Normandie, les réalisations récentes des organismes de logement social ne dépassent pas en moyenne 12 logements. Généralement, ces opérations ne dépassent pas les niveaux R+2 ou R+3, avec pour certaines des entrées individualisées et des terrasses.
- ▶ **Des maisons de ville mitoyennes ou des maisons individuelles avec jardin :** elles représentent 40% des mises en locations dans la région Haute-Normandie aujourd'hui.



Siloge – La Croix éco-village à Alizay

## **b. Le logement aidé bien inséré dans la ville**

La localisation des logements fait aujourd'hui l'objet d'une attention particulière. Il est essentiel que les logements soient bien insérés dans la ville : une attention est portée à la proximité avec les équipements, services publics et lignes de transport en commun. Ces enjeux doivent être préalablement étudiés entre la collectivité et l'organisme de logement social.

## **c. Des préoccupations environnementales**

Les constructions de logements aidés ont aujourd'hui une longueur d'avance en matière technique et énergétique sur les produits proposés par les promoteurs privés. **Dans l'Eure** et pour les logements neufs, les préoccupations environnementales font partie des projets et vont souvent au-delà de la réglementation en vigueur. Ainsi, concernant la maîtrise de l'énergie, **les labels Haute Performance Énergétique et Très Haute Performance Énergétique sont généralisés** afin de réduire fortement la consommation et donc la facture des locataires. Par ailleurs, **la majorité des logements aidés actuellement produit anticipe la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC)**, qui sera applicable en 2012 avec un plafond de 65 kWhép/m<sup>2</sup>/an (la moyenne de tous les logements aidés est aujourd'hui de 170 kWhép/m<sup>2</sup>/an, contre une moyenne de 250 kWhép/m<sup>2</sup>/an pour tous les secteurs confondus). Le prochain objectif, à horizon 2020, étant de réaliser des logements aidés qui produiront autant d'énergie qu'ils en consomment (logements dit « passifs »).

L'expérience des organismes de logement social en matière d'innovation et de maîtrise des charges est ancienne. Être à la fois constructeurs et gestionnaires de leurs logements les incite à rechercher la qualité dans la durée : choix de matériaux du gros œuvre aux finitions, choix des équipements, chaque produit est choisi selon sa durabilité, sa consommation énergétique, sa résistance, tout en tenant compte la contraintes d'équilibre financiers des opérations par rapport aux loyers plafonds.

Ainsi, même sur le parc ancien, on constate que les logements aidés sont beaucoup moins « énergivores » que les logements privés. Au niveau national, la profession s'est engagée à rénover avant 2020 les 800 000 logements les moins économes.



Eure-Habitat – Résidence Le Hazey à Aubevoye. © Eric Benard

## 5 Comment mener une opération de logements locatifs aidés ?

La réalisation de logements aidés dans une commune prend souvent comme point de départ une demande de la collectivité, qui a identifié un besoin sur son territoire, ou qui répond à des engagements pris au niveau intercommunal dans le cadre du Programme local de l'habitat.

La commune peut consulter un ou plusieurs organismes de logement social, qui peuvent l'aider à réaliser un diagnostic et à préciser les besoins.

De leur côté les organismes de logement social peuvent prendre l'initiative de contacter les élus pour leur proposer la réalisation de logements dans leur commune afin de répondre à des besoins qu'ils ont eux-mêmes identifiés.

### a. Choisir un organisme de logement social

Les organismes de logement social ont des compétences partagées, mais aussi des spécificités. Choisir un organisme signifie s'engager dans la durée avec lui. Il est important qu'une confiance s'établisse entre les partenaires. L'expérience de l'organisme, sa proximité, mais aussi sa gestion – visible notamment à travers son patrimoine existant – sont à prendre en compte avant de décider de la réalisation d'une nouvelle opération.

### b. Choisir un mode opératoire avec l'organisme

La réalisation de logements aidés peut prendre plusieurs formes : construction de logements ou valorisation de bâtiments existants :

► **La construction de logements neufs en location ou en accession à la propriété** accroît l'offre de logements dans la commune, mais nécessite du foncier disponible.

► **L'acquisition-amélioration** permet de redonner vie à des bâtiments anciens ou vétustes, ou de changer leur usage ; c'est le cas d'anciennes gares, d'hôtels désaffectés, de casernes, mais aussi de logements privés. Ce dispositif est très utile pour la revitalisation des centres-bourgs mais nécessite un bon diagnostic pour valider la viabilité de l'opération au regard des normes et des coûts financiers.

► **L'acquisition en VEFA** (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), c'est l'acquisition par un organisme, de logements construits par un promoteur, selon un cahier des charges validé par l'organisme. Cela lui permet d'acquérir un certain nombre de logements et de favoriser la mixité des opérations.

### c. Définir un programme

La réalisation d'une opération de logement aidé résulte d'un arbitrage entre les différents modes de production (construction, acquisition-amélioration, VEFA...) et différents types de logements (locatif et accession). La définition du programme de logements s'élabore à partir des besoins, mais aussi des contraintes du site et des possibilités de financements.



Sécomile – Cœur de Village à Saint-Etienne du Vauvray



LFE  
Résidence  
du Pommier Baron  
à Epaignes

D'une manière générale, le programme doit viser l'équilibre financier de l'opération (*voir partie suivante*) tout en offrant une gamme diversifiée de forme et de prix de logements et en répondant aux besoins locaux.

Un programme de logement aidé peut aussi être associé à la réalisation d'autres types de logements. Sur une parcelle donnée, les

élus peuvent décider d'offrir des logements locatifs aidés, et des logements en accession sociale à la propriété, mais aussi proposer à la vente des lots libres à des particuliers. Ce dispositif est intitulé programme « mixte ». Le programme peut aussi inclure des services ou équipements en rez-de-chaussée (commerces, crèches, etc.).

## Les différents types de logements locatifs

Il existe trois catégories de logements aidés, qui s'apprécient selon un niveau de loyer et un niveau de ressources pour les futurs locataires. Ces niveaux dépendent du type de prêt réalisé par la Caisse des Dépôts à l'organisme de logement social.

► **Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** sert de référence :

*Exemple de loyer en PLUS dans le département de l'Eure (zone 3) :*

- Une maison individuelle type 4 de 83 m<sup>2</sup> avec garage et jardin est proposée à un loyer maximal de 528 euros. Ressources maximum (nettes mensuelles) pour un ménage de 4 personnes : 3414 euros.
- Un logement en collectif de type 2 de 45 m<sup>2</sup> sera proposé à 238 euros. Ressources maximum (nettes mensuelles) pour une personne seule : 1761 euros.

► **Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** est destiné à des ménages dont les revenus sont à 60% des plafonds PLUS et le loyer à 89%, profil qui correspond souvent à une grande partie des locataires des organismes, ce qui rend ce type de logement attractif :

*Exemples de loyer en PLAI dans le département de l'Eure (zone 3) :*

- Une maison individuelle de type 3 de 88 m<sup>2</sup>, avec garage et jardin sera proposée à un loyer maximum de 386 euros. Ressources mensuelles maximum (nettes mensuelles) du ménage de trois personnes : 1696 euros.
- Un logement en collectif de type 4 de 84 m<sup>2</sup>, sera proposé à un loyer maximum de 387 euros. Ressources maximum (nettes mensuelles) pour un ménage de 4 personnes : 1888 euros.

► **Le PLS (Prêt Locatif Social)** est destiné à des ménages dont les revenus se situent au maximum à 130% des plafonds PLUS et le loyer à 150% :

*Exemples de loyer en PLS dans le département de l'Eure (zone 3) :*

- Une maison individuelle de type 5 de 102 m<sup>2</sup>, avec garage et jardin est proposée à un loyer de 695 euros maximum. Ressources maximum (nettes mensuelles) pour un ménage de cinq personnes : 5220 €.
- Un appartement en collectif de type 2, de 48 m<sup>2</sup>, est proposé à 388 euros de loyer maximum. Ressources maximum (nettes mensuelles) pour une personne seule : 2289 €.

Les organismes de logement social proposent également des logements intermédiaires (PLI) dont les plafonds sont très supérieurs, mais qui ne bénéficient pas des mêmes aides et ne sont pas comptabilisés comme des logements aidés, notamment au regard des 20% de la Loi SRU. Par ailleurs, la loi impose la construction de logements spécifiquement en PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration).

Les obligations relatives aux principaux produits pour la production de logements locatifs par les organismes et les aides correspondantes sont rappelées dans le tableau suivant :



	PLUS	PLAI	PLS	PLI
<b>OBLIGATIONS</b>				
Plafonds de ressources en % du PLUS	100	55-60	130	Entre 140 et 180 selon les zones
Plafonds de loyers en % du PLUS	100	89	150	150 à 275 selon la zone
Conventionnement	Oui	Oui	Oui	Non
<b>AIDES</b>				
TVA à taux réduit	Oui	Oui	Oui	Non
Subvention de l'État : taux maximum*	5%	15-17%	0	0
Subvention foncière de l'État	Oui	Oui	Oui	Non
Exonération de TFPB	25 ans	25 ans	25 ans	Non

\* Le taux ci-dessus est le taux réglementaire. En réalité une subvention forfaitaire au logement est accordée. (En 2010 elle est de 1 000 € par logements PLUS et de 9 500 € par logements PLAI).



Eure-Habitat  
Résidence la Roselière  
à Pont-Audemer.  
© Eric Benard

## 🟢 L'accession sociale à la propriété

La plupart des organismes de logement social réalisent des opérations d'accession sociale à la propriété. C'est l'activité principale des Coopératives HLM et des SACICAP.

**L'accession sociale à la propriété est l'acquisition d'un logement par un ménage disposant de ressources modestes définies réglementairement.**

### ▶ L'accession sociale simple (prêt PAS):

Sa spécificité est la sécurisation de l'accédant. L'organisme de logement social l'accompagne tout au long du processus : conseil et aide au financement, garantie de rachat à un prix minimum en cas d'accident de la vie et garantie de relogement de la famille dans un logement locatif adapté.

### ▶ La location-accession ou accession sociale progressive (PSLA\*):

Ce dispositif permet à l'acquéreur une acquisition en deux temps. Dans un premier temps, il est locataire du bien, et verse une redevance constituée d'une partie locative et d'une partie acquisitive destinée à constituer un capital. Dans un second temps, débute le processus d'accession : au bout d'une période allant de 1 à 5 ans, l'option est levée et la phase d'acquisition peut débuter. L'épargne constituée est alors mobilisée comme apport. Un dispositif de sécurisation (rachat du logement et relogement) est apporté aux accédants. Ces opérations bénéficient d'une aide de l'Etat par un taux de TVA à 5,5%.

### ▶ Le Pass-foncier (pour les ménages sous plafond PSLA):

Il est destiné à faciliter l'accession à la propriété de logements neufs en individuel ou en collectif. Il permet aux accédants de retarder le paiement du foncier, avec une acquisition en deux temps :

- d'abord la construction et l'acquisition des murs ;
- ensuite l'acquisition du terrain lorsque le prêt principal souscrit est remboursé.

Par ailleurs, les accédants peuvent bénéficier de taux réduits de TVA et d'aides spécifiques des collectivités locales. Le Pass-foncier est délivré par les CIL et CCI.

➡ **Attention :** L'accession sociale à la propriété est à distinguer de la **vente HLM**, qui est une forme très particulière d'accession. La vente HLM, qui est décidée par l'organisme de logement social, permet à un locataire de devenir propriétaire du logement aidé dans lequel il vit souvent depuis plusieurs années. En cas de vente d'un logement vacant, celui-ci peut être proposé à un locataire de l'immeuble, ou à un locataire de l'organisme. L'organisme propose à son locataire l'acquisition du logement, qui doit être construit depuis au moins 10 ans. La collectivité locale donne son avis sur les mises en vente. La vente HLM est un outil d'aide à l'accession à la propriété de ménages modestes. Elle peut constituer aussi pour l'organisme un outil de gestion pour le renouvellement de son patrimoine. Chaque année, environ 5 000 logements sont vendus en France.

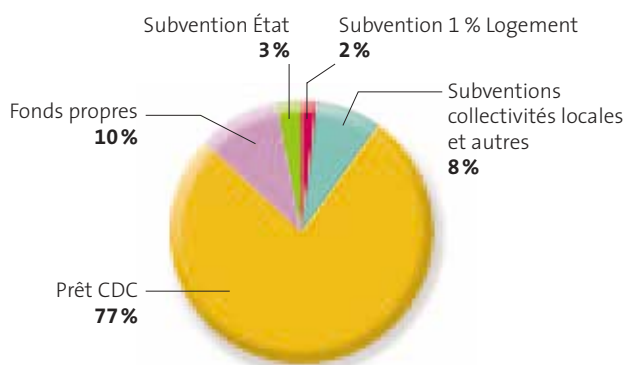
\* PSLA : Prêt Social Location Accession

## 6 Le financement d'une opération de logement locatif aidé

Le financement d'une opération de logement aidé nécessite ce qu'on appelle le «tour de table des financeurs». En effet, pour parvenir à l'équilibre de l'opération, il est nécessaire de réunir des financements suffisants, qui sont de plus en plus importants du fait de l'augmentation de coûts de construction principalement, ainsi que de l'approche qualitative et environnementale du logement aidé. Pour cela, de nombreux partenaires sont sollicités, pour réaliser une équation qui est presque toujours la même, même si les parts de chacun sont variables :

$$\begin{array}{r}
 \text{Prêts de la Caisse des dépôts} \\
 + \\
 \text{Subventions de l'Etat} \\
 + \\
 \text{Subventions des collectivités locales} \\
 + \\
 \text{Subventions ou prêts du 1\% (CIL)} \\
 + \\
 \text{Fonds propres des organismes de logement social} \\
 = \\
 \text{une opération de logement aidé}
 \end{array}$$

Plan de financement moyen d'une opération de logement locatifs neufs (PLUS) à partir de données nationales en 2009 (Source : USH)



► **Les prêts de la Caisse des dépôts** : ce sont des prêts d'une très longue durée pouvant aller jusqu'à 50 ans, dont les intérêts varient en fonction des variations du taux du livret A sur lequel ils sont assis.

► **Les subventions de l'Etat** : les aides à la pierre. Elles sont destinées à la construction, l'acquisition et la réhabilitation de logements ou la transformation de locaux non-résidentiels en logements. Les aides prennent la forme de primes ou subventions versées directement aux bénéficiaires (locatif aidé, ANAH). Elles sont programmées annuellement dans le budget de l'État et sont limitées. Leur montant varie selon le type de produit (PLUS ou PLAI). Elles sont distribuées par l'État ou la collectivité locale qui a obtenu la délégation des aides à la pierre (voir encadré). L'attribution de ces aides constitue «l'agrément» pour l'opération. Par ailleurs, l'État apporte des aides supplémentaires sous forme d'exonérations ou réductions d'impôts : taux réduit de TVA, exonération de TFPB et baisse des droits de mutation compensée par l'État.

► **Les subventions des collectivités locales** : les collectivités locales apportent généralement des aides directes dont les montants sont variables (subvention par logement) ; elles peuvent également mettre à disposition du foncier à un prix avantageux. Les collectivités locales apportent une garantie d'emprunt pour l'opération, qui est indispensable. Dans l'Eure, le Département et les trois agglomérations disposent d'un dispositif de subvention pour soutenir les opérations de logements aidés.

► **Les contributions d'Action Logement (1%)** : la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), ou «1% Logement», a été rendue obligatoire en 1953. Le taux de prélèvement est aujourd'hui de 0,95%, dont 0,50% financent les aides personnelles.





Eure-Habitat – Résidence Le Hazey à Aubevoye. © Eric Benard

Les 0,45% restants sont collectés par les Comités interprofessionnels du logement (CIL), gérés paritairement entre patronat et syndicats, et certaines Chambres de commerce et d'industrie. Les ressources disponibles vont à l'accession à la propriété des salariés et au financement de programmes de logements aidés ce qui confère aux CIL des droits de réservation.

► **Les fonds propres des organismes de logement social** : dans le département de l'Eure, ils représentent en moyenne entre 10% et 15% du financement selon le type d'opération. Compte tenu du renchérissement des coûts de production, ils sont utilisés de façon croissante par les organismes de logement social et dans la limite de leurs capacités d'autofinancement.

Pour tous, en dehors de prêts de la Caisse des dépôts, ces financements permettent de bénéficier de **droits de réservations** sur les logements réalisés.

#### → Le Département de l'Eure

a mis en œuvre une politique volontariste de soutien à la création et la réhabilitation du logement aidé depuis de nombreuses années. Sont éligibles à ces dispositifs les bailleurs sociaux et les communes. Le dispositif détaillé est inclus dans le guide des aides téléchargeable sur le site Internet du Département : [www.eureenligne.fr](http://www.eureenligne.fr)

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, le Département a pris la délégation des aides à la pierre pour une durée de 6 ans. Dans ce cadre, le Département a la responsabilité de l'attribution des crédits de l'État pour le volet logement public et le volet habitat privé.

Le Département peut soutenir les études préalables ou diagnostics menés par les collectivités.

#### Et le livret A ?

L'épargne populaire, collectée à travers le Livret A finance le logement aidé par un mécanisme stable et peu coûteux pour les finances publiques. L'argent collecté par les banques est centralisé à la Caisse des dépôts et consignations. Celle-ci peut ainsi délivrer aux organismes des prêts à très long terme à des taux préférentiels pour construire ou réhabiliter les logements. La protection de l'épargne populaire impose à la Caisse des dépôts d'obtenir la garantie intégrale des sommes prêtées.

#### La délégation des aides à la pierre

La loi du 13 août 2004 permet aux EPCI compétents en matière d'habitat et dotés d'un PLH, de demander au Préfet la délégation de compétence d'attribution des aides à la pierre du logement aidé, du logement privé conventionné et de l'hébergement. Le Département peut être délégataire par subsidiarité, sur le territoire départemental non couvert par la délégation d'un EPCI. Dans la pratique, la délégation est accordée aux collectivités déjà porteuses d'une production de logements importante et régulière. Aujourd'hui, 107 collectivités locales sont délégataires, dont trois dans l'Eure qui couvrent ainsi l'ensemble du territoire : *le Département de l'Eure, le Grand Evreux Agglomération, et la Communauté d'agglomération Seine-Eure*. La délégation améliore la capacité opérationnelle de la collectivité, elle peut ainsi se positionner comme « chef de file » dans son territoire et développer des partenariats. L'investissement des collectivités locales délégataires passe aussi par un renforcement des subventions directes allouées aux logements.

## 7 Sécuriser les investissements sur le long terme

Les prêts aux organismes de logement social peuvent être garantis gratuitement par les collectivités locales en échange de réservations de logements dans les programmes financés (95% des cas). Quand la collectivité est dans l'incapacité financière d'octroyer cette garantie ou qu'elle s'y refuse, une garantie payante est fournie par un fonds mutuel, la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) dont le prix est de 2% du montant du prêt. En pratique, ces garanties ne sont jamais appelées et n'obèrent pas les capacités financières des collectivités.

Par ailleurs, la CGLLS garantit l'activité des organismes dans la durée, elle intervient dès qu'un organisme est en situation de fragilité financière : elle aide au retour à l'équilibre en contrepartie d'un plan de redressement.



Sécomile – Lyons-la-Forêt



Sécomile – Les Tanneries à Pont-Audemer

## → Partie **3**

# LES ATTRIBUTIONS ET LA GESTION DES LOGEMENTS

*Une fois les logements réalisés, le rôle de l'organisme de logement social passe de celui de maître d'ouvrage à celui de gestionnaire aux côtés de la collectivité locale. Il gère les attributions, est à l'écoute des demandes des locataires, favorise la concertation et reste attentif à la qualité du service rendu. Par ailleurs, il intervient sur le patrimoine afin de le maintenir à un niveau de qualité satisfaisant pour les locataires.*

## Demandes et attributions de logements

### **a. Les objectifs d'attribution des logements aidés**

L'attribution d'un logement locatif aidé est un acte important, ajustement entre la réponse à des demandes (des situations individuelles qui peuvent être complexes, délicates et parfois urgentes) et le respect de critères d'attributions définis par les acteurs du territoire et par l'organisme de logement social.

Les politiques d'attribution doivent veiller au bon équilibre social dans les villes, les quartiers et les immeubles. Elles doivent prendre en compte la diversité de la demande, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et assurer la mixité sociale. Ces objectifs sont définis dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

La difficile articulation entre la nécessité de loger les plus démunis et la mixité sociale dans le logement aidé rend souhaitable la définition, au niveau local dans les PLH, d'orientations précises sur le rôle attendu de l'offre nouvelle comme du parc existant, mais aussi sur la nécessaire contribution du parc privé à travers le conventionnement.

Des règles définies aux niveaux national et local donnent un cadre aux attributions, en définissant des priorités :

**Au niveau national, il existe des critères de priorités définis réglementairement. Le CCH détermine plusieurs grandes catégories de personnes prioritaires :**

- les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition ;
- les personnes mal logées ou reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes victimes de violences.



Siloge – Domaine de l'Île à Le Vaudreuil

### ● Ces objectifs sont déclinés localement

**Le Programme Local de l'Habitat** définit des stratégies et des priorités en matière de politique d'habitat et de peuplement.

**Les accords collectifs intercommunaux, à l'initiative de l'EPCI ou départementaux, à l'initiative du Préfet**, définissent des objectifs annuels chiffrés d'accueil des populations répondant aux critères du PDALPD dont ils constituent un levier. Ils sont réalisés pour une durée de trois ans.

Dans l'Eure, **le Protocole** signé entre les bailleurs et le Préfet en juin 2008 constitue l'accord collectif départemental. Il encadre à la fois le droit au logement opposable et la mobilisation du contingent de réservation préfectoral dans le département. Celui-ci prévoyait un objectif annuel de 1 100 attributions aux publics prioritaires dont 800 déléguées aux bailleurs et 300 proposées par le Préfet. Ainsi en 2009, les attributions réalisées par les bailleurs s'élevaient à 991 pour 93 sur proposition du Préfet.

**Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)** évalue les besoins des personnes en difficulté d'accès ou de maintien dans un



logement et fixe par bassin d'habitat les objectifs en matière d'accès à atteindre et des priorités d'attribution. Le PDALPD de l'Eure est en cours de réécriture par les services de l'État et du Département de l'Eure. La redéfinition de l'accord collectif départemental sera conduite dans ce cadre.

**Enfin, au niveau de l'organisme de logement social, des orientations sont également définies.**

**En amont, le Conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme** définit les objectifs d'attribution de l'organisme. L'attribution des logements tient compte du niveau des ressources du demandeur, de la composition familiale, des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement du lieu de travail et de la proximité des équipements.

## b. Un processus d'attribution qui associe différents acteurs

Depuis les années 1950, différents acteurs sont associés aux attributions de logement par le biais des réservations. En effet, en contrepartie des subventions, garanties ou apports en terrain, les collectivités territoriales, l'État et les collecteurs de 1 % obtiennent des droits de réservation sur les logements, qui sont stipulés dans une **convention de réservation**.

- 20% des logements d'une opération sont réservés aux collectivités locales (soit pour une opération de 10 logements, 2 logements réservés à la commune) en contrepartie de la garantie d'emprunt. Toutefois, des réservations supplémentaires peuvent être obtenues dans le cas d'aides complémentaires (apport de foncier, subventions...);
- 30% pour l'État (25% pour les ménages prioritaires et 5% pour les fonctionnaires);
- un pourcentage variable pour les employeurs et collecteurs de 1 %, selon leur participation financière à l'opération;
- le reste est laissé à libre disposition de l'organisme de logement social, qui doit attribuer les logements en fonction des règles légales et dans le respect des priorités définies dans le CCH et localement.

L'attribution se déroule au sein de la commission d'attribution. Elle statue sur les dossiers présentés (trois au minimum pour un logement), après avis de chacun de membres de la commission (*voir encadré*), en fonction des critères définis dans le CCH et dans les documents d'orientations adoptés localement. L'acte final d'attribution du logement, quelque soit le réservataire, revient à l'organisme de logement social. C'est à lui ensuite que reviendra la responsabilité de la gestion et de la relation au locataire.



LFE – Résidence de l'Alandier à Evreux

### Qui sont les membres de la commission d'attribution ?

- 6 administrateurs membres du Conseil d'Administration ou du Conseil de surveillance, la désignation des membres est différente en fonction du statut et du nombre de commissions de l'organisme de logement social.
- Un représentant des associations menant des actions d'insertion agréées (désigné par le Préfet) ayant une voix consultative sur la décision d'attribution.
- Le maire de la commune d'implantation du logement (ou son représentant). **Membre de droit**, il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
- Le représentant de l'État, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral assiste à la commission d'attribution à sa demande.
- Le Président de l'EPCI, compétent en matière de PLH et à titre consultatif.
- Un représentant d'une association de défense des droits des locataires.



## Quel est le rôle du maire dans l'attribution des logements sur sa commune ?

Le maire joue un rôle important tout au long du processus, de l'enregistrement de la demande à l'attribution, même s'il n'attribue pas directement de logements.

En contrepartie de ses aides et de la garantie apportée par sa commune, le maire dispose de droits de réservations sur un certain nombre de logements. Pour ces logements, il propose à l'organisme de logement social des candidats.

La commune peut demander à être un lieu d'accueil et d'enregistrement du numéro unique départemental. Elle peut, par ailleurs,

demander la délégation de la gestion du contingent prioritaire du préfet ou donner son accord pour une délégation à l'EPCI.

Au niveau de l'attribution, le maire est membre de droit, avec voix délibérative, dans toutes les commissions d'attribution statuant sur des logements situés dans sa commune. Si un organisme possède plus de 2000 logements sur le territoire d'une commune ou d'un EPCI, le maire ou le président de l'EPCI peuvent demander la création d'une commission d'attribution pour ce territoire.

Depuis la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, le maire ou le président d'EPCI a la possibilité d'imposer le relogement d'un ménage dans le cas d'une opération de résorption d'habitat insalubre.

Enfin, il dispose d'un représentant (EPCI et/ou commune) au sein de la commission de médiation qui instruit les recours amiable au titre du DALO.

Le Président d'EPCI peut demander la création d'une commission d'orientation des attributions sur son territoire.

## c. Le traitement de la demande

### La demande individuelle

Un ménage souhaitant accéder à un logement aidé doit déposer un dossier de demande auprès d'un réservataire : organismes de logement social, État, collectivités locales et leurs groupements, collecteur de 1 % ou employeur.

Lors du dépôt du dossier, le demandeur fait l'objet d'un enregistrement départemental et un numéro lui est attribué, **le numéro unique du demandeur**, qui comporte le mois, l'année d'enregistrement de la première demande sur le département souhaité.

Les organismes de logement social et les SEM procèdent à cet enregistrement et délivrent le numéro unique. Les communes ou EPCI, par délibération du Conseil municipal ou communautaire, ou les services de l'État désignés par le Préfet, peuvent également procéder à l'enregistrement. Les demandes déposées ailleurs doivent être transmises à un organisme habilité à délivrer le numéro unique.

Ce système du numéro unique, créé en 1998, est en évolution depuis la Loi de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion de 2009. À partir du 1<sup>er</sup> octobre 2010, il est prévu :

- de mettre en place un formulaire et un numéro unique de demande de logement, où les informations demandées seront renforcées,
- de préciser et limiter la liste des pièces exigées,
- de faciliter le traitement automatisé de la demande.

D'ici 2011, les demandes seront transmises à un fichier commun national. Les acteurs locaux auront la possibilité de mettre en place un fichier commun départemental, dont les informations seront ensuite transmises au fichier national.

Cette réforme doit permettre de simplifier les démarches du demandeur : celui-ci déposera une demande unique pour tout le département. Elle vise également à renforcer la connaissance de la demande sur l'ensemble du territoire. Enfin, elle permettra une gestion plus collective de la demande entre les organismes de logement social.

## Observation de la demande en Haute-Normandie

En Haute-Normandie, l'ensemble des chiffres de la demande est collecté au sein de l'observatoire régional de la demande et des attributions géré par l'USH Haute-Normandie; il fait l'objet d'une édition annuelle à l'échelle de la région, des départements, communautés d'agglomérations et communautés de communes, voire des communes pour les plus importantes. Ces résultats sont disponibles sur le site internet de l'USH Haute-Normandie ([www.ush-haute-normandie.org](http://www.ush-haute-normandie.org)), et des traitements spécifiques peuvent être demandés.

## La gestion des fichiers de demandeurs

Depuis plusieurs années, à l'initiative des acteurs locaux, des travaux sont engagés pour aller vers une gestion mutualisée de la demande plus simple pour le demandeur, à travers les mutualisations des données entre les organismes et d'autres partenaires.

Avec la réforme en cours, la mise en place de fichiers locaux devrait se poursuivre. Ils permettront un meilleur partenariat des acteurs sur les territoires avec la mutualisation de la demande et l'amélioration des circuits entre réservataires et bailleurs.

Les modalités d'enregistrement de la demande sont définies dans la loi, tout comme leur radiation et leur renouvellement. Les organismes de logement social ont l'obligation de motiver les refus de logement aux demandeurs.

Des attentes s'expriment pour aller plus loin dans l'égalité de traitement des demandes, notamment en amont des attributions. Les organismes de logement social se sont engagés à progresser dans ce domaine et à expliciter les modalités objectives de sélection des demandes en amont des commissions, à rendre publiques des chartes d'attribution au sein de l'organisme, ainsi qu'à améliorer la transparence des échanges grâce à l'outil Internet.

## Qu'est-ce que le droit au logement opposable ?

Institué par la Loi du 5 mars 2007, il est la réponse à la crise du logement abordable et aux situations de mal logement mises en évidence depuis plusieurs années par les associations. Il ne s'applique pas au seul logement aidé mais concerne tous les acteurs.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français et dans des conditions de permanence définies par décret, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

### ■ Qui est éligible ?

Ce droit s'exerce par un recours amiable, puis par un recours contentieux, pour certaines catégories de ménages: les demandeurs de bonne foi dépourvus de logement, menacés d'expulsion sans relogement, hébergés temporairement en établissement ou logement de transition, logés dans locaux impropres, insalubres ou dangereux, dans locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, avec un enfant mineur ou une personne handicapée. En 2012, ce droit s'ouvrira aux personnes qui n'ont pas reçu de proposition adaptée à leur demande dans le délai d'attente fixé localement par le préfet.

### ■ Quelle est la procédure ?

Pour ces ménages, le recours amiable s'effectue auprès d'une commission de médiation départementale qui doit statuer sur le caractère prioritaire de la demande et l'urgence du relogement. Si celui-ci est reconnu, le Préfet désigne les ménages à reloger à un organisme de logement social, sur le contingent préfectoral, ou propose une solution dans le parc privé. Le Préfet demande son avis au maire. En l'absence d'offre dans un délai défini, un recours peut être déposé par le demandeur auprès du tribunal administratif.

### ■ Le DALO dans l'Eure

Au 1<sup>er</sup> avril 2009, 200 recours ont été déposés par des demandeurs. 100 ménages ont été déclarés prioritaires pour un accès au logement.

Sur ces 100 ménages, plus de la moitié ont été relogés ou sont en cours de relogement dans le parc public.



## 2 Accompagner les habitants et répondre aux besoins spécifiques

L'attention portée aux habitants et au vivre ensemble est fondamentale dans la durée. Pour cela, des actions sont mises en œuvre pour favoriser l'écoute des demandes qu'elles soient individuelles ou collectives, et pour améliorer les réponses.

Des enquêtes mesurant la satisfaction des locataires sont organisées : tous les trois ans dans la plupart des organismes, mais aussi parfois en continu, à chaque entrée dans les lieux par exemple. La prochaine enquête aura lieu fin 2010.

### a. L'engagement sur la qualité du service rendu

Face aux difficultés qu'ont connues certains quartiers d'habitat aidés, la plupart des organismes ont changé leur mode d'organisation et adapté leur gestion, pour apporter une réponse plus efficace aux besoins. Ils ont renforcé leur présence sur le terrain (agence de proximité, gardiens), ont davantage formé le personnel de proximité et développé un mode d'écoute et de réponses adaptés pour la gestion quotidienne des résidences. Les organismes ont pris des engagements pour la qualité de service (réponse aux réclamations, réparation, entretien,...) souvent formalisés dans des chartes.



LFE  
Résidence  
la Charentonne  
à Serquigny

### Résultats de l'enquête de satisfaction 2007

Enquête régionale réalisée auprès d'un échantillon représentatif de 10 000 locataires, et réalisée par la société Règle de 3. 82% des locataires sont satisfaits de leur organisme bailleur, et 88% d'entre eux recommanderaient leur logement à leurs proches.

Une progression importante de la satisfaction liée au traitement des réclamations (chantier prioritaire pour les bailleurs suite à l'enquête de 2004) et à la propreté des parties communes, à l'exception de la propreté des espaces extérieurs qui connaissent une légère érosion.

	2004	2007
Satisfaction globale	79%	82%
Les conditions d'accueil (locataires ayant emménagé depuis moins d'un an)	–	88%
Écoute et compréhension lors de la demande d'intervention technique	64%	77%
Traitement des demandes administratives	–	83%
Propreté (espaces extérieurs, halls d'entrée, cages d'escalier, ascenseur...)	70%	75%
Sentiment de sécurité	78%	78%

## **b. La concertation avec les locataires**

Le « vivre ensemble » est un des facteurs-clés du bien être dans les logements aidés. La contribution des habitants est essentielle, ils peuvent devenir des relais de la vie collective de leurs quartiers, et pour cela les organismes de logement social développent des partenariats avec les associations.

Les habitants sont en général désireux d'être impliqués plus en amont dans les choix de projets, de réalisations conçus pour « eux ». Pour les projets de renouvellement urbain, réhabilitation ou résidentialisation, des réunions de concertation et un travail très en amont avec les associations de quartiers, les amicales de locataires sont mis en place.



Secomile – Résidence Les Tanneries à Pont-Audemer

## **c. Favoriser la mobilité**

Depuis quelques années, la mobilité dans le parc public a beaucoup diminué. L'augmentation des loyers dans le parc privé ou de prix de l'accession à la propriété rend beaucoup plus difficile qu'auparavant le passage vers le parc privé. La durée d'occupation des logements augmente et cette absence de mobilité est problématique : d'une part, elle ne permet pas aux personnes déjà logées dans le parc public de trouver dans ce parc un autre logement correspondant mieux à leurs besoins (mutations internes), d'autre part, elle ne facilite pas l'arrivée de nouveaux locataires dans le parc existant (nécessité d'augmenter les volumes de construction).

Or, pour permettre au plus grand nombre de trouver un logement répondant au mieux à ses besoins, en termes de localisation, de coût et de surface, les organismes de logement social travaillent à renforcer la mobilité par des dispositifs incitatifs.

Des rendez-vous réguliers entre bailleurs et locataires se développent pour permettre de faire des propositions et trouver des logements répondant au mieux à la situation des locataires qui a pu évoluer au fil des années. Les ménages en sous-occupation font l'objet d'une attention particulière. Des propositions peuvent aussi être faites aux ménages pour accéder à la propriété. Dans le cadre de ces mutations, certains organismes proposent la prise en charge des frais de déménagement et d'installation.

Les dispositifs visant à favoriser la mobilité ont été renforcés avec la loi Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion de 2009, notamment vis-à-vis des ménages en sous-occupation accentuée ou dépassant de plus du double les plafonds de ressources.

## 3 Gérer et rénover le patrimoine

### a. Adapter le patrimoine en fonction des besoins

Longtemps, la préoccupation majeure des organismes a été la production de nouveaux logements. Avec le vieillissement du parc construit dans les années 1970, s'est fait jour la nécessité d'élaborer des politiques de gestion du patrimoine dans la durée, qui consistent à arbitrer entre maintenance, amélioration et démolition ou vente des logements aux locataires, tout en continuant à accroître l'offre. Ces politiques s'expriment à travers le Plan stratégique de patrimoine (PSP), qui met notamment en avant la question des logements consommateurs en énergie. Un diagnostic global du parc de logements aidés existant permettra de définir un mode de traitement différencié, gradué dans le temps et avec des modes d'intervention très différents selon les ensembles immobiliers. Il est important que ces objectifs soient mis en relations et discutés avec les objectifs des politiques de l'habitat dans le territoire.

### b. Réhabilitation et renouvellement du patrimoine

De nouvelles aides liées à la rénovation énergétique des logements ont été mises en place en 2009 pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, les organismes de logement social se sont engagés à rénover les 800 000 logements les moins économes en énergie, c'est-à-dire consommant plus de 230 kWhep/m<sup>2</sup>/an (catégorie E, F et G) d'ici à 2020. Il s'agit de ramener leur consommation à 150 kWhep/m<sup>2</sup>/an maximum (catégorie C).



Siloge – Place Albert-Huile à Rugles



Siloge – Impasse Saint-Ouen à Pont-Audemer

Ces rénovations bénéficieront de « l'éco prêt logement social » de la Caisse des dépôts à 1,9% sur 15 ans et d'un dégrèvement de TFPB à hauteur de 25% du montant des travaux d'économie d'énergie réalisés, en imputant ce dégrèvement à l'ensemble des logements sociaux de l'organisme dépendants d'un même centre des impôts. Le dégrèvement de TFPB sera intégralement compensé par l'État aux collectivités locales. L'offre court jusqu'au 31 décembre 2010.

### c. La convention d'utilité sociale

La convention d'utilité sociale est le nouveau cadre de contractualisation avec l'État pour les organismes de logement social mis en place par la loi Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion de 2009.

Cette convention traduit les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes. Définie pour six ans, cette convention fait l'objet d'une évaluation tous les deux ans sur la base d'engagements chiffrés pris par l'organisme.

La convention est élaborée sur la base d'un Plan stratégique de patrimoine et comprend :

- le classement des ensembles immobiliers, établi en fonction du service rendu, après concertation avec les locataires,
- les orientations de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme,
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires,
- un cahier des charges de gestion sociale, qui récapitule les obligations relatives aux conditions d'occupation et à la détermination des loyers.

La signature de la convention avec l'État et la collectivité locale ou l'EPCI de rattachement est obligatoire. Les Départements et EPCI dotés d'un PLH participent à la négociation durant l'élaboration de la CUS.



Siloge – Rue Payse à Val-de-Reuil

## → Annexes

Annexe 1

# Les organismes de logement social du Département de l'Eure

## Les organismes adhérents de l'USH

OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT	ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT	SOCIETES D'ECONOMIES MIXTES	SOCIETES COOPERATIVES & SACI
<i>Ayant leur siège dans l'Eure</i>			
<p><b>Eure Habitat</b> 10, boulevard Georges Chauvin BP 688 27008 EVREUX CEDEX 02 32 38 82 82 www.eure-habitat.fr</p>	<p><b>Siloge</b> 6 bis, boulevard Chambaudoin BP 942 27009 EVREUX CEDEX 02 32 38 88 88 www.siloge.fr</p> <p><b>Le Logement Familial de l'Eure</b> 4, rue Saint-Pierre BP 587 27005 EVREUX CEDEX 02 32 62 23 23</p> <p><b>Rurale de l'Eure</b> Place de la Gare 27140 GISORS 02 32 55 22 90</p>	<p><b>Sécomile</b> 20 rue Joséphine 27005 EVREUX CEDEX 02 32 38 85 85 www.secomile.fr</p> <p><b>Saiem Agire</b> 23 rue des Cheminots 27000 EVREUX 02 32 23 03 01</p>	<p><b>Habitat Coopératif de Normandie</b> 4, rue Saint-Pierre BP 587 27005 EVREUX CEDEX 02 32 62 23 23</p> <p><b>SACICAP Eure &amp; Dieppe</b> 11 place Dupont de l'Eure BP 886 27008 EVREUX CEDEX 02 32 38 89 40</p>
<i>Ayant leur siège en Seine Maritime</i>			
	<p><b>Immobilière Basse Seine</b> 138, Boulevard de Strasbourg 76600 LE HAVRE 02 35 19 74 00 www.immobiliere3f.fr</p> <p><b>Le Foyer Stéphanois</b> 42 bis, av. Ambroise Croizat BP 20 76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY 02 32 91 93 20 www.foyer-stephanais.fr</p> <p><b>La Plaine Normande</b> 16, avenue de Verdun BP 227 14012 CAEN CEDEX 02 31 27 15 15 www.plainenormande-hlm.fr</p> <p><b>Logéal Immobilière</b> 5, rue Saint Pierre BP 158 76190 YVETOT CEDEX 02 35 95 92 00 www.sm-immobiliere.fr</p> <p><b>Logirep</b> 8 rue Louis Poterat BP2060 76040 ROUEN CEDEX 02 35 73 74 07 www.logirep.fr</p> <p><b>SA HLM de la région d'Elbeuf</b> 4 Cours Carnot - BP 315 76503 ELBEUF 02 35 78 29 01 www.sahlmregionelbeuf.fr</p>	<p><b>La Propriété Familiale de Normandie</b> 11, avenue Foch 76600 LE HAVRE 02 35 22 50 98</p>	

# Glossaire

- ANRU** : Agence nationale de la rénovation urbaine
- ANAH** : Agence nationale de l'habitat
- CCH** : Code de la Construction et de l'Habitat PTZ
- CGLLS** : Caisse de garantie du logement locative social
- CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- DALO** : Droit au logement opposable
- DPU** : Droit de préemption urbain
- ENL** : Loi Engagement nationale pour le logement (Loi du 13 juillet 2006)
- EPF** : Etablissement public foncier
- EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunal
- EPL** : Entreprise Publique Locale
- HLM** : Habitat à Loyer Modéré
- PALULOS** : Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à usage social
- PLH** : Programme local de l'habitat
- PDH** : Programme départemental de l'habitat
- PDALPD** : Programme départemental pour le logement des personnes défavorisées
- PLU** : Plan local d'urbanisme
- PLUS** : Prêt locatif à usage social
- PLAI** : Prêt locatif aidé d'intégration
- PLS** : Prêt locatif social
- PSLA** : Prêt Social Location Accession
- PTZ** : Prêt à Taux Zéro
- SCOT** : Schéma de cohérence territorial
- VEFA** : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
- ZAD** : Zone d'aménagement différée
- USH** : Union sociale pour l'habitat
- OPH** : Office public de l'habitat
- ESH** : Entreprise sociale de l'habitat (SA HLM)
- SACICAP** : Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

Annexe 3

# Montants des plafonds de ressources HLM en 2009

## Montant des plafonds de ressources pour les logements locatifs aidés

Les montants des plafonds varient en fonction de zones géographiques et différences de coût de la vie et niveau de vie des ménages. Les montants indiqués ici sont ceux de la zone « autres régions » qui correspondent au département de l'Eure. Il existe deux autres zones: « Paris et communes limitrophes » et « Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes ».

### PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES EN LOCATIF HLM après baisse de 10,3 % (plafond PLUS) AU 1<sup>er</sup> JUIN 2009

A comparer au revenu fiscal de référence de 2007

CATÉGORIE DE MÉNAGE	Autres régions
Une personne seule	18 955 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	25 313 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	30 441 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	36 748 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	43 231 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	48 720 €
Par personne supplémentaire	5 435 €



Siloge – Route de Beaulmesnil à Beaumont-le-Roger





Rurale de l'Eure – Côte du Parc aux Andelys



Siloge – Résidence Le Cabouret à Thiberville

### PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES EN PLA D'INTEGRATION EN 2009 après baisse de 10,3 %

Revenu fiscal de référence 2007 en euros

#### CATÉGORIE DE MÉNAGE

#### Autres régions

Une personne seule	10 424 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	15 188 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	18 264 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	20 323 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	23 778 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	26 796 €
Par personne supplémentaire	2 988 €

### PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES EN PLS 2009 après baisse de 10,3 %

#### CATÉGORIE DE MÉNAGE

#### Autres régions

Une personne seule	24 642 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	32 907 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	39 573 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	47 772 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	56 200 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	63 336 €
Par personne supplémentaire	7 066 €

## Montants des plafonds de ressource en accession sociale à la propriété

Les montants des plafonds de ressource en accession sociale à la propriété varient selon trois zones (A, B1 et B2, C).

### Communes en zone B dans le département de l'Eure :

Aigleville	Doudeauville-en-Vexin	Mouettes
Alizay	Ecos	Mouflaines
Amécourt	Emalleville	Mousseaux-Neuville
Angerville-la-Campagne	Epieds	Neaufles-Saint-Martin
Arnières-sur-Iton	Etrépagny	Neuilly
Authevernes	Evreux	La Neuve-Grange
Aviron	Ezy-sur-Eure	Nojeon-en-Vexin
Les Baux-Sainte-Croix	Farceaux	Normanville
Bazincourt-sur-Epte	Fauville	Noyers
Bernouville	Fontenay	Parville
Berthenonville	Fourges	Pîtres
Bézu-la-Forêt	Fours-en-Vexin	Le Plessis-Grohan
Bézu-Saint-Eloi	Gadencourt	Pont-de-l'Arche
Bois-le-Roi	Gamaches-en-Vexin	Puchay
La Boissière	Garennes-sur-Eure	Reuilly
Boncourt	Gauciel	Richeville
Le Bosc-Roger-en-Roumois	Gauville-la-Campagne	Sacquenville
Bosnormand	Gisors	Saint-Denis-le-Ferment
Le Boulay-Morin	Gravigny	Saint-Germain-des-Angles
Bourgtheroulde-Infreville	Guerny	Saint-Laurent-des-Bois
Bretagnolles	Guichainville	Saint-Luc
Breuilpont	L'Habit	Sainte-Marie-de-Vatimesnil
Bueil	Hacqueville	Saint-Martin-la-Campagne
Bus-Saint-Rémy	Hébécourt	Saint-Ouen-du-Tilleul
Cahaignes	Hécourt	Saint-Sébastien-de-Morsent
Cantiers	Heudicourt	Saint-Vigor
Caugé	Huest	Sancourt
Chaignes	Igoville	Sassey
La Chapelle-du-Bois-des-Faulx	Irreville	Serez
Château-sur-Epte	Ivry-la-Bataille	Suzay
Chauvincourt-Provemont	Lignerolles	Le Thil
Cierrey,	Longchamps	Les Thilliers-en-Vexin
Civières	Mainneville	Tourneville
Coudray	Le Manoir	La Trinité
La Couture-Boussey	Marcilly-sur-Eure	Le Val-David
Criquebeuf-sur-Seine	Martagny	Les Ventes
Croth	Martot	Vesly
Les Damps	Merey	Le Vieil-Evreux
Dampsmesnil	Le Mesnil-Fuguet	Villegats
Dangu	Mesnil-sous-Vienne	Villers-en-Vexin
Dardez	Miserey	Villiers-en-Désœuvre

Les autres communes du département sont en zone C.

	PAS	PTZ	PSLA	PASS foncier	PLI après hausse
<b>Zone B</b>					
Une personne seule	23 688	23 688	23 688	23 688	33 664
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	31 588	31 588	31 588	31 588	44 956
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	36 538	36 538	36 538	36 538	54 064
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	40 488	40 488	40 488	40 488	65 265
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	44 425	44 425	44 425	44 425	76 779
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge					86 527
Par personne supplémentaire					9 653

<b>Zone C</b>					
Une personne seule	23 688	23 688	23 688	23 688	29 456
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	31 588	31 588	31 588	31 588	39 336
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	36 538	36 538	36 538	36 538	47 305
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	40 488	40 488	40 488	40 488	57 106
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	44 425	44 425	44 425	44 425	67 181
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge					75 711
Par personne supplémentaire					8 446

### ■ Conception et rédaction :

Lorène Vennetier, chargée de mission à l'Union sociale pour l'habitat

### ■ A propos de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie

L'Union Sociale pour l'Habitat compte 38 adhérents sur les 2 départements.

Elle a principalement trois missions :

- Elle représente et assure la promotion du mouvement d'habitat social au plan régional et départemental en pilotant, animant et coordonnant les actions collectives.
- Elle est force de proposition auprès des partenaires.
- Elle contribue à informer, conseiller et assister les organismes afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles.

Elle est administrée par un conseil composé de 13 représentants départementaux de chaque famille d'organismes (Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales pour l'Habitat, Sociétés Coopératives d'HLM, Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, SEM Logement).

### ■ Collaboration et participation :



Conseil général de l'Eure



Union sociale pour l'habitat Haute-Normandie



Entreprise Publique Locale



Union des Maires et des élus de l'Eure



Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de l'Eure



Conseil régional de l'Ordre des architectes de Haute-Normandie



Grand Evreux Agglomération



Logiliance Ouest



Etat



Etablissement Public Foncier de Normandie



Caisse des dépôts et consignations de Haute-Normandie

Délégation du Développement Durable



Direction du développement économique et de l'aménagement du territoire

Hôtel du Département  
Boulevard Georges-Chauvin  
27021 Evreux Cedex  
tél. 02 32 31 50 30 • fax 02 32 39 91 95  
internet [www.eureenligne.fr](http://www.eureenligne.fr)