



ÉVREUX
PORTES DE NORMANDIE

CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

**Le document-cadre d'orientations : la
stratégie d'Evreux Portes de Normandie
et de ses partenaires pour améliorer la
mixité dans le parc locatif social**

Adopté en réunion Plénière CIL le 17 juillet 2018

1. Introduction

1.1. Rappel du cadre réglementaire	4
1.2. Au-delà de la mise en conformité avec les nouvelles dispositions législatives, une démarche stratégique pour EPN, les communes et leurs partenaires locaux	6
1.3. La politique de peuplement, un des deux piliers stratégiques d'une stratégie habitat-logement cohérente à l'échelle de l'agglomération	7
1.4. Le document-cadre d'orientations s'applique et concerne l'ensemble du territoire d'Evreux Portes de Normandie	8
1.5. La méthodologie d'élaboration du document-cadre d'orientations	8
1.5.1. <i>Une démarche initiée dans un premier temps sur le territoire de l'ex-GEA au travers de l'organisation d'ateliers d'échanges avec les partenaires</i>	8
1.5.2. <i>Un diagnostic complété et étendu à l'ensemble du territoire d'EPN, en articulation avec les réflexions menées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat</i>	9
1.5.3. <i>Deux séminaires d'échanges avec les Maires (ou leurs représentants), abordant les deux volets : l'offre (PLUI – H) et son occupation (politique de peuplement)</i>	9
1.6. Quatre principes de peuplement essentiels pour construire une politique de peuplement pertinente.....	10

2. Les points-clés du diagnostic sur les volets habitat et peuplement

2.1. Caractéristiques et évolution de l'offre et des besoins en logements	10
2.1.1. <i>Des dynamiques socio-démographiques relativement favorables sur une grande partie du territoire ; des évolutions préoccupantes sur la Ville d'Evreux</i>	10
2.1.2. <i>Des dynamiques et des situations contrastées entre les communes et les quartiers</i>	11
2.1.3. <i>Des disparités socio-territoriales marquées, conséquence de dynamiques de développement disparates...</i>	11
2.1.4. <i>...Mais aussi et surtout d'une segmentation géographique de l'offre d'habitat</i>	11
2.1.5. <i>Un parc locatif social qui joue son rôle d'accueil des ménages les plus modestes</i>	12
2.1.6. <i>Une vacance commerciale de plus de 3 mois</i>	12
2.2. Les éléments de contexte à prendre en compte dans la réflexion sur l'amélioration des équilibres de peuplement pour définir une stratégie réaliste	14
2.3. Le profil des locataires du parc social : des spécificités par rapport aux moyennes observées aux échelles départementale et régionale.....	15
2.4. Des évolutions dans le profil des locataires du parc social à l'échelle d'EPN qui sont liés aux évolutions sociétales ; une stabilisation des niveaux de revenus des locataires.....	16
2.5. Des déséquilibres d'occupation du parc de logements aux différentes échelles ; une spécialisation sociale marquée dans les quartiers prioritaires et qui tend à s'accroître	16
2.6. Une mixité à améliorer dans un contexte de tension limitée sur le parc locatif social ; des opportunités / leviers à « mieux » saisir	19

2.6.1. Différents indicateurs témoignent d'un contexte de marché relativement détendu sur le parc locatif social à l'échelle d'EPN	19
2.6.2. Des opportunités / marges de manœuvre sont à mieux saisir	20

3. Une ambition et une stratégie de tendre vers de meilleurs équilibres socio-territoriaux au travers de la politique de peuplement : une stratégie déclinée en 6 orientations-cadres.....

3.1. Orientation n°1 : mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle...)	22
3.1.1. Sous-orientation n°1.1 : hors des quartiers prioritaires, se mobiliser collectivement pour mettre en œuvre le taux de 25% d'attributions suivies d'un bail signé à des demandeurs du 1 ^{er} quartile ou des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain	24
3.1.2. Sous-orientation n°1.2. : Dans les quartiers prioritaires, viser un maintien du taux d'attributions pour des demandeurs des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartiles tel que constaté, à savoir 70% (soit un taux ambitieux par rapport à la loi Egalité et Citoyenneté, qui fixe un taux minimum de 50%).	24
3.1.3. Sous-orientation n°1.3 : au-delà des objectifs quantitatifs, poursuivre la réflexion sur l'amélioration qualitative des réponses apportées à la demande exprimée / demande potentielle de logement locatif public, notamment pour des seniors ou des personnes seules	25
3.1.4. Sous-orientation n°1.4 : définir des objectifs d'attribution pour les publics prioritaires par sous-secteur et par bailleur pour contribuer à un meilleur équilibre dans l'accueil des ménages concernés	25
3.2. Orientation n°2 : améliorer la réponse aux demandes de mutation pour fidéliser dans le parc social des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » et, plus globalement, aux profils qui sont aujourd'hui moins bien satisfaits	25
3.3. Orientation n°3 : favoriser un élargissement « du spectre de la demande », faire venir dans le parc locatif social de nouveaux profils de clientèles, en s'appuyant sur les différents contingents, notamment sur le contingent Action Logement et le contingent 5% fonctionnaires	26
3.4. Orientation n°4 : poursuivre les actions permettant d'améliorer l'attractivité des logements locatifs sociaux et leur adéquation aux besoins et capacités financières des ménages, avec un focus renforcé dans les quartiers prioritaires.....	27
3.5. Orientation n°5 : pour améliorer la mixité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, favoriser la diversification des produits habitat (accession, diversification des produits au sein du parc locatif social, rôle des copropriétés dans la mixité...)	27
3.6. Orientation n°6 : mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés	28
3.6.1. Sous-orientation n°6.1. : pérenniser les instances de pilotage et de suivi, créer des instances opérationnelles adaptées aux objectifs poursuivis et aux enjeux du territoire	28
3.6.2. Sous-orientation n°6.2. : mettre en place des outils de pilotage, de suivi, d'observation et de bilan : suivi et évaluation de la mise en œuvre des objectifs et des orientations, évaluation des impacts des actions menées sur les équilibres d'occupation au sein du parc de logements, observation des évolutions pour réajuster si besoin les objectifs	29

4. Annexes :.....

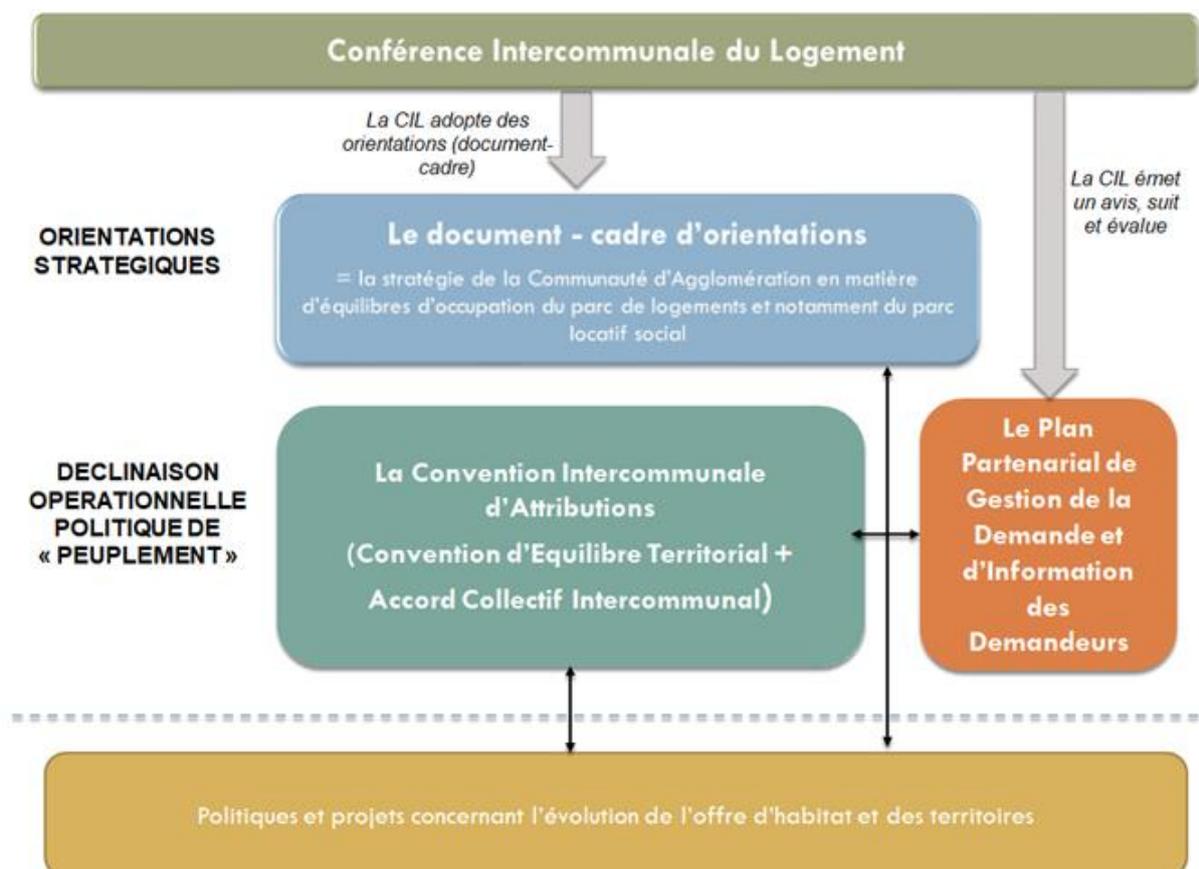
4.1. Les 6 orientations-cadres.....	31
4.2. Rappel des objectifs inscrits dans l'orientation n°1 et des mesures correctives fixées	31

1. Introduction

1.1. Rappel du cadre règlementaire

Les lois du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la cohésion sociale ainsi que la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 positionnent les EPCI disposant ou tenus de disposer d'un Programme Local de l'Habitat comme chef de file de la politique relative à la mixité et aux équilibres socio-territoriaux dans l'occupation du parc de logements et, s'agissant du parc locatif public, des attributions et de gestion de la demande sur leur territoire.

Il est attendu des intercommunalités qu'elles définissent avec leurs partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement des orientations-cadres, traduction d'une stratégie partagée pour améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements, en particulier dans le parc locatif public (politique d'attributions, stratégie de réponse aux demandes de mutation, objectifs quantifiés de relogement des publics prioritaires...).



Ces orientations sont formalisées dans ce document-cadre, traduit opérationnellement dans la Convention Intercommunale d'Attribution en cours d'élaboration. Les EPCI disposant ou tenus de disposer d'un PLH sont également tenus d'élaborer avec leurs partenaires un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSD).

La Conférence Intercommunale du Logement, instaurée en mars 2016 sur le GEA, a été étendue à l'échelle d'Evreux Portes de Normandie par arrêté préfectoral du 6 février 2017.

La Conférence Intercommunale du Logement est co-présidée par le Préfet de l'Eure et le Président d'Evreux Portes de Normandie. Les services de l'Etat, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure, accompagnent EPN dans l'élaboration et la mise en œuvre des documents relatifs à la politique d'attribution des logements sociaux sur le territoire communautaire.

La Conférence Intercommunale du Logement est composée des membres suivants :

1^{er} collège – représentants des collectivités territoriales :

- Mesdames et Messieurs les Maires des communes d'Evreux Portes de Normandie.
- 2 conseillers départementaux représentant le Conseil Départemental

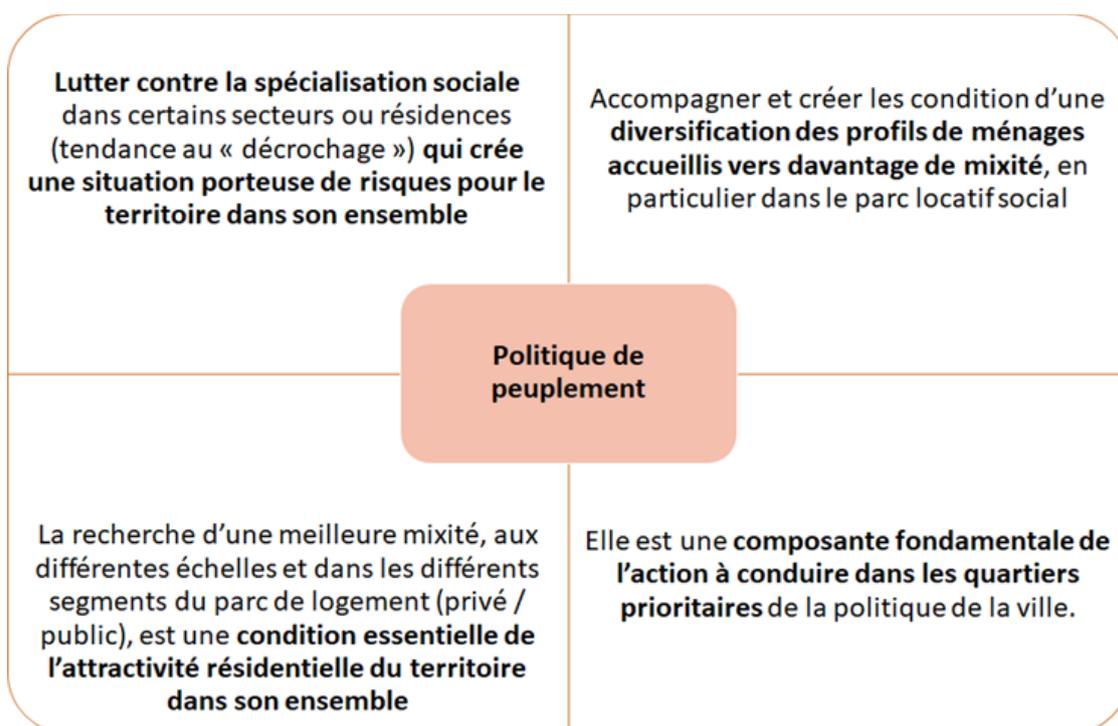
2^{ème} collège – représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions :

- Les bailleurs sociaux :
 - o Le Directeur Général d'Eure Habitat ou son représentant.
 - o Le Président du Directoire de Logeo Seine Estuaire.
 - o Le Directeur de Secomile ou son représentant.
 - o Le Directeur du Logement Familial de l'Eure ou son représentant.
 - o Le Directeur de SAIEM-AGIRE ou son représentant.
 - o Le Directeur de SNI ou son représentant.
 - o Le Directeur de Polylogis ou son représentant.
 - o Le Directeur Général Délégué de Siloge ou son représentant.
 - o Le Directeur Général de la Plaine Normande ou son représentant.
 - o Le Président du Directoire de Logiseine ou son représentant.
 - o Le Directeur Territorial d'ADOMA ou son représentant.
 - o Le Président de l'Union Sociale pour l'Habitat de Normandie ou son représentant.
- Réservataires des logements sociaux :
 - o Le Délégué Territorial d'Action Logement ou son représentant.
- Maîtres d'ouvrage d'Insertion :
 - o Le Président de l'association Habitat et Humanisme ou son représentant.
- Associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :
 - o Le Directeur de l'association Abri ou son représentant.
 - o Le Directeur de l'UDAF de l'Eure ou son représentant.
 - o Le Directeur général de l'association Ysos ou son représentant.
 - o Le Directeur général de l'association ADAEA – La Pause ou son représentant.
 - o Le Directeur de la Ronce ou son représentant.
 - o La Directrice d'Interface ou son représentant.
 - o La représentante de l'Association de Familles de Traumatisés Crâniens et de Cérébro-Lésés (AFTC).

3^{ème} collège – représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement :

- Associations de locataires :
 - o Le Président de la confédération nationale du logement ou son représentant.
 - o Le Président de l'union départementale de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ou son représentant.

1.2. Au-delà de la mise en conformité avec les nouvelles dispositions législatives, une démarche stratégique pour EPN, les communes et leurs partenaires locaux



Au-delà de la mise en conformité avec les dispositions législatives, la définition et la mise en œuvre d'une stratégie partagée concernant l'occupation et les attributions dans le parc locatif social, en articulation et en complément de la politique locale de l'habitat, est une démarche stratégique pour Evreux Portes de Normandie, les communes qui la composent et leurs partenaires (bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation, associations...) :

- la spécialisation sociale (en particulier la paupérisation des ménages) dans certains secteurs ou résidences (tendance au « décrochage ») crée une situation porteuse de risques pour le territoire intercommunal dans son ensemble ;
- la politique intercommunale du logement doit permettre d'accompagner et de créer les conditions d'une diversification des profils de ménages accueillis vers davantage de mixité dans les différents quartiers de l'agglomération, en particulier dans le parc locatif social et notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- la recherche d'une meilleure mixité dans le profil des habitants accueillis, aux différentes échelles territoriales (agglomération, communes, quartiers, résidences) et dans les différents segments du parc de logements est une condition essentielle de l'attractivité résidentielle du territoire dans son ensemble et de la cohésion entre ses différentes composantes ;

- elle est une composante fondamentale de l'action à conduire dans le cadre du NPNRU sur le quartier de Nétreville, et plus globalement, dans l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville situés sur le territoire d'EPN.

La Communauté d'Agglomération Evreux Portes de Normandie, les communes la composant et leurs partenaires ont souhaité, au travers de ce document-cadre, définir, formaliser et s'engager dans une stratégie ambitieuse et réaliste visant à améliorer la mixité sociale dans le parc locatif social.

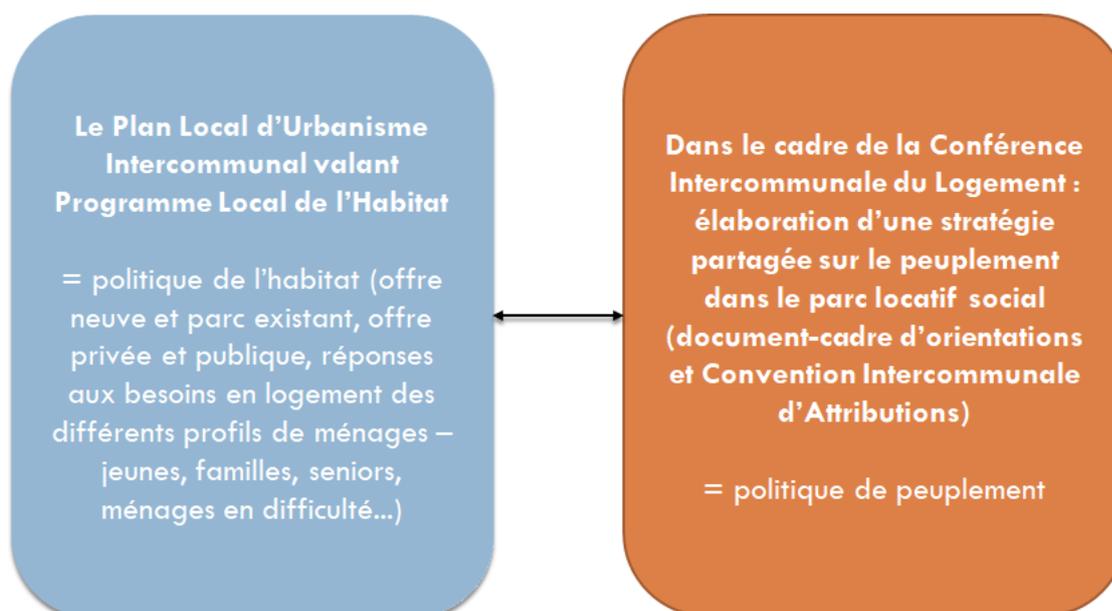
Les différentes réformes en cours dans le domaine du logement social seront susceptibles d'impacter la capacité des bailleurs sociaux et de leurs partenaires à mettre en œuvre les orientations de la politique de peuplement telle que définies dans le présent document-cadre :

- la réforme du financement du logement social : la compensation de la baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) par une réduction des loyers a des conséquences financières importantes pour les bailleurs (diminution de leurs recettes et de leurs fonds propres) ;
- les réformes législatives annoncées dans le projet de loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN), notamment l'obligation pour les organismes de logement social de se regrouper, risquent de modifier le partenariat actuel et de générer une période d'instabilité.

Les bilans de mise en œuvre des orientations et objectifs du présent document devront tenir compte de ce contexte financier et législatif particulier.

1.3. La politique de peuplement, un des deux piliers stratégiques d'une stratégie habitat-logement cohérente à l'échelle de l'agglomération

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (qui vaudra Programme Local de l'Habitat) et les documents relatifs à la politique de peuplement (document-cadre d'orientations et Convention Intercommunale d'Attributions) correspondent aux deux piliers stratégiques d'une politique de l'habitat et du logement, l'offre et son occupation.



1.4. Le document-cadre d'orientations s'applique et concerne l'ensemble du territoire d'Evreux Portes de Normandie



Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération Evreux Portes de Normandie au 1^{er} janvier 2018, soit 74 communes.

Toutes les communes s'engagent, au même titre que les partenaires institutionnels et EPN, à contribuer à la mise en œuvre de la stratégie formalisée dans ce document.

Le périmètre d'application du document intégrera automatiquement les nouvelles communes qui pourraient rejoindre dans les prochaines années Evreux Portes de Normandie.

1.5. La méthodologie d'élaboration du document-cadre d'orientations

1.5.1. Une démarche initiée dans un premier temps sur le territoire de l'ex-GEA au travers de l'organisation d'ateliers d'échanges avec les partenaires

Quatre ateliers ont été organisés à l'échelle du territoire du Grand Evreux Agglomération depuis l'instauration de la Conférence Intercommunale du Logement le 29 mars 2016.

Ces ateliers ont porté sur les 4 thèmes suivants :

- Atelier 1 : Patrimoine et Programmation - 24 mai 2016 ;
- Atelier 1 bis : Identification des déséquilibres et enjeux de mixité sociale - 2 juin 2017 ;
- Atelier 2 : Les pratiques d'attributions - 23 juin 2017 ;
- Atelier 3 : Offre et occupation du parc social - 30 juin 2017.

Ces ateliers ont permis de :

- poser des premiers éléments de diagnostic ;
- d'échanger sur des pistes d'orientations envisageables.

1.5.2. Un diagnostic complété et étendu à l'ensemble du territoire d'EPN, en articulation avec les réflexions menées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

Le prestataire retenu par EPN pour l'accompagner dans la définition de la stratégie en matière de peuplement et l'élaboration du volet habitat du PLUi – H (NovaScopia) a approfondi les éléments de diagnostic produits et les a étendus à l'échelle du nouveau périmètre intercommunal, en articulation avec l'état des lieux réalisé dans le cadre du volet habitat du PLUi-H.

Pour ce faire, le prestataire a mobilisé les moyens suivants :

- Recueil et exploitation d'indicateurs statistiques complémentaires sur l'occupation du parc de logements et notamment du parc locatif social, la demande de logement social, les attributions...
- Réalisation d'entretiens individuels avec les acteurs du logement (Services de l'Etat, Ville d'Evreux, bailleurs sociaux...)

1.5.3. Deux séminaires d'échanges avec les Maires (ou leurs représentants), abordant les deux volets : l'offre (PLUi – H) et son occupation (politique de peuplement)

Les deux séminaires organisés les 20 mars et 20 avril 2018 ont permis sur le volet peuplement :

- d'échanger sur les points-clés du diagnostic et les enjeux ;
- de mettre en débat des propositions d'orientations-cadres.

Les points-clés du diagnostic, les enjeux et les propositions d'orientations ont été mises en débat avec les partenaires d'EPN lors d'un atelier dédié le 28 mai 2018.

1.6. Quatre principes de peuplement essentiels pour construire une politique de peuplement pertinente



2. Les points-clés du diagnostic sur les volets habitat et peuplement

2.1. Caractéristiques et évolution de l'offre et des besoins en logements

L'analyse du contexte actuel (marché local, structuration et caractéristiques actuelles du parc de logements et notamment du parc locatif social...) et des dynamiques telles qu'on peut les pressentir pour les prochaines années est essentielle pour identifier les contraintes et les marges de manœuvre à prendre en compte dans la réflexion sur l'amélioration de la mixité dans l'occupation du parc locatif social.

La démarche engagée par EPN concernant l'amélioration de la mixité et la réduction des disparités socio-territoriales doit s'inscrire dans la durée, compte-tenu des « points de fragilité » / marges de manœuvre identifiées.

2.1.1. *Des dynamiques socio-démographiques relativement favorables sur une grande partie du territoire ; des évolutions préoccupantes sur la Ville d'Evreux*

La Communauté d'Agglomération Evreux Portes de Normandie s'inscrit dans des dynamiques socio-démographiques plutôt favorables : la croissance démographique est positive (+0,23% par an entre 2009 et 2014), l'équilibre générationnel se maintient avec une population plutôt jeune (indice de jeunesse de 1,23).

Pour autant, les tendances d'évolutions sont préoccupantes pour la Ville d'Evreux :

- le solde migratoire est fortement déficitaire (plus de départs que d'arrivées) : -1,6% en moyenne par an entre 2009 et 2014, contre +0,4% à l'échelle d'EPN hors Evreux ;
- une diminution significative du poids des jeunes ménages (moins de 45 ans).

2.1.2. Des dynamiques et des situations contrastées entre les communes et les quartiers

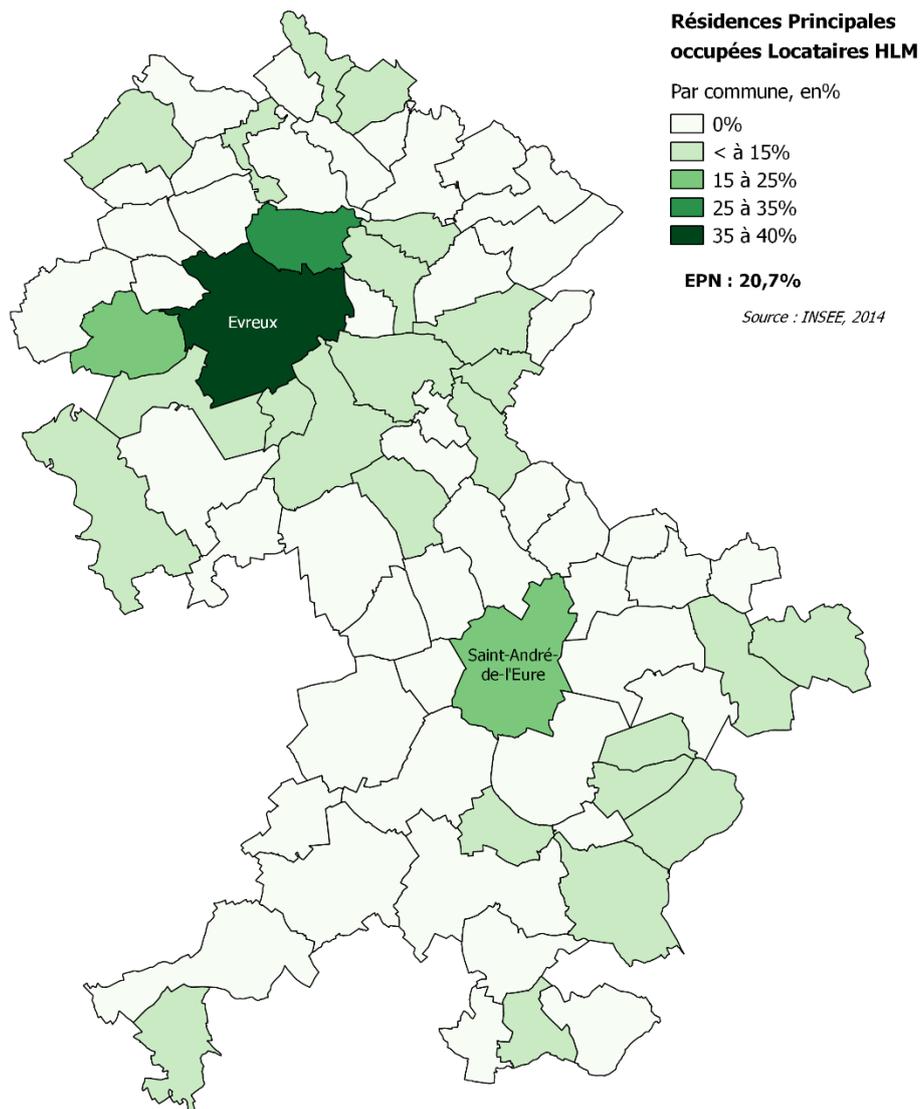
- 20 communes ont perdu des habitants entre 2009 et 2014 ; 27 communes ont un solde migratoire déficitaire
- Un vieillissement de la population plus ou moins marqué selon les communes ; 15 communes ont un indice de jeunesse inférieur à 1 (soit davantage de personnes de 60 ans et plus que de personnes de moins de 20 ans)
- Un revenu annuel médian des ménages par unité de consommation variant selon les communes de 16 000 € à plus de 30 000 € (écart du simple au double)
- Du fait de leurs revenus modestes (<100% des plafonds HLM), 22 753 ménages sont éligibles au logement locatif social PLUS et PLAI, soit 53,6% de la population du territoire. 26% des ménages sont éligibles au parc locatif très social (revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM)

2.1.3. Des disparités socio-territoriales marquées, conséquence de dynamiques de développement disparates...

- Une dynamique de construction neuve sur la période 2006 – 2016 contrastée entre les communes : un indice de construction de 4,2 logements mis en chantier pour 1000 habitants à Evreux ; de 6,1 et jusqu'à 10 dans les autres communes
- En parallèle, un développement de la vacance de logements (de 5,5% en 2009 à 7,2% en 2014) qui a concerné à 75% la ville d'Evreux (qui représente 49% des logements du territoire)

2.1.4. ...Mais aussi et surtout d'une segmentation géographique de l'offre d'habitat

- Un poids très limité des propriétaires occupants à Evreux (32%) ; dans les autres communes, plus de 50% de propriétaires occupants
- Une majorité de communes dispose de moins de 10% de logements locatifs privés ; 70% de l'offre est située sur la ville d'Evreux
- L'offre locative sociale est concentrée à près de 90% sur Evreux, 47% au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville



La Ville d'Evreux représente environ la moitié de l'offre financée en logements locatifs sociaux sur la période 2010-2017. 34% des financements sur la période sont liés à la reconstitution de l'offre locative sociale démolie dans le cadre du premier Programme de Rénovation Urbaine (taux de reconstitution de l'offre de 83,6%).

2.1.5. *Un parc locatif social qui joue son rôle d'accueil des ménages les plus modestes*

- 53% des ménages éligibles au PLA-I, c'est-à-dire au logement locatif très social (ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM), sont logés dans le parc social. Ces ménages représentent plus de la moitié des locataires du parc social
- 63% des ménages les plus fragiles (ayant des revenus inférieurs à 30% des plafonds des plafonds HLM) sont logés dans le parc social ; ces ménages représentent près de 30% des locataires du parc social

2.1.6. *Une vacance commerciale de plus de 3 mois*

Il existe deux types de vacance :

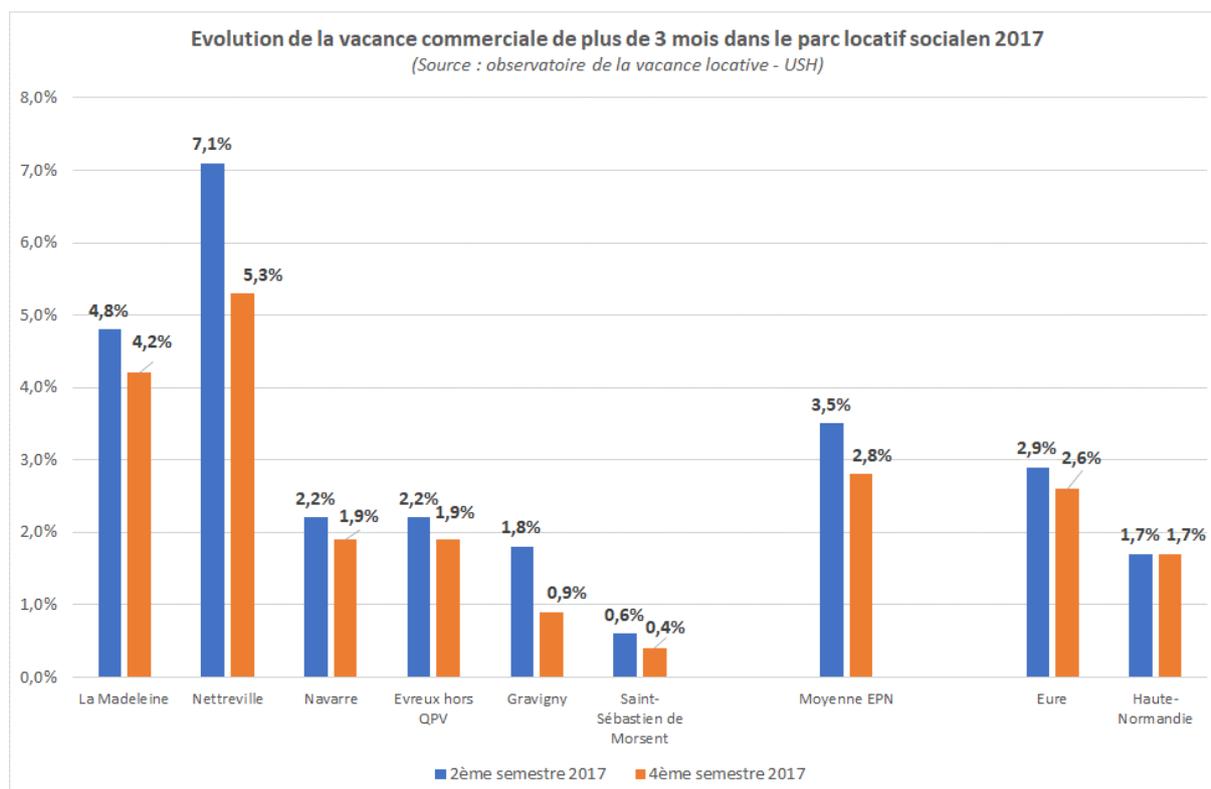
- *La vacance commerciale : logements proposés à la location mais qui n'ont pas encore trouvé preneurs ;*
- *La vacance technique : logement retirés de la location, pour des travaux ou la démolition par exemple.*

La vacance commerciale de plus de 3 mois dans le parc locatif social d'EPN est au 4^{ème} trimestre 2017 de 2,8% ; elle est globalement similaire à la moyenne constatée à l'échelle du département de l'Eure (2,6%) et supérieure à la moyenne observée à l'échelle de la Haute-Normandie (1,7%).

Elle est orientée à la baisse par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (3,5%). Une baisse est également observable à l'échelle du département (2,9% au 2^{ème} trimestre 2017, 2,6% au 4^{ème} trimestre 2017).

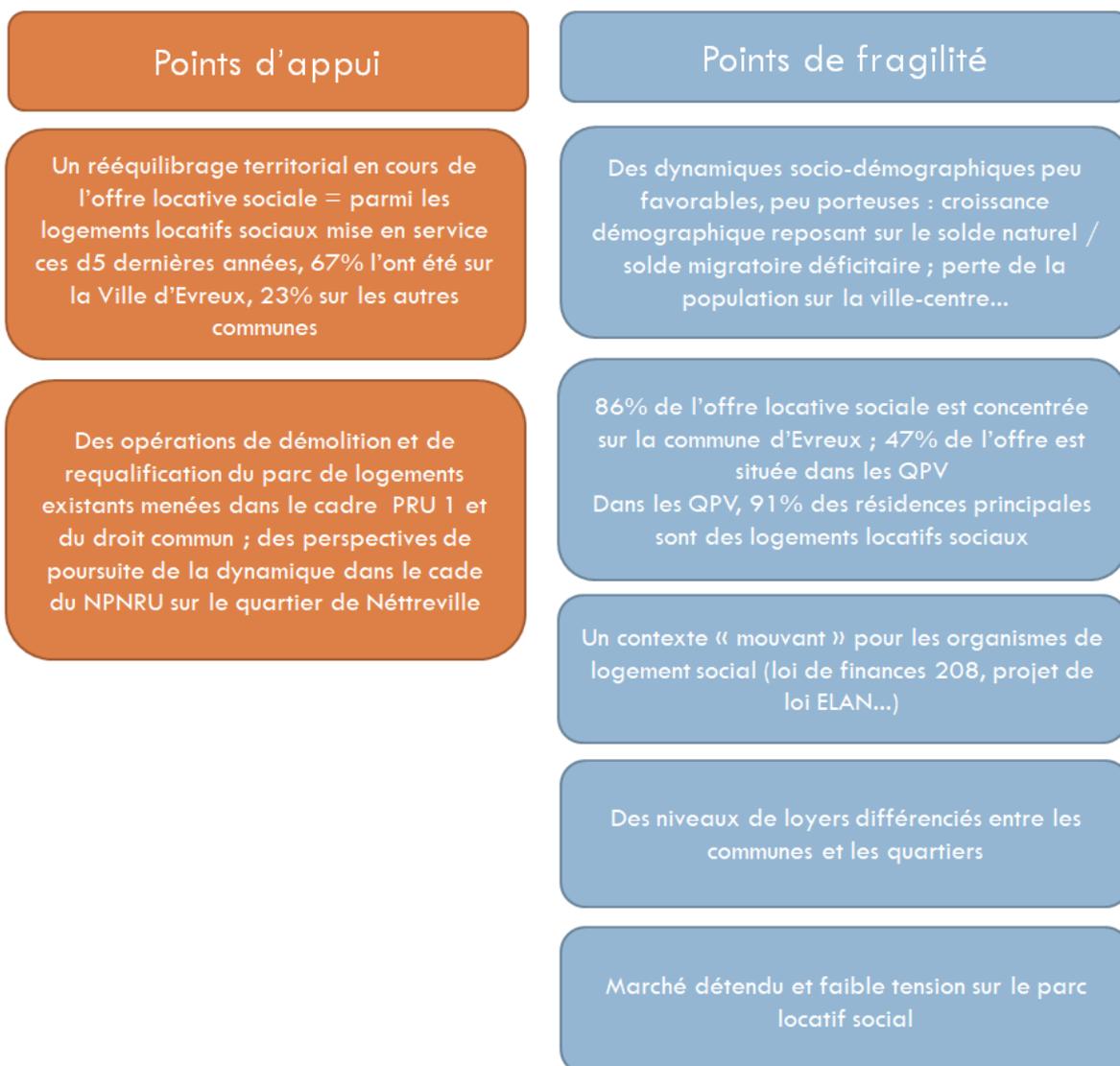
La vacance commerciale de plus de 3 mois est plus élevée dans les quartiers prioritaires de La Madeleine et de Netreville. Sur le quartier de Navarre, le taux de vacance est comparable à celui observé sur la commune d'Evreux hors quartiers prioritaires.

Entre le 2^{ème} et 4^{ème} trimestre 2017, la vacance a diminué sur l'ensemble du parc, y compris dans les quartiers prioritaires.

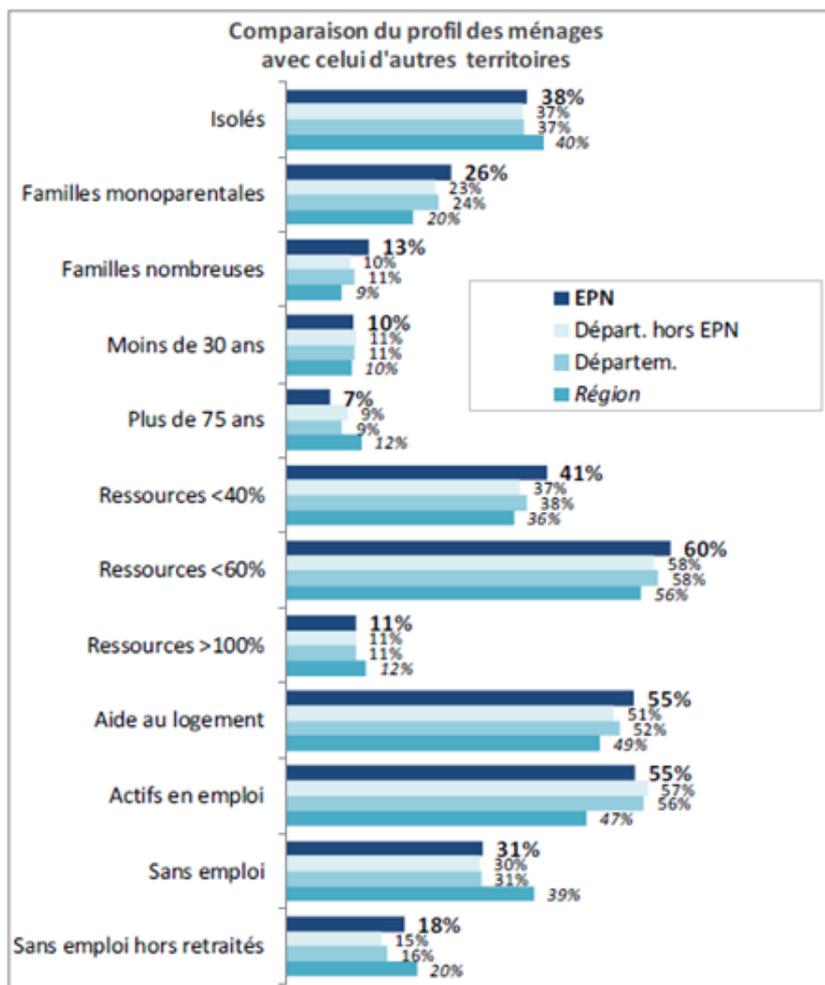


A noter que la proportion de logements en vacance technique (4 % au 4^{ème} trimestre 2017) est supérieure à la moyenne observée à l'échelle départementale (2,7%) et est en progression (3,4% au 2^{ème} trimestre 2017).

2.2. Les éléments de contexte à prendre en compte dans la réflexion sur l'amélioration des équilibres de peuplement pour définir une stratégie réaliste



2.3. Le profil des locataires du parc social : des spécificités par rapport aux moyennes observées aux échelles départementale et régionale

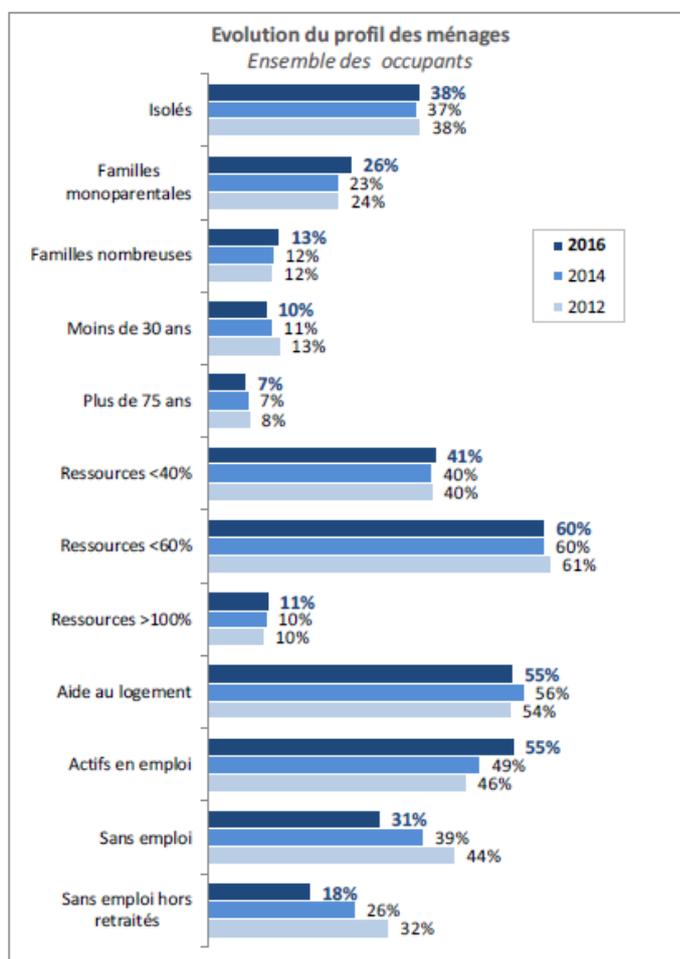


Source : OPS 2016 – contribution des bailleurs sociaux aux dispositifs issus du volet logement de la loi Egalité et Citoyenneté, Union Sociale pour l'Habitat de Normandie, janvier 2018

L'occupation du parc locatif social à l'échelle d'EPN en 2016 présente des particularités par rapport aux moyennes constatées aux échelles départementale et régionale, à mettre en lien notamment avec le rôle d'Evreux comme chef-lieu de département :

- un poids des familles monoparentales et des familles nombreuses plus élevé ;
- un territoire se caractérisant par le plus fort taux de titulaires de bail âgés de 30 à 50 ans (43%) et le moins fort taux de titulaires de bail de 75 ans et plus ;
- des niveaux de ressources des locataires du parc social plus faibles : 41% des occupants ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM, contre 38% à l'échelle départementale et 36% au niveau régional.

2.4. Des évolutions dans le profil des locataires du parc social à l'échelle d'EPN qui sont liés aux évolutions sociétales ; une stabilisation des niveaux de revenus des locataires



Actifs en emploi : ensemble des occupants majeurs hors "sans emploi"
 Sans emploi : inactifs au sens INSEE (retraités, étudiants, au foyer, etc.)
 Sans emploi hors retraités : estimation de la part des majeurs sans emploi en âge de travailler

- Une progression du poids des familles monoparentales (+3 points par rapport à 2014)
- Une hausse continue des majeurs actifs en emploi
- Des niveaux de revenus des locataires stables

Source : OPS 2012, 2014 et 2016 - contribution des bailleurs sociaux aux dispositifs issus du volet logement de la loi Egalité et Citoyenneté, Union Sociale pour l'Habitat de Normandie, janvier 2018

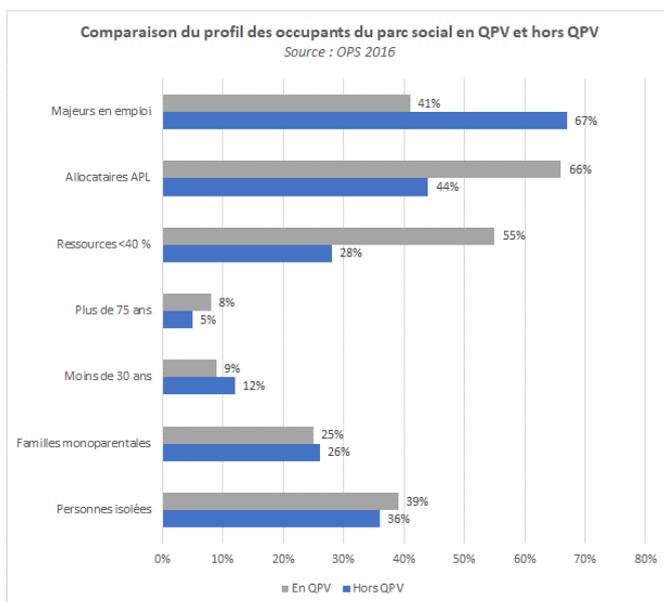
2.5. Des déséquilibres d'occupation du parc de logements aux différentes échelles ; une spécialisation sociale marquée dans les quartiers prioritaires et qui tend à s'accroître

Le diagnostic a mis en lumière et quantifié les disparités socio-territoriales entre les quartiers et les communes d'EPN, tant en termes de dynamiques de développement que de profils de ménages accueillis.

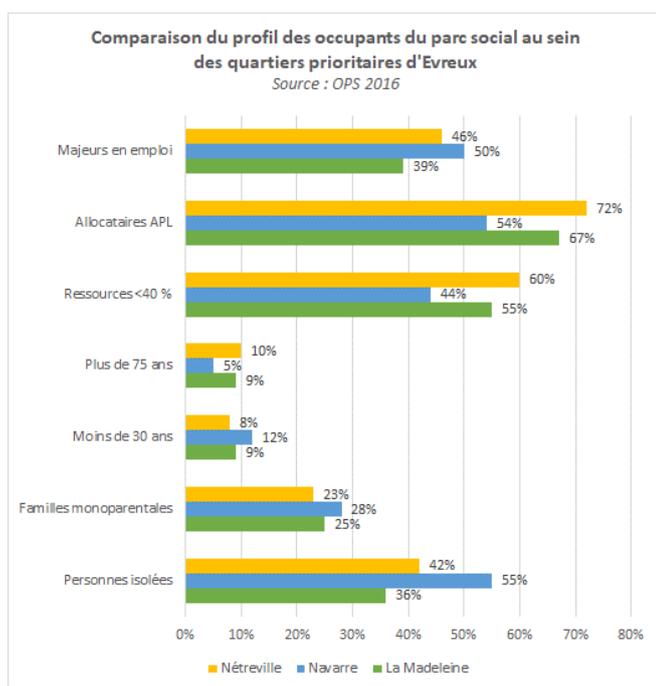
A l'échelle d'EPN 10,7% des ménages du territoire sont des familles monoparentales. Cette proportion varie entre les communes et les quartiers ; dans les quartiers prioritaires elle est deux fois plus élevée que la moyenne d'EPN (23,5% à La Madeleine, 26,4% à Nétreville, 24,4% à Navarre).

La situation socio-économique des ménages (niveaux de revenus) est un marqueur fort des disparités territoriales – les inégalités et disparités entre les quartiers et les communes sont marquées et ont tendance à s'accroître.

Les quartiers prioritaires concentrent les ménages les plus fragiles de l'agglomération : le revenu médian par unité de consommation est de 11 633 € à La Madeleine, 11 501 € à Nétreville et 13 016 € à Navarre, contre 16 830 € à l'échelle d'Evreux et 19 836 € sur EPN.



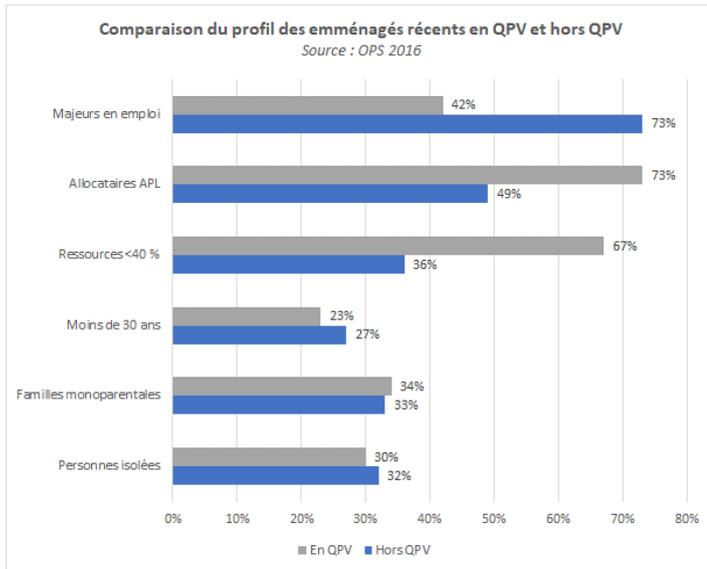
Les locataires du parc social dans ces quartiers prioritaires sont nettement plus fragiles socialement et économiquement que les autres locataires du parc social : en 2016, 55% ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM, contre 28% dans le patrimoine situé hors des quartiers prioritaires.



La spécialisation est plus ou moins marquée selon les quartiers prioritaires : en 2016, le poids des locataires du parc public avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM est de 44% à Navarre, 55% à La Madeleine et jusqu'à 60% à Nétreville.

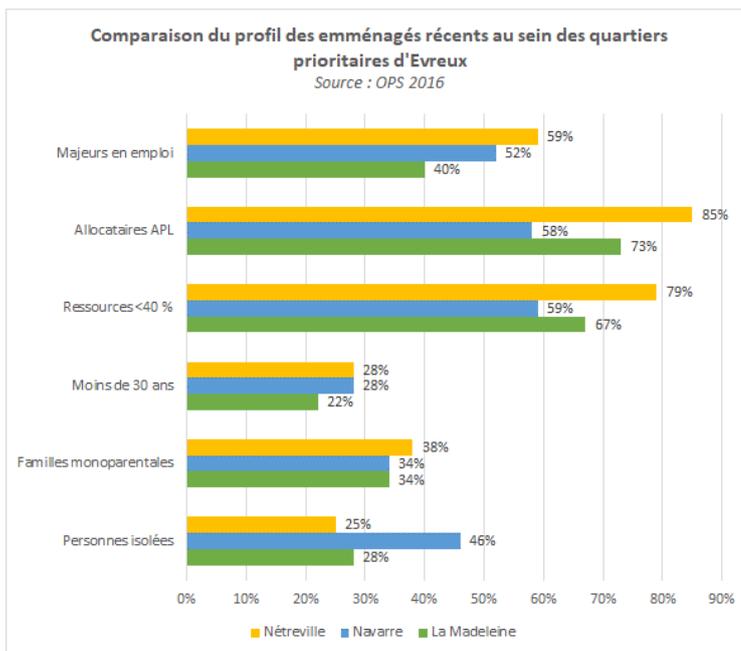
Source : OPS 2016 – contribution des bailleurs sociaux aux dispositifs issus du volet logement de la loi Egalité et Citoyenneté, Union Sociale pour l'Habitat de Normandie, janvier 2018

Les emménagés récents dans le parc locatif public ont des niveaux de revenus plus faibles que les locataires en place : 48% ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM – 41% des occupants du parc en 2016.



Source : OPS 2016 – contribution des bailleurs sociaux aux dispositifs issus du volet logement de la loi Egalité et Citoyenneté, Union Sociale pour l’Habitat de Normandie, janvier 2018

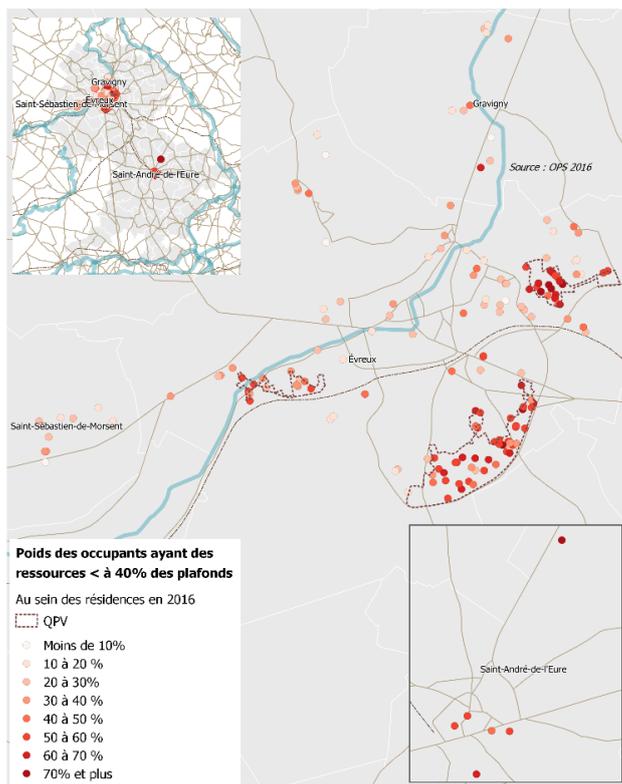
La paupérisation des emménagés récents dans le parc locatif social est plus marquée dans les quartiers prioritaires : les ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM représentent 67% des emménagés récents dans les quartiers prioritaires, contre 36% dans les autres quartiers.



Source : OPS 2016 – contribution des bailleurs sociaux aux dispositifs issus du volet logement de la loi Egalité et Citoyenneté, Union Sociale pour l’Habitat de Normandie, janvier 2018

Cette proportion est de 59% sur le quartier de Navarre, 67% pour La Madeleine et jusqu’à 79% pour Nétreville.

Les données sur l’occupation du parc locatif social (locataires en place et emménagés récents) montrent que Nétreville est le quartier qui connaît la spécialisation sociale la plus marquée.



Source : données OPS 2016 transmises par les bailleurs sociaux et l'Union Social pour l'Habitat de Normandie

L'analyse des déséquilibres en matière d'occupation ne peut se limiter aux échelles territoriales évoquées précédemment, à savoir les communes et les quartiers. Elle doit également être menée à une échelle plus fine, celle des résidences du parc locatif social. Ces analyses mettent en évidence deux phénomènes :

- La concentration des ménages les plus fragiles est plus marquée dans les QPV mais elle est observable également dans des résidences situées sur d'autres quartiers.
- Au sein même des quartiers prioritaires, le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM est hétérogène entre les résidences.

2.6. Une mixité à améliorer dans un contexte de tension limitée sur le parc locatif social ; des opportunités / leviers à « mieux » saisir

2.6.1. Différents indicateurs témoignent d'un contexte de marché relativement détendu sur le parc locatif social à l'échelle d'EPN

- Les demandes de mutation représentent près de la moitié de la demande et leur poids est globalement orienté à la hausse (43% des demandes en 2015, 47% en 2016, 46% en 2017)
- En 2017, la tension de la demande (nombre de demandes rapporté au nombre d'attributions) est relativement limitée ; elle est de 2,1 au 31 décembre 2017, toutes demandes confondues (mutations et hors mutations). Elle est orientée à la baisse (2,3 au 31 décembre 2016). La tension est notamment faible pour la demande hors mutation (demande externe) :
 - pour la demande externe : 1,8 au 31 décembre 2017 (1,9 au 31 décembre 2016) ;
 - pour la demande de mutation : 2,5 au 31 décembre 2017 (2,8 au 31 décembre 2016).
- La progression de la rotation (de 10,4% en 2015 à 11,6% en 2016) et de nombreux refus exprimés pour certains produits, notamment les logements collectifs (83% de l'offre) en quartiers prioritaires
- Un taux de vacance commerciale de plus de 3 mois qui est orienté à la baisse mais qui reste supérieur au taux observé à l'échelle de la Haute-Normandie et qui est élevé dans certains quartiers (notamment La Madeleine et Nettreville)

2.6.2. Des opportunités / marges de manœuvre sont à mieux saisir

- Certains profils de demandes / de demandeurs « porteurs de mixité » pourraient être mieux satisfaits (demandes de mutation, personnes seules, plus de 50 ans, demandes de T1-T2).

Des profils de demandeurs / de demandes « bien satisfaites »

- Les demandes « externes »
- Les moins de 40 ans
- Les ménages de 2 à 3 personnes
- Les ménages avec des revenus mensuels supérieurs à 500 € par mois supérieurs
- Les T3 et T4
- Les motifs : sans logement propre, divorce, séparation, logement trop petit

Des profils de demandeurs / de demandes « moins bien satisfaits »

- Les demandes de mutation
- Les plus de 50 ans
- Les personnes seules (ménages de 1 personne) et, dans une moindre mesure, les ménages de 5 personnes et plus
- Les ménages avec des revenus inférieurs à 500 € par mois
- Les T1 et T2
- Les motifs : logements trop chers, raisons de santé

- La demande de logement social est « resserrée » autour des ménages les plus modestes : 63% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM – les ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM représentent 36% des ménages éligibles au logement locatif social sur le territoire d'EPN.

Comme évoqué précédemment, la réflexion sur le peuplement et la mixité s'inscrit dans un contexte globalement peu « facilitateur » (des dynamiques territoriales peu favorables sur le pôle urbain et notamment la ville-centre, une population globalement modeste, une offre locative sociale et notamment très sociale géographiquement concentrée, un contexte de marché détendu...).

Les leviers qui permettront d'améliorer la mixité, entre les secteurs géographiques mais aussi au sein des différents segments du parc de logements – de nombreuses actions ont été déployées ou sont en cours pour améliorer l'habitat existant, social et privé, dont le NPRU - produiront leurs premiers effets, non pas dans l'immédiat, mais plutôt à moyen-long termes. Des mesures correctives sont fixés dans ce document-cadre pour être en capacité d'agir à très court terme, dans une logique de montée en puissance.

3. Une ambition et une stratégie de tendre vers de meilleurs équilibres socio-territoriaux au travers de la politique de peuplement : une stratégie déclinée en 6 orientations-cadres

Evreux Portes de Normandie, les communes et leurs partenaires souhaitent globalement tendre vers de meilleurs équilibres sociaux et générationnels, entre les différents secteurs et quartiers de l'agglomération mais aussi au sein des différents segments du parc de logements.

L'objectif d'un meilleur équilibre socio-territorial au sein du parc locatif social aux différentes échelles (entre les secteurs géographiques, les communes, les quartiers) implique de travailler sur deux axes complémentaires :

- **Tendre vers une contribution plus équilibrée des différents secteurs et quartiers de l'agglomération dans l'accueil des ménages les plus modestes et des ménages fragiles.**
- **Etre en capacité de fidéliser ou d'attirer de nouveaux profils de ménages dans les secteurs et quartiers où la spécialisation sociale est marquée, notamment dans les quartiers prioritaires.**

Dans cette optique et au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic, la Communauté d'Agglomération Evreux Portes de Normandie et ses partenaires ont défini 6 orientations stratégiques pour y parvenir. Ces orientations ne sont pas hiérarchisées : elles s'inscrivent dans une stratégie globale. La stratégie repose sur la mise en œuvre coordonnée de ces 6 orientations interdépendantes.

- Orientation n°1 : mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle...)
- Orientation n°2 : améliorer la réponse aux demandes de mutation pour fidéliser dans le parc social des ménages porteurs de mixité, autant que pour répondre à des situations de « nécessité » et, plus globalement, aux profils qui sont aujourd'hui moins bien satisfaits.
- Orientation n°3 : favoriser un élargissement « du spectre de la demande », faire venir dans le parc locatif public de nouveaux profils de clientèles, en s'appuyant sur les différents contingents, notamment sur le contingent Action Logement et le contingent 5% fonctionnaires
- Orientation n°4 : améliorer l'attractivité des logements locatifs sociaux et leur adéquation aux besoins et capacités financières des ménages, en particulier dans les quartiers prioritaires.
- Orientation n°5 : pour améliorer la mixité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, favoriser la diversification des produits habitat (accession, diversification des produits au sein du parc locatif social...).
- Orientation n°6 : mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés.

La stratégie engagée et formalisée dans le présent document sera mise en œuvre progressivement et dans la durée. Elle pourra être actualisée et revisitée en fonction de l'évolution des contraintes ou de l'émergence de nouvelles marges de manœuvre / opportunités (des dynamiques socio-démographiques plus favorables, effet levier des actions conduites pour améliorer l'attractivité du parc locatif social existant).

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) détaillera l'ensemble des leviers à mobiliser : amélioration de l'attractivité des logements locatifs sociaux et de leur adéquation aux besoins et attentes des ménages éligibles dans leur diversité, valorisation et promotion du parc locatif public pour diversifier les profils des demandeurs, développement d'une offre d'habitat plus diversifiée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, évolution des modalités de travail et de coopération entre les différents acteurs concernés...

Des ateliers techniques réunissant les acteurs concernés (services de l'Etat, Département, bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation) seront prochainement organisés pour établir des propositions de déclinaison opérationnelle de ces orientations (leviers et actions à mettre en œuvre), qui seront ensuite soumises à la Conférence Intercommunale du Logement.

3.1. Orientation n°1 : mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle...)

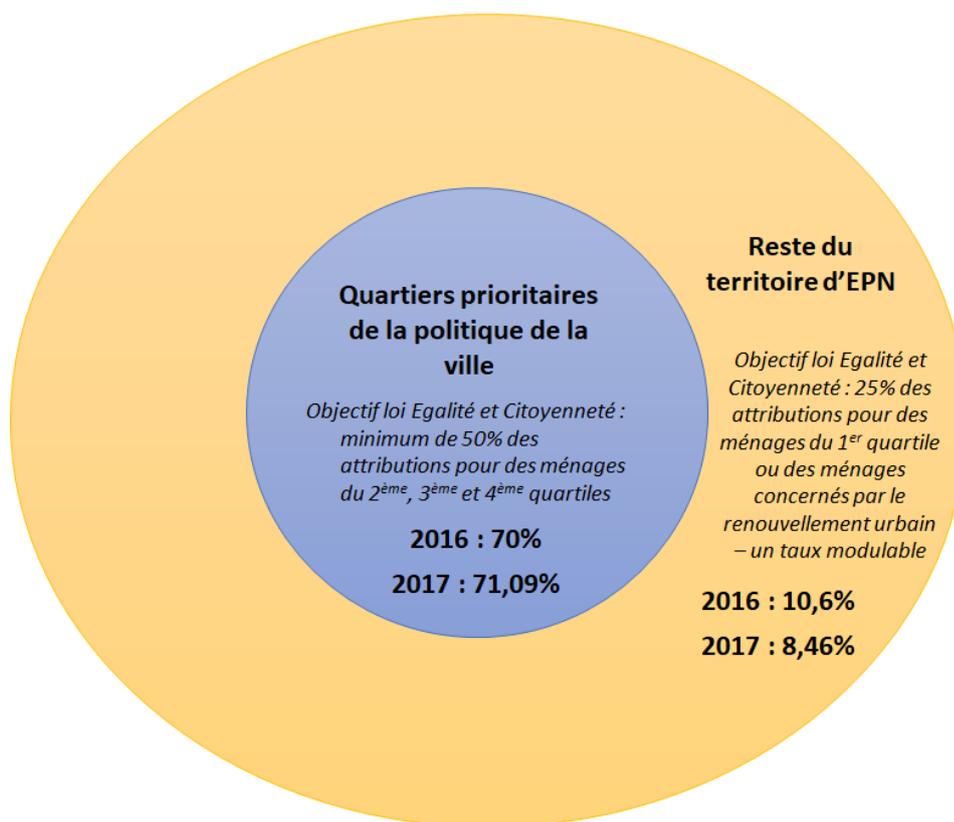
L'arrêté préfectoral du 27 avril 2018 a fixé pour Evreux Portes de Normandie à 7 272 € de ressources annuelles par unité de consommation le montant qui correspond aux ressources les plus élevées du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social.

Le schéma ci-après illustre ce seuil de ressources maximum par profil de ménages

Ménages avec des ressources inférieures à 7 272€ annuels par unité de consommation			
Une personne seule avec moins de 606 € par mois	Couple avec moins de 909 € de revenus par mois	Famille de 4 personnes (couples + 2 enfants de moins de 14 ans) avec moins de 1 273 € de revenus / mois	Famille monoparentale (1 adulte et 2 enfants de moins de 14 ans) avec moins de 970 € de revenus par mois

La loi Egalité et Citoyenneté définit des objectifs que les EPCI dotés ou tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat et comprenant au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sont tenus de mettre en œuvre :

- Tous les contingents doivent réserver 25% de leurs attributions aux ménages DALO, aux ménages prioritaires et à ceux relevant des accords collectifs
- L'obligation de consacrer au moins 25% des attributions, suivies d'un bail signé, hors QPV, aux ménages appartenant au 1er quartile ou concernés par des démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- Un taux minimum de 50% des attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles. Ce taux est un minimum, il peut être adapté



Les services de l'Etat ont réalisé une estimation des taux atteints à l'échelle d'EPN pour 2016 et 2017 :

- Hors des quartiers prioritaires : 10,6% des attributions suivies de baux signés ont été réalisées au bénéfice des demandeurs du 1^{er} quartile en 2016, 8,46% en 2017.
- Au sein des quartiers prioritaires, l'objectif est atteint : 70% des attributions ont concerné des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles en 2016 et 71,09% en 2017.

Au regard de ces constats :

- **la priorité est de se mobiliser collectivement – EPN, communes, bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation – pour mettre en œuvre l'objectif de 25% des attributions hors quartiers prioritaires pour des demandeurs du 1^{er} quartile ou des ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;**
- **en quartier prioritaire, maintenir le taux constaté ces dernières années, soit environ 70% des attributions pour des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.**

Pour la 1^{ère} Convention Intercommunale d'Attribution, les objectifs concernant les attributions sont définis en fonction des revenus des ménages :

- pour mettre en œuvre les taux inscrits dans la loi Egalité et Citoyenneté ; **l'atteinte de ces taux constitue une première étape prioritaire pour Evreux Portes de Normandie et ses partenaires dans la mise en œuvre d'une politique partagée en matière d'attributions ;**
- le diagnostic a clairement mis en évidence que le critère de revenus était le plus discriminant et le plus clivant entre les communes et les quartiers du territoire.

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement poursuivront la réflexion pour déterminer l'intérêt et les conditions d'une définition d'objectifs d'attributions intégrant d'autres critères (par exemple, concernant la composition familiale, le statut vis-à-vis de l'emploi...).

3.1.1. Sous-orientation n°1.1 : hors des quartiers prioritaires, se mobiliser collectivement pour mettre en œuvre le taux de 25% d'attributions suivies d'un bail signé à des demandeurs du 1^{er} quartile ou des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain

La mise en œuvre de cet objectif est particulièrement complexe sur le territoire d'EPN, compte tenu des marges de manœuvre limitées dont disposent les acteurs (un parc financièrement accessible pour les demandeurs du 1^{er} quartile localisé pour l'essentiel dans les quartiers prioritaires) et du contexte peu facilitateur (contexte de marché détendu et faible tension sur le parc locatif social...).

Il est toutefois retenu d'office un taux de 25 % au titre de la première année. L'atteinte des résultats fera l'objet d'un bilan, notamment au regard des données de la DREAL sur le parc accessible en Normandie.

Dans ce contexte, les acteurs de la Conférence Intercommunale s'engagent à mettre en œuvre des mesures correctives pour être en capacité d'atteindre l'objectif inscrit dans la loi Egalité et Citoyenneté (taux de 25%) :

- **Conforter l'offre de PLA-I dans la production neuve de logements locatifs sociaux à hauteur de 30%**
- **Réactiver la Cellule Relogement pour être en capacité de proposer collectivement des solutions de relogement hors quartier prioritaire pour les ménages concernés par les démolitions dans le cadre du NPNRU (quartier de Nettreville)**
- **Mobiliser l'ensemble des bailleurs sociaux et des réservataires pour la mise en œuvre de l'objectif**

L'objectif sera décliné par bailleur dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution, selon une clé de répartition qui reste à définir, en concertation avec ces derniers.

- **Lors d'une attribution hors quartiers prioritaires :**
 - Préciser aux membres de la Commission d'Attribution si l'un des demandeurs relève du 1^{er} quartile
 - Au-delà des critères de priorités règlementaires (publics prioritaires), positionner les demandeurs du 1^{er} quartile comme un « 2^{ème} niveau de priorité »

La mise en œuvre de ces mesures implique une mobilisation de l'ensemble des acteurs : Evreux porte de Normandie, les communes, les services de l'Etat, Action Logement, les bailleurs sociaux et les membres des Commissions d'Attribution (CAL).

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement seront attentifs à ce que les attributions pour les demandeurs du 1^{er} quartile ne contribuent pas à fragiliser des résidences situées hors QPV présentant des signes de fragilité d'occupation, en s'appuyant sur l'outil d'observation et de qualification qui sera construit en parallèle de la définition du contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution.

3.1.2. Sous-orientation n°1.2. : Dans les quartiers prioritaires, viser un maintien du taux d'attributions pour des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles tel que constaté, à savoir 70% (soit un taux ambitieux par rapport à la loi Egalité et Citoyenneté, qui fixe un taux minimum de 50%).

La capacité à pérenniser ce taux repose sur la mobilisation de différents leviers qui seront précisées dans la Convention Intercommunale d'Attribution et notamment la poursuite des actions engagées pour améliorer l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville,

notamment au travers de la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain ambitieux sur Nétreville mais aussi de l'élaboration et de la mise en œuvre de stratégies pluriannuelles (cf. orientation n°6).

Les objectifs en matière d'attribution sont fixés pour une durée de 3 ans (durée d'application de la Convention Intercommunale d'Attribution en cours d'élaboration). Ils pourront être revisités en fonction des enseignements issus des bilans annuels de mise en œuvre.

3.1.3. Sous-orientation n°1.3 : au-delà des objectifs quantitatifs, poursuivre la réflexion sur l'amélioration qualitative des réponses apportées à la demande exprimée / demande potentielle de logement locatif public, notamment pour des seniors ou des personnes seules

Une série d'analyses statistiques réalisée dans le cadre du diagnostic a permis de mettre en lumière des éléments concernant le taux de satisfaction des demandes de logement locatif social par profil. Ces analyses ont mis en évidence un enjeu d'amélioration de la réponse à certains profils de demandeurs / de situations, qu'il s'agisse de demandes externes ou de demandes de mutation (cf. page 20).

La réflexion engagée concernant l'amélioration qualitative à la demande exprimée ou potentielle sera à poursuivre dans la suite des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

3.1.4. Sous-orientation n°1.4 : définir des objectifs d'attribution pour les publics prioritaires par sous-secteur et par bailleur pour contribuer à un meilleur équilibre dans l'accueil des ménages concernés

La Convention Intercommunale d'Attribution précisera les objectifs d'attribution pour les publics prioritaires (ménages DALO et ménages prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) et leur déclinaison par bailleur et par sous-secteur au sein d'Evreux Portes de Normandie.

L'objectif est de contribuer à mieux équilibrer l'accueil de ces ménages sur le territoire et entre les bailleurs, tout en le faisant de manière réaliste au regard de la géographie et des caractéristiques actuelles de l'offre locative sociale.

Au-delà des publics prioritaires tels que définis règlementairement, et comme évoqué précédemment, les demandeurs du 1^{er} quartile seront considérés comme un « 2^{ème} niveau de priorité » s'agissant des attributions hors QPV.

Des réflexions seront également menées concernant la dimension qualitative de la réponse aux besoins des publics prioritaires, en fonction des capacités des bailleurs sociaux. La réflexion se heurte aujourd'hui à la difficulté – avec l'outil SNE - de pouvoir identifier précisément les ménages prioritaires au sens de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les perspectives d'adaptation des outils (notamment la possibilité d'identifier les demandeurs prioritaires dans le SNE) permettront d'affiner la connaissance des besoins et de la demande des ménages prioritaires sur le territoire. Ces éléments pourront également être complétés par des enquêtes plus qualitatives auprès d'échantillon de demandeurs.

3.2. Orientation n°2 : améliorer la réponse aux demandes de mutation pour fidéliser dans le parc social des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » et, plus globalement, aux profils qui sont aujourd'hui moins bien satisfaits

De façon générale, les demandeurs de mutation sont plus exigeants que les demandeurs externes, la mutation étant vécue – à juste titre - par les demandeurs comme une étape importante dans un

« parcours résidentiel positif ». La mutation doit permettre « d’avoir du mieux », d’améliorer son confort de vie.

Ceci explique le souhait d’une partie des demandeurs de mutation d’accéder à un logement neuf, posant la question de l’accessibilité financière de cette offre par rapport aux capacités financières des ménages.

La réponse aux demandes de mutation doit permettre de contribuer à :

- améliorer les conditions de logements des ménages (par exemple, adaptation de la taille du logement à l’évolution de la situation personnelle du ménage...);
- offrir des parcours résidentiels au sein du parc locatif social en adaptant les réponses aux souhaits, besoins et moyens des locataires actuels ;
- fidéliser dans le parc locatif social et notamment dans certains quartiers / patrimoines des publics susceptibles de contribuer à la mixité de l’occupation = appui à la mobilité de ménages « porteurs de mixité et de diversité ».

Les mutations représentent 47% des demandes et 41% des attributions. Elles sont moins bien satisfaites que la demande « externe ».

Dans le cadre de l’élaboration de la Convention Intercommunale d’Attribution, des ateliers de travail partenariaux permettront de faire des propositions concernant les leviers et moyens à mobiliser collectivement pour améliorer la réponse aux demandes de mutation, sur le plan quantitatif mais aussi qualitatif.

Une attention particulière sera portée sur les réponses à apporter aux demandes de mutation qui peuvent être considérées comme « urgentes » (logements trop petit, logement trop cher, handicap) et correspondant à des situations de « nécessité ».

3.3. Orientation n°3 : favoriser un élargissement « du spectre de la demande », faire venir dans le parc locatif social de nouveaux profils de clientèles, en s’appuyant sur les différents contingents, notamment sur le contingent Action Logement et le contingent 5% fonctionnaires

L’enjeu d’attirer une plus grande diversité de profils de ménages dans le parc locatif social ne concerne pas uniquement les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il s’applique plus globalement à l’ensemble du parc locatif public social sur le territoire d’Evreux Portes de Normandie. La capacité à « élargir » et à diversifier le profil des ménages demandeurs d’un logement public est un levier pour améliorer la mixité dans ce parc.

La demande de logement social est « spécialisée », elle est essentiellement le fait de ménages modestes voire très modestes. 63% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM ; les ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM représentent 36% des ménages éligibles au logement locatif social.

Les objectifs poursuivis par les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement sont de :

- mettre en place des actions de promotion et de communication permettant d’améliorer l’attractivité et l’image du parc locatif social, notamment, faire connaître le parc locatif social ;

Deux cibles ont été évoquées comme prioritaires dans cette stratégie de promotion du parc locatif social : les jeunes ménages actifs en début de parcours résidentiel (enjeu de les attirer puis de les fidéliser dans le parc locatif social) et les « jeunes retraités / les seniors » qui souhaitent se rapprocher des services.

- mieux communiquer collectivement auprès des fonctionnaires, valoriser et promouvoir auprès de ces publics certains produits du parc locatif public (contingent 5% fonctionnaires).

Les autres contingents seront à mobiliser également dans ce sens.

La Convention Intercommunale d'Attribution précisera les leviers à mobiliser et les actions à mettre en œuvre.

3.4. Orientation n°4 : poursuivre les actions permettant d'améliorer l'attractivité des logements locatifs sociaux et leur adéquation aux besoins et capacités financières des ménages, avec un focus renforcé dans les quartiers prioritaires

Dans un contexte de marché détendu, pour être en capacité d'attirer et de fidéliser des ménages dans le parc locatif social, il est nécessaire de pouvoir proposer des produits attractifs, accessibles financièrement aux plus modestes et en adéquation avec les besoins et les attentes des ménages.

Dans cette perspective, les acteurs s'engagent à mobiliser les leviers permettant de renforcer l'attractivité du parc locatif :

- requalifier et promouvoir le parc existant, avec une action renforcée dans les quartiers prioritaires et les résidences / patrimoines socialement les plus fragiles et qui connaissent le déficit d'attractivité le plus marqué ;
- développer une offre neuve adaptée à l'évolution des besoins (petits logements, logements adaptés seniors, PLA-I...) dans les différents secteurs géographiques d'EPN pour mieux répondre aux besoins exprimés (demande de logement social) et potentiels (demande qui ne s'exprime pas mais qui pourrait contribuer à améliorer la mixité) ;
- faire évoluer l'offre pour proposer des produits à même de répondre aux objectifs de rééquilibrage :
 - Dans les quartiers prioritaires, une diversification des produits
 - Dans les autres patrimoines, le développement de produits financièrement accessibles permettant d'améliorer la solidarité inter-quartiers et intercommunale dans l'accueil des ménages les plus modestes et les plus fragiles
- dans les quartiers prioritaires, coupler la politique d'attribution avec les politiques urbaines et sociales (accompagnement des transformations urbaines).

3.5. Orientation n°5 : pour améliorer la mixité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, favoriser la diversification des produits habitat (accession, diversification des produits au sein du parc locatif social, rôle des copropriétés dans la mixité...)

Pour améliorer la mixité (sociale, générationnelle...) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, différents axes de travail / leviers seront à mobiliser :

- Le développement d'une offre d'habitat en accession à la propriété, notamment en accession sociale sur les emprises foncières disponibles dans les quartiers ou à proximité ou une offre permettant de diversifier les produits proposés (par exemple, offre dédiée pour les seniors)

Une 1^{ère} opération a été engagée sur le quartier de La Madeleine (7 maisons individuelles en accession sociale à la propriété).

Une résidence-service pour les seniors (logement locatif social) est envisagée dans le cadre du NPNRU sur le quartier de Netreville pour permettre de fidéliser sur le quartier des ménages « porteurs de mixité ».

- La diversification des produits au sein du parc locatif social pour accueillir une plus grande mixité de public (produits pour les jeunes, les seniors, montée en gamme...)
- La préservation voire la « restauration » dans certains cas du rôle des copropriétés dans la mixité

La diversification des offres et des produits habitat sur le quartier s'inscrit dans une politique globale et transversale conduite par Evreux Portes de Normandie et la Ville d'Evreux dans les quartiers prioritaires, notamment :

- soutien au maintien et à la diversification de l'offre commerciale (préemption de certaines cellules commerciales envisagée sur le quartier de Netreville) ;
- organisation d'une desserte en transports en communs « concentrique » permettant de relier les quartiers prioritaires non seulement au centre-ville d'Evreux mais aussi et surtout entre eux.

3.6. Orientation n°6 : mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés

Afin de garantir une démarche efficace, réaliste, adaptée aux spécificités du territoire et en capacité de s'adapter chemin faisant à l'évolution du contexte réglementaire et territorial, il convient de :

- mettre en place un dispositif de gouvernance optimisé : instances de pilotage, de suivi et de mise en œuvre opérationnelle ;
- établir des bilans annuels permettant de mesurer l'atteinte des objectifs ;
- mettre en place un dispositif d'observation à différentes échelles (intercommunale, communale, quartiers, résidences) de l'occupation du parc locatif social et des impacts des attributions.

Le dispositif de gouvernance et les outils seront précisés de manière plus opérationnelle dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

3.6.1. Sous-orientation n°6.1. : pérenniser les instances de pilotage et de suivi, créer des instances opérationnelles adaptées aux objectifs poursuivis et aux enjeux du territoire

Les instances de pilotage

Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Cette instance rassemble l'ensemble des Maires des communes d'Evreux Portes de Normandie et les acteurs de l'habitat et du logement.

Elle est co-pilotée par le Préfet de l'Eure ou son représentant et le Président d'Evreux Portes de Normandie ou son représentant.

Elle a pour fonction de définir, en partenariat avec les acteurs du logement et les communes, les orientations de la politique intercommunale de peuplement.

Comité de pilotage de la CIL

Le Comité de Pilotage de la CIL est co-piloté par le Préfet de l'Eure ou son représentant et les élus communautaires en charge de l'habitat et de la politique de la ville.

Ce comité de pilotage réunit les élus dont les thématiques sont associées à la politique intercommunale du logement ainsi que les services de l'Etat, les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Les missions du Comité de Pilotage sont les suivantes :

- évaluer le travail technique ;
- impulser des orientations ou adaptations des propositions en vue de leur validation en CIL.

L'intérêt du Comité de Pilotage est d'organiser un échange en amont de la Conférence plénière de la CIL entre les principaux acteurs. Il a vocation à préparer la Conférence plénière sur la base des travaux du Comité technique. Cette instance a par conséquent un rôle essentiel à jouer et doit être intégrée dans le dispositif de gouvernance.

Il est important de rappeler que la Conférence plénière de la CIL doit être une instance de débat, nécessitant la mobilisation de l'ensemble des acteurs.

Les instances communautaires seront également mobilisées dans le dispositif de pilotage de la démarche de peuplement (Bureau et Conseil Communautaire).

Instance de suivi : le Comité Technique

Le Comité Technique permettra de :

- faire un bilan régulier et collectif de la mise en œuvre de la stratégie et de ses différents objectifs ;
- partager et échanger sur les enseignements issus des différents groupes de travail qui pourront se réunir sur la thématique du peuplement (occupation du parc, attributions), que ce soit dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ou d'autres dispositifs ;
- préparer les Comités de Pilotage de la CIL (points à présenter, ajustements / évolutions à proposer).

La Convention Intercommunale d'Attribution précisera le rôle des différentes instances et leur fréquence de réunions : instances de suivi et de pilotage, Comité Technique et si besoin instances opérationnelles de mise en œuvre.

3.6.2. Sous-orientation n°6.2. : mettre en place des outils de pilotage, de suivi, d'observation et de bilan : suivi et évaluation de la mise en œuvre des objectifs et des orientations, évaluation des impacts des actions menées sur les équilibres d'occupation au sein du parc de logements, observation des évolutions pour réajuster si besoin les objectifs

Mise en place d'un outil d'observation et de classification de la fragilité d'occupation dans le parc locatif social à l'échelle des résidences

Cet outil aura plusieurs fonctions.

- Un outil d'observation : disposer d'une connaissance fine et régulièrement actualisée du degré de fragilité d'occupation à l'échelle des résidences
- Un outil de veille : être en capacité d'identifier collectivement des situations porteuses de risques et mobiliser des moyens partenariaux adaptés pour y remédier
- Un outil d'aide à la décision pour les Commissions d'Attribution (CAL) : la prise de décisions des CAL pourra s'appuyer sur une connaissance fine et actualisée de la situation de la résidence en question en matière d'occupation et de son environnement

Modalités du suivi et d'observation de la politique de peuplement

L'actualisation de l'état des lieux du diagnostic de l'occupation du parc de logements est à envisager tous les deux ans :

- les évolutions sont difficilement mesurables dans un délai plus court ;
- les données qui sont mobilisées, à savoir les données OPS (Occupation du parc Social) sont actualisées tous les deux ans.

4. Annexes :

4.1. Les 6 orientations-cadres

Orientation n°1 : mobiliser les attributions de logements locatifs sociaux au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle)

Orientation n°2 : améliorer la réponse aux demandes de mutation pour fidéliser dans le parc social des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » et, plus globalement, aux profils qui sont aujourd'hui moins bien satisfaits

Orientation n°3 : favoriser un élargissement « du spectre de la demande », attirer dans le parc locatif social de nouveaux profils de clientèles, en s'appuyant sur les différents contingents, notamment le contingent Action Logement et le contingent 5% fonctionnaires

Orientation n°4 : Améliorer l'attractivité des logements locatifs sociaux et leur adéquation aux besoins et capacités financières des ménages, en particulier dans les quartiers prioritaires

Orientation n°5 : pour améliorer la mixité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, favoriser la diversification des produits habitat (accession, diversification des produits au sein du parc locatif social...)

Orientation n°6 : mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés

4.2. Rappel des objectifs inscrits dans l'orientation n°1 et des mesures correctives fixées

- 1) **Hors quartiers prioritaires : 25% des attributions suivies d'un bail signé pour des demandeurs du 1^{er} quartile ou des ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain.**

Rappel des mesures correctives fixées dans le document-cadre d'orientations :

- Conforter l'offre de PLA-I dans la production neuve de logements locatifs sociaux à hauteur de 30%
- Réactiver la Cellule Relogement pour être en capacité de proposer collectivement des solutions de relogement hors quartier prioritaire pour les ménages concernés par les démolitions dans le cadre du NPNRU (quartier de Netteville)
- Mobiliser l'ensemble des bailleurs sociaux et des réservataires pour la mise en œuvre de l'objectif
- Lors d'une attribution hors quartiers prioritaires :
 - Préciser aux membres de la Commission d'Attribution si l'un des demandeurs relève du 1^{er} quartile
 - Au-delà des critères de priorités réglementaires (publics prioritaires), positionner les demandeurs du 1^{er} quartile comme un « 2^{ème} niveau de priorité »

- 2) **En quartier prioritaire, maintenir le taux constaté ces dernières années, soit 70% des attributions pour des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles**